



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა N49

2023 წლის 21 აგვისტო

ქქობულეთი

ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613 და ს/კ 20.42.01.591) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, ტექნიკური რეგლამენტის-დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის და ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 16 აგვისტოს N114-11423228100 მომართვის შესაბამისად:

1. დამტკიცდეს ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613 და ს/კ 20.42.01.591) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია თანახმად დანართისა.
2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურისა და სივრცითი მოწყობის სამსახურს;
3. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ადმინისტრაციული აქტის გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. N30);
4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე



დ. მჭედლიშვილი

მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა

ეტაპი I | ინისირება

თბილისი, 2023 წ



დამკვეთი	შპს ჯმს თაუერი 2022, ს/კ 445541959		
 შპს დ.მ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა	
	დათო მსხალაძე		
	გიორგი გოსაძე		
	გიორგი გოგიშვილი		
მასშტაბი: 1:15,000	ფორმატი: A 3	გვერდი	
			

ადგილობრივი მაცხოვრებლები, შესაბამისად, ცდილობენ ფეხი აუწყონ გაზრდილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რისთვისაც აფართოებენ და ანახლებენ საცხოვრებელ სახლებს, აუმჯობესებენ ინფრასტრუქტურას და ა.შ. თუმცა, მხოლოდ ტურიზმზე ფოკუსირება, გარკვეულ რისკებთანაა დაკავშირებული: უამინდობის გამო დამსვენებელთა სიმცირე, ეკონომიკური კრისიზი, პანდემია, კონკურენცია შავიზღვისპირეთის სხვა კურორტებთან და სხვ. რის გამოც საფრთხე ექმნება ქობულეთელთა მამაპაპისეულ მემკვიდრეობას; კერძოდ, საცხოვრებელი სახლების უმეტესობა დატვირთულია ვალდებულებებით ფინანსურ ინსტიტუტებთან. აღნიშნული მიწის მესაკუთრეების, სწორედ ამ პრობლემის წინაშე დგანან მათზე ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ბამო, ემუქრებათ გამოსახლება. ისინი პრობლემის მოგვარების გზას და გამოსავალს ხედავენ მხოლოდ. ინვესტიციაში, რომელიც განხორციელებაც შესაძლებელია შპს “ჯმს თაუერი 2022” მეშვეობით შესაძლებელია.

საპროექტო ტერიტორიის ზოგადი აღწერა.

კალაქ ქობულეთის გენერალური გეგმით. ურბანული განვითარების პრიორიტეტებია:

- ქ. ქობულეთის ტერიტორიის მოწესრიგებული და მდგრადი ბანკითარება;
- მისი ტურისტულ-სარეკრეაციო და საკურორტო პოტენციალის მაქსიმალურად ეფექტიანად გამოყენება;
- ქ. ქობულეთის ხარისხობრივი ბანკითარება და კონკურენტუნარიანობის გაზრდა;
- მოსახლეობისათვის ჯანსაღი, უსაფრთხო და მოხერხებული საარსებო გარემო პირობების შექმნა;

სწორედ ზემოაღნიშნულ პრიორიტეტებს ითვალისწინებს და ეფუძნება ტერიტორიის განვითარების საპროექტო ხედვა და მომავალი კონცეფცია.

- დაგეგმილი ინვესტიცია და პროექტის პირველადი ხედვა, რომელსაც ოპერირებას შპს „ჯმს თაუერი 2022“ გაუწევს კერძოდ ნაკვეთებზე: ს/კ 20.42.01.655, ს/კ 20.42.01.565, ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.42.01.580, ს/კ 20.42.01.256, ს/კ 20.42.01.308, ს/კ 20.42.01.186, ს/კ 20.42.01.661 გულისხმობს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიან 20-სართულიან (ერთი მიწისქვეშა სართულით) საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას.
- საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, (ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614) მრავალბინიან 32 და 28 სართულიან საცხოვრებელ სახლს (ორი მიწისქვეშა სართულით)
- შპს „მიმა“ ს (ID 405237738) საკუთრებაში მყოფი საპროექტო მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.01.591) 12 სართულიან მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს.

დაგეგმილი საცხოვრებელი კომპლექსის პროექტი ორიენტირებულია ადგილობრივი მოსახლეობის ფინანსური პრობლემების მოგვარებაზე, მათთვის უკეთესი სასოფრეო სახლებით უზრუნველყოფასა და მუდმივი სამუშაო ადგილების შექმნაზე.

საპროექტო ტერიტორიის ზოგადი აღწერა.

საგულისხმოა, რომ ქალაქ ქობულეთის საკრებულოს 2019 წლის 29 ნოემბრის N11 დადგენილების „ქალაქ ქობულეთის ქალაქთმშეებლობითი დოკუმენტაციის-გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის“ შესაბამისად, აღნიშნულ ტერიტორიაზე ვრცელდება საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) შესაბამისი პარამეტრებით, ხოლო ზემოაღნიშნული საპროექტო წინადადების განსახორციელებლად, საჭიროა მოხდეს, განაშენიანების კოეფიციენტის გაზრდა კერძოდ:

ს/კ 20.42.01.655, ს/კ 20.42.01.565, ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.42.01.580, ს/კ 20.42.01.256, ს/კ 20.42.01.308, ს/კ 20.42.01.186, ნაკვეთებისთვის
კ²=7.0

ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614 ნაკვეთებისთვის კ2 = 5.0

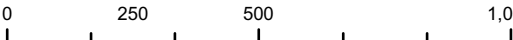
ს/კ 20.42.01.591 ნაკვეთისთვის კ2=7.0

გასათვალისწინებელია ის ფაქტიც, რომ აღნიშნული ტერიტორია, მდებარეობს შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის სატრანსპორტო ღერძზე, სადაც მკაფიოდ არის ჩამოყალიბებული გარე სავაჭრო ობიექტებისა და მცირე კერძო ბიზნესების სტრუქტურული ჯაჭვი, რომლის გაძლიერება შესაძლებელია სანაპირო ზოლზე ფუნქციური და ვიზუალური დომინანტ(ებ)ის გაჩენის გზით, იმგვარად, რომ ახალი შენობა-ნაგებობის განთავსებისას მაქსიმალურად იქნეს გათვალისწინებული სანაპირო ზოლის აერაციის და ვიზუალური აღქმის საჭიროებები და მოთხოვნები.

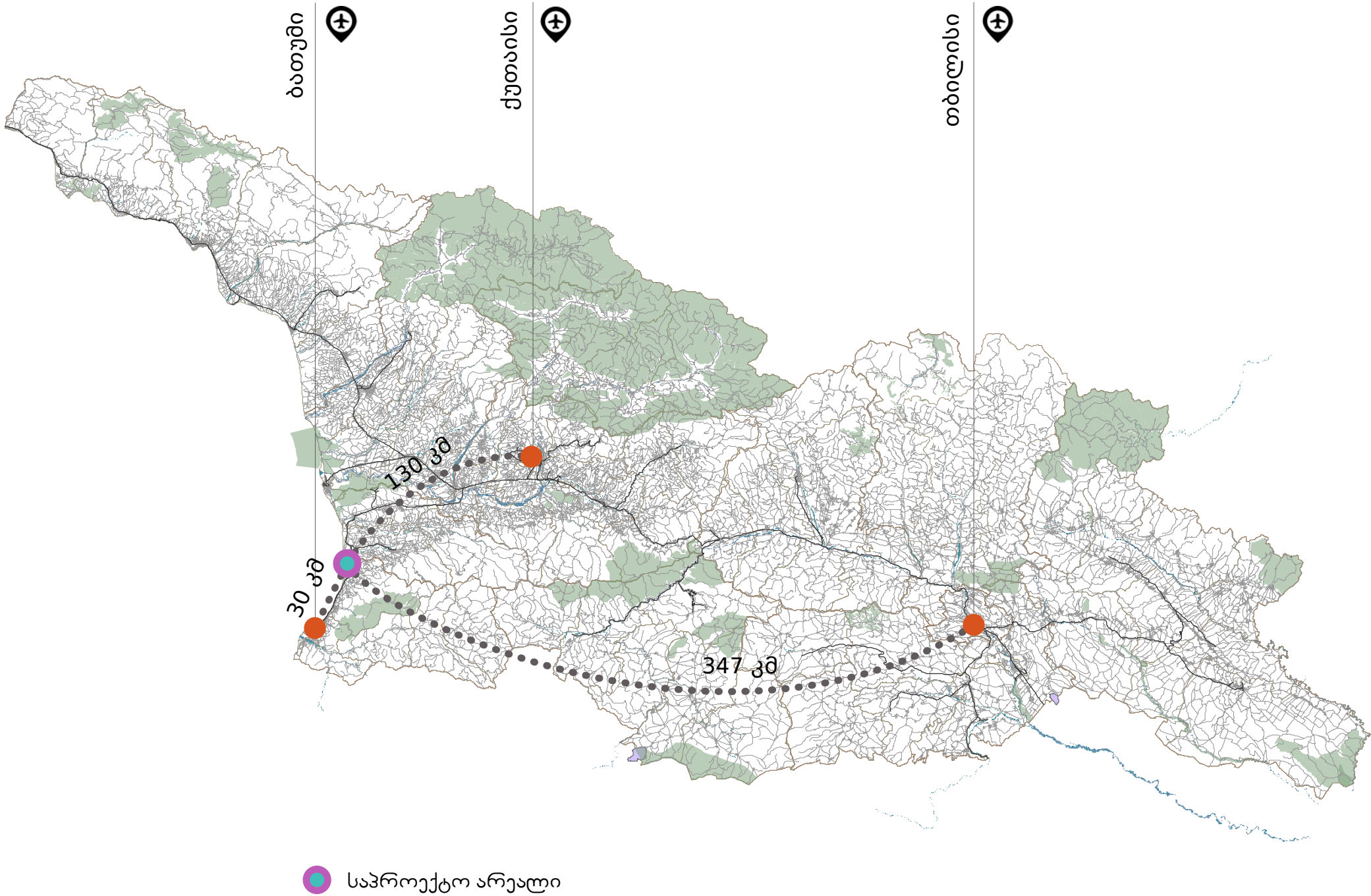
განმარტებრივი ბარათი

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გზაზე. №301, №303, №305
 ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565 ს/კ 20.41.01.655
 ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
 ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგერ თაუარი 2022, ს/კ 445541959		
 შპს დ.არაქიძეატარული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა	
	ღათო მსხალაძე		
	გიორგი გოსაძე		
	გიორგი გოგეიშვილი		
მასშტაბი: 1:15,000	ფორმატი: A 3	გვერდი	
			

საპროექტო არეალი
საქალაქთაშორისო
კონტაქსტში



მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთაშორისო სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:15,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		



სიტუაციური რუკა

პირობითი აღნიშვნები

- ქობულეთის ალკვეთილი
- ქობულეთის ნაკრძალი
- ფიჭვნარი
- გამწვანებული ტერიტორია
- საქმეპინგა არაა
- სასაფლაო
- ზღვა
- სატყეო ფონდი
- მდინარე
- გზა

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დ. არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამკვეთი	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:15,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
0 250 500 1,000 Meters		



საკროეპტო არეალი

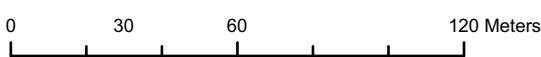
პირობითი აღნიშვნები

- საკვლავი არეალი
- საკროეპტო ტერიტორია
- მიწის ნაკვეთი

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფურცელი: A 3	გვერდი
		



ორთოფოტო (2020 წ.)

პირობითი აღნიშვნები

საკვლევი არეალი

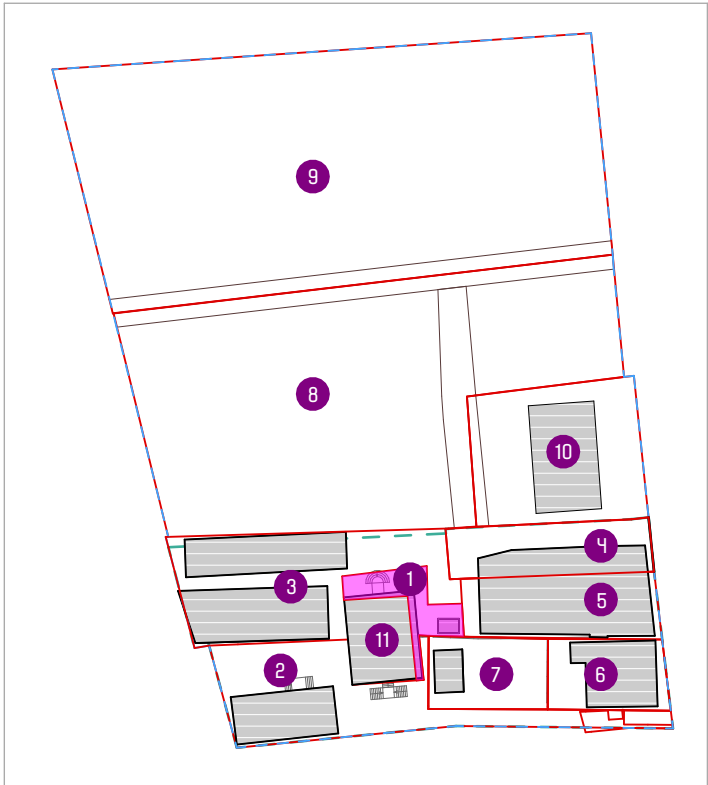
საკროეპტო ტერიტორია

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამკვეთი	
	გეგმვის ბოლო	
	გეგმვის გეგმვის	
მასშტაბი: 1:2,000	ფურცელი: A 3	გვერდი
		



01 20.42.01.655 - შპს"ჯეიმს თაუერი 2022" - 131 კვ.მ



შპს"ჯეიმს თაუერის საკუთრებაში, კოდ N 20.42.01.655

ამონაწერი საჯარო რეგისტრაციიდან

განცხადების რეგისტრაცია: N 882023613489 - 13/06/2023 13:14:09 მომზადების თარიღი: 19/06/2023 17:42:18

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სეგმორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიბა: საკუთრება
ქ. ქობულეთი	42	01	655	ნაკვეთის დანიშნულება: არსისათვის სამეურნეო და მუხრეული ფართობი: 131.00 კვ.მ.

