

ოფორბეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურეკის მიმდებარე

26.34.01.408 საკანდასტრო ერთეულზე

სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის

ბანაშენიანების დეტალური გეგმა

LTD URBANICA
შპს ურბანიკა





სარჩევი

ბვერდი სახელწოდება

01.1	
01.2	სარჩევი
01.3	სათიტულო ინფორმაცია
01.4	საპროექტო ჯგუფის კვალიფიკაცია
01.5	საპროექტო ჯგუფის კვალიფიკაცია
01.6	საპროექტო ჯგუფის კვალიფიკაცია
01.7	ბანმარტებიტი ბარატი
01.8	ბანმარტებიტი ბარატი
01.9	ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან
01.10	საინფორმაციო დაფა-ბანერი
01.11	ეტაპები და რიბითობა
01.12	საპროექტო ტერიტორიის რელიეფის ფრილი
01.13	საპროექტო ტერიტორიის აეროფოტო
01.14	საპროექტო ტერიტორიის ფოტოები
01.15	ბეჭედდარტყული ტოპოგრაფიული ბეჭე
01.16	არსებული ფუნქციური გონირება
01.17	არსებული შეზღუდვების გონები
01.18	სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები
01.19	შენობის ბანტავსების სავარაუდო კონფიგურაცია
01.20	საინჟინრო კომუნიკაციების სქემა
01.21	საპროექტო გზების რუკა
01.22	საპროექტო პარკირების სქემა -1 სართულზე
01.23	საპროექტო პარკირების სქემა 0 სართულზე
01.24	უფლებრივი გონირების ბეჭე
01.25	დეტალური რეგლამენტი
01.26	შენობის ბანტავსების ფრილი და სიმაღლის ბანსაზღვრის სქემა
01.27	საპროექტო ბავითარების კონცეპტუალური ვიზუალიზაცია

დაგეგვითი

შემსრულებელი

რუსლან კაკაბაძე



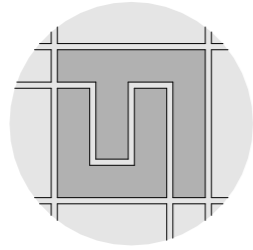
ურბანიკა

Urbanica LTD

Urban Planning and Architectural Design

შ.პ.ს. ურბანიკა

დირექტორები: ირაკლი მურღულია, მერაბ მურღულია
არქიტექტორები: ირაკლი მურღულია, გიორგი ბერიშვილი



პროექტი - არქიტექტურა, ქალაქგეგმარება
ღირებულებები - ირაკლი მურღულია, მერაბ მურღულია

ქალაქგეგმარებითი გამოცდილება

- 2015 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2015 - კონსულტაცია
- 2016 - 2017 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2016 - 2017 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2016 - 2017 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2016 - 2017 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2016 - 2017 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2016 - 2017 - ჩარჩო-გეგმა
- 2016 - 2017 - მიწათსარგებლოების გენერალური გეგმა
- 2017 - 2018 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2017 - 2018 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2017 - 2018 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2017 - 2018 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2017 - 2018 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2017 - 2019 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2018 - 2019 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2019 - 2020 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2019 - 2020 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2020 - 2021 - ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2020 - 2021 - გენერალური გეგმის კონსოლიდაცია
- საცხოვრებელი კომპლექსი 2500 მაცხოვრებელზე თბილისში
- ქ.ქობულეთის მიწათსარგებლოების გენერალური გეგმის შემუშავება
- შერეული ფუნქციის კომპლექსი, თბილისი, ჯიქიას ქუჩა
- საცხოვრებელი კომპლექსი, თბილისი, ხაღდათის ქუჩა
- შერეული ფუნქციის კომპლექსი, თბილისი, პოლიტკომსკაიას ქუჩა
- სამრეწველო კომპლექსი, თბილისი, დიდი ლილოს დასახლება
- სამრეწველო კომპლექსი, თბილისი, აეროპორტის დასახლება
- ქ. თბილისში, მდინარე ვერხს ხეობა და მისი მიმდებარე ტერიტორია
- ბაკურიანი და დიდი მიტარები
- საცხოვრებელი კომპლექსი, თბილისი, დიდი დილომი
- სამრეწველო კომპლექსი, თბილისი, კაიროს ქ. 81
- თბილისი, დიდი დილომი
- საცხოვრებელი კომპლექსი, თბილისი, ქოშიბორა
- ფოთი, მალთაყვის სარეკრეაციო ტერიტორია
- თბილისი, თი-ბი-სი ბანკის სათაო ოფისი
- საცხოვრებელი კომპლექსი, თბილისი, მუხათწყარო
- საცხოვრებელი კომპლექსი, თბილისი, მუხათწყარო
- საცხოვრებელი კომპლექსი, მცხეთა, საბურამო
- საცხოვრებელი კომპლექსი, თბილისი, თხინვალა
- ქ. ქუთაისი

ირაკლი მურდულია

ენების ცოდნა
ქართული – მშობლიური
რუსული – თავისუფლად
ინგლისური – საშუალოდ
გერმანული – საშუალოდ

ბანათლება

- 1995-2000 წწ -- საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, არქიტექტურის ინსტიტუტი.
სპეციალობა: "არქიტექტურა"; კვალიფიკაცია: არქიტექტორი
- 2001-2003 წწ -- საქართველო ტექნიკური უნივერსიტეტის მანისტრატურა.
სპეციალობა:
"ურბანიკა" კვალიფიკაცია: არქიტექტურის მანისტრატორი
- 2012 წ -- სადისერტაციო თემის დაცვა, მიწისფორმის ხარისხი: დოქტორი; თემის
დასახელება: თბილისის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის სრულყოფის ურბანული
განვითარების
სამეცნიერო ხარისხი
- 1999-2000 წწ -- სამშენებლო-არქიტექტურული კომპანია "ქილ-არქიტექტურა" –
არქიტექტორი
- 2000-2001 წწ -- არქიტექტურული ფირმა "ქასა ბელა" – არქიტექტორი
- 2000-2002 წწ -- არქიტექტურულ-სამშენებლო კომპანია "კულტურა" – არქიტექტორი
- 2002-2003 წწ -- შპს "ა და დ" (არქიტექტურა და დიზაინი) – არქიტექტორი
- 2003-2004 წწ -- ტრანსპორტის დაგეგმვების ბიურო "R+T (RETXKO, TOPP,
DARMSTADT)"
- 2003-2004 წწ -- ქალაქგეგმვების ბიურო "BACHTLER, BOHM UND PARTNER"
(KAISERSLAUTERN)
- 2005-2008 წწ -- ქ. თბილისის მერიის ურბანული განვითარების სამსახურის,
ქალაქგეგმვების განყოფილების მთავარი სპეციალისტი
- 2009-2010 წწ -- ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის, ქალაქგეგმვების
დეპარტამენტის უფროსის მოვალეობის შემსრულებელი
- 2009-დღემდე -- სტუ-ს არქიტექტურის ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაქულტეტის,
არქიტექტურის და ქალაქგეგმვების (ურბანიკის) დეპარტამენტის ასისტენტ-
პროფესორი
- 2010-2012 წწ -- ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის განვითარების მართვისა და
ქალაქგეგმვების განყოფილების უფროსი.
- 2012-2013 წწ -- MSI GEORGIA - #G (GOOD GOVERNANCE IN GEORGIA) – ურბანისტი
- 2013-2014 წწ -- CSI – სამოქალაქო საზოგადოების ინსტიტუტი, ურბანისტი, – ურბანული
ჯგუფის ხელმძღვანელი
- 2015- დღემდე -- შპს "ურბანიკას" დირექტორი

ჯილდოები, კონსერვაციები

- 2016 წ -- 2016 წლის საუკეთესო ქალაქგეგმვების პროექტი (მდინარე ვერას ხეობის
რეაბილიტაცია)

განხორციელებული პროექტები

- 2012-2013 წწ -- USAID/GEORGIA-S MSI GEORGIA PROEQT 3G (GOOD GOVERNANCE IN
GEORGIA)
ფარგლებში თვითმმართველი ქალაქების ურბანულ განვითარებაში დახმარება. კოფისია:
ურბანისტი,
თვითმმართველი ქალაქი რუსთავის ურბანული განვითარების სტრატეგიული გეგმის შემუშავება
- 2012-2013 წწ -- USAID/GEORGIA-S MSI GEORGIA PROEQT 3G (GOOD GOVERNANCE IN
GEORGIA)
ფარგლებში თვითმმართველი ქალაქების ურბანულ განვითარებაში დახმარება. კოფისია:
ურბანისტი
თვითმმართველი ქალაქი ფოთის ურბანული განვითარების სტრატეგიული გეგმის შემუშავება
- 2013 წ -- USAID/GEORGIA-S MSI GEORGIA PROEQT 3G (GOOD GOVERNANCE IN
GEORGIA) ფარგლებში,
სამოქალაქო საზოგადოების ინსტიტუტის ეგიდით თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის მერიის
დახმარება.
კოფისია: ურბანისტი, ჯგუფის ხელმძღვანელი
თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის ურბანული განვითარების სტრატეგიული გეგმის შემუშავება
- 2011წ, 24-28 ოქტომბერი -- ქ.თბილისში ა.ქუთათელაძის სახელობის სამხატვრო აკადემიის
არქიტექტურის ფაქულტეტის, ქალაქის მ მერიის და სტუ-ს არქიტექტურის ფაქულტეტის
ერთობლივი
საერთაშორისო პროექტი – ვორკშოპი :
"ქ. თბილისის ისტორიული ცენტრის რეკონსტრუქცია-რენოვაცია და რეაბილიტაცია"
- 2013 წ -- გარდახდის რაიონში, საერთაშორისო ლოჯისტიკური ცენტრი – პროექტის ავტორი
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2014 წ -- სახსოვრებელი კომპლექსი 700 მასხოვრებელზე თბილისში – პროექტის ავტორი
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2014 წ -- სახსოვრებელი კომპლექსი 100 მასხოვრებელზე თბილისში – პროექტის ავტორი
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2014 წ -- სასტუმრო კომპლექსი "თბილისის ზღვაზე" – პროექტის ავტორი
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2014 წ -- სახსოვრებელი კომპლექსი 300 მასხოვრებელზე თბილისში – პროექტის ავტორი
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2015 წ -- სახსოვრებელი კომპლექსი 2500 მასხოვრებელზე თბილისში – პროექტის ავტორი
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2015 წ -- ქ. ქობულეთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა – კონსულტანტი
ქ. ქობულეთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავებაში კანონმდებლობის
2016-2017 წწ -- შერეული ფუნქციის კომპლექსი თბილისში, ჯიქიას ქუჩაზე
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2016-2017 წწ -- სახსოვრებელი ფუნქციის კომპლექსი თბილისში, თავდადებულის ქუჩაზე
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2016-2017 წწ -- შერეული ფუნქციის კომპლექსი თბილისში, ბაღდათის ქუჩაზე
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2016-2017 წწ -- შერეული ფუნქციის კომპლექსი თბილისში, კოლიტკოვსკაიას ქუჩაზე
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2016-2017 წწ -- საერთაშორისო ფუნქციის კომპლექსი თბილისში, დიდი ლილოს დასახლებაში.
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2016-2017 წწ -- სამრეწველო ფუნქციის კომპლექსი თბილისში, ლილოს დასახლებაში.
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2016-2017 წწ -- სამრეწველო ფუნქციის კომპლექსი თბილისში, აეროპორტის დასახლებაში.
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი
- 2015-2016 წწ -- ჩარჩო-გეგმა – პროექტის თანაავტორი
ქ. თბილისში, მდინარე ვერას ხეობისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის ჩარჩო-გეგმა
- 2016-2017 წწ -- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის პროექტი – პროექტის თანაავტორი
ბაკურიანისა და დიდი მიტარების მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის პროექტი
- 2017-2018 წწ -- მალთაყვის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ბიორგი ბერიშვილი

- 2024-დღემდე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები შინვედის დასახლებაში
- 2025-ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი საბურამოში.
- 2024 საოფისე შენობა ა. ბელიაშვილის ქუჩაზე
- 2024-2025 დაბა სურამში, რუმთელეთში, განაშენიანების დეტალური გეგმა, მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსი.
- 2024 მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობა ბ. ჯღენტის ქუჩაზე, არქიტექტურული პროექტი.
- 2023-2024 საოფისე და კომერციული შენობის არქიტექტურული პროექტი ხუდადოვისა და ურიდის ქუჩების კვეთაზე.
- 2023-2025 განაშენიანების რეგულირების გეგმა ქ. თბილისში, სოფელ შინდისში, ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსი.
- 2023-2025 დაბა სურამში, რუმთელეთში, განაშენიანების დეტალური გეგმა, მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსი.
- 2023-2025 სოფელ ალექსანდრესწყაროს განაშენიანების გეგმა
- 2022 განაშენიანების დეტალური გეგმა სოფელ ნავდარაანთიკარში, ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსი.
- 2022 განაშენიანების დეტალური გეგმა დაბა სურამში, რუმთელეთში, მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსი.
- 2021-2022 მრავალფუნქციური საცხოვრებელი შენობა სადრო ეულის ქუჩაზე, არქიტექტურული პროექტი, ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები დადგენა
- 2021 განაშენიანების რეგულირების გეგმა ნავკისში, ერთბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი
- 2020 მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსი ა. კოლიტკოვსკაიას ქუჩაზე, არქიტექტურული პროექტი
- 2019-2020 სურამის ბენერალური გეგმა
- 2019-2020 განაშენიანების რეგულირების გეგმა საბურამოში
- 2018-2019 მარუხის გმირების 1-3 ქუჩაზე 2 საცხოვრებელი კორპუსის არქიტექტურული პროექტი.
- 2019- საცხოვრებელი კომპლექსი სოფ. მუხათწყაროში (გრგ)
- 2018 - 2020 საბამოფენო დარბაზი ბელიაშვილის ქუჩაზე. (ზონალური შეთანხმება და არქიტექტურული პროექტი)
- 2019- ნაშენი სახლი სოფ. ღაღიში
- 2018-2019- საცხოვრებელი კომპლექსი სოფ. თხინავალაში (გრგ)
- 2018 - საცხოვრებელი კომპლექსი, ალმანახელის გამზირი მე-14 კილომეტრი, ქოშიბორა (გრგ)
- 2017-2018 - მალთაყვის რეკონსტრუქციული ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
- 2016- ბაკურიანისა და დიდი მიტარბის მიწათსარგებლობის ბენერალური გეგმა, კვლევით ეტაპი.
- 2015 - მიმდინარე - საცხოვრებელი კომპლექსი „ტრინკვილ რეზიდენსი“ უნივერსიტეტის ქუჩაზე, თბილისი (გრგ და არქიტექტურა)

უნარები

- ენების ცოდნა: ქართული (მშობლიური); მებრული (მშობლიური); ინგლისური (თავისუფლად); რუსული (თავისუფლად)
- კარგი მენეჯმენტის და კომუნიკაციის უნარები შექმნილი დიდი მასშტაბის ჯგუფურ პროექტებში მონაწილეობიდან.
- კარგი ორგანიზაციული და პროდუქციული ჩვევები, შექმნილი მრავალი დროში შეზღუდული პროექტის შესრულების შედეგად.
- პროგრამების ცოდნა : ArchiCAD; AutoCAD; Sketchup; Photoshop; MS Office; Twinmoution.
- სხვა უნარები: ფოტოგრაფია, დროებით აეროფოტოგრაფია; ხატვა, ფერწერა, ტრადიციული და ციფრული მოდელირება/გეგმვა.