მისამართი: ქალაქი ქობულეთი, გამზარი დადამუშავებული, N 303

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია: ნომერი 882023613489, თარიღი 13/06/2023 13:14:09
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 19/06/2023

უფლების დამატებითი დოკუმენტი:

- უბრალო წესით ნაკვეთის საყიდლის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 13/06/2023, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამსახურის საჯარო რეგისტრაციის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრები:
შპს "ჯეიმს თაუერი 2022", ID ნომერი: 445541959

მესაკუთრე:
შპს "ჯეიმს თაუერი 2022"

იპოთეკა

საგადასახლო გარანტია:
რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღი/კრძალვა:
რეგისტრირებული არ არის
მოვალეობა რეგისტრაცია:
რეგისტრირებული არ არის

საჯარო რეგისტრაციის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge>

გვერდი: 1(2)

"შპს"ჯეიმს თაუერის მიერ 2 წლიანი უფასო საკუთრების აქტივების რეალიზაციის, აგრეთვე საგადასახლო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების სამეურნეო მიზნების სამეურნეო გადასახლო გადახდის ვალდებულება სამეურნეო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფასი ანაზღაურდება წარუდგენს საგადასახლო ორგანოს, აღნიშნული ვალდებულების შეტყობინება წარმოადგენს საგადასახლო სამართლებრივი დოკუმენტს, რაც იწვევს პასუხისმგებლობის საქართველოს საგადასახლო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- ლიკენების ნაგებობის გადამწერის შესახებ საჯარო რეგისტრაციის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, წესისმგებლურად სანდოობის საშუალებით, იუსტიციის სამსახურის და სააგენტოს ავტომატურ პორტალზე;
- ამონაწერის გვერდითი საგადასახლო სამსახურის შესახებ დამატებითი ინფორმაცია: 2 405405 ან პირდაპირ შუამდგომლობა განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კომპლექტის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სამსახურის ქვემოთ მოცემული მისამართით და დამატებითი ინფორმაცია: 2 405405
- საჯარო რეგისტრაციის თანამშრომელი მისამართით უკანონო ქმედების შესახებ დამატებითი ინფორმაცია: 2 405405
- დამატებითი ინფორმაცია: წესისმგებლურად საჯარო რეგისტრაციის ეროვნული სააგენტო. www.napr.gov.ge



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეგისტრაციის ეროვნული სააგენტო

სიტუაციური ნახაზი

ზედღეა რეგისტრირებული მონაცემები 20.42.01.257 20.42.01.256

განაზიარებული 882022335815 882022335770 ვრცელად

800-ის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20 42 01 655
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882022335790
800-ის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 294
800-ის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 18.05.22



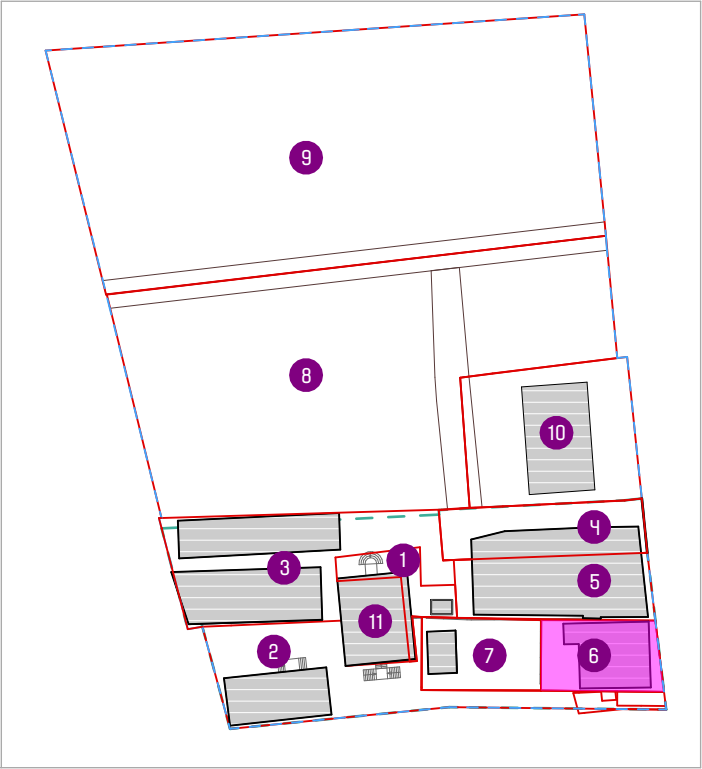
საჯარო რეგისტრაციის მონაცემები

წყარო: საჯარო რეგისტრაციის ეროვნული სააგენტოს
ინფორმაციული რუკა - napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზა)

ქ. ქობულეთი, დამაშენებლის გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგ თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამკვეთი მსახურა	
	გეოგრაფი გეოგრაფი	
	გეოგრაფი გეოგრაფი	
შპს დამაშენებლის სტუდია, ს/კ 445627590		
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



06 20.42.01.308 - ნინო ქათამაძე - 253 კვ.მ



ამონაწერი საჯარო რეგისტრიდან
განცხადების რეგისტრაცია N 882022318966 - 10/05/2022 10:40:05
მოწმადების თარიღი 11/05/2022 09:45:40

საკუთრების განყოფილება			
ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ქობულეთი	ქ. ქობულეთი	01	308
20	42	01	308
მისამართი: ქალაქი ქობულეთი, გამზირი დ. აღმაშენებელი, N 303			
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დამუშავება ფართობი: 253.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 20.42.01.301; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 შენობა-ნაგებობის (ებ)ის საერთო ფართობი: 122.70			

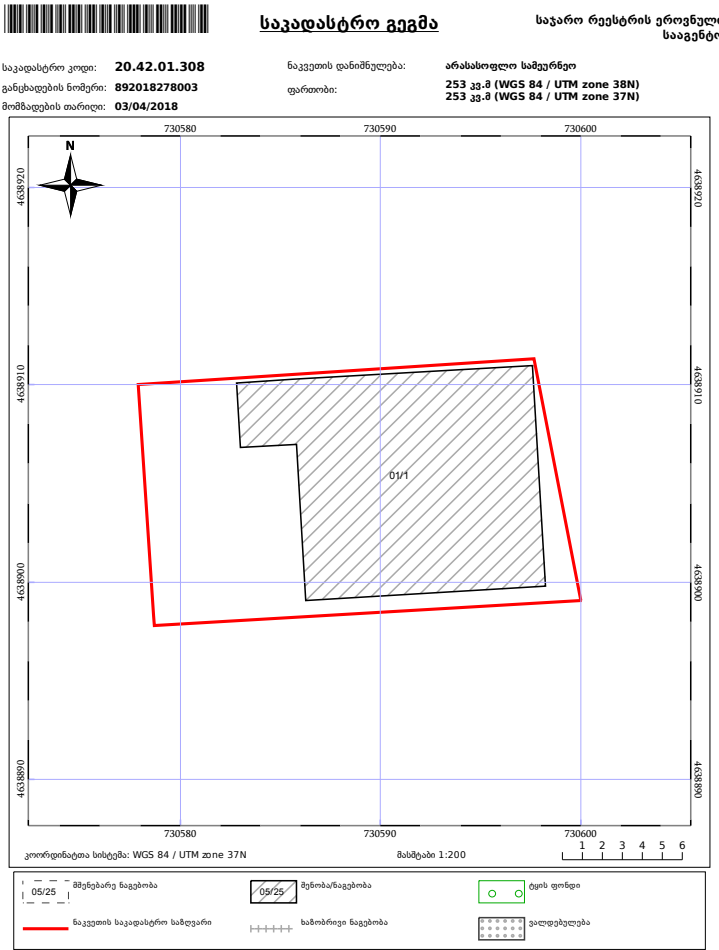
მესაკუთრის განყოფილება	
განცხადების რეგისტრაცია: ნომერი 882017634633, თარიღი 17/07/2017 14:37:31 უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 19/07/2017	
უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: • უძრავი ნივთის ჩექმის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 17/07/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო	
მესაკუთრები: ნინო ქათამაძე, P/N: 61004055575	
მესაკუთრე: ნინო ქათამაძე	აღწერა:

იპოთეკა	
1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 902018001828 თარიღი 15/11/2018 13:21:08	იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "საქართველოს ბანკი" 204378869; საგანი: დამუშავებული ფართობი: 253.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 შენობა-ნაგებობის (ებ)ის საერთო ფართობი: 122.70 კვ.მ. იპოთეკის ხელშეკრულება #CAH000315687, დამოწმების თარიღი 15/11/2018, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/11/2018 საგანის სახელი გერმანია: რეგისტრირებული არ არის	

ვალდებულება	
ვალი/და/გარანტია: რეგისტრირებული არ არის	
მოვალეობა რეგისტრირებული არ არის	

"ფინანსური პირის მიერ 2 წლიდან ვადით საკუთრებაში არსებული შატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საკუთრებაში წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების სანქცირებლად მიღებისას საშუალოდ გადამხადი გადასახადი ექვემდებარება საანგარიშო წლის მოხდენი წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფინანსური პირი იმავე ვადიში წარუდგენს ფულადი საგანის საკუთრებაში ორგანოს აღნიშნული ვალდებულების შემსრულებლობა წარმოადგენს საგანისადმი სამართლებრივ უფლებას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგანგებო სასამართლო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."
• დოკუმენტის ნაშედილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს ოფისიდან ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
• ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლში და სააგენტოს ავტომატურ პრინტინგში;
• ამონაწერში გვერდური ხარისხის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეაგზოთ განცხადება ვებ-გვერდზე: www.napr.gov.ge;
• კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;

- საჯარო რეგისტრის თანამშრომელთა შორიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო წებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვმერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge



საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო: ქალაქი თბილისი, სასაპირის ქუჩა, N2; ტელ: (995 32) 91 04 27; <http://napr.gov.ge>

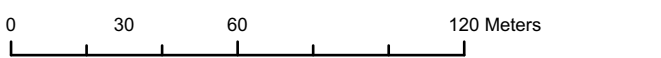
საჯარო რეგისტრის
მონაცემები

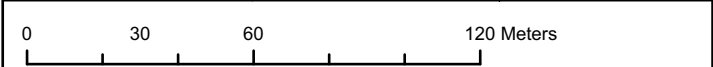
წყარო: საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს
ინფორმაციული რუკა - napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

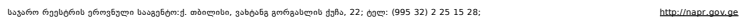
დამკვეთი	შპს ჯმს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დათო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგაიშვილი	
შპს დ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590		
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი





[illegible]

საჯარო რეგისტრის ეროვნული საბაზო. <http://public.reestr.gov.ge> გვერდი: 2(2)



A horizontal scale bar with tick marks at 0, 30, 60, and 120 Meters.



განცხადების რეგისტრაცია
N 882022574140 - 09/08/2022 10:44:18

გომზადების თარიღი
15/08/2022 13:57:54

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: ინდივიდუალური ნაკვეთის დაწესებულება: არასასაქონლო სამეურნეო დაბჭობებულ ფართობი: 163.00 კვ.მ.
ქიზობული	ქ. ქიზობული	42	01	661
მისამართი: ქალაქი ქიზობული, გამზ. ლაღიშაძის ქუჩა, N 303				ნაკვეთის წიდი მოქმედ: 20.12.1357; შენიშვნა-ნაკვეთის ტიპის სტატუსი ფართი: 60.00

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882022455197 , თარიღი 22/06/2022 12:53:00
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 28/06/2022

- სამკედლო მოწოდება N2-248 , დამოწმების თარიღი:26/09/2006 ,ნოტარიუსი მ.კახიძე
- სამკედლო მოწოდება N220750392 , დამოწმების თარიღი:20/06/2022 ,ნოტარიუსი შაბა კახიძე
- შეთანხმების ბქა უძრავი ქონების გაყიდვის შესახებ N1-8875 , დამოწმების თარიღი:20/10/2006 ,ნოტარიუსი მ.კახიძე

მესაკუთრეები:
თამაზ კახიძე, P/N: 61004020383
ჯემბერ კახიძე, P/N: 61004052578

მესაკუთრე:	ადწერა:
თამაზ კახიძე	1/2 წილი
ჯუმბერ კახიძე	1/2 წილი

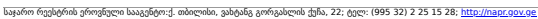
• საგადასახლო გიზარეზობა/პოტუკა: 102019445965 23/11/2019 04:52:08
ჯუმბერ კახიძე ს/ნ 7777777777 3/6 61004052578
საგანი: მთელი ქონება, მთელი ქონება
საფუძეველი: შეგყობინება, N0834778, 22.11.2019, შემოსავლების სამსახური

რეგისტრირებული არ არის

საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestr.gov.ge>

გვერდი: 1(2)

რეგისტრირებული არ არის

[illegible]

საჯარო რეისტირის
მონაცემები

წყარო: საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს
ინფორმაციული რუკა - napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის
ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

w/3 20.41.01.661

	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დათო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგინეიშვილი	