განათლება

- 2013-2017 არქიტექტურის ბაკალავრი, საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, არქიტექტურის ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტი.
- 2017-2019 არქიტექტურის მაგისტრი ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი, ბიზნესის, ტექნოლოგიის ა და განათლების ფაკულტეტი, თანამედროვე არქიტექტურა და მდგრადი განვითარება.

ტრენინგები

- 2016 - RealLab -მომავლის ქალაქგეგმარებალთა რეალური ლაბორატორია, გარე ავლაბრის განვითარების სტუდენტური პროექტის მონაწილე.
- 2017 - RealLab -მომავლის ქალაქგეგმარებალთა რეალური ლაბორატორია, II -კლუბანოვის განვითარების სტუდენტური პროექტის მონაწილე
- 2017 - ბრუნსვიკის ტექნიკური უნივერსიტეტისა და ილიას უნივერსიტეტის ერთობლივი ტრენინგი, პროექტი Future Revisited

კონკურსები და ჯილდოები

- 2016 - საქართველოს ინოვაციების სააგენტოს მიერ ჩატარებული კონკურსის პრიზიორი (II ადგილი) „ინოვაცია არქიტექტურაში“ ტექნოპარკში.
- 2017 -აკადემიური კონკურსი ლანდშაფტურ დიზაინში, პრიზიორი.

სამუშაო გამოცდილება

- 2015 - პრაქტიკული კურსი ფოტის მერიის არქიტექტურის სამსახურში.
- 2017 - პრაქტიკული კურსი Kobulia & Partners
- 2017-დღემდე - შპს „ურბანიკა“, არქიტექტორი, ქალაქგეგმარებელი.
- 2023-დღემდე - რამდენიმე დავალიანებით, საცხოვრებელი კომპლექსი „შინვედის“ მთავარი არქიტექტორი.

ბანმარტებიტი ბარათი

საკანდასტრო მონაცემები:

26.34.01.408 - 40 423 კ3.ბ.

მისამართი: ოფურგეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურეკი

ეთაჰი: ბანაშენიანების დეტალური გეგმა

გეოგრაფიული მდებარეობა და ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს ანალიზი:

საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობს ოფურგეთის მუნიციპალიტეტში, დაბა ურეკში. მისი ჯამური ფართობიან 40 423 კ3.ბ. ტერიტორიას დასავლეთით ესაზღვრება შავი ღღვა.ნაკვეთის საშუალო ნიშნული ზ.დ. +3მ ხოლო დინაპარონი +6დან +2მდე მის ჩრდილოეთითა და სამხრეთით მდებარეობს კარძო საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთები, ხოლო აღმოსავლეთით გადის დუშბაძის ქუჩა, რაც ტერიტორიას უკეთესი სატრანსპორტო ხელმისაწვდომობით უზრუნველყოფს. იმის გათვალისწინებით, რომ ურეკი გამოირჩევა სამკურნალო თვისებების ეჭიშთი, არის კარგი ჰავა და არის საქარტოვალოს ერთ-ერთი გამოჩრეული კურორთი, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება, რომ აღნიშნულ მიწაზე მოვანყოთ თანამედროვე სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი.

აღნიშნული პროექტი არა მხოლოდ გაზრდის ურეკის, როგორც კურორტის ტურისტულ პოტენციალს, არამედ მნიშვნელოვანი წვლილი შეიტანს რაგიონის ეკონომიკურ განვითარებაში. სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი მშენებლოების შედეგად შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები, განვითარდება ინფრასტრუქტურა და გაიზრდება უძრავი ქონების ღირებულება, რაც კიდევ უფრო მეტად გაზრდის ინვესტირებისა და მაცხოვრებლების ინტერესს.

არსებული სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ანალიზი

სატრანსპორტო ნვდომა და მთავარი მისასვლელები
საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობს დაბა ურეკის ერთ-ერთ სტრატეგიულად მნიშველოვან მონაკვეთში – მისი აღმოსავლეთით გადის დუშბაძის ქუჩა, რომელიც წარმოადგენს ადგილობრივი მნიშვნელოების მთავარ საავტომობილო არტერიას. ეს ქუჩა აკავშირებს ტერიტორიას როგორც ცენტრალურ ურეკთან, ასევე მიმდებარე დასახლებებთან და რაგიონალურ გზებთან. ტერიტორიის უშუალო სიახლოვე ზღვის სანაპიროსთან უზრუნველყოფს მის უნიკალურობას, ხოლო დუშბაძის ქუჩის არსებობა მნიშვნელოვან სატრანსპორტო ხელმისაწვდომობას.

დაშორება და კავშირი რაგიონულ და ეროვნულ ქსელთან
დუშბაძის ქუჩიდან შესაძლებელია პირდაპირი მიერთება ურეკის ჩრდილო-დასავლეთ შემოსასვლელთან და ცენტრალურ გზებთან, რაც საშუალებას იძლევა, რომ პროექტის განხორციელების შემდგომ გამართივდეს სტუმრებისა და მცხოვრებლების გადაადგილება ქობულეთის, ბათუმისა და თბილისისკენ. ურეკი მდებარეობს სენაკი-ლესელიძის ავტომაგისტრალიდან მცირე მანძილზე, რაც პროექტს დიდწილად აკავშირებს საქარტოვალოს ტრანსპორტის მთავარ არხებთან.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტი
ურეკი საზომურად ავტოური კურორტისა და სატრანსპორტო მოძრაობა განსაკუთრებით ინტენსიური ხდება ზაფხულის პერიოდში. რაგიონში ფუნქციონირებს სამარშრუტო ტაქსები და მუნიციპალური ტრანსპორტი, რომელიც აკავშირებს ურეკს ოფურგეთთან, ბათუმთან, ქობულეთთან და თბილისის მიმართულებით. ეს ხელს უწყობს როგორც ტურისტული ნაკადების მოსახსურებას, ისე ადგილობრივი მოსახლეობის გადაადგილებას.

რკინიგზის სადგური და საომავლო პოტენციალი
ურეკში ფუნქციონირებს რკინიგზის სადგური, რომელიც საპროექტო ტერიტორიიდან დაახლოებით 1.5-2 კმ-ის დაშორებით მდებარეობს. ეს ფაქტორი კიდევ უფრო ზრდის ტერიტორიაზე ტურისტული ნაკადის მოზიდვის პოტენციალს, განსაკუთრებით იმ პირებისთვის, ვინც საქარტოვლოს სხვადასხვა ქალაქებიდან მატარებლით გადაადგილებას ანიჭებს უპირატესობას.

შიდა მიმოსვლის დაგეგმარება
პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებულია შიდა გზების მოწყობა: 6 მეტრისანი ორმხრივი სამანქანო გზებით და 2.5 მეტრისანი ტროტუარებით, ასევე შიდა ტერიტორიაზე არსებულ რაკრანსიულ სივრცეებში საფეხმავლო ბილიკები, ხოლო შენობებს შორის მოედანი იქნება სრულად საფეხმავლო, რითაც მოხდება ყველა შენობასთან საფეხმავლო მისაწვდომი კავშირის შექმნა, რაც მოემსახურება როგორც მაცხოვრებლებს, ისე დასვენებლებს. ასევე დაგეგმილია საპარკინგა ადგილების მოწყობა და ზღვაზე გასასვლელი საფეხმავლო ბილიკები, რაც დადაბითად იმოქმედაბს პროექტის სივრცით ორგანიზაბაზე და ვიზიტორტა გადაადგილების მოხერხებულობაზე

დაგეგმვის მიზანი:

ჩვენი მიზანია აღნიშნულ მიწაზე მოვანყოთ სასტუმროს ტიპის (სასტუმრო-საცხოვრებელი) საცხოვრებელი კომპლექსი, დაახლოებით 600 ნოქერფა/ბინაზე გათვლილი. პროექტში გათვალისწინებულია კომერციული დატვირთვის ფართები: რესტორანი, გასართობი ზონები, აუზი და სვა-გამაჯანსაღებელი სივრცეები. მოხდება ტერიტორიის კეთილმოწყობა, საპროექტო ტერიტორიაზე გაჩნდება სარეკრანსიო, სპორტული და დასასვენებელი სივცეები, ასევე ზღვაზე გასასვლელი საფეხმავლო ბილიკები, მოეწყობა შენობაშდე მისასვლელი გზა და შესაბამისი რაოდენობის საპარკინგა ადგილი. შენობა აღიფურვება ყველა საჭირო სანიჟინრო ინფრასტრუქტურით. ტერიტორიის გეგმარებისა და განაშენიანებისთვის გამოვიყენებთ საერთაშორისო და ევყანაში არსებულ საუკეთესო პრაქტიკას.აღნიშნული პროექტის განხორციელებისათვის ვგაგნავთ დაახლოებით 60 000 კმ2 ობი ლარის ოდენობის ინვესტიციის განხორციელებას.ინვესტიციით დაინტერესებულ კომპანიას „რკ ელზაბჰუს“-ს აქამდე აქვს განხორციელებული შემდეგი ტიპის პროექტები: „მანდარინ ელზაბჰუს“ (ფუნქცია სასტუმრო, კაზინო-რესტორანი) „ბულვარის კარიბჟა“ (მრვალბინისანი საცხოვრებელი სახლი) და „Tapis Rouge“ (სასტუმრო-საცხოვრებელი)

საპროქტო კონსეფცია:

ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლის კომპლექსით. შენობა წარმოდგენილია ორი მაღლივი შენობით და ერთი 8 სართულაშდე ბანივი შენობით, რომლებიც ბანლაგებულია ზღვასთან პარკარდიკულაურად. სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი მოცულობა მაღლივად განვითარებულია - რაც შესაძლებელს ხდის, რომ შენობის ყველა ბლოკი მიიღოს მაქსიმალური ბუნებრივი ბანათება და ზღვის ხედაბი. მისი გეოშეტრის ხელს უწყობს არა მხოლოდ ვიზუალურ ელემენტურობას, არამედ ჰეარის თავისუფალ ცირკულაციის - შენობის მასა არ წარმოადგენს ქარის ბარირს, არამედ პირიქით, ცენტრალური ღერძი ფუნქციურად აბარებს ზღვის ჰეარის ნაკადებს, ამით უზრუნველყოფს ბუნებრივი ბანიავების შენარჩუნებას შიდა სივრცეებში და მიკროკლიმატურ სტაბილურობას.

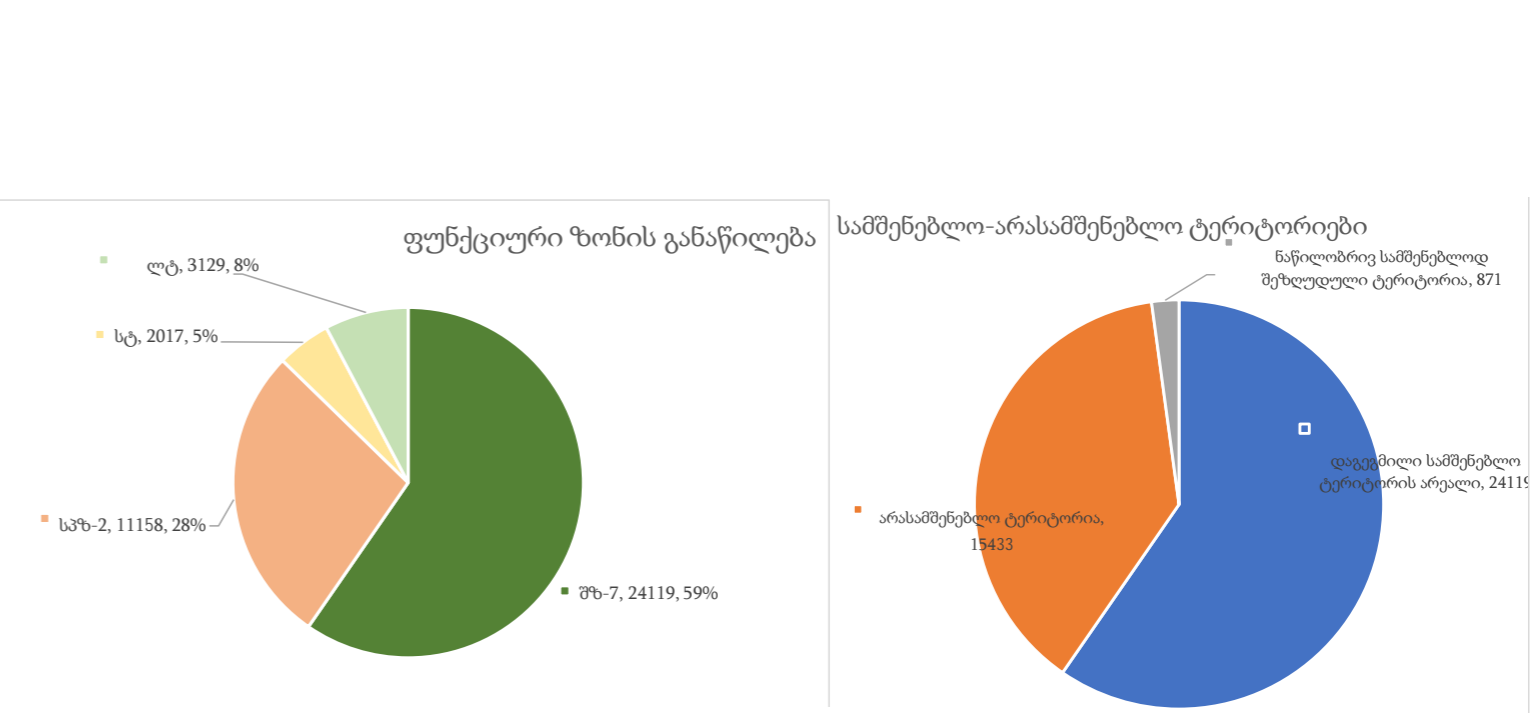
სექციური ყრილი ცხადყოფს შემდეგ დაგეგმარებით სტრუქტურას:

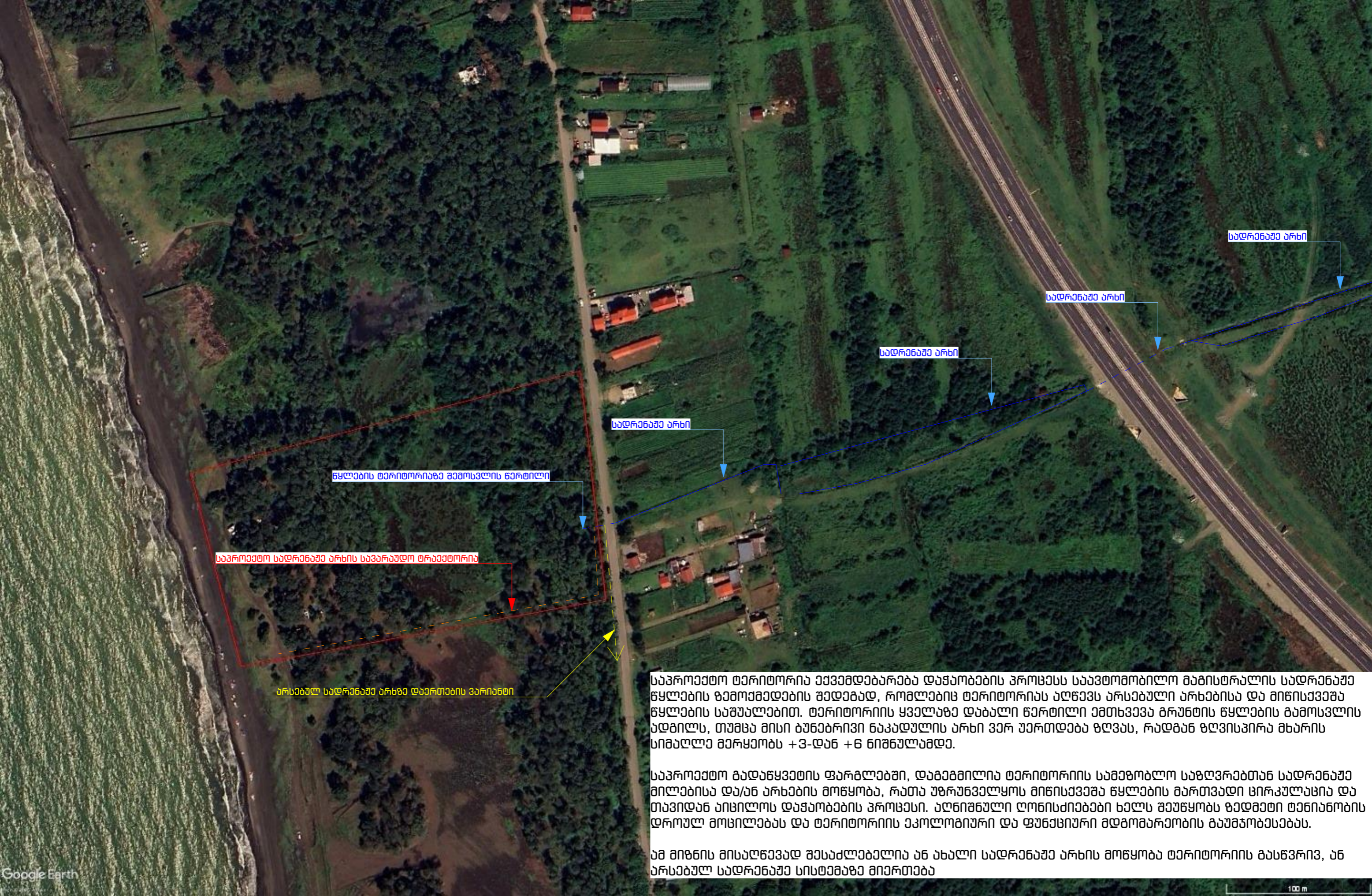
ბანივი შენობა წარმოადგენს სარეაბილიტაციო ცენტრს და სხვა საზოგადოებრის ფუნქციის (სვა, აუზი, ფიტნა სივრცე, ლობი, კვების ობიექტები); მაღლივ შენობებში ბანთავსებულია საცხოვრებელი ბლოკები ხედაბე ორიენტაციით; ფასადის არქიტექტურა აბეებულია ბლოკების პრინციპზე ზღვიდან მომავალი ქარის ნაკადები არ დაიბლოკოს შენობით, არამედ თავისუფლად გავრცელდეს შენობებს შორის სივრცეში, შენობების შიდა ეზოებისა და საფეხმავლო ბილიკებით ბუნებრივი ბანიავება წარჩუნდება; ეს ყველაფერი უზრუნველყოფს კომფორტულ და ჯანსაღ გარემოს როგორც სტუმრებისთვის, ისე მაცხოვრებლებისთვის – შენობა არ წარმოადგენს ქარის ბარირს, არამედ მისი არქიტექტურა სტრატეგიულად „აბარებს“ ქარის ნაკადებს და ზრდის მიკროკლიმატურ ჰარმონიას.

ლანდშაფტი და ბუნებრივ მიკროკლიმატთან ადაპტაცია
ტერიტორიის წინ არსებული მვენაე ზონა შენარჩუნებულია როგორც ბუნებრივი ბუფერი ქარისა და ტენინრობისგან. სანაპიროს მხრიდან შენობა „ზურბს არ უშრიალებს“ ზღვას - პირიქით, ტოპოგრაფიასთან ადაპტირებული დაქანება და ღია ვერტიკალური სტრუქტურა ხელს უწყობს ჰეარის ნაკადების გამავლობას. დაგეგმილია ტერიტორიის 600 აპარბაშენის მოწყობა, რითაც დაახლოებით 1200 ადამიანის დაკმაყოფილება არის შესაძლებელი. საპროექტო ტერიტორიის წარმოადგენს 4,044ჰა-ს. ურეკი-შეკვეთილის სარეკრანსიო ტერიტორიის ქალაქთშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თობაზე“ საქარტოვალოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის #590 დადგენილებით დამტკიცებული მართვის რეგლამენტის მოთხოვნა სინფიდროვასთან მიმართებაში „დამსვენებელთა მაქსიმალური ინტენსივობა (სინფიდროვა) (ადგილი/ კვებარზე)- 300“ ხოლო ტერიტორიის მაქსიმალური დასვენებელთა რაოდენობა გამოდის 1213 ადამიანი.

კონსეფცია:
საპროექტო ტერიტორიის მთავარ კონსეფციას წარმოადგენს სარეკრანსიო, სპორტული, გამაჯანსაღებელი, მოსასვენებელი სივრცეების მოწყობა, მოწესრიგება. მოეწყობა სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა, სადას ცაოთვალისწინებული იქნება 6 მეტრისანი ორმხრივი სამანქანო გზები და მთელს ტერიტორიაზე მოწყობილი საფეხმავლო ბილიკები. მოეწყობა საპარკინგა სივრცეები. ასევე პროექტის ფარგლებში ზღვაზე გასასვლელი საფეხმავლო ბილიკები. საპროექტო ტერიტორიის განვითარება დაგეგმილია საუკეთესო საცხოვრებელი გარემოს გეგმარებითი პრინციპების გათვალისწინებით და საომავლოდ მაცხოვრებლებისთვის მაქსიმალურად კომფორტული გარემოს შესაქმნელად.

ფუნქციური ზონირება და კოეფიციენტები:
საპროექტო ტერიტორიაზე გვხვდება: ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ქუჩები, ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ), სვაციხალური ზონა 2 (სკგ-2) და საკურორტო ზონა 2 (შგ-7). დაგეგმილი სამშენებლო კოეფიციენტი: შგ-7 კ1-0,3 კ2-1,64 (10% ნაშბთი) კ3- 0,5





საპროექტო თარიღორიანაჟა ეფექტუალუა დაფარუბის ვროცხას საავტომობილო მაგისტრალის სადრენაჟო წყლების ფეოქედაბის შედეგად, რომლებიც თარიღორიანს აღწავს არსებული არხებისა და მიწისქვეშა წყლების საშუალებით. თარიღორიანს ყვალაჟა დაბალი წერტილი ემთხვევა ბრუნდის წყლების გამოსვლის ადგილს, თუმცა მისი ბუნებრივი ნაკადულის არხი ვერ უერთდება ზღვას, რადგან ზღვისპირა მხარის სიმაღლე მერყეობს +3-დან +6 ნიშნულამდე.

საპროექტო გადაწყვეტის ფარგლებში, დაგეგმილია თარიღორიანს სამეზობლო საზღვრებთან სადრენაჟო მილებისა და/ან არხების მოწყობა, რათა უზრუნველყოს მიწისქვეშა წყლების მართვადი ცირკულაცია და თავიდან აიცილოს დაფარუბის ვროცხანი. აღნიშნული ღონისძიებები ხელს შეუწყობს ფედერალური თენიანობის დროულ მოცილებას და თარიღორიანს ეკოლოგიური და ფუნქციური მდგომარეობის გაუმჯობესებას.

ამ მიზნის მისაღწევად შესაძლებელია ან ახალი სადრენაჟო არხის მოწყობა თარიღორიანს განვრცოვ, ან არსებულ სადრენაჟო სისტემაზე მიერთება

მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 26.34.01.408**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 892024907472 - 11/12/2024 13:47:41მომზადების თარიღი
11/12/2024 14:23:03

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ოზურგეთი	შრომა 2			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 40423.00 კვ.მ.
26	34	01	408	ნაკვეთის წინა ნომერი: 26.28.01.049 ;

მისამართი: **ოზურგეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურეკი**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი **892024907472**, თარიღი **11/12/2024 13:47:41**
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი **11/12/2024**

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N241636511, დამონების თარიღი: 11/12/2024, ნოტარიუსი დავით ოყროშიძე

მესაკუთრები:

რუსლან კაკაბაძე, P/N: 61002001830

მესაკუთრე:

რუსლან კაკაბაძე

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადალა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

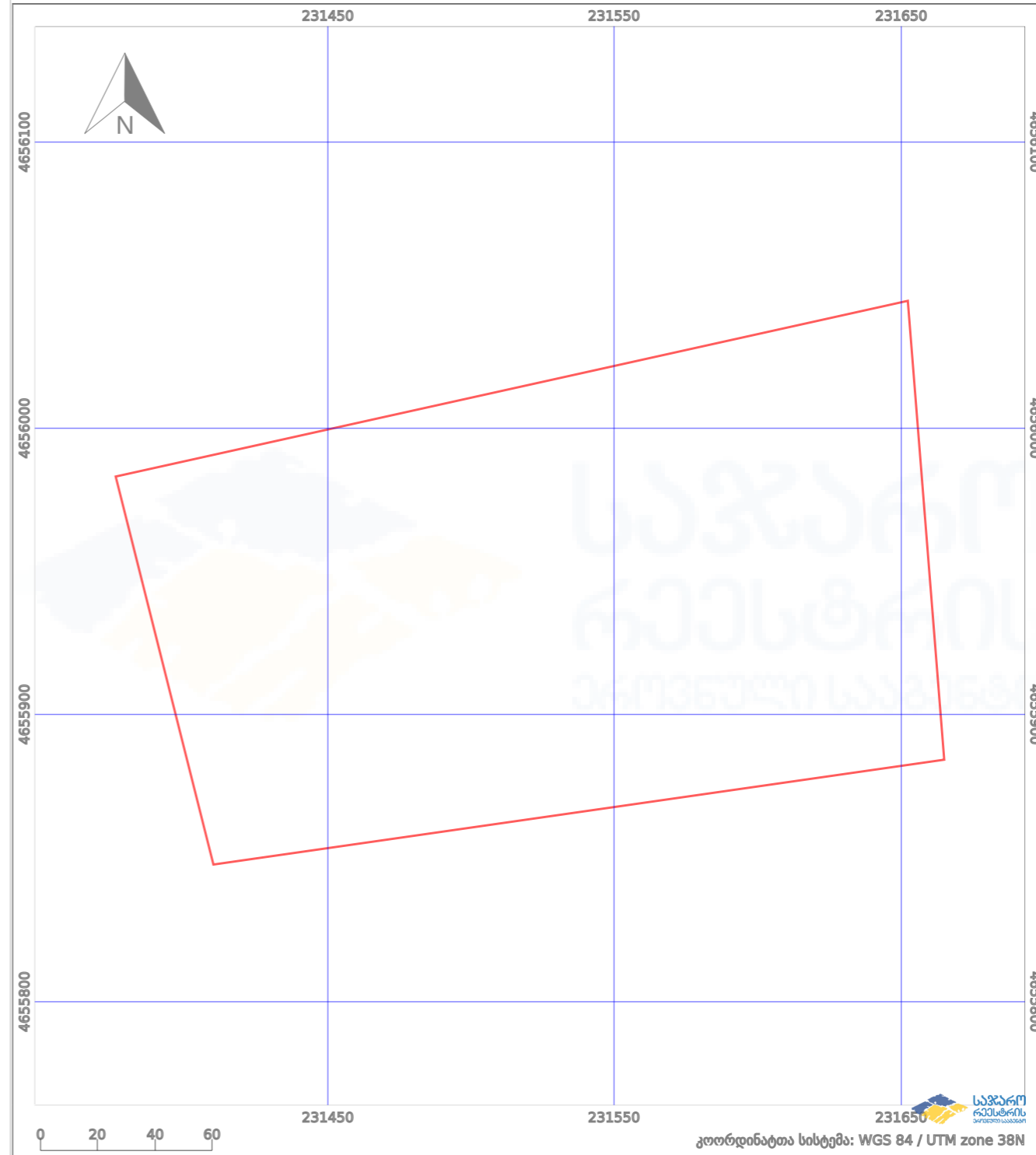
მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

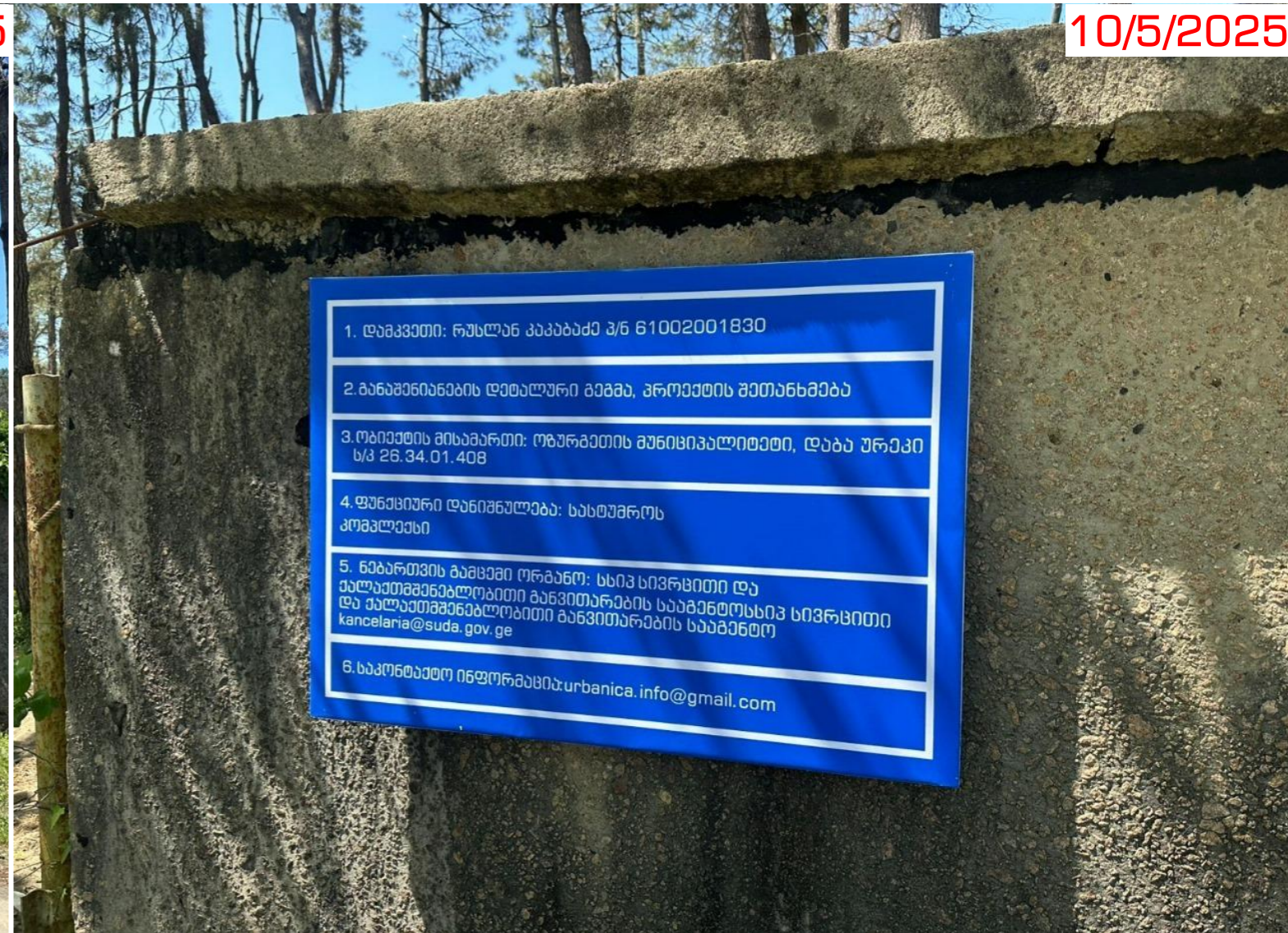
- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნაშენი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაკავშირებულ 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.
- 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 სახლში და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვცერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

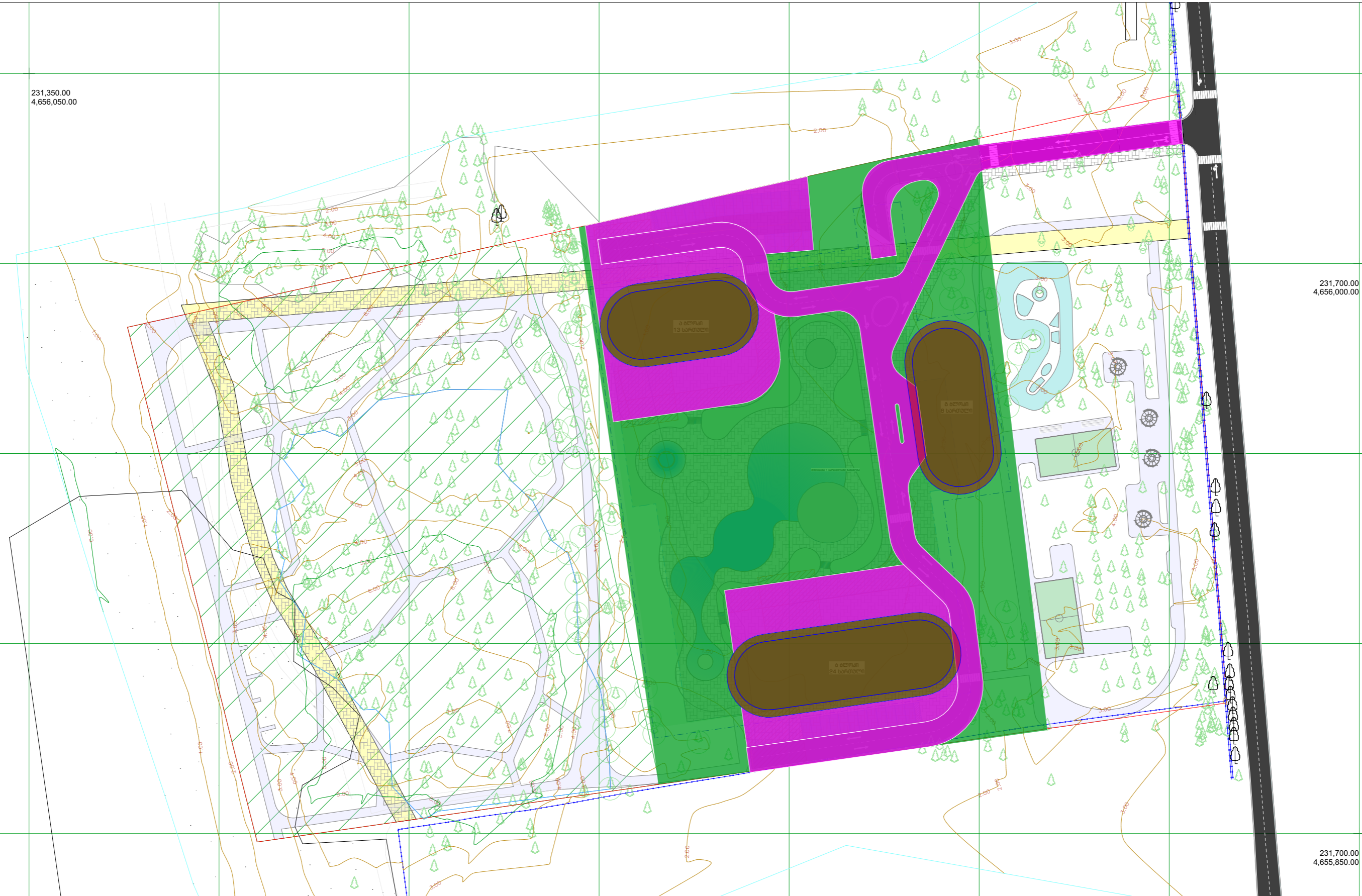
საკადასტრო გეგმა


საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **26.34.01.408**
განცხადების ნომერი: **882021985447**
მომზადების თარიღი: **19/11/2021**ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**
ფართობი: **40443 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
40423 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)


—	ნაკვეთის საზღვარი	---	პირობითი აღნიშვნები	02/4	აშენებული ნაგებობა
++++	საზოგადოებრივი ნაგებობა	○	მშენებარე ნაგებობა	□	ვალდებულება
		○	ტყის ფონდი		



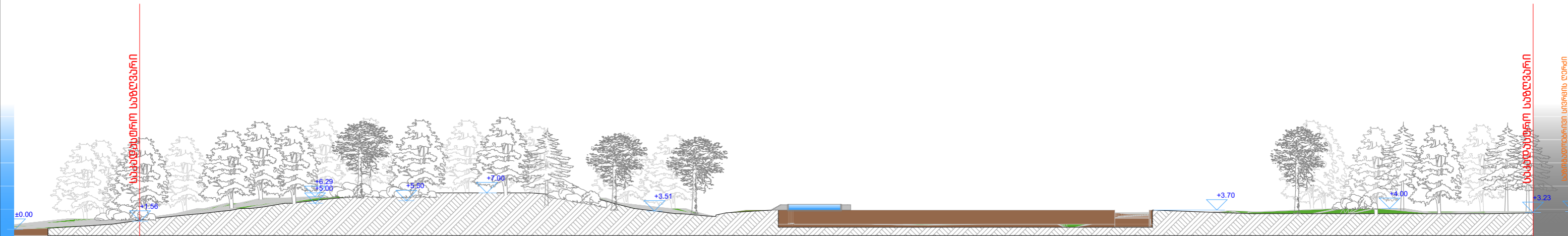
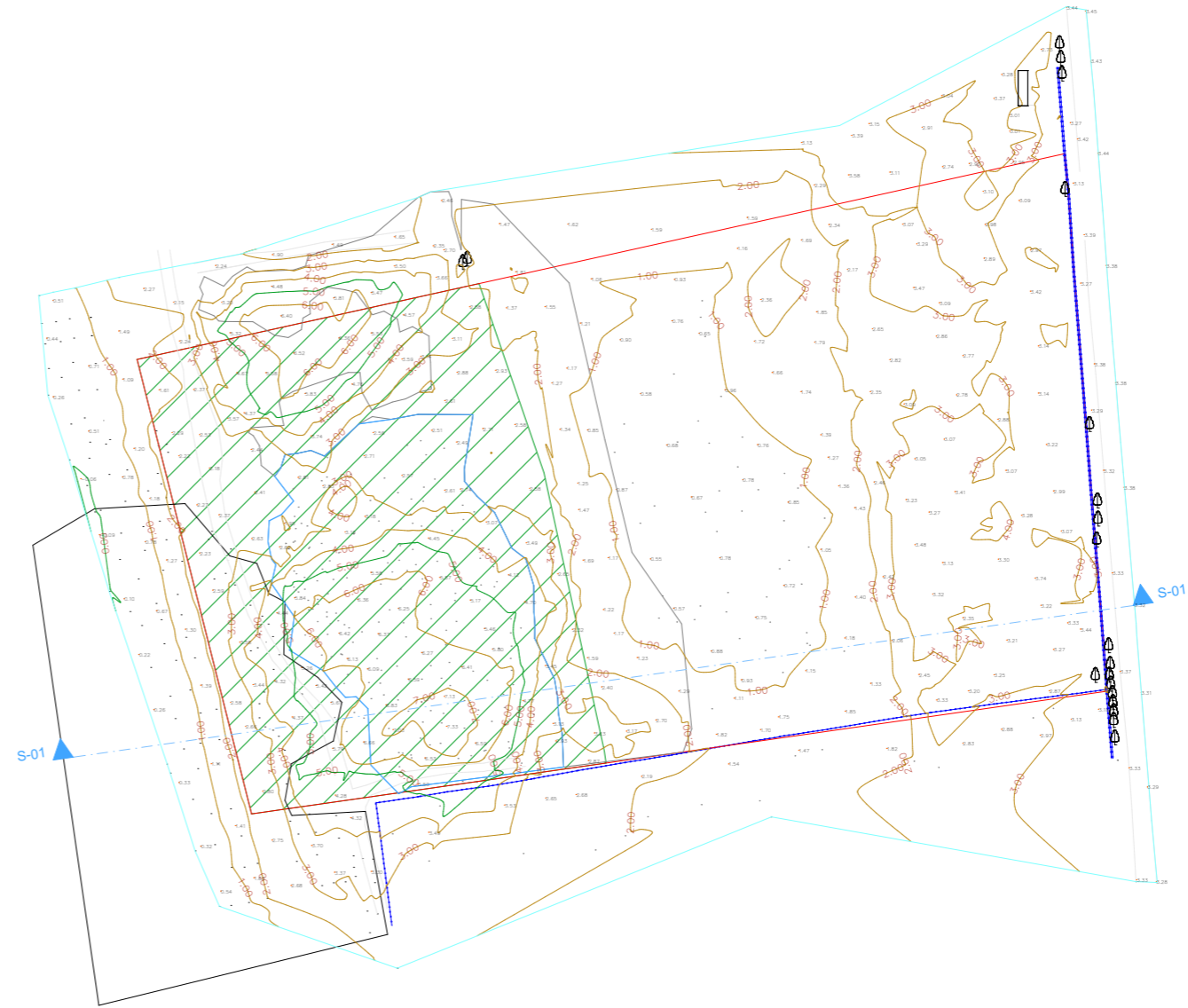


 I - ეტაპი სამშენებლო ტერიტორიის მომზადება, დაკვალვა, გასუფთავება.