შპს დე.არქიტექტურულ
სტუდია, ს/კ 445627590

მასშტაბი: 1:2,000

ფურცლები: A 3

გვერდი





საპროექტო არეალის დეტალური გეგმა

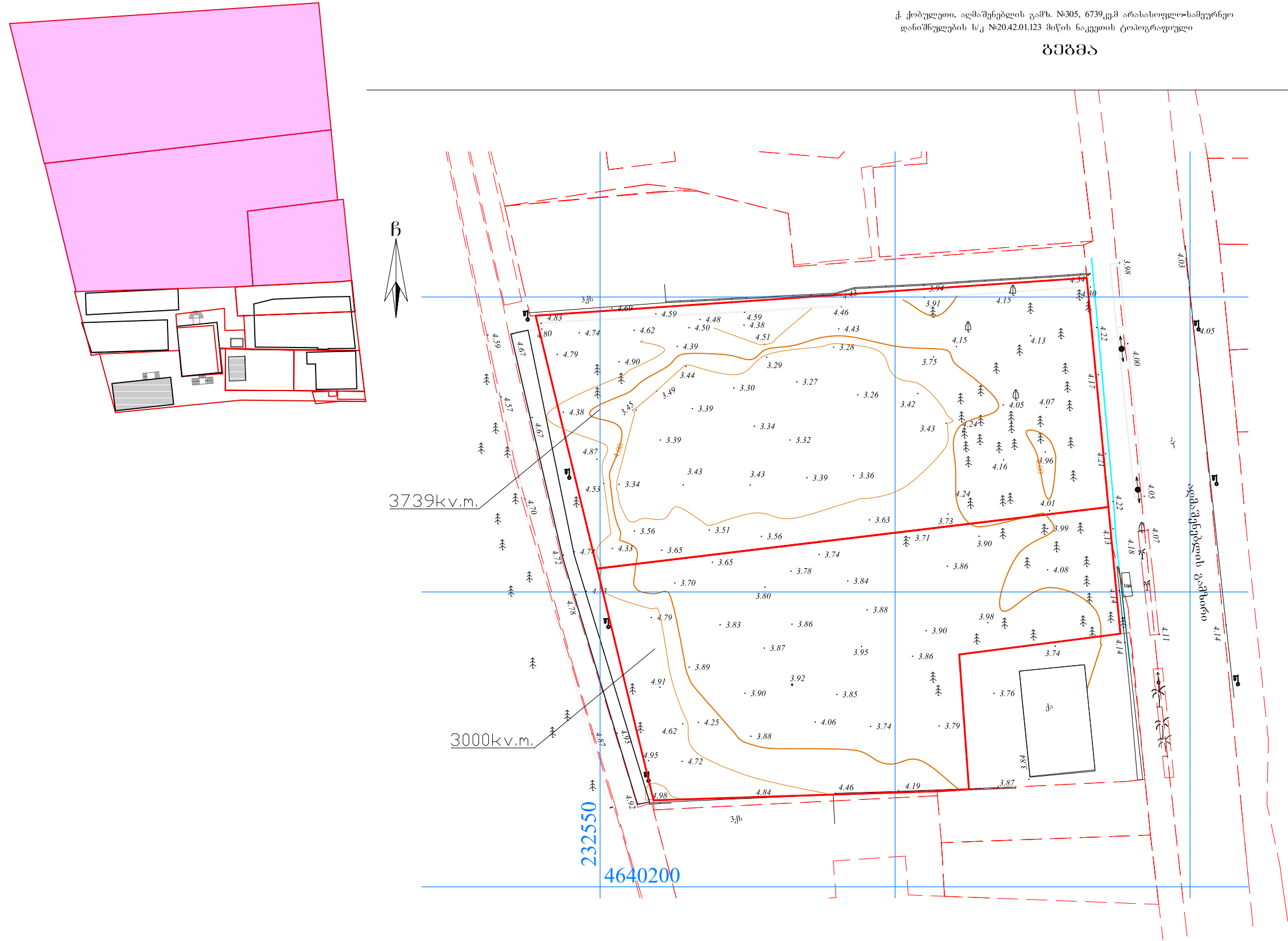
მრავალბინიანი კომპლექსის ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (გზ.)

ქ. ქობულეთი, დაღმარეზის გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგ. თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამამუშავებელი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო. მსხალაძე	
	გიორგი ბოსაძე	
	გიორგი ბოგეიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



ბეზმას



პირობითი აღნიშვნები						BMG GROUP შპს აბეგეტი გრუპი საქართველო, თბილისი, შარტავა ქუჩა 14 მის: 598 400700, 577 158000 LTD "BMG GROUP" 14 Sartava St. Tbilisi, Georgia		
WGS 1984-ის კოორდინატთა სისტემის UTM პროექცია								
მ	საცხ. შერბა		ბორცული ხის ღობე		ჭიშკარი			
მა	არსაცხ. შერბა		ჭიშკარი		ბუერი			
	ფარდული		კვლევი		წაგლეჯილობა			
	შენიშნავი		ფაღატი		გაზი			
	შერბა		ტრენიზი		კანალიზაცია			
	საერთაშორ. ვიკტორი		საერთაშორ. ვიკტორი		სანადგრო			
	საერთაშორ. ვიკტორი		საერთაშორ. ვიკტორი		კავშირგაბმულობა			
	საერთაშორ. ვიკტორი		საერთაშორ. ვიკტორი		ელ. ქსელები			
	საერთაშორ. ვიკტორი		საერთაშორ. ვიკტორი		გეოლოგია			
შპს 07336:1) — ნაკვეთის სახელად (თუ იგი არის ნახაზზე) მითითებული დამკვეთის მიერ						ტექნიკური დოკუმენტი:		
2) მიწის საშუალების შესრულებისას შეტყობინეთ კომუნიკაციის წარმომადგენლებს						აზომი:		
						დახაზა:		
						დამკვეთი:		
მაშტაბი: 1:500						08.04.2020წ.		

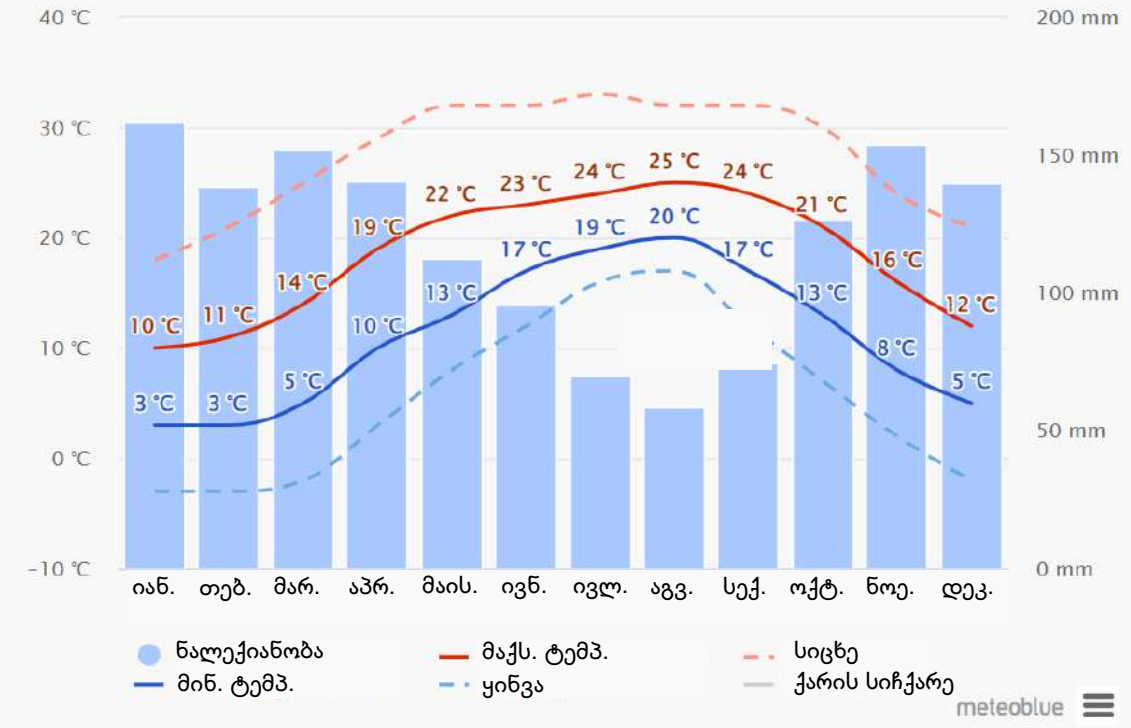
მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

დაბადებული	შპს ჯგერ თაყუჩი 2022, ს/კ 445541959
------------	-------------------------------------

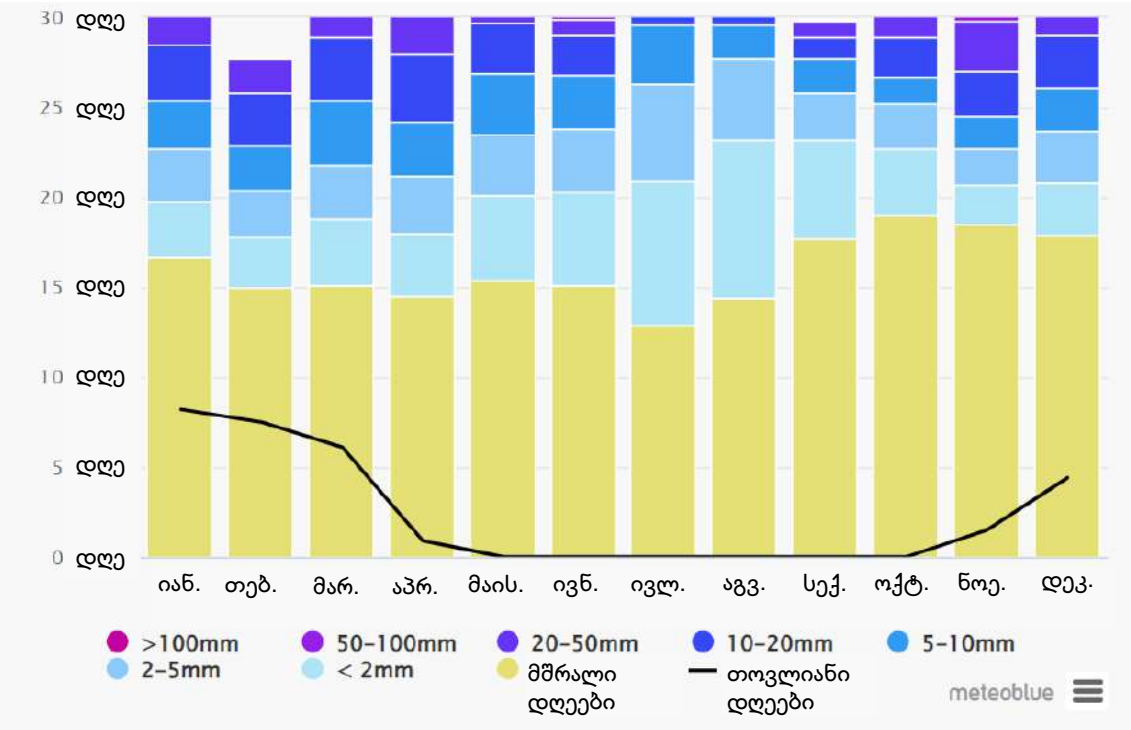
 შპს დე.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დათო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგეიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



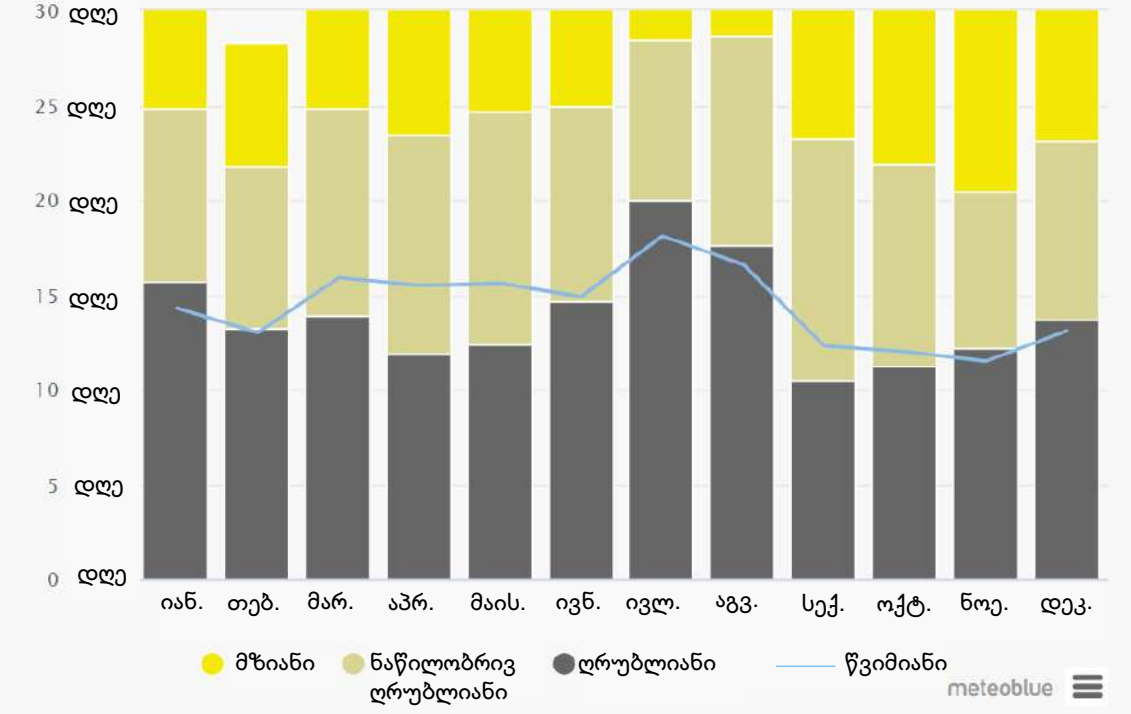
საშუალო ტემპერატურა



ნალექის რაოდენობა



მზიანი/ღრუბლიანი და წვიმიანი დღეების საშუალო მაჩვენებელი



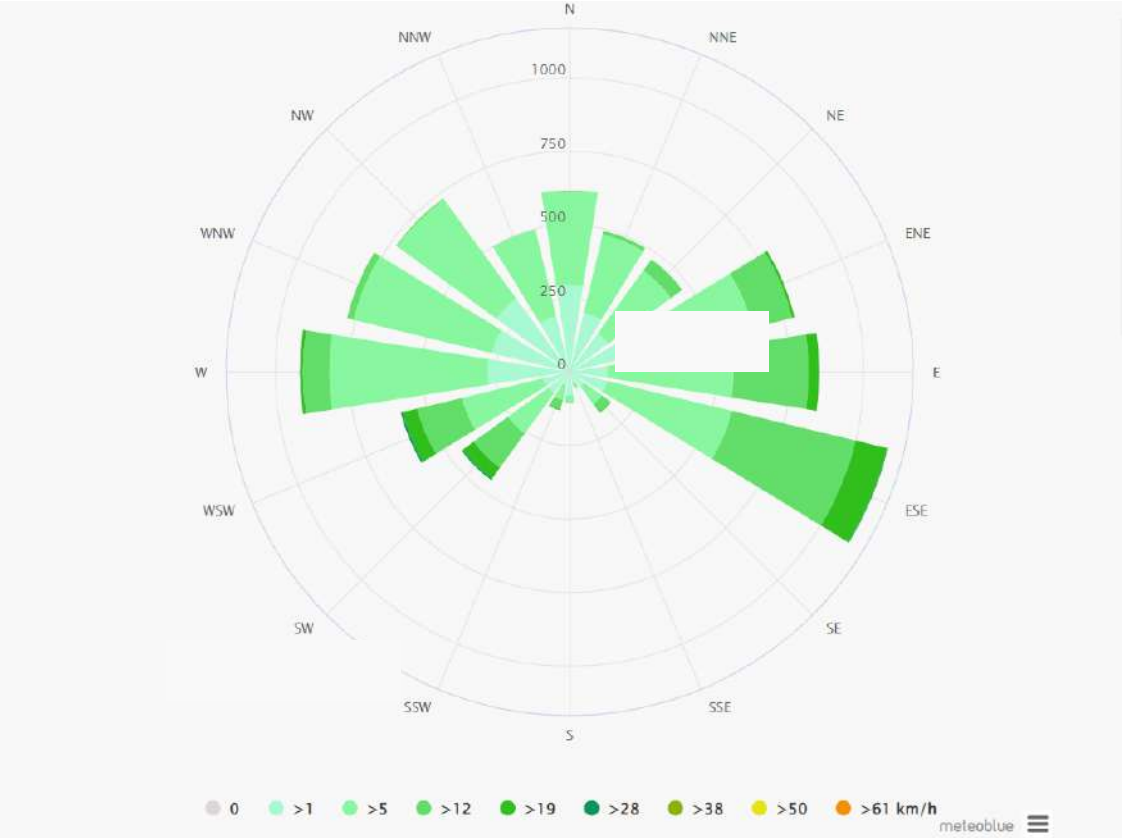
კლიმატის მონაცემები

მრავალზონიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზგ)