 II - საპროექტო შენობის მშენებლობა


 III - საპროექტო გზებისა და ტერიტორიის საინჟინრო კომუნიკაციების მოწყობა, ტერიტორიის კეთილმოწყობა

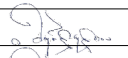
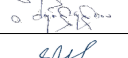
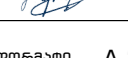
 სანიტარული ზონა 1



პროექტის სახელწოდება
ოფისის მშენებლობის, დაბა ურბანიკის მიმდებარე 26.34.01.408 საკადასტრო ერთეულზე სასტუმროს ტიპის სასოფლო-სამეურნეო კომპლექსის განაშენების დეტალური გეგმა
საპროექტო ტერიტორიის რელიეფის ვარიანტი

ემსალოგაშენი	
---------------------	--

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენების დეტალური გეგმა		01.12
 შპს "ურბანიკა" LTD "URBANICA"		

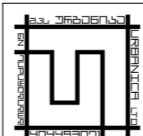
თანამდებობა	მხარე	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურაღია	
ავტორი	ი. მურაღია	
თანაავტორი	ბ. ბერიძე	
მასშტაბი	1:732.66, 1:2000	ფორმატი A-3
თარიღი	12/26/2025	



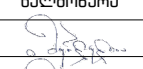

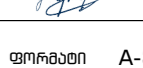
პროექტის სახელწოდება
ოფორმების მონიტორინგის, დაბა ურეკის მიხედვით 26.34.01.408 საკადასტრო ერთეულზე სასტუმროს ტიპის სასოფლო-სამეურნეო კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა
საპროექტო ტერიტორიის აეროფოტო

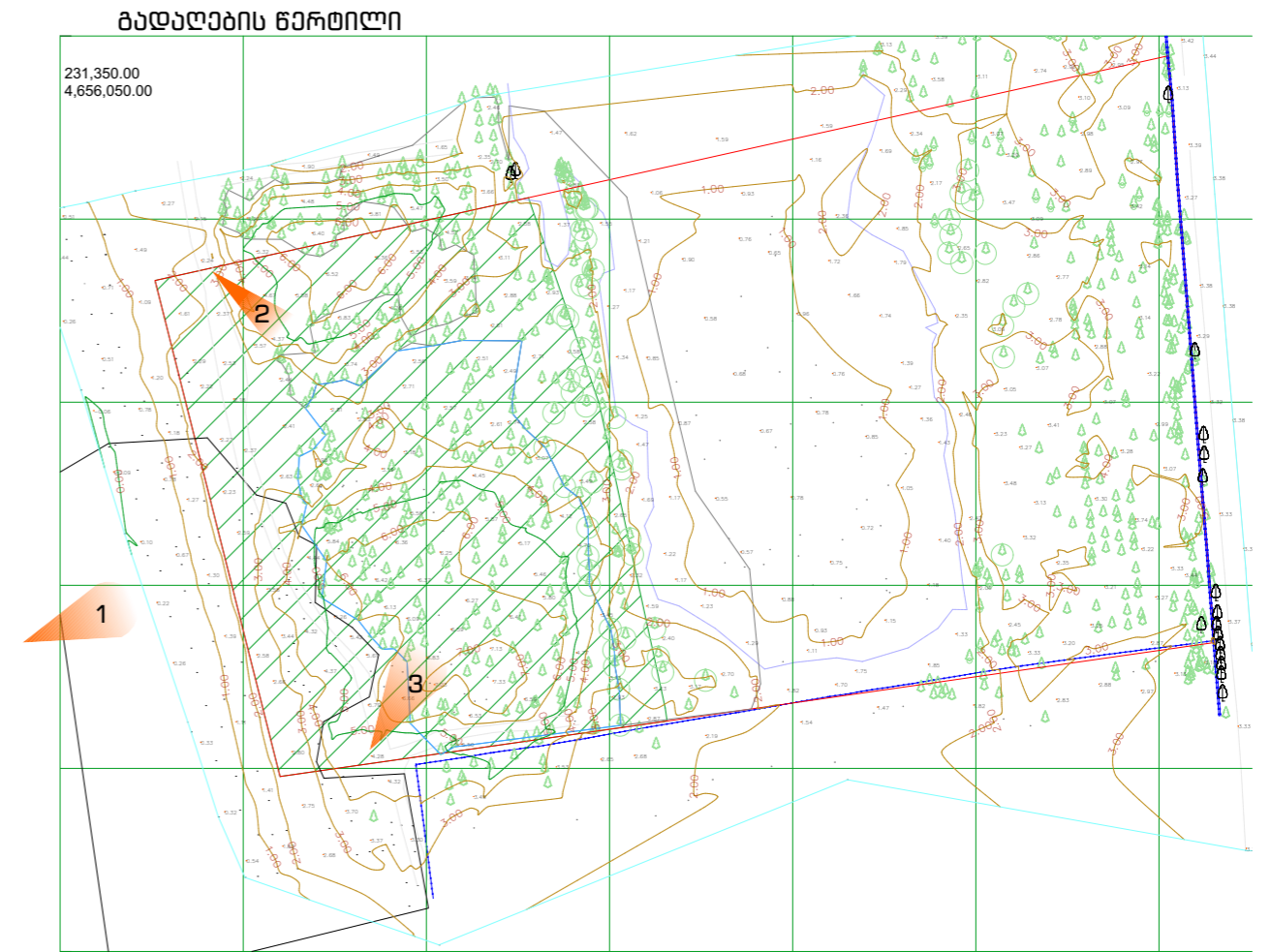
ემსალსაგანი	
-------------	--

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების დეტალური გეგმა		01.13



შპს "ურბანიკა"
LTD "URBANICA"

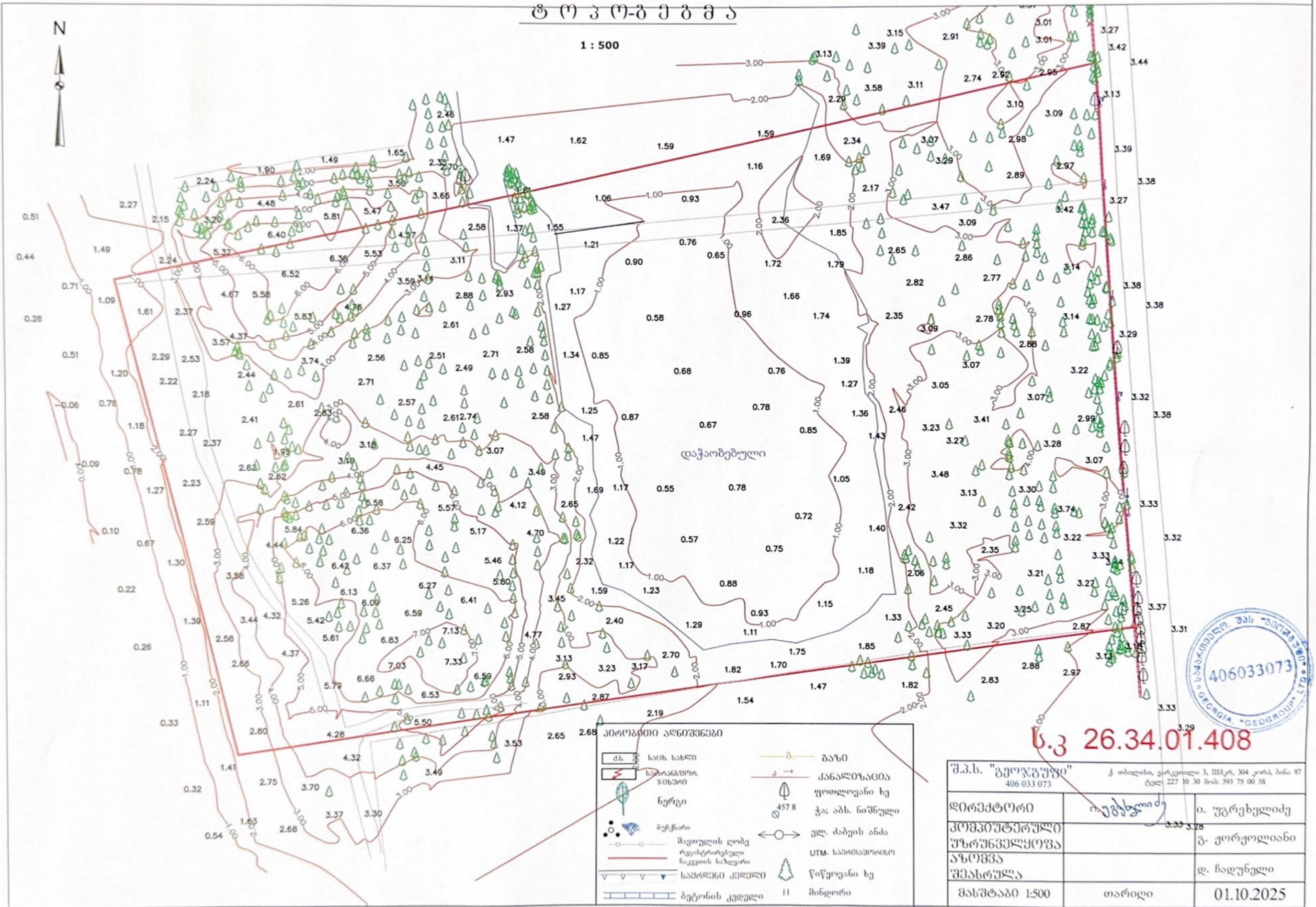
თანამდებობა	მხარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მარულუა	
ავტორი	ი. მარულუა	
თანაავტორი	ბ. ბერიშვილი	
მასშტაბი	1:0.89	ფორმატი A-3
თარიღი	12/26/2025	





ტოპოგეგმა

1 : 500



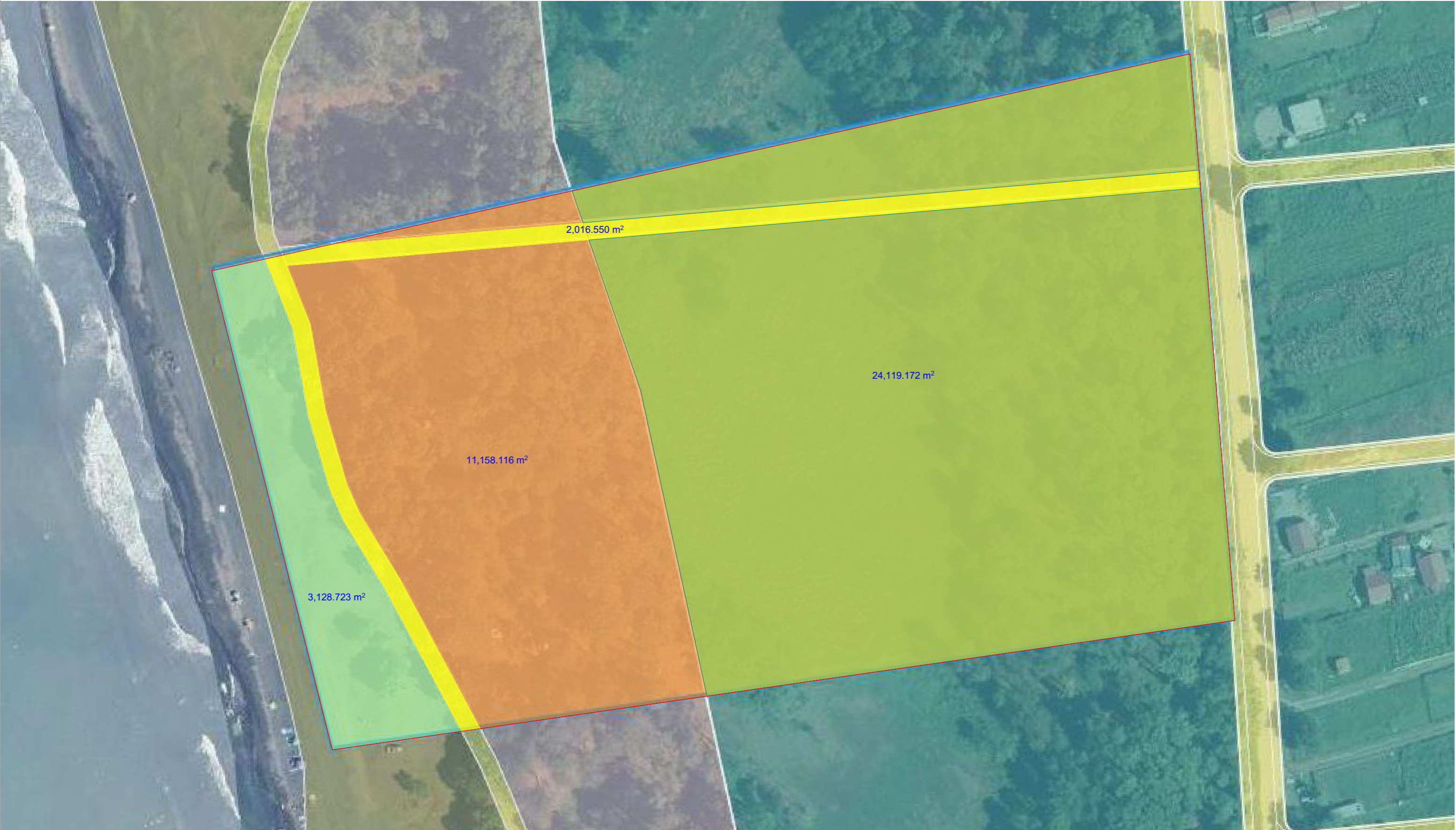
პირობითი აღნიშვნები

მს. მ.	სახ. სახლი	ბაზი
საბრუნო	საბრუნო	ქანალიზაცია
ნერგი	ნერგი	ფოტოლოგია ხე
ბუჩქარი	ბუჩქარი	ჭა: აბს. ნიშნული
მათეულის ღობე	მათეულის ღობე	ელ. ძაბვის ანბა
რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვარი	რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვარი	UTM. საპროექტო
სამრეწვეო კედელი	სამრეწვეო კედელი	წიწკიანი ხე
ბეტონის კედელი	ბეტონის კედელი	მიწდარი



ს.კ 26.34.01.408






შპს. "გეოჯგუფი"		ქ. თბილისი, ვარკეთილი 3, III კმ, 304 კორპ., პინა 87
406 033 073		ტელ: 227 10 30 მობ: 593 75 00 58
დირექტორი	ო. უგრეხელიძე	ი. უგრეხელიძე
კომპიუტერული უზრუნველყოფა	გ. ურუელიანი	გ. ურუელიანი
აბრეშვა	დ. ჩაღუნელი	დ. ჩაღუნელი
შეასრულა		
მასშტაბი 1:500	თარიღი	01.10.2025



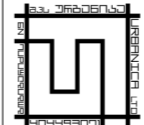
პროექტის სახელწოდება
ოფისიუმის მონეტარული ფუნქციონირების, დაბა ურბანიკის მიმდებარე 26.34.01.408 საკადასტრო ერთეულზე სასაქონლო ტიპის სასაქონლო კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა


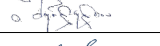
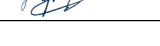
არსებული ფუნქციური ზონირება

ფუნქციური ზონირება

-  ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ქუჩები (სტ)
-  ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ)
-  საცხოვრობი ზონა 2 (საზ-2)
-  საკურორტო ზონა 2 (შგ-7)
-  საპროექტო არეალი

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების დეტალური გეგმა		01.16

	შპს "ურბანიკა" LTD "URBANICA"
---	----------------------------------

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მარულუა	
ავტორი	ი. მარულუა	
თანაავტორი	ბ. ბერიძე	
მასშტაბი	1:0.60, 1:1000	ფორმატი A-3
თარიღი	12/26/2025	

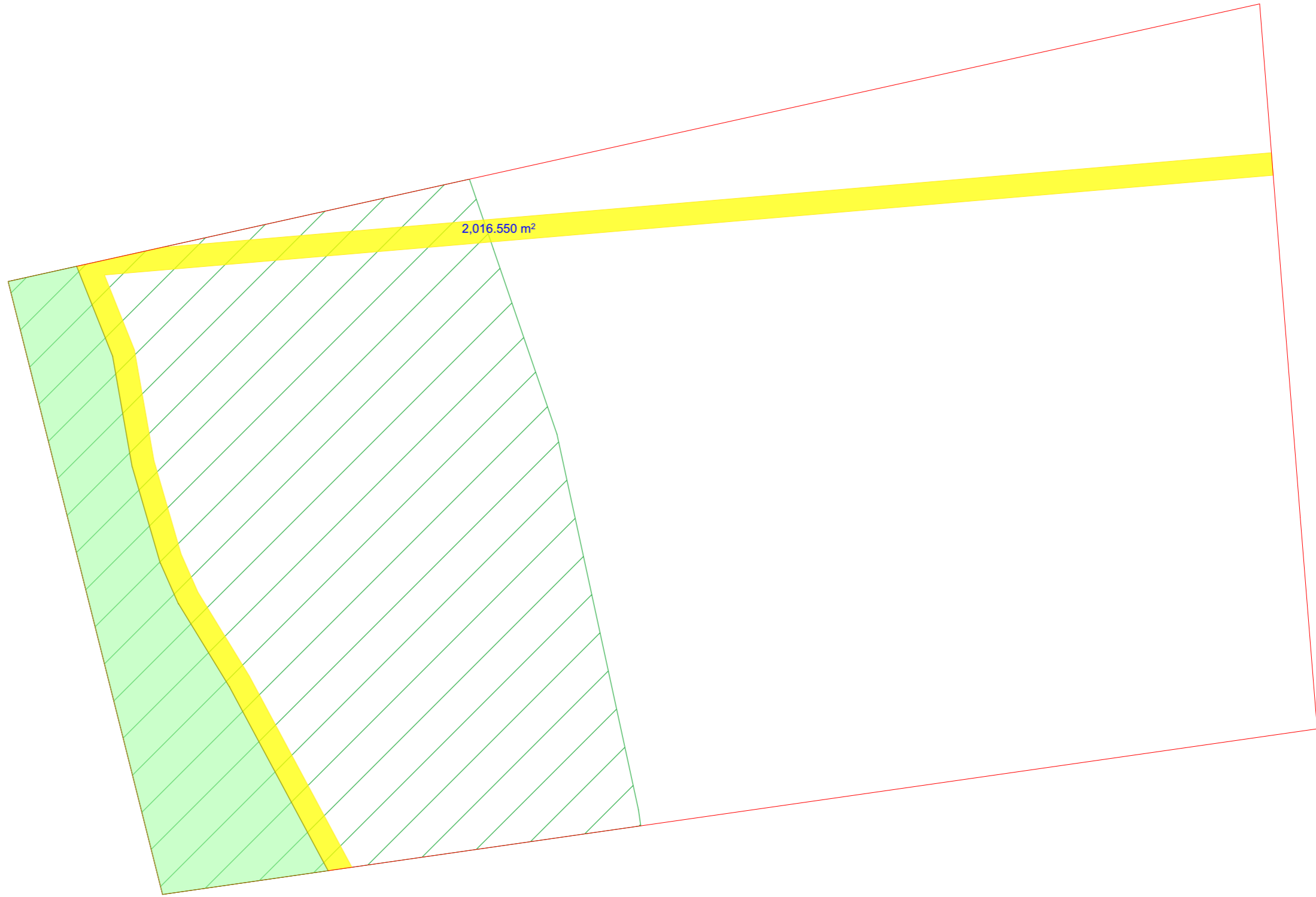
არსებული შეზღუდვების ზონები

§ პირველი - მკაცრი რეჟიმის, რომელიც დადგინდა სანაპიროდან ხელოვნურად 110-დან 280 მეტრამდე მანძილებზე. მოიცავს ვლავებს მიმდებარე ტერიტორიის და სანაპირო აკვანტორიით. პირველი ზონის ტერიტორიაზე აკრძალულია:

- სამშენობლო, რომელიც უშუალოდ დაკავშირებული არ არის ბუნებრივი საპროექტო რეკონსტრუქციის გამოყენებასთან;
- სანარჩო და სასოფლო-სამეურნეო ობიექტების მშენებლობა;
- სამთო და მიწის სამშენობლო;
- ფიზიკური პირების შედგენად ან დროებითი ცხოვრება.





ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ეზოები - ნაწილობრივად საშენობლოდ შეზღუდული. გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

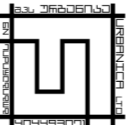
- ა) მთავარი ეზოების კარკასი;
 - ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის).
6. ტრანსპორტის ტერიტორიაზე გამოყოფილ არეალზე შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების არსებობა:
- ა) ავტოსადგომები;
 - ბ) ავტობუსგადასასრები სადგურები ან ავტობუსგადასასრები კომპლექსები, აირბუსგადასასრები ან აირსაგზავნი საკომპრესორო სადგურები, გარდა სანაღმარული #1 და 2 ზონების შეზღუდვის ზონებისა;
 - გ) გზატკეცილების გასწვრივების ფოლადი და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);
 - დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფის სხვა საფორმადობრივი საყოფაცხოვრებო/სამეურნეო.






პროექტის სახელწოდება
ოზურბეთის მუნიციპალიტეტი, დაბა ურბანიკის მიმდებარე 26.34.01.408 საკადასტრო ერთეულზე სასაზღვროს ტიპის სახსოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა
არსებული შეზღუდვების ზონები

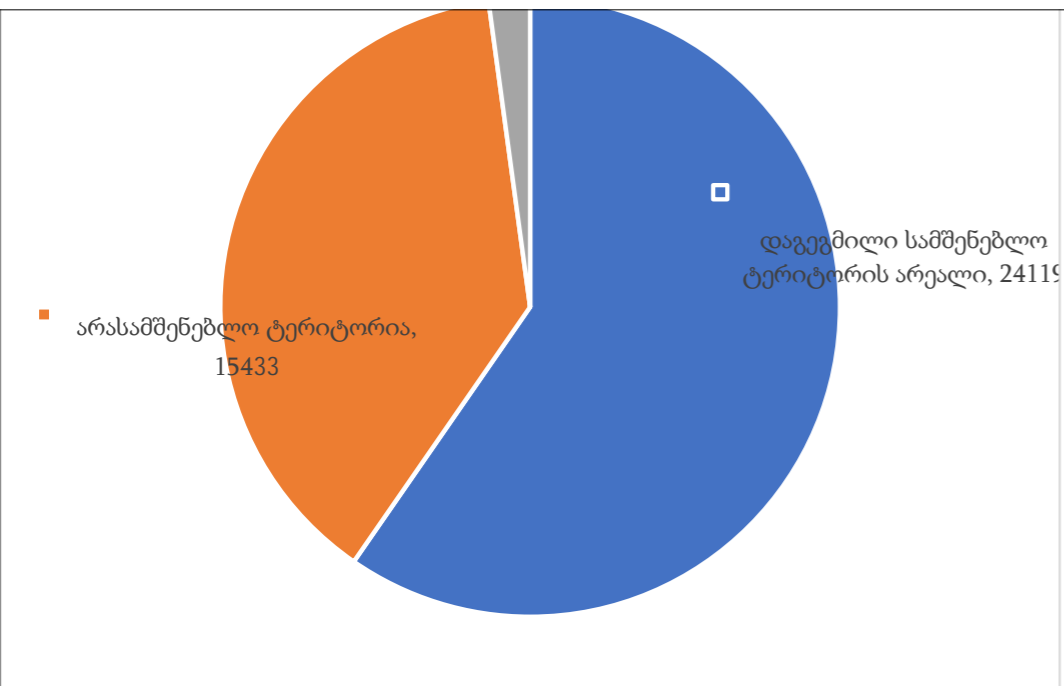
ემსაღივანი

-  სანიტარული ზონა 1
-  ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ეზოები (სტ)
-  საპროექტო არეალი
-  ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ)

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების დეტალური გეგმა		01.17
 შპს "ურბანიკა" LTD "URBANICA"		

თანამდებობა	მხარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურაღიანი	
ავტორი	ი. მურაღიანი	
თანაავტორი	ბ. ბერიშვილი	
მასშტაბი	1:1000	ფორმატი A-3
თარიღი	12/26/2025	

სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები



დაგეგმილი სამშენებლო ტერიტორიის არეალი	24119	59.64%
არასამშენებლო ტერიტორია	15433	38.21%
ნაწილობრივ სამშენებლოდ შეზღუდული ტერიტორია	871	2.15%
სულ	40423.0	



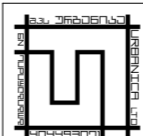
პროექტის სახელწოდება
 ოფისების მონტაჟი და ურბანიკის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების პროექტი
 26.34.01.408 საკადასტრო ერთეულზე
 სასაქონლო ტიპის სასაქონლო კომპლექსის განვითარების დეტალური გეგმა

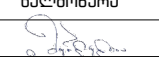
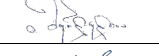

სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები

ემსაღივები

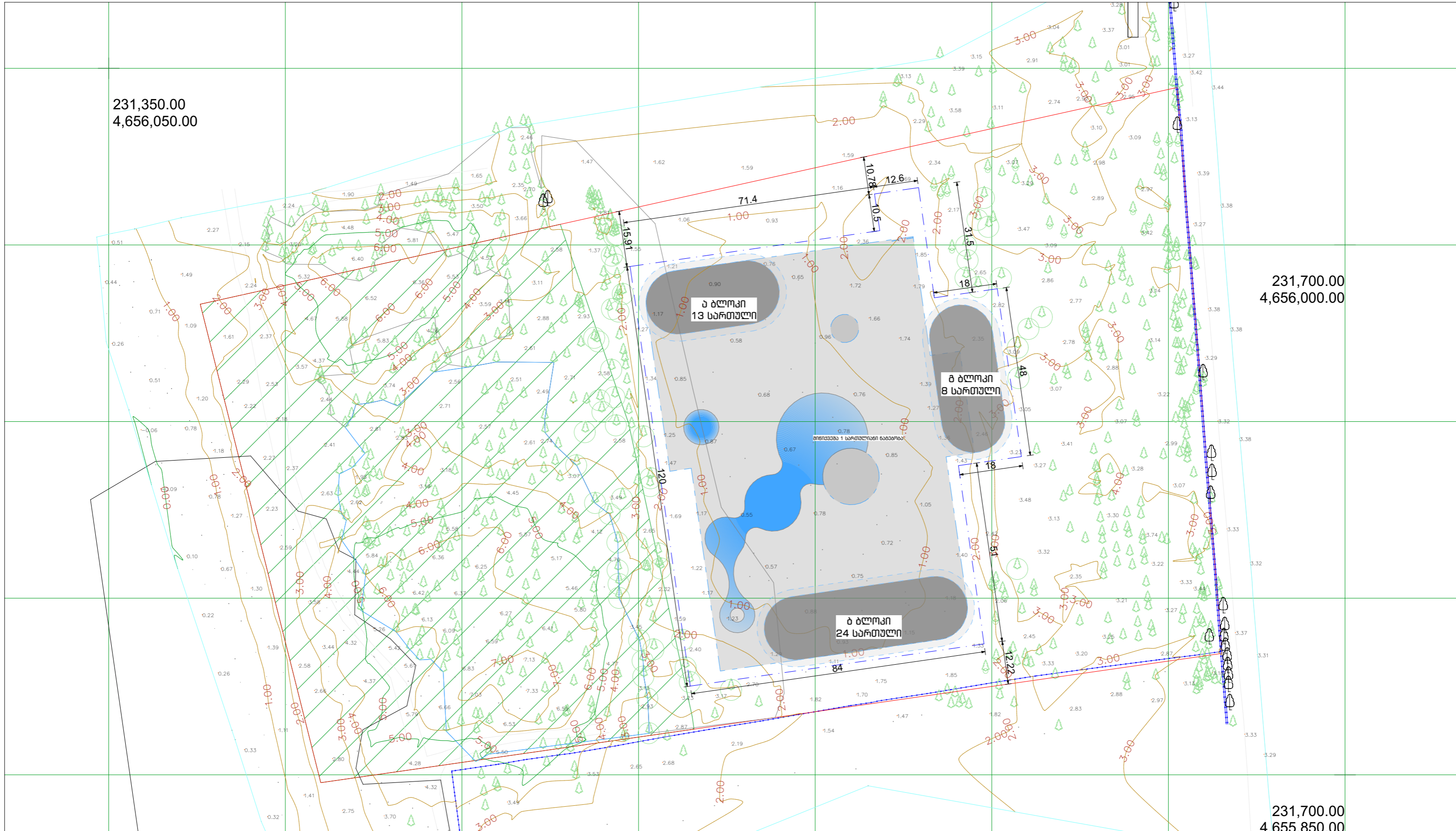
სამშენებლო ტერიტორია	სანიტარული ზონა 1	საპროექტო შენობის კონტური	აუზი, წყლის სარკე
ნაწილობრივ სამშენებლოდ შეზღუდული ტერიტორია	საპროექტო არეალი	მინსეპვა შენობის კონტური	
არასამშენებლო ტერიტორია		შენობის განთავსების არეალი	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენების დეტალური გეგმა		01.18

 შპს "ურბანიკა" LTD "URBANICA"

თანამდებობა	მხარე	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურაღია	
ავტორი	ი. მურაღია	
თანაავტორი	ბ. ბერიძე	
მასშტაბი	1:1000, 1:0.75,	ფორმატი A-3
თარიღი	12/26/2025	

შენობის განთავსების სავარაუდო კონფიგურაცია



პროექტის სახელწოდება

ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, დაბა ურეჯის მიმდებარე
26.34.01.408 საკადასტრო ერთეულზე
სასტუმროს ტიპის სასსოკრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დამატური გეგმა