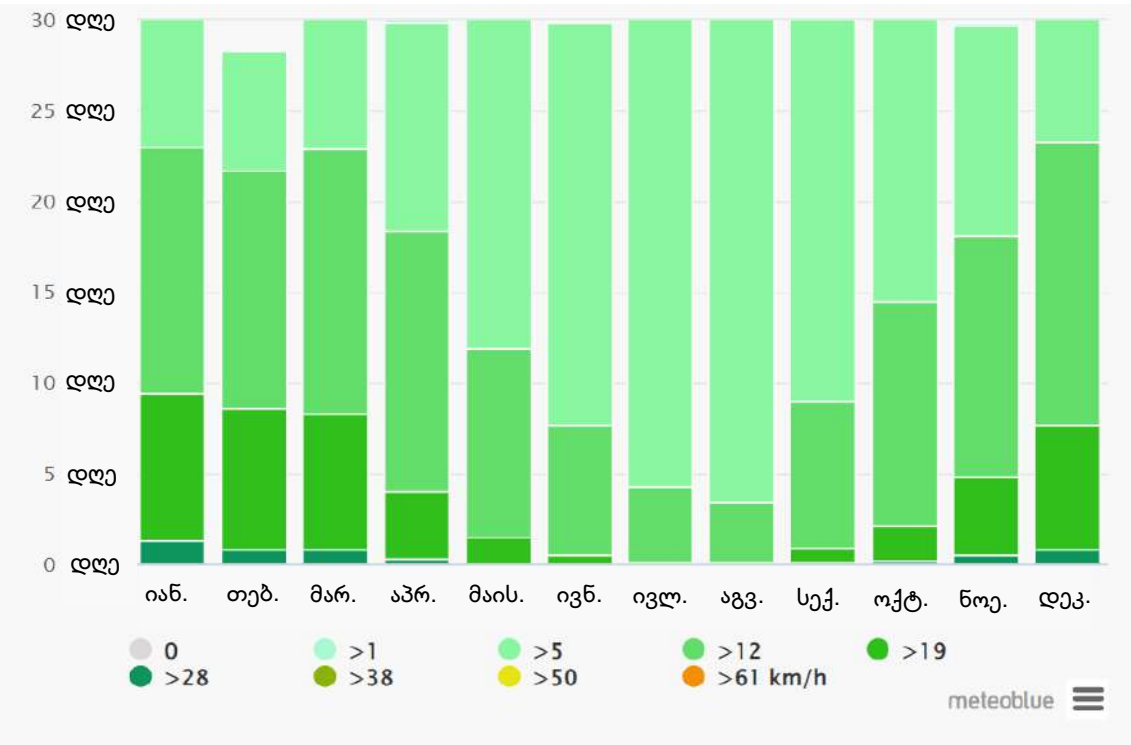
ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამოუკიდებელი	
	გეოგრაფი გეოგრაფი	
	გეოგრაფი გეოგრაფი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120 Meters		

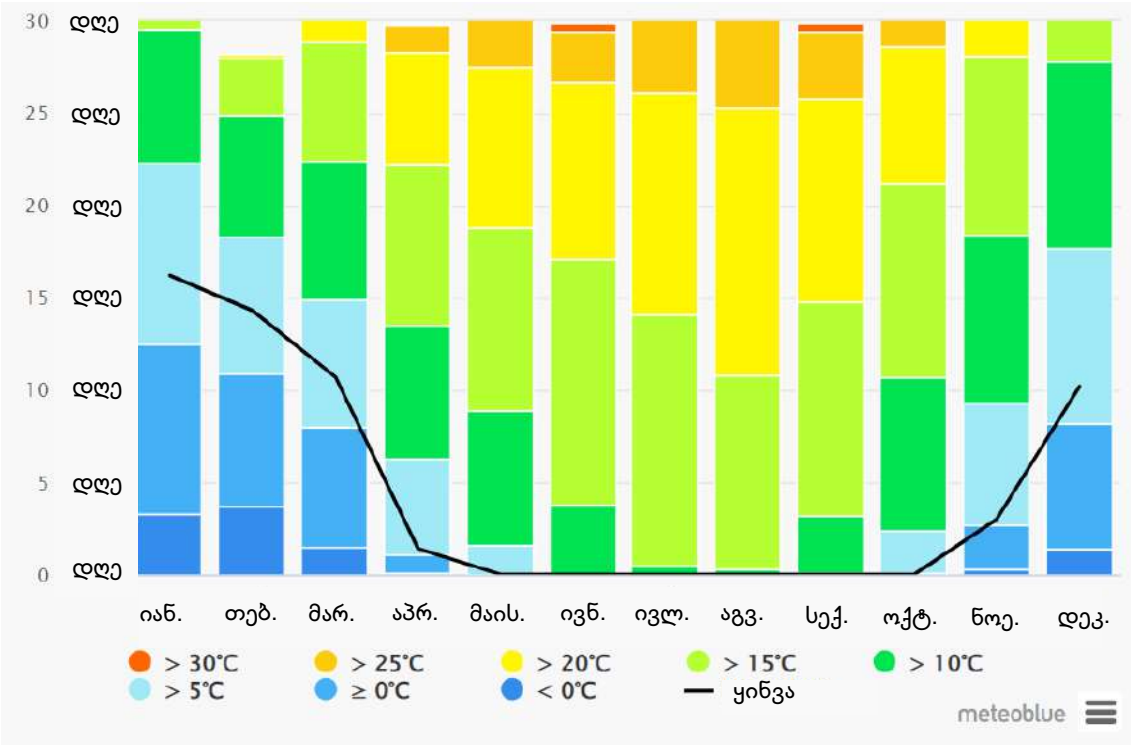
ქართა ვარდები



ქარის სიჩქარე



მაქსიმალური ტემპერატურა



კლიმატის მონაცემები

მრავალზონიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დამკვეთთა კომპლექსის სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამოუკიდებელი	
	გიორგი გომეზაძე	
	გიორგი გომეზაძე	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120 Meters		



საქადანსტრო ნაქვეთები
საქუთრების ფორმის მიხედვით

პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საქვლავი არეალი

სარკინიგზო

შენიშვნა-ნაგებობა

საქუთრების ტიპი

მუნიციპალური საქუთრება

ქარძო თანასაქუთრება

ქარძო საქუთრება

იურიდიული (შპს)

საქადანსტრო ნაქვეთი

გზა

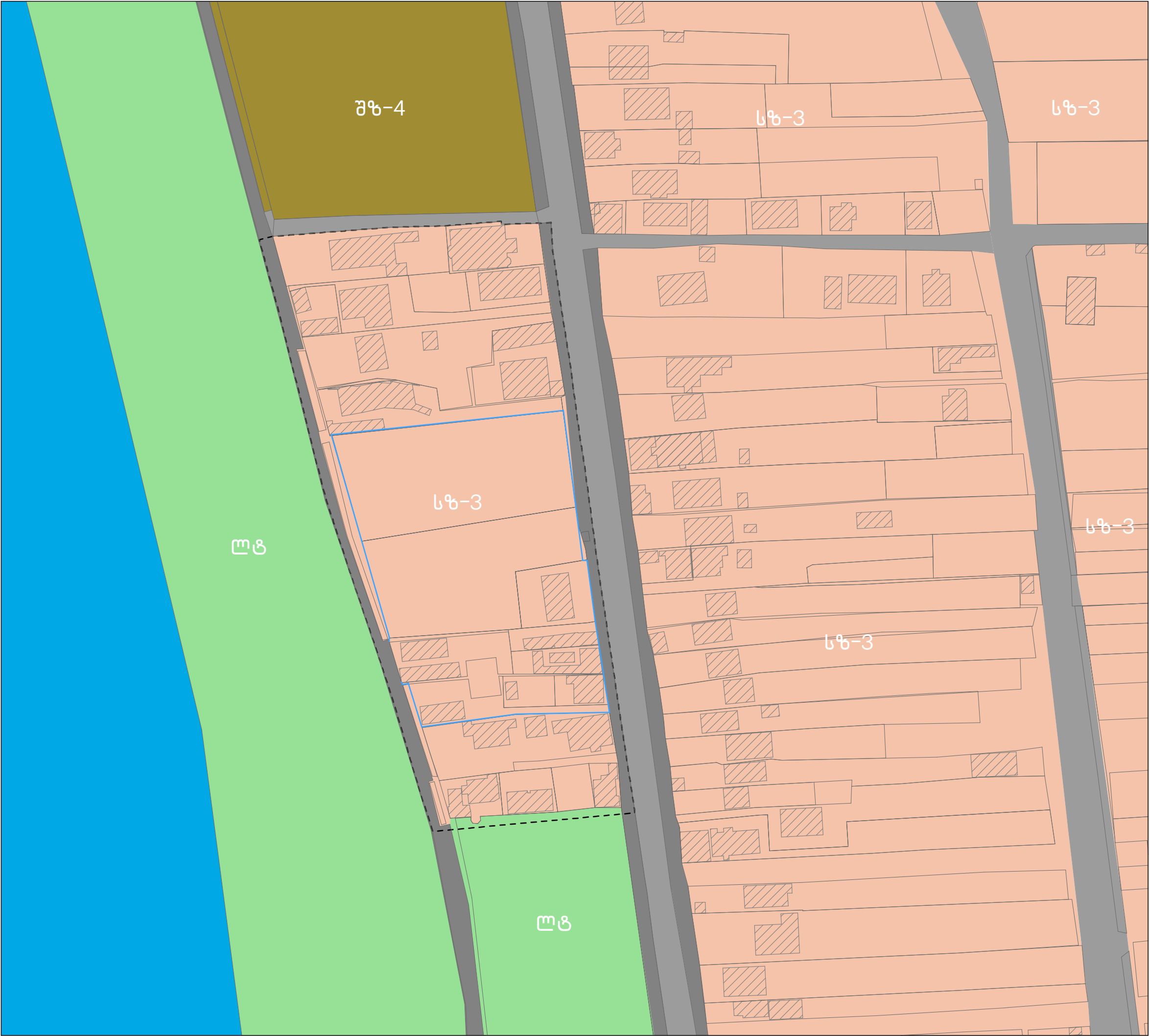
შავი ზღვა

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა – napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დაღმარეზელის გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დამკვეთთა სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120 Meters		



ფუნქციური ქვეზონები

პირობითი აღნიშვნები

საკომუტო ტერიტორია

საკვლევი არეალი

მიწის ნაკვეთი

შენობა-ნაგებობა

ფუნქციური ქვეზონა

საშუალო ინტ. საცხოვრებელი ზონა (სპ-3)

საკურორტო ზონა (შპ-4)

ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ)

ქუჩა

ტროტუარი

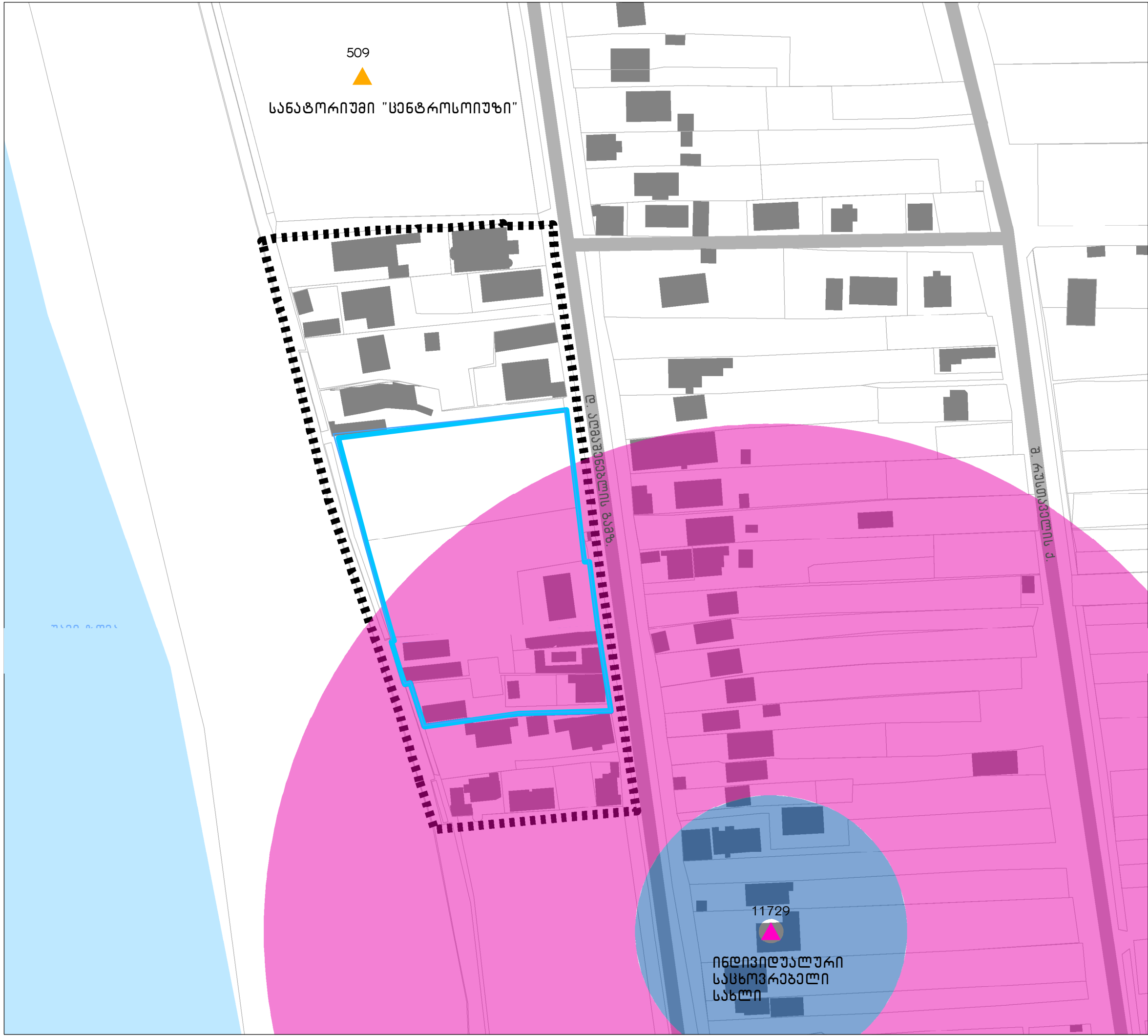
წყლის ობიექტი

წყარო: ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმა
კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა

**მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)**

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120 Meters		



კულტ.მემკვიდრეობის ძეგლები, ობიექტები და ინდივიდუალური დამცავი ზონები

პირობითი აღნიშვნები

- ძეგლები და ობიექტები
- ინდ. საცხოვრებელი სახლი - 11729
 - სანატორიუმი "ცენტროსოიუზი" - 509
 - ძეგლის ფიზიკური დასვის არეალი
 - ძეგლის ვიზუალური დასვის არეალი
 - საკვლავი არეალი
 - საკრთამთო ტერიტორია
 - მიწის ნაკვეთი
 - შენობა-ნაგებობა
 - გზა
 - შავი ზღვა

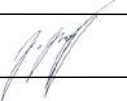
№ 11729 - კულტ. მემკვიდრეობის ძეგლი
მე-19 საუკუნის მე-2 ნახევარი.

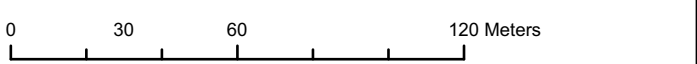
№ 509 - ობიექტი სტატუსის გარეშე
მე-20 საუკუნის 30-იანი წლები.

წყარო: კულტურული მემკვიდრეობის სააგენტოს
ვებ პორტალი - memkvidreoba.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის ბაზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯშს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი კომპლექსის სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფურცლები: A 3	გვერდი





საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საკვლავი არეალი

საზოგადოებრივი ნაგებობები

კანალიზაციის ქსელი

მიწისქვეშა და მიწისზედა გაზსადენი

ოპტიკურ ბოჭქოვანი საკაბელო ქსელი

ოპტიკურ ბოჭქოვანი საკაბელო სისტემა

ოპტიკურ-ბოჭქოვანი საკაბელო სისტემა

სატელეფონო ხაზი

შენობა-ნაგებობა

მიწის ნაკვეთი

გზა

შავი ზღვა

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge

მრავალზომიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დაღმარეზობის გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დამატებითი ტერიტორია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გომეძე	
	გიორგი გომეძევილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
0 30 60 120 Meters		



სოციალური ინფრასტრუქტურა

პირობითი აღნიშვნები

საკრთქთო ტერიტორია

საკვლავი არეალი

ფუნქციური დანიშნულება

აფთიაქი

კვების ობიექტი-კაფე

კვების ობიექტი-რესტორანი

სასხოზი

სასტუმრო

საზ. ტრანსპორტის გაჩერება

სურსათის მაღაზია

ხილ-ბოსტნეულის მაღაზია

შენობა-ნაგებობა

მიწის ნაკვეთი

გზა

შავი ზღვა

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერაქტიული რუკა – napr.gov.ge და საველე სამუშაო.

მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გლბ)

ქ. ქობულეთი, დაღმარეზნებლის გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დამკვეთიკვეთული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაქე	
	გიორგი გოსაქე	
	გიორგი გოგეიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120 Meters		



შენიშვნა-ნაგებობების სართულიანობა

პირობითი აღნიშვნები

საკომუტო ტერიტორია

საკლდევი არეალი

სართულიანობა

1

2

3

4

5

10

მიწის ნაკვეთი

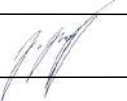
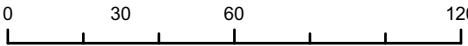
გზა

შავი ზღვა

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge
და სხვა საშუალო.

მრავალბინიანი კომპლექსის ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (გზა)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგ. თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო. მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		



განაშენიანების სიმაღლის (კ-1 კოეფიციენტი) ანალიზი

პირობითი აღნიშვნები

- საკრთამთო ტერიტორია
- საკვლავი არეალი

შენიშვნა-ნაგებობების სართულიანობა

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 10

არსებული კ-1 კოეფიციენტი

- 0.000000
- 0.000001 - 0.200000
- 0.200001 - 0.300000
- 0.300001 - 0.500000
- 0.500001 - 0.700000

მინის ნაკვეთი

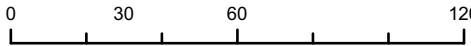
გზა

შავი ზღვა

წყარო: საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გლგ)

ქ. ქობულეთი, დაღმარეზის გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯმს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
 0 30 60 120 Meters		

ბანაშენიანების ინტენსივობის
(კ-2 კოეფიციენტი) ანალიზი

პირობითი აღნიშვნები

- საკრომტო ტერიტორია
- საკვლავი არეალი

შენიშვნა-ნაგებობების სართულიანობა

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 10

არსებული კ-2 კოეფიციენტი

- 0.000000 - 0.200000
- 0.200001 - 0.600000
- 0.600001 - 1.200000
- 1.200001 - 2.000000
- 2.000001 - 2.800000

მინის ნაკვეთი

გზა

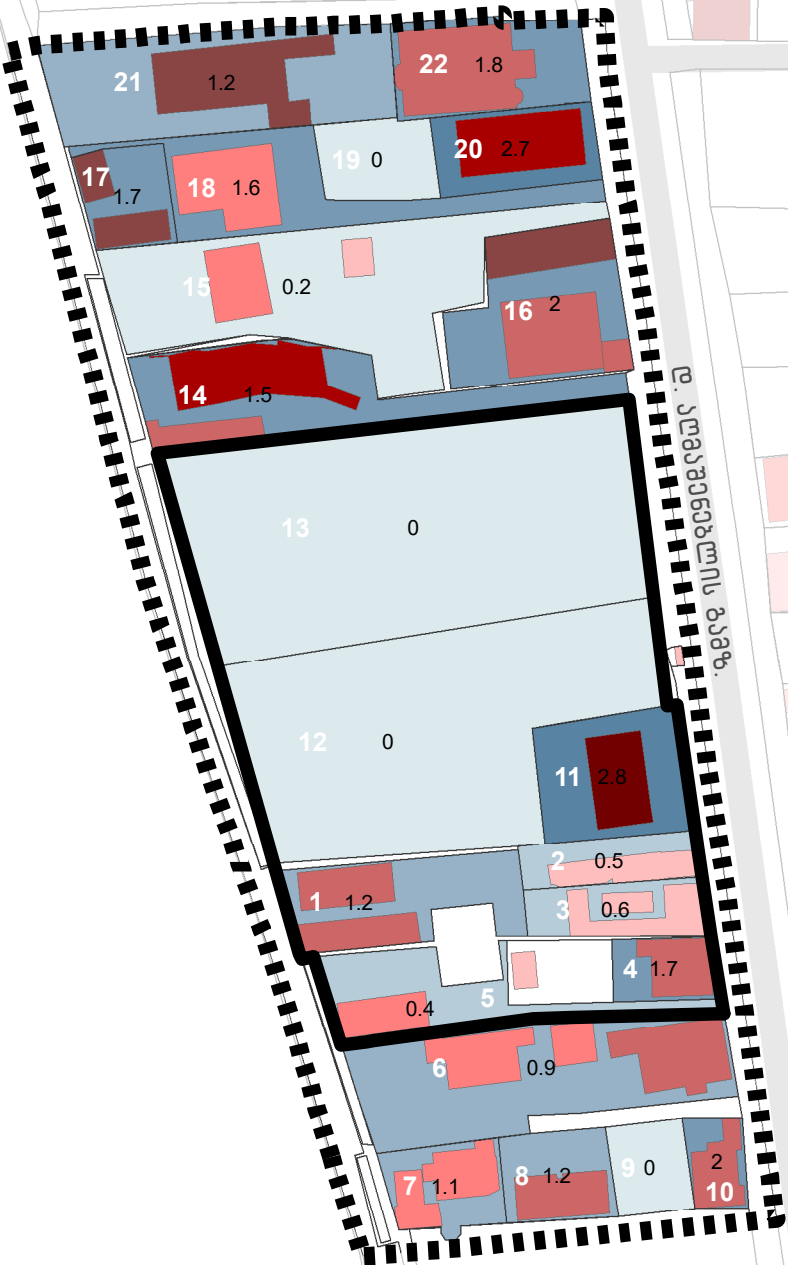
შავი ზღვა

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის
ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის ბაზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯმს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დამატებითი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



#	საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი (კვ/მ)	დადგენილი ფუნქციური ქეზონა	დადგენილი კ-2 კოეფიციენტი	მოშენების ფართობი კ-2	კ-2 კოეფიციენტი
1	20.42.01.257	695	სზ.-3	1.8	845.83	1.2
2	20.42.01.580	320	სზ.-3	1.8	150.27	0.5
3	20.42.01.256	374	სზ.-3	1.8	206.04	0.6
4	20.42.01.308	253	სზ.-3	1.8	431.16	1.7
5	20.42.01.565	642	სზ.-3	1.8	250.32	0.4
6	20.42.01.185	1469	სზ.-3	1.8	1257.68	0.9
7	20.42.01.330	379	სზ.-3	1.8	416.65	1.1
8	20.42.01.331	379	სზ.-3	1.8	468.78	1.2
9	20.42.01.277	272	სზ.-3	1.8	0.00	0.0
10	20.42.01.141	201	სზ.-3	1.8	392.73	2.0
11	20.42.01.591	708	სზ.-3	1.8	2018.58	2.8
12	20.42.01.614	2999	სზ.-3	1.8	0.00	0.0
13	20.42.01.613	3737	სზ.-3	1.8	0.00	0.0
14	20.42.01.341	1127	სზ.-3	1.8	1648.39	1.5
15	20.42.01.592	1812	სზ.-3	1.8	365.79	0.2
16	20.42.01.106	911	სზ.-3	1.8	1777.50	2.0
17	20.42.01.252	342	სზ.-3	1.8	584.99	1.7
18	20.42.01.328	880	სზ.-3	1.8	1424.01	1.6
19	20.42.01.329	356	სზ.-3	1.8	0.00	0.0
20	20.42.01.280	500	სზ.-3	1.8	1371.43	2.7
21	20.42.01.251	1346	სზ.-3	1.8	1579.74	1.2
22	20.42.01.289	685	სზ.-3	1.8	1217.22	1.8



ფოტოფიქსაციის წერტილები

პირობითი აღნიშვნები

- საკომუტო ტერიტორია
- საკვლევო არეალი
- ფოტოფიქსაციის წერტილი

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა – napr.gov.ge
და სხვა საშუალო.

მრავალზონიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგეიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფურცელი: A 3	გვერდი
		

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

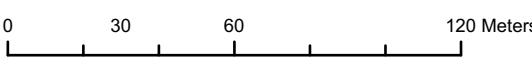


არსებული სიტუაციის
ამსახველი ფოტოგალერეა
(2022 ივლისი)

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge
და სავალდებულო საპროექტო დოკუმენტაცია.

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზა)

ქ. ქობულეთი, დაღმარეზის გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯმს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთის სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამკვეთის მხარე	
	გეგმის გეგმა	
	გეგმის გეგმის გეგმა	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		

13



14



15



საკრედიტო ტერიტორია

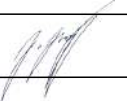
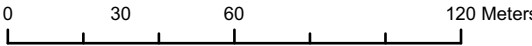


არსებული სიტუაციის
ამსახველი ფოტომასალა
(2022 ივლისი)

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge
და სხვა საშუალო.