შენობის განთავსების სავარაუდო კონფიგურაცია

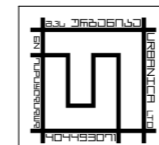
დამსრულები

- საპროექტო შენობის კონტური
- მიწისუფლება შენობის კონტური
- შენობის განთავსების არეალი

- სანიტარული ზონა 1
- საპროექტო არეალი

- ხე-ნარგავების ვე-ნიანი დასვვის არეალი
- აუზი, წყლის სარკა

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების დამატური გეგმა		01.19



შპს "ურბანიკა"
LTD "URBANICA"

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურაღლია	
ავტორი	ი. მურაღლია	
თანაავტორი	ბ. ბერიძე	
მასშტაბი	1:1000	ფორმატი A-3
თარიღი	12/26/2025	



231,350.00
4,656,050.00

231,700.00
4,656,000.00

231,700.00
4,655,850.00

პროექტის სახელწოდება
ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, დაბა ურეკის მიმდებარე
26.34.01.408 საკადასტრო ერთეულზე
სასტუმროს ტიპის სასსოკრებელი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა

სანიჟინრო კომუნიკაციების სქემა

ემსაღივები	ელ-მომარაგების ქსელი	საპროექტო შენობის კონტური	სანიტარული ზონა 1
	წყალმომარაგების ქსელი	მიწისქვეშა შენობის კონტური	საპროექტო არეალი
	გაზმომარაგების ქსელი	შენობის განთავსების არეალი	აუზი, წყლის სარკე
	სანიტარული ქსელი		

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების დეტალური გეგმა		01.20

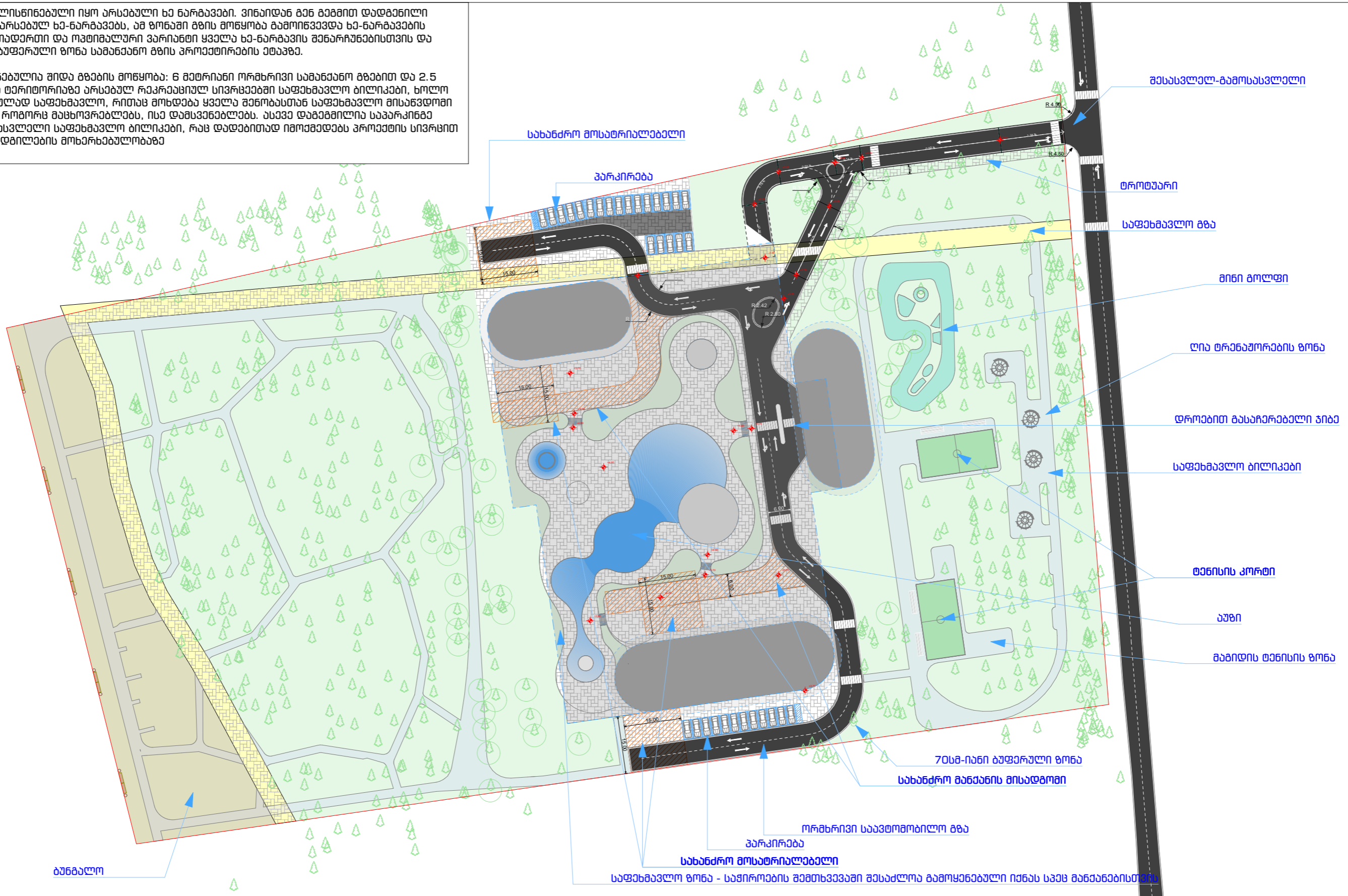
შპს "ურბანიკა"
LTD "URBANICA"

თანამდებობა	მხარე	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურაღლია	
ავტორი	ი. მურაღლია	
თანაავტორი	ბ. ბერიძე	
მასშტაბი	1:1000	ფორმატი A-3
თარიღი	12/26/2025	



საპროექტო გზის დადგენისას გათვალისწინებული იყო არსებული ხე-ნარგავები. ვინაიდან გან გეგმით დადგენილი სატრანსპორტო ტერიტორია კვეთდა არსებულ ხე-ნარგავებს, ამ ფონზე გზის მოწყობა გამოიწვევდა ხე-ნარგავების მოჭრას. სწორედ ამიტომ შეირჩა ერთადერთი და ოპტიმალური ვარიანტი ყველა ხე-ნარგავის შენარჩუნებისთვის და დასული იქნა 70-სმ-იანი დიამეტრის ბუჩქნარული ფონე საბუნებო გზის პროექტირების ეტაპზე.

პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებულია შიდა გზების მოწყობა: 6 მეტრიანი ორმხრივი საბუნებო გზებით და 2.5 მეტრიანი ტროტუარებით, ასევე შიდა ტერიტორიაზე არსებულ რეკრეაციულ სივრცეებში საფეხმავლო ბილიკები, ხოლო შენობებს შორის მოედანი იქნება სრულად საფეხმავლო, რითაც მოხდება ყველა შენობასთან საფეხმავლო მისაწვდომი კავშირის შექმნა, რაც მოემსახურება როგორც მაცხოვრებლებს, ისე დასვენებლებს. ასევე დაგეგმილია საპარკინგო ადგილების მოწყობა და ფლავზე გასასვლელი საფეხმავლო ბილიკები, რაც დადებითად იმოქმედებს პროექტის სივრცით ორგანიზებაზე და ვიზუალურად გააძლიერებს მოხერხებულობაზე



პროექტის სახელწოდება
ორგანიზაციის მენეჯერის დასახელება, დაბა ურბანიკის მისამართი 26.34.01.408 საკადასტრო ერთეულზე სასტუმროს ტიპის სახსოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა
საპროექტო გზების რუკა

ფასილოვნები	ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ეზები (სფ)	მინისირა და მინისგადა შენობის ნაწილის კონტური	აუზი, წყლის სარკე
ძირითადი საბუნებო გზა	ძირითადი საბუნებო გზა	მინისგადა შენობის ნაწილის კონტური	
სახანძრო მისაღობი გზა	სახანძრო მისაღობი გზა	პარკინგა	
ტროტუარის ტიპის მოპირკეთება, საფეხმავლო ბილიკები	ტროტუარის ტიპის მოპირკეთება, საფეხმავლო ბილიკები	საფეხმავლო ბილიკები	

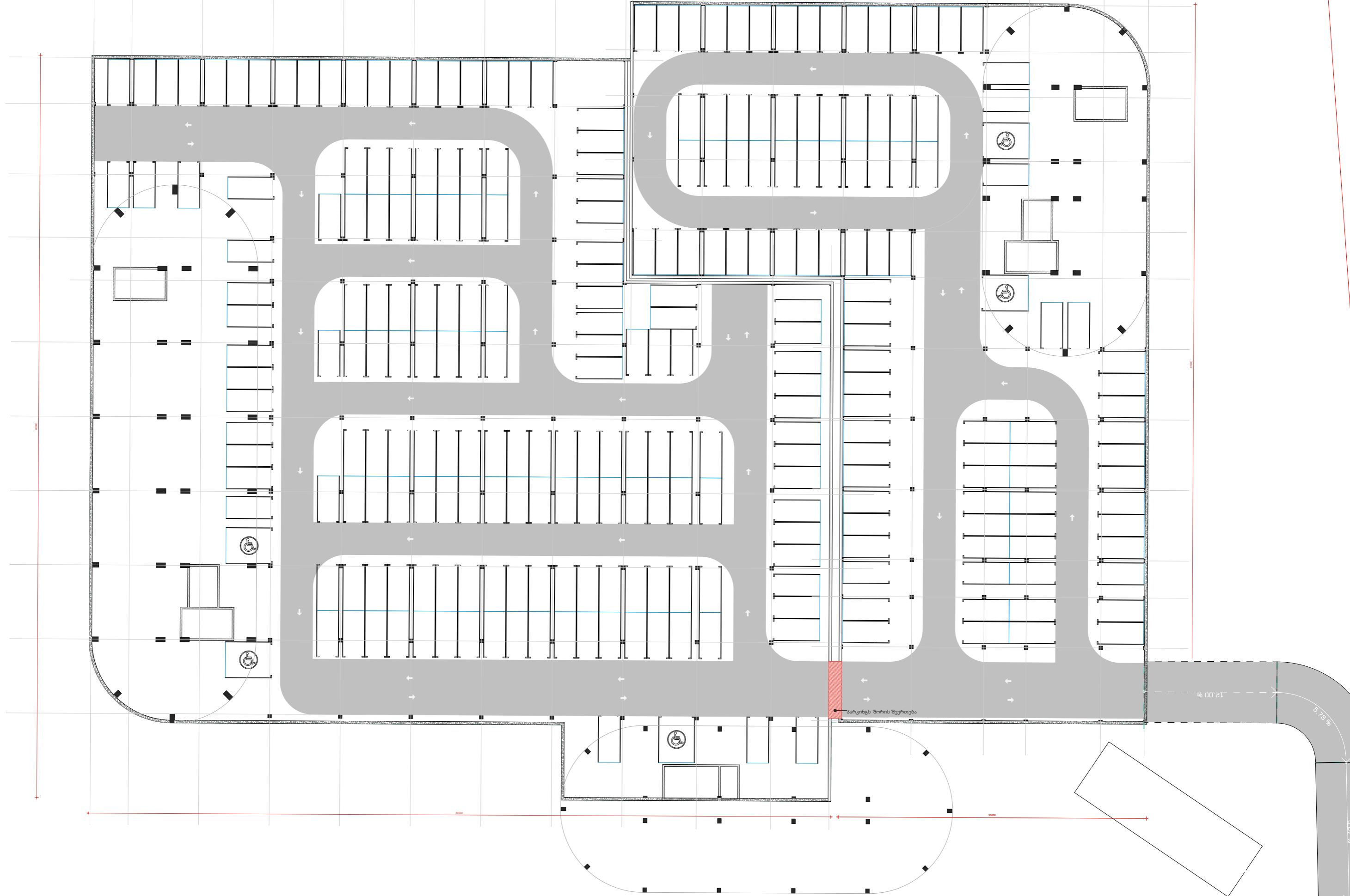
სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების დეტალური გეგმა		01.21
<p>შპს "ურბანიკა" LTD "URBANICA"</p>		

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მარულუია	
ავტორი	ი. მარულუია	
თანაავტორი	ბ. ბაიროვილი	
მასშტაბი	1:1000	
თარიღი	12/26/2025	ფორმატი A-3

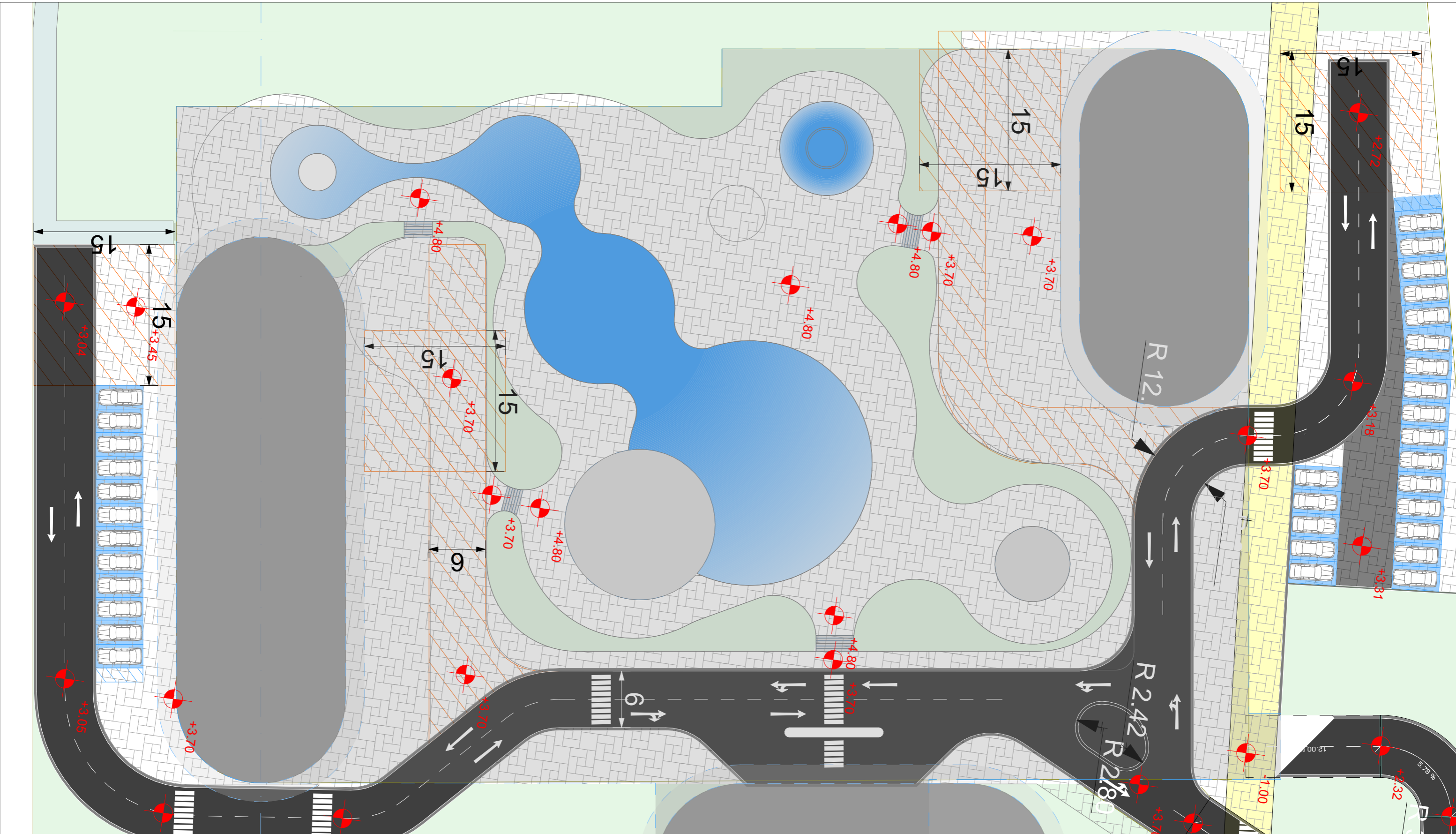
საპროექტო პარკირების სქემა -1 სართულზე



შენიშვნა: ნარმოდგენილია საპროექტო პარკირების ესკიზი 267 ავტომობილებზე -1 სართულზე.