მრავალბინიანი კომპლექსის
ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (გზ)

ქ. ქობულეთი, დაღმარეზელის გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		

S ძლიერი მხარეები

პირდაპირი გასასვლელი
ზღვის სანაპიროსა და
ბულვარზე

ქალაქისთვის ერთ-ერთ
მნიშვნელოვან სატრანს-
პორტო ღერძზე მდებ-
არეობა

ტურისტული დესტინა-
ცია

ქალაქის მიწათსარგებ-
ლობის განვითარების
გეგმის არსებობა

საქართველო და
საერთაშორისო სივრ-
ცებთან სიახლოვე (მათ
შორის ფიჭვნართან)

მიმდებარე ტერიტორი-
აზე ჩამოყალიბებული,
განაშენიანებული ურბა-
ნული ქსოვილი

საინჟინრო ქსელების/-
კომუნალური ინფრას-
ტრუქტურის არსებობა

რკინიგზასთან სიახ-
ლოვე

ეკოლოგიურად სუფთა
სატრანსპორტო
საშუალებებისთვის გან-
კუთვნილი ინფრასტრუქ-
ტურის არსებობა (ვა-
ლობილიკის ფრაგმენტი)

W სუსტი მხარეები

ზღვის სანაპიროს საინ-
ჟინრო დახვის ზონასთან
სიახლოვე, რაც განაპ-
ირობებს არქიტექტურ-
ული დაგეგმვის ზოგად
ხასიათს

საპროექტო ტერიტორი-
აზე დებრადირებული,
ქაოტური განაშენიანება

საპროექტო ტერიტორი-
ის განაშენიანების
მაღალი სიმჭიდროვე

საპროექტო ტერიტორი-
აზე განაშენიანების
წილის სიმცირე

საპარკინგო სივრცეების
არარსებობა, ან/და არა-
რეგულარული მოწყობა

საპროექტო ტერიტორიის
მონოფუნქციურობა

მიწის რესურსის არაჯე-
როვანი გამოყენება

O შესაძლებლობები

ფუნქციური პროფილის
გამტარება და ახალი
ფუნქციებით დატვირთვა

საპროექტო არეალზე
განთავსებული არარებ-
ულირებული განაშე-
ნისების მოწესრიგება

ადგილობრივი მოსახ-
ლეობისთვის სო-
ციალ-ეკონომიკური მდ-
გომარეობის გაუმ-
ჯობესება-ახალი
სამუშაო ადგილების
გაჩენა; ქერძო საკუთრე-
ბაზე ნორმატიული
ფასის გაზრდა, ახალი
სოციალური ობიექტების
გაჩენა და სხვ.

ტურიზმის სფეროს
გამტარება

ქალაქის ცენტრისგან
მოშორებული, მშვიდი
და მყუდრო საცხოვრებე-
ლი/საპროექტო სივრცის
შექმენა

ალტერნატიული,
ეკოგოგობრული
სატრანსპორტო
საშუალებების განვი-
თარება და მათთან
სიახლოვე

კულტურული მემ-
კვიდრეობის ძეგლთან
სიახლოვე და ტურ-
ისტებისთვის დამატები-
თი მიზიდულობის
შექმენა

T საფრთხეები

ჰენოტიკიკაცია

დამატებით მაღლივი
შენობების გაჩენა და
განგებებით განსაზღვრუ-
ლი ვიზუალური დომი-
ნანტების სქემის ხასი-
ათის დარღვევა

კულტურული მემ-
კვიდრეობის ძეგლის
ვიზუალური დახვის
არეალთან სიახლოვე

შავიზღვისპირეთის სხვა
კურორტებთან
კონკურენცია

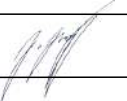
შეზღუდვის საშიშროება

SWOT ანალიზი

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა - *napr.gov.ge*
და სავალ საფუძველი.

მრავალზომიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დაღმარეობის გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.41.01.580, ს/კ 20.41.01.256, ს/კ 20.41.01.565, ს/კ 20.41.01.655
ს/კ 20.41.01.308, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614, ს/კ 20.41.01.186
ს/კ 20.41.01.661

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა

ეტაპი I | ინისირება

თბილისი, 2023 წ



წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებული შემოკლებები აიხსნება შემდეგნაირად:

- 1) ქობულეთი – ქობულეთი მუნიციპალიტეტი, საკუთარ ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში;
- 2) განაშენიანების მართვის რეგლამენტი – გეგმარებით ერთეულის განაშენიანების გეგმის (და/ან განაშენიანების დეტალური გეგმების) ტექსტური ნაწილი, შედგენილი გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად;
- 3) გდგ – განაშენიანების დეტალური გეგმა, კოდექსის 41-ე მუხლის შესაბამისად;
- გდგ შემუშავებისთვის ინდივიდუალურად განსაზღვრული დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები;
- 5) გეგმების შემუშავების წესი – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“;
- 6) გის – გეოინფორმაციული სისტემა;
- 7) დაგეგმარება – სივრცის დაგეგმარება (პროექტირება);
- 8) დაგეგმვა – სივრცითი განვითარების დაგეგმვა და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვა;
- 9) დსს – კოდექსის მე-14 მუხლით გათვალისწინებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა“;
- 10) დღე – კალენდარული დღე, გარდა ტექსტში სპეციალურად მითითებულისა;
- 11) კვლევა – ხელშეკრულების ფარგლებში წინამდებარე დოკუმენტით განსაზღვრული პირობებით, მიმწოდებლის მიერ ჩატარებული გეგმების კონცეფციების შემუშავებისთვის საჭირო მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევა;
- 13) მერია – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია;
- 14) მთავრობა – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა;
- 15) საკრებულო – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- 16) სამინისტრო – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო;
- 17) სამსახური – მერიის არქიტექტურისა და სივრცითი მოწყობის სამსახური;
- 18) სანაპირო ზოლი – შავი ზღვის სანაპირო ზოლი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გასწვრივ;
- 19) საპროექტო მომსახურება – წინამდებარე დავალების საფუძველზე დადგენილი გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და შემსყიდველისთვის მიწოდება;
- 20) საჯარო რეესტრი – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; 21) სგშ – გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება;
- 22) სნდწ – სამშენებლო ნორმები და წესები;
- 23) ძირითადი დებულებები – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“.

2. ტერმინთა განმარტება

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულ ტერმინებს გააჩნიათ საქართველოს კანონმდებლობაში განმარტებული/გამოყენებული მნიშვნელობები, დამატებით გამოიყენება ქვემოთ მოცემული მნიშვნელობები:

(1) აეროფოტო — საჰაერო გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;

(2) განაშენიანების ესკიზი — ქალაქგეგმარებითი ესკიზური პროექტი, რომელიც გდგ მიზნებისთვის არქიტექტურული დაგეგმარების ენაზე ასახავს გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისი ფიზიკური გარემოს სამომავლო სურათს;

(3) დენდროლოგია — მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტაქსონომია და აღნუსხვა, მათი სარგებლიანობის და გამოყენების საჭიროების დადგენის მიზნით;

(4) დრონი — ახლო მანძილის დისტანციური ზონდირებისთვის განკუთვნილი საფრენი მოწყობილობა;

(5) ესთეტიკური პარამეტრები — შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური წყობის განმსაზღვრელი მახასიათებლების ერთობლიობა, რომელიც და რომლის მაჩვენებლებიც დგინდება განაშენიანების მართვის რეგლამენტით, დაგეგმვის მიზნების და/ან დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისად;

(6) კომპიუტერული გრაფიკა — კომპიუტერული ტექნოლოგიის (აპარატურული და პროგრამული უზრუნველყოფა) გამოყენებით შექმნილი/მიღებული გრაფიკა;

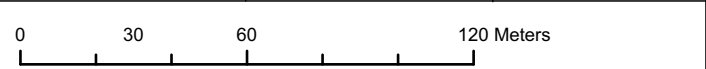
4) გეგმარებითი ერთეული – გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, წინამდებარე დავალებით არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ. 20.42.12.355, 20.42.02.223, 20.42.02.683,

12) კოდექსი – „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი (N3213-რს, 2019 წ.);

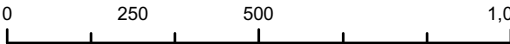
შემოკლებათა ახსნა /
ტერმინთა განმარტება

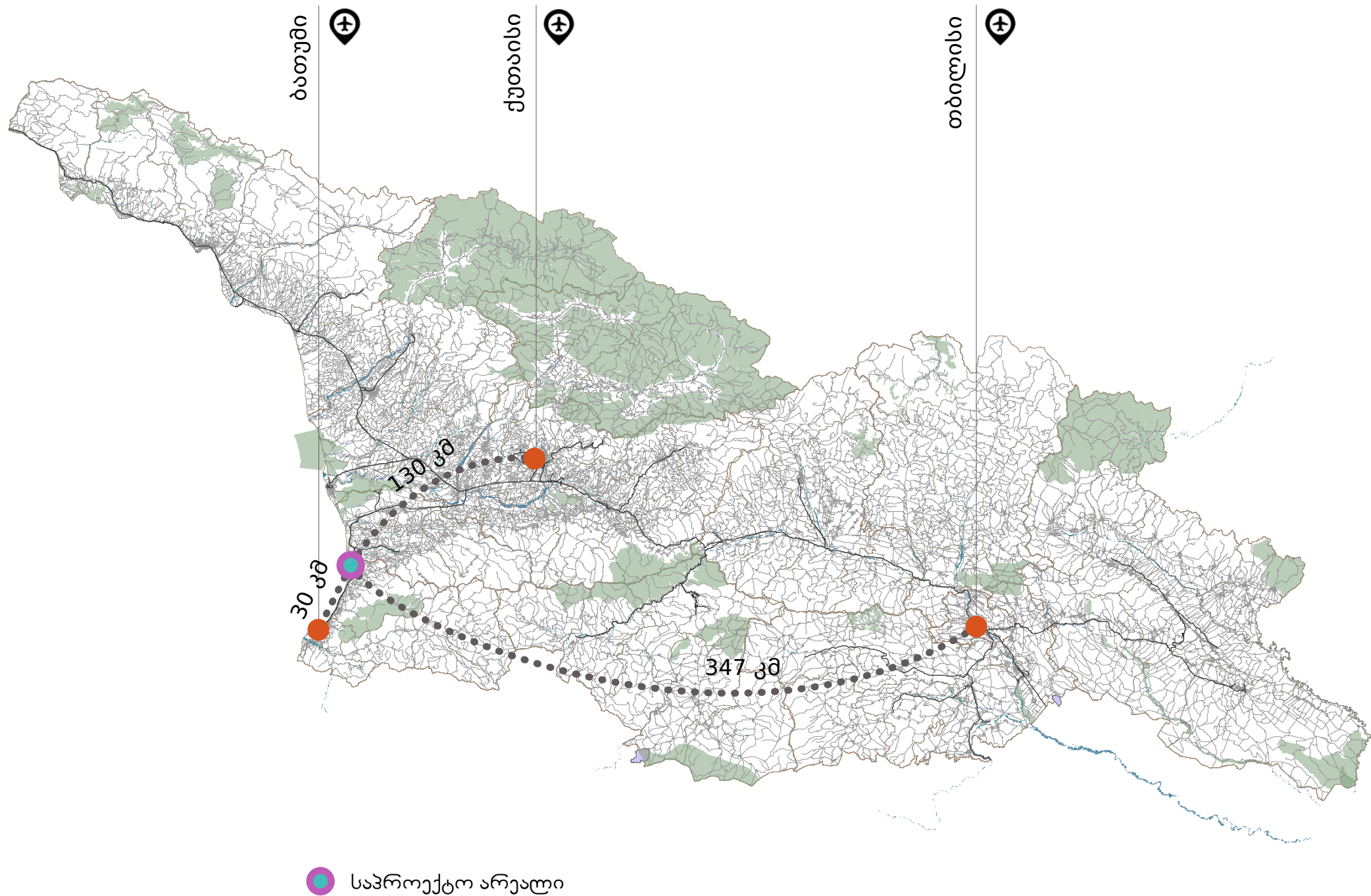
მრავალხინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გღგ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გამზ. №301,№303,№305		
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;		
დამკვეთი	შპს ჯშს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დ.ა.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგუნიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	ბვერდი
03060120 Meters		



ქ. ქობულეთი, დ.ღამაყნაძის ბაზ. №301.№303.№305 ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,		
ღამაყნაძე	შპს ჯგ. თაყარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დ.ღამაყნაძის სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	ღამაყნაძე	
	გიორგი გოგაძე	
	გიორგი გოგაძე	
	შპს დ.ღამაყნაძის სტუდია, ს/კ 445627590	
მასშტაბი: 1:15,000	ფორმატი: A 3	გვარი
0 250 500 1,000 Meters		

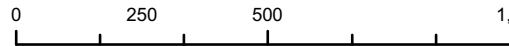
დამკვეთი	შპს ჯმს თაუარი 2022, ს/კ 445541959		
 შპს დმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა	
	დამო მსხალაძე		
	გიორგი გოსაძე		
	გიორგი გომეიშვილი		
მასშტაბი: 1:15,000	ფორმატი: A 3	გვერდი	
			



საპროექტო არეალი
საქალაქთაშორისო
კონტაქსტში

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გღგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:15,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		



სიტუაციური რუკა

პირობითი აღნიშვნები

- ქობულეთის ალკვეთილი
- ქობულეთის ნაკრძალი
- ფიჭვნარი
- განმარტებული ტერიტორია
- საქმეპინგა არაა
- სასაფლაო
- ზღვა
- სატყეო ფონდი
- მდინარე
- გზა

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614.

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დ. არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამკვეთი	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:15,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
0 250 500 1,000 Meters		



საკროეპტო არეალი

პირობითი აღნიშვნები

- საკვლავი არეალი
- საკროეპტო ტერიტორია
- მიწის ნაკვეთი

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		



ორთოფოტო (2020 წ.)

პირობითი აღნიშვნები

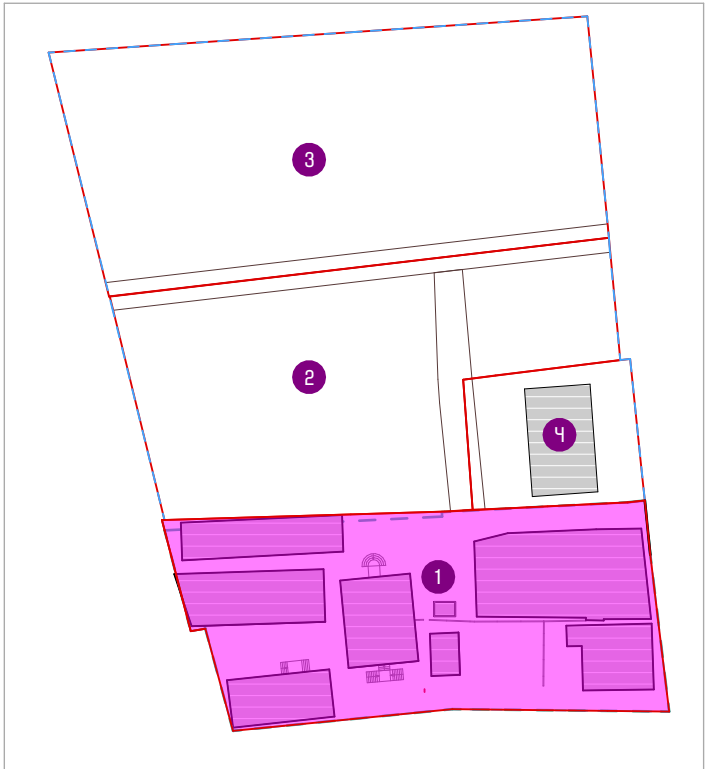
- საკვლავი არეალი
- საკროეპტო ტერიტორია

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსური სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		





ბანკი (უბრალო ქანების საკლასტრო კოდა) **N 20.42.01.673**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია

მომზადების თარიღი

N 882023812204 - 02/08/2023 16:14:38

03/08/2023 11:30:30

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სეგმორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი/საკუთრება
ქობულეთი	ქ. ქობულეთი			
20	42	01	673	ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო დამუშავებელი ფართობი: 2835.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი:20.42.01.655; 20.42.01.186; 20.42.01.308; 20.42.01.661; 20.42.01.580; 20.42.01.565; 20.42.01.256; 20.42.01.257; შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:1 - 487.98 კვ.მ. (საქსოფრეული) და N2 (სამშენებლო ლიკენზიაციის გარეშე, საქსოფრეული), N3 (საქსოფრეული, საერთო ფართობი - 106.85 კვ.მ. N 4 /2 (საქსოფრეული), N5, N6 (საქსოფრეული) შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართობი:122.70, N7 - საქსოფრეული ფართი 280.29 კვ.მ.; N8 - საქსოფრეული ფართი 67.49 კვ.მ., N9 (საქსოფრეული) შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართობი:113.70

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882023613489 , თარიღი 13/06/2023 13:14:09
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 19/06/2023

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უბრალო ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:13/06/2023 ,სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უბრალო ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:13/05/2022 , საქართველოს ოქსიციის სამხმსტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:26/07/2023 ,სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:26/07/2023 ,სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:26/07/2023 ,სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:26/07/2023 ,სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:26/07/2023 ,სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:26/07/2023 ,სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრები:

შპს "ჯეიმს თაუერი 2022" , ID ნომერი:445541959

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge> გვერდი: 1(4)

01 20.42.01.673 - შპს "ჯეიმს თაუერი 2022" - 2835 კვ.მ

მესაკუთრე:

შპს "ჯეიმს თაუერი 2022"

აღწერა:

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 892018694191 თარიღი 07/08/2018 16:21:39

იპოთეკარი საბჭიო სამოგალობა "ლიბერთი ბანკი"203828304; საგანი:დამუშავებელი ფართობი: 695.00 კვ.მ. მასზე არსებული N1 N2 შენობა-ნაგებობ(ებ)ით; იპოთეკის ხელშეკრულება N RB-00928-2018/1, დამოწმების თარიღი:07/08/2018, საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 09/08/2018

2) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 902018001828 თარიღი 15/11/2018 13:21:08

იპოთეკარი საბჭიო სამოგალობა "საქართველოს ბანკი"204378869; საგანი:დამუშავებელი ფართობი: 253.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N6 (საქსოფრეული). შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართობი:122.70 კვ.მ. იპოთეკის ხელშეკრულება #CAH000315687, დამოწმების თარიღი:15/11/2018, სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/11/2018

3) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882019119726 თარიღი 19/02/2019 14:39:44

იპოთეკარი საბჭიო სამოგალობა მიკროსოფტინამსო ორგანიზაცია "კრისტალი" 212896570; საგანი:დამუშავებელი ფართობი: 695.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 - 487.98 კვ.მ. N2 (სამშენებლო ლიკენზიაციის გარეშე); იპოთეკის ხელშეკრულება N1948307-1578319, დამოწმების თარიღი:19/02/2019, სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 25/02/2019

4) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882019481974 თარიღი 18/06/2019 17:52:17

იპოთეკარი საბჭიო სამოგალობა "გერბანკი"204546045; საგანი:დამუშავებელი ფართობი: 642.00 კვ.მ. და შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N3 (საქსოფრეული, საერთო ფართობი - 106.85 კვ.მ.; იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი NTB.0446100.001/01, დამოწმების თარიღი:8/06/2019, საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/06/2019

5) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882020143123 თარიღი 21/02/2020 16:32:23

იპოთეკარი საბჭიო სამოგალობა "გერბანკი"204546045; საგანი:მასის ნაკვეთი - ფართობი: 320.00 კვ.მ. და შენობა N9 საერთო ფართობი:113.70; ; იპოთეკის ხელშეკრულება N40.0512402.001/03, დამოწმების თარიღი:21/02/2020, საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 26/02/2020

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge> გვერდი: 2(4)

6) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882020143163 თარიღი 21/02/2020 16:36:49

იპოთეკარი საბჭიო სამოგალობა "გერბანკი"204546045; საგანი:დამუშავებელი ფართობი: 374.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N7 - საქსოფრეული ფართი 280.29 კვ.მ.; N8 - საქსოფრეული ფართი 67.49 კვ.მ.; იპოთეკის ხელშეკრულება N40.0512402.001/02, დამოწმების თარიღი:21/02/2020, საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 26/02/2020

საგანისასხალი გარეგნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალებულები

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882023792095 თარიღი 26/07/2023 16:47:59

გამყოფელი: ვამბულ კახიძე P/N: 61004002390; ჯუმბერ კახიძე P/N: 61004052578; საგანი:დამუშავებელი ფართობი: 642.00 კვ.მ.; ; ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით; ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:26/07/2023, სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 27/07/2023

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882023792130 თარიღი 26/07/2023 16:52:09

გამყოფელი: ნინო ქიომიძე P/N: 61004055575; საგანი:მასის დამუშავებელი ფართობი: 253.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N6 (საქსოფრეული) შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართობი:122.70 ; ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით; ; ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:26/07/2023 ,სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 27/07/2023

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882023792145 თარიღი 26/07/2023 16:55:01

გამყოფელი: თამაზ კახიძე P/N: 61004020383; ჯუმბერ კახიძე P/N: 61004052578; საგანი:დამუშავებელი ფართობი: 163.00 კვ.მ.; ; ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით; ; ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:26/07/2023 ,სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 28/07/2023

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882023792166 თარიღი 26/07/2023 16:57:34

გამყოფელი: თამაზ კახიძე P/N: 61004020383; საგანი:დამუშავებელი ფართი 374 კვ.მ და შენობა N7 - საქსოფრეული ფართი 280.29 კვ.მ.; N8 - საქსოფრეული ფართი 67.49 კვ.მ. ; ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით; ; ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:26/07/2023, სსიპ საქართველოს ოქსიციის სამხმსტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 27/07/2023

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge> გვერდი: 3(4)

საჯარო რეესტრის მონაცემები

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინფორმაციული რუკა - napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გამზ. №301,№303,№305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი

შპს ჯმს თაუერი 2022, ს/კ 445541959



შპს დ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590

არქიტექტორები

ხელმოწერა



დამკვეთი

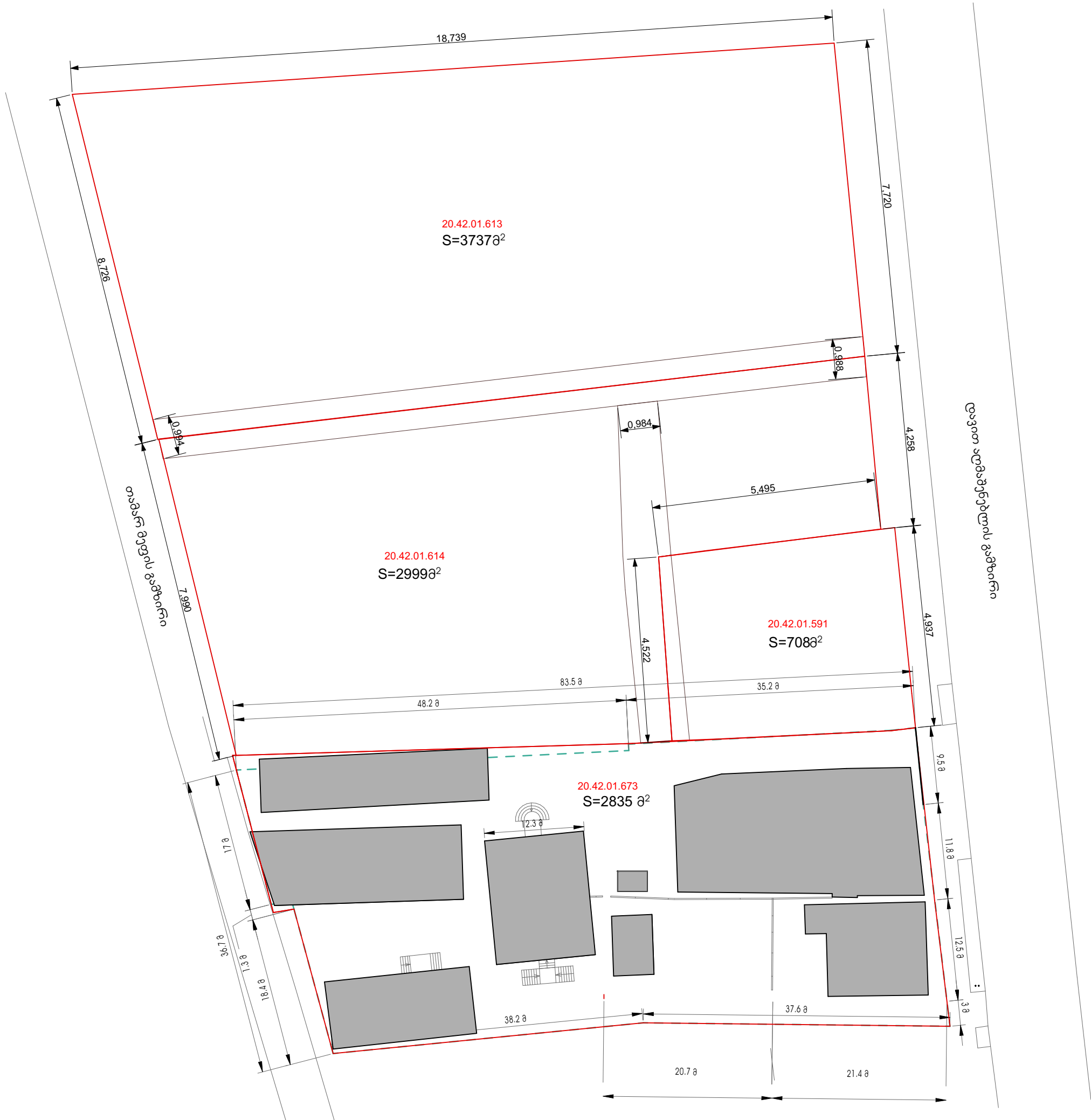
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

გეგმის მასშტაბი: 1:2,000

ფორმატი: A 3

გვერდი

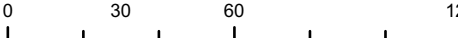
0 30 60 120 Meters

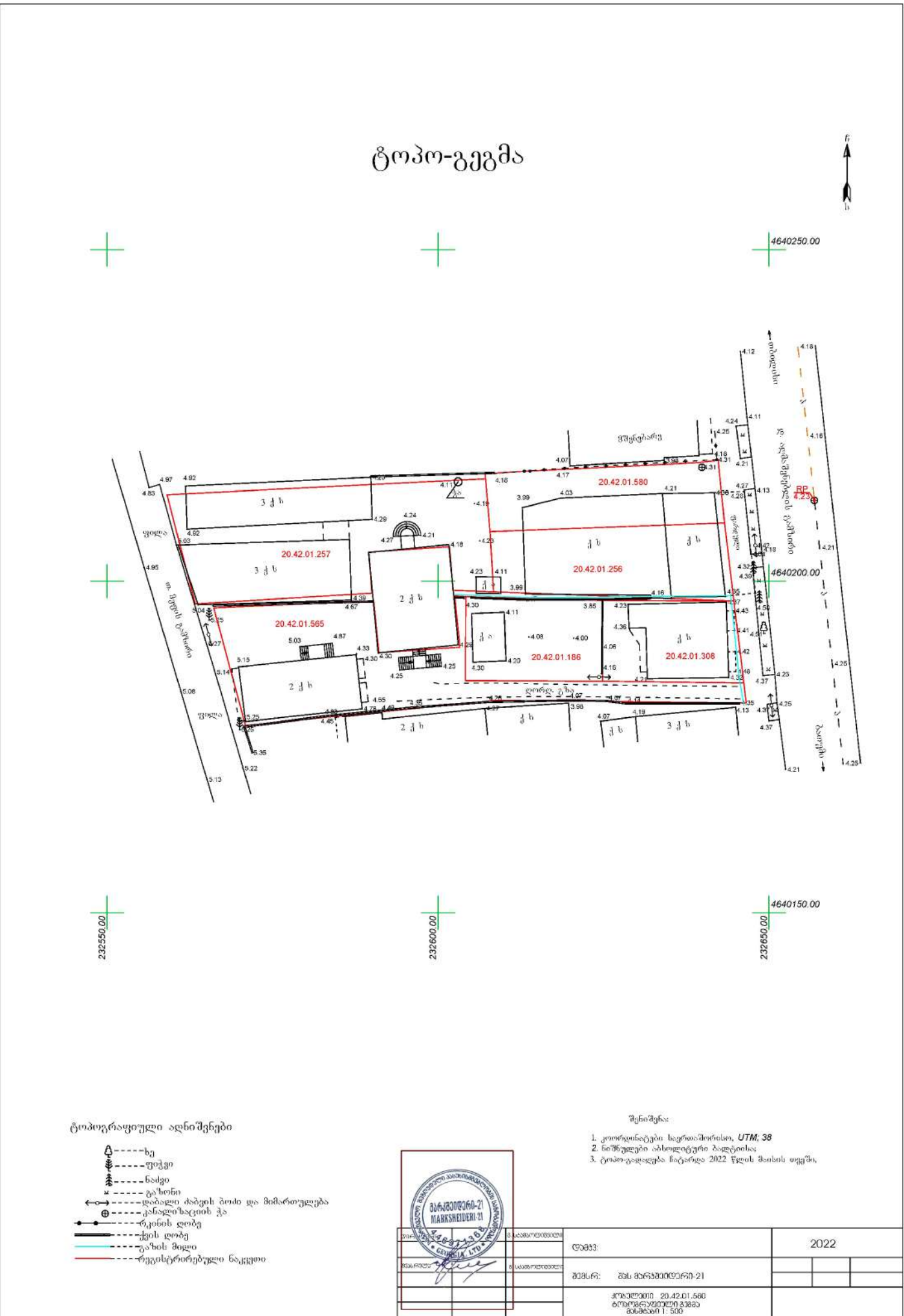
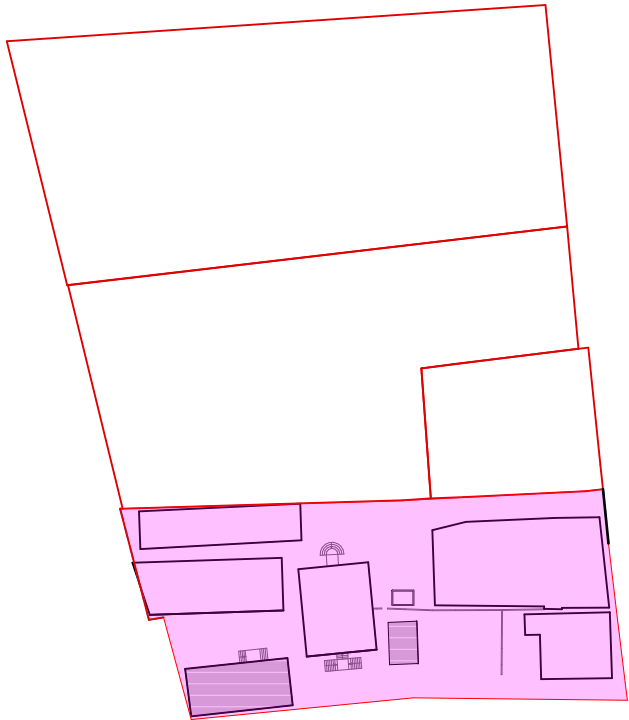