საპროექტო პარკირების სქემა ო სართულზე



პროექტის სახელწოდება
 ოფისის მშენებლობის, დაბა ურბანიკის მუნიციპალიტეტში
 26.34.01.408 საკადასტრო ერთეულზე
 სასაქონლო ტიპის სასაქონლო კომპლექსის
 განაშენიანების დეტალური გეგმა

საპროექტო პარკირების სქემა ო სართულზე

დირექტორი

შენიშვნა: ნარმოდებული საპროექტო უბანი, დეტალური ნახაზი და დეტალური განაშენიანების ნარმოდებული იქნება არქიტექტურული პროექტის შესაბამისად ო სართულზე დაგეგმილი დახლოებით 33-მდე საპარკინგო სივრცე. ზამთრად მოთხოვნების შესაბამისად დაგეგმილია 300 საპარკინგო სივრცე

- სახანძრო მისაღობი გზა
- პარკინგი
- მინისა და მინისგანაშენიანების ნაწილის კონტური
- მინისგანაშენიანების ნაწილის კონტური
- ფრონტის ტიპის მოქრება
- უბნი, წყლის სარკე

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების დეტალური გეგმა		01.23

შპს "ურბანიკა"
LTD "URBANICA"

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურაღია	
ავტორი	ი. მურაღია	
თანაავტორი	ბ. ბერიძე	
მასშტაბი	1:376.64	ფორმატი A-3
თარიღი	12/26/2025	

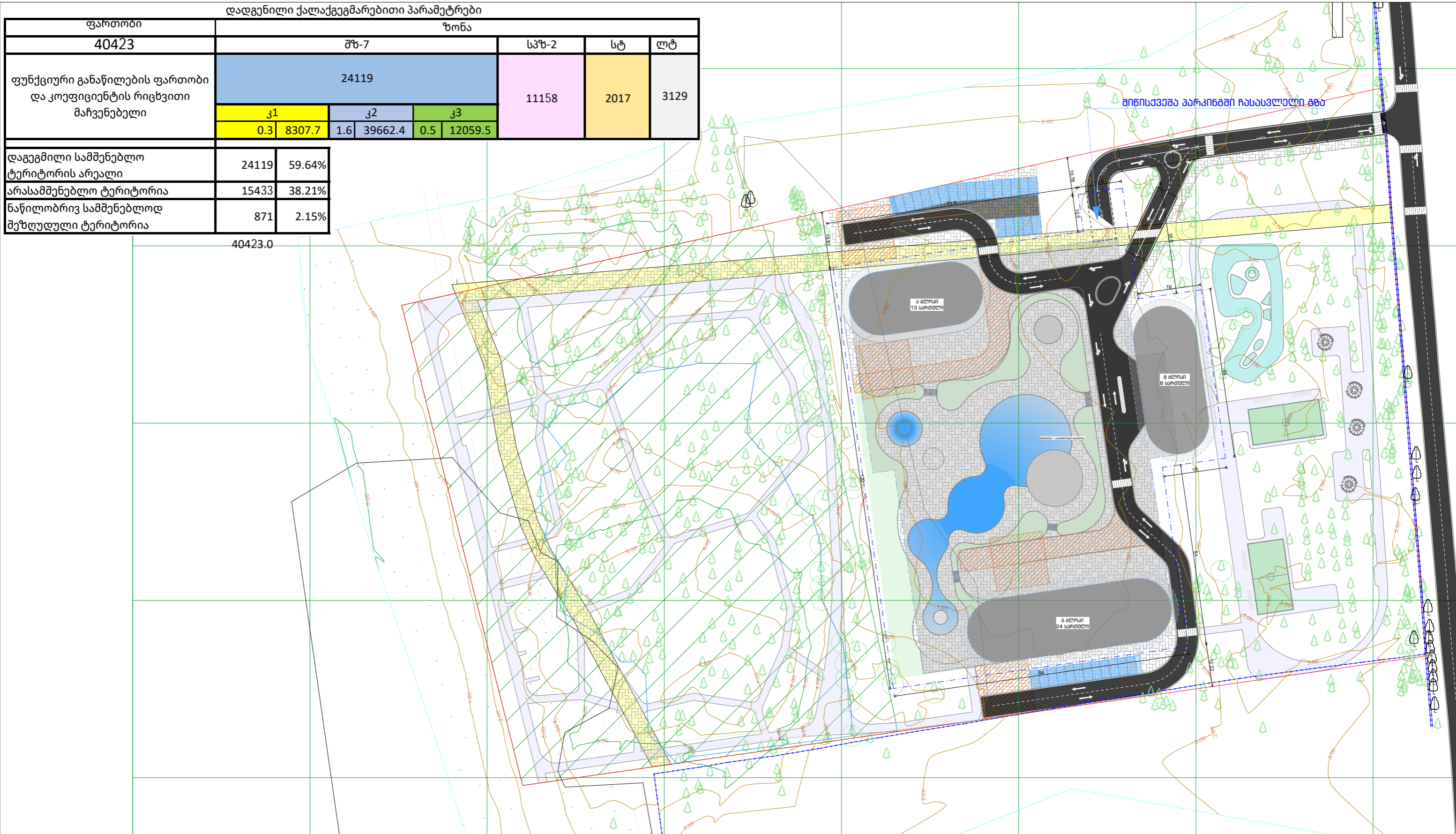
უფლებრივი ზონირების გეგმა



დადგენილი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები

ფართობი	ზონა					
	შზ-7			სპზ-2	სტ	ლტ
40423	24119			11158	2017	3129
ფუნქციური განაწილების ფართობი და კოეფიციენტის რიცხვითი მაჩვენებელი	კ1		კ2	კ3		
	0.3	8307.7	1.6	39662.4	0.5	
დაგეგმილი სამშენებლო ტერიტორიის არეალი	24119	59.64%				
არასამშენებლო ტერიტორია	15433	38.21%				
ნაწილობრივ სამშენებლოდ შეზღუდული ტერიტორია	871	2.15%				

40423.0



მინისავეზა პარკინგში ჩასასვლელი გზა

ბ ალუბი 13 სართული

ბ ალუბი 9 სართული

ბ ალუბი 24 სართული

პროექტის სახელწოდება
ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, დაბა ურბანიკის მიმდებარე 26.34.01.408 საკადასტრო ერთეულზე სასაფაროს ტიპის სახსოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დამატური გეგმა

უფლებრივი ზონირების გეგმა

ემსაღივანი

ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ვეიები (სტ)	მინისავეზა და მინისავეზა შენობის ნაწილის კონტური	სანიტარული ზონა 1
ტექნიკური/სახანძრო გზა	მინისავეზა შენობის ნაწილის კონტური	შენობის განთავსების არეალი
ძირითადი საგანაწრო გზა	მინისავეზა პარკინგის განთავსების არეალი	აუზი, წყლის სარკა
	ტროტუარის ტიპის მოქირკაბება	

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების დამატური გეგმა		01.24

შპს "ურბანიკა"
LTD "URBANICA"

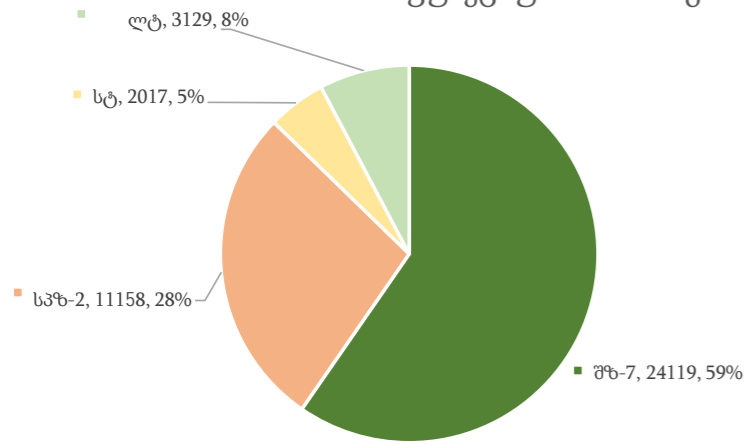
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი. მურაღლია	
ავტორი	ი. მურაღლია	
თანაავტორი	ბ. ბერიშვილი	
მასშტაბი	1:1000, 1:0.89	
თარიღი	12/26/2025	ფორმატი A-3

დადგენილი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრები

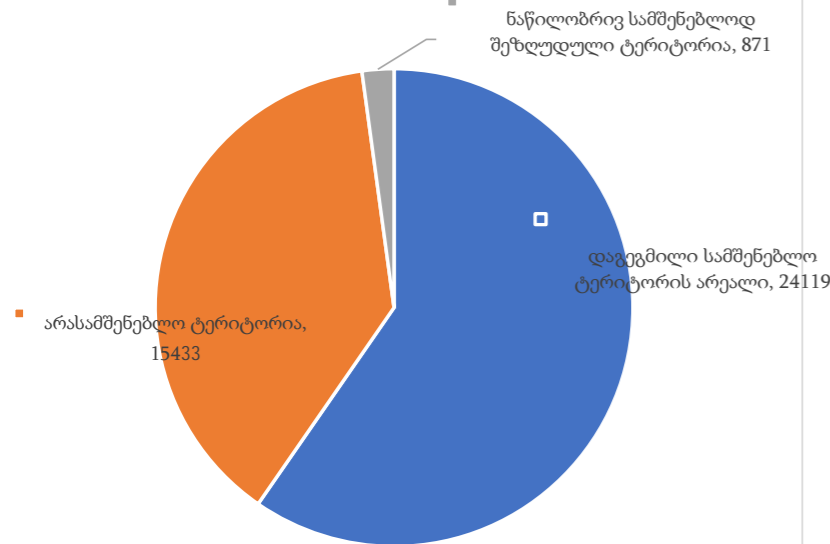
ფართობი	ზონა					
40423	შზ-7			სპზ-2	სტ	ლტ
ფუნქციური განაწილების ფართობი და კოეფიციენტის რიცხვითი მაჩვენებელი	24119			11158	2017	3129
	კ1	კ2	კ3			
	0.3	8307.7	1.6			
დაგეგმილი სამშენებლო ტერიტორიის არეალი	24119	59.64%				
არასამშენებლო ტერიტორია	15433	38.21%				
ნაწილობრივ სამშენებლოდ შეზღუდული ტერიტორია	871	2.15%				

40423.0

ფუნქციური ზონის განაწილება



სამშენებლო-არასამშენებლო ტერიტორიები



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

- სასტუმრო;
- სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი;
- სამკურნალო-ბანაშენიანებად რეკონსტრუქციები;
- კვების ობიექტები;
- ბარტობისთვის განკუთვნილი მოსახურებების ობიექტები;
- მცირე კომერციული-სავაჭრო მოსახურებების ობიექტები;
- ავტოსადგომი;
- დასაშვები სახეობებისთვის დაშვებული და დროებითი შენობა-ნაგებობები

ლანდშაფტური ტერიტორია - მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა.

ბუნებრივ ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი შენობა-ნაგებობების არსებობა, გარდა:

- ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;
- ბ) სპეციალური თურისტული მარშრუტით შეთანხმებული, კანონმდებელი ხელისუფლების დასაშვები, ფართის თურისტული ინფრასტრუქტურისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

- ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;
- ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის).

6. ტრანსპორტის ტერიტორიაზე გამოყოფილ არეალებში შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების არსებობა:

- ა) ავტოსადგომები;
- ბ) სატრანსპორტო მოსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი საშუალებები/სათესვები.

*შესაძლებელია მოეწყოს შენობის ნაწილი თუ ზონის ტერიტორიაზე თავისუფალი სიმაღლე წარმოადგენს არანაკლებ 4,5 მ.

სპეციალური ზონა 2 - წარმოადგენს ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის სპეციალურ ზონას, რომელიც გამოიყენება სარეკრეაციო დანიშნულებით.

ნებადართული სახეობებია:

- საზაფხულო ღია კაფე
- ატრაქციონები
- პარკი
- ბაღი
- ბულვარი
- ღია სპორტული მოედნები

შეზღუდულად საშენებლო ტერიტორიაზე დაშვებულია:

- გზა;
- პარკი;
- ბაღი;
- სკვერი;
- ბულვარი;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო პავილიონი, რომოდან, ფანტაზური, ვერბოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შედრავანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასაქონლო შედრავანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი და სხვა;
- სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი;
- სპორტული მოედანი;
- ჭიხური ან/და დროებითი პავილიონი (სავაჭრო ან/და საბავშვო);
- საზოგადოებრივი ტუალეტი;
- ტრანსპორტის/ძველთვის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზა.