საპროექტო არეალის
დეტალური გეგმა

მრავალბინიანი კომპლექსის
ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (გღგ)

ქ. ქობულეთი, დაღმაშენებლის ბაზზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯშს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამოუკიდებელი	
	გიორგი ბოსაძე	
	გიორგი ბოგაშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		

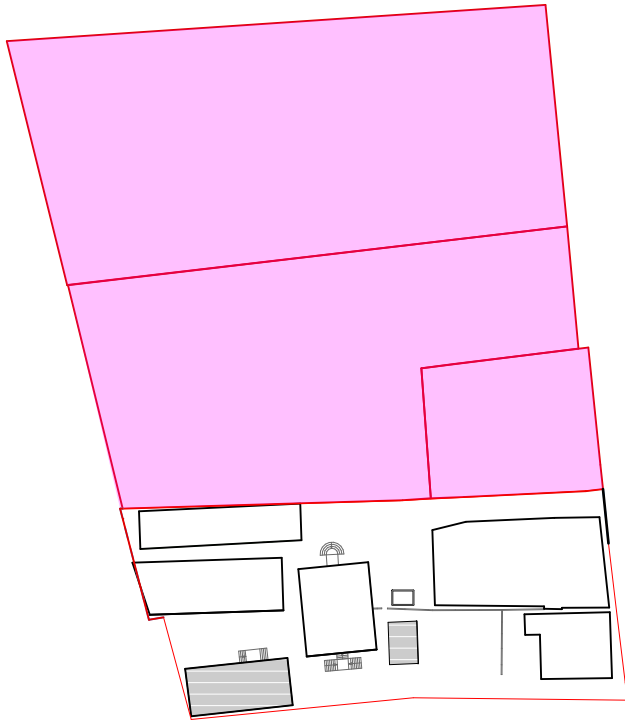


საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგრაფიული გეგმა

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღმ)

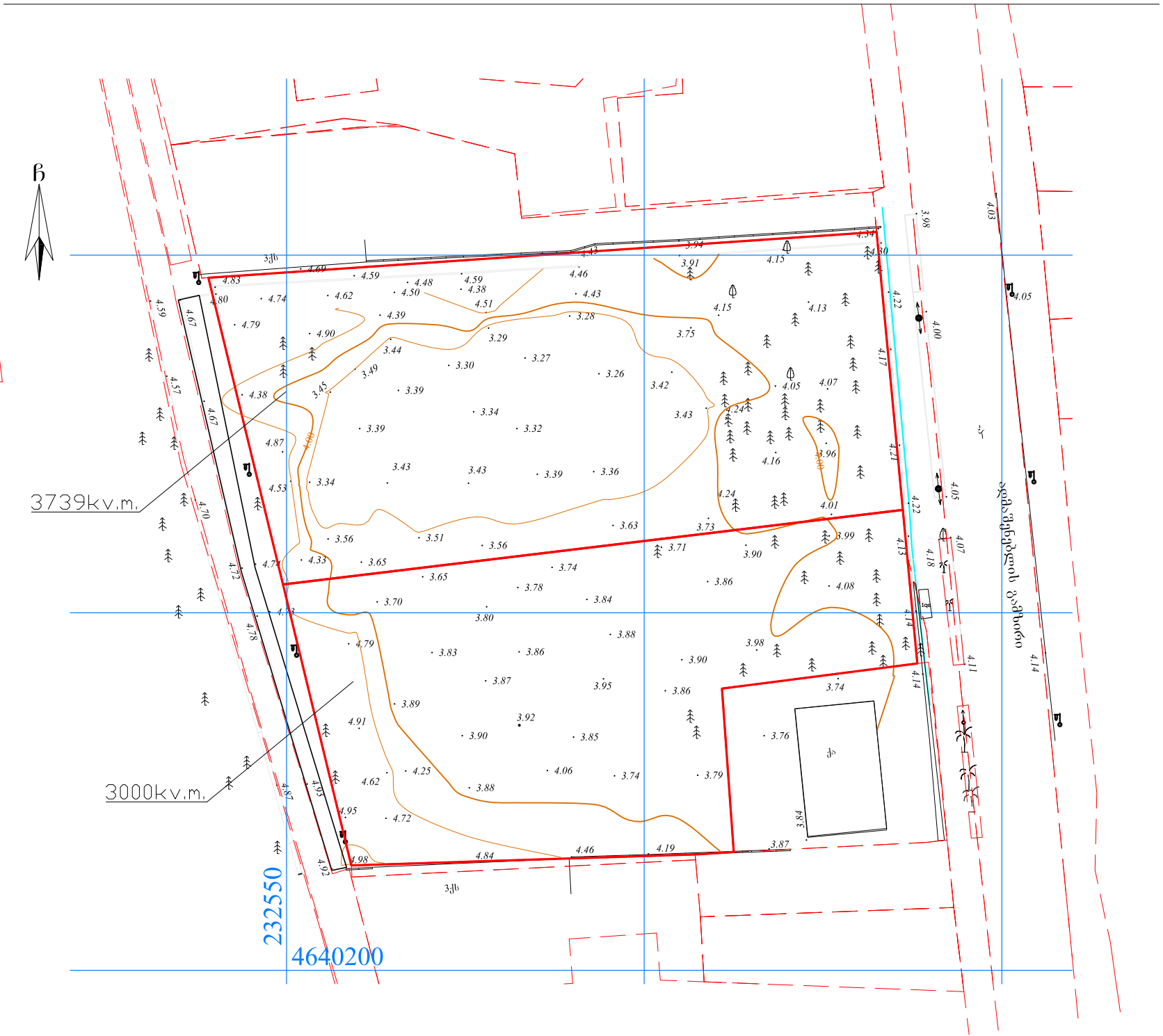
ქ. ქობულეთი, დაღმარეული გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯგ. თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთური სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამკვეთი	
	გეგმის გეგმა	
	გეგმის გეგმის	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		



ქ. ქობულეთი, აღმაშენებლის გამზ. №305, 6739 კვ.მ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ს/კ №20.42.01.123 მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული

გეგმა



პირბოთი აღნიშვნები

WGS 1984-ის კოორდინატთა სისტემის UTM პროექცია

მ. საცხ. შენობა	ბორცვული	კომპარი
არსაღ. შენობა	სის. ღობე	ბეტონი
ფარული	ჭიბ. კედელი	წვრილფენილობა
შენიშვნა	აღმართი	გაზი
საინჟინერო	ფლატე	კანალიზაცია
საინჟინერო	რკინიგზა	საინჟინერო
საინჟინერო	სამშენებლო გზები	კომუნიკაციები
საინჟინერო	ელ. გადამცემი სახი	ელ. ქსელი
საინჟინერო	გზის ნაწილი	გზის ნაწილი

შპს „ბიგმედი გრუპი“

საქართველო, თბილისი, აღმაშენებლის ქ. 14

მისამართი: 508 000 000 000 000 000

LTD "BMG GROUP"

14 Sartava St Tbilisi, Georgia

ტექნიკური დირექტორი: შ. ბასილაძე

აზომი: დ. ჭაია

დახაზა: თ. აღმაშენებელი

დამკვეთი: შპს „გაზპრომ“

მასშტაბი: 1:500

08.04.2020წ.

შენიშვნა: 1) ნაკვეთის საზღვარი (თუ იგი არის ნახაზზე) მითითებულია დამკვეთის მიერ

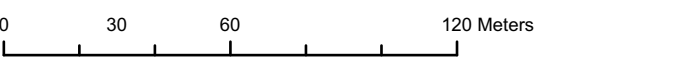
2) მიწის საშუალოების შესრულებისას შეატყობინეთ კომუნიკაციის წარმომადგენლებს

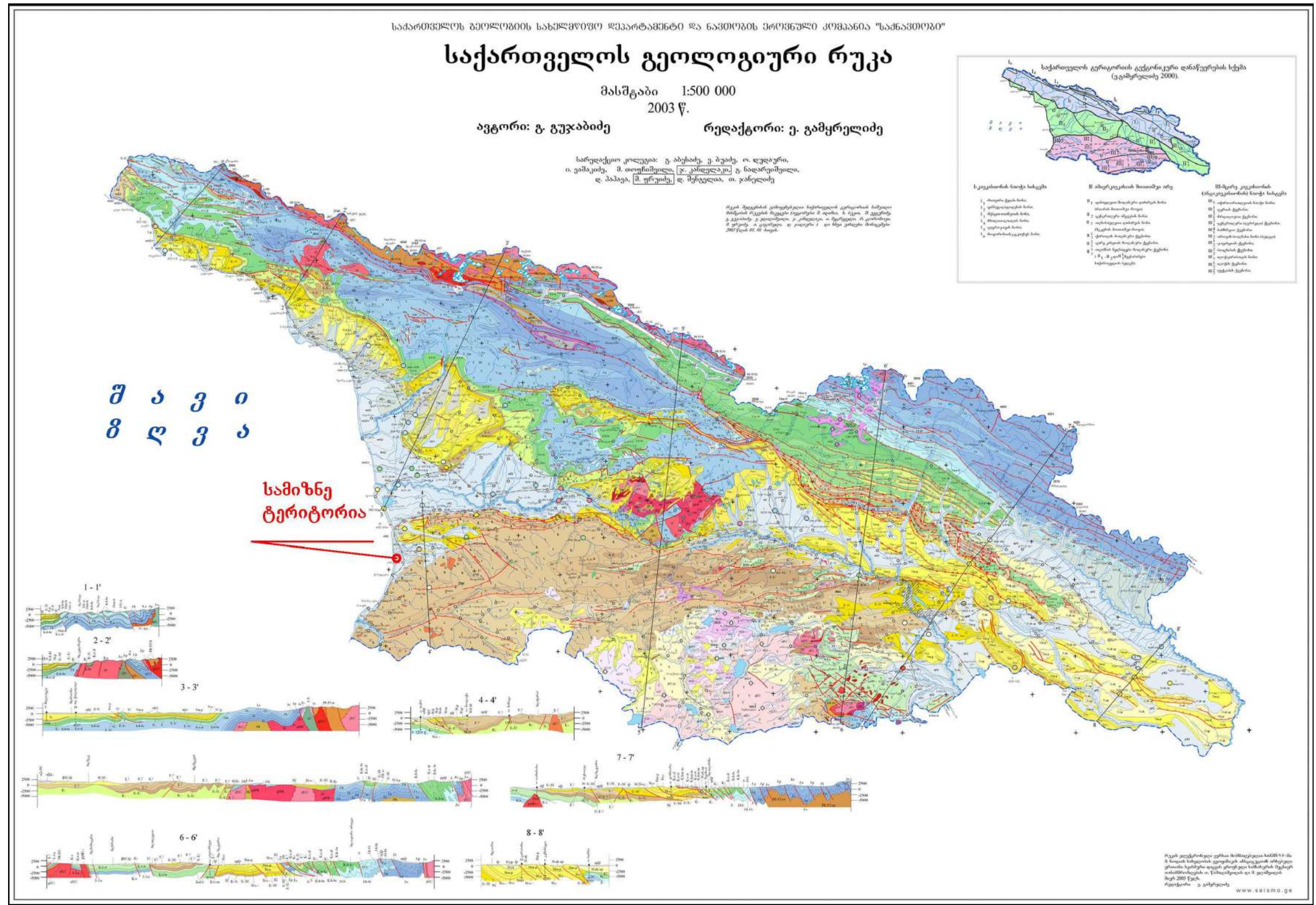
საპროექტო ტერიტორიის
ტოპოგრაფიული გეგმა

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გლგ)

ქ. ქობულეთი, აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამკვეთი	
	გიორგი გომეზაძე	
	გიორგი გომეზაძე	
შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590		
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი





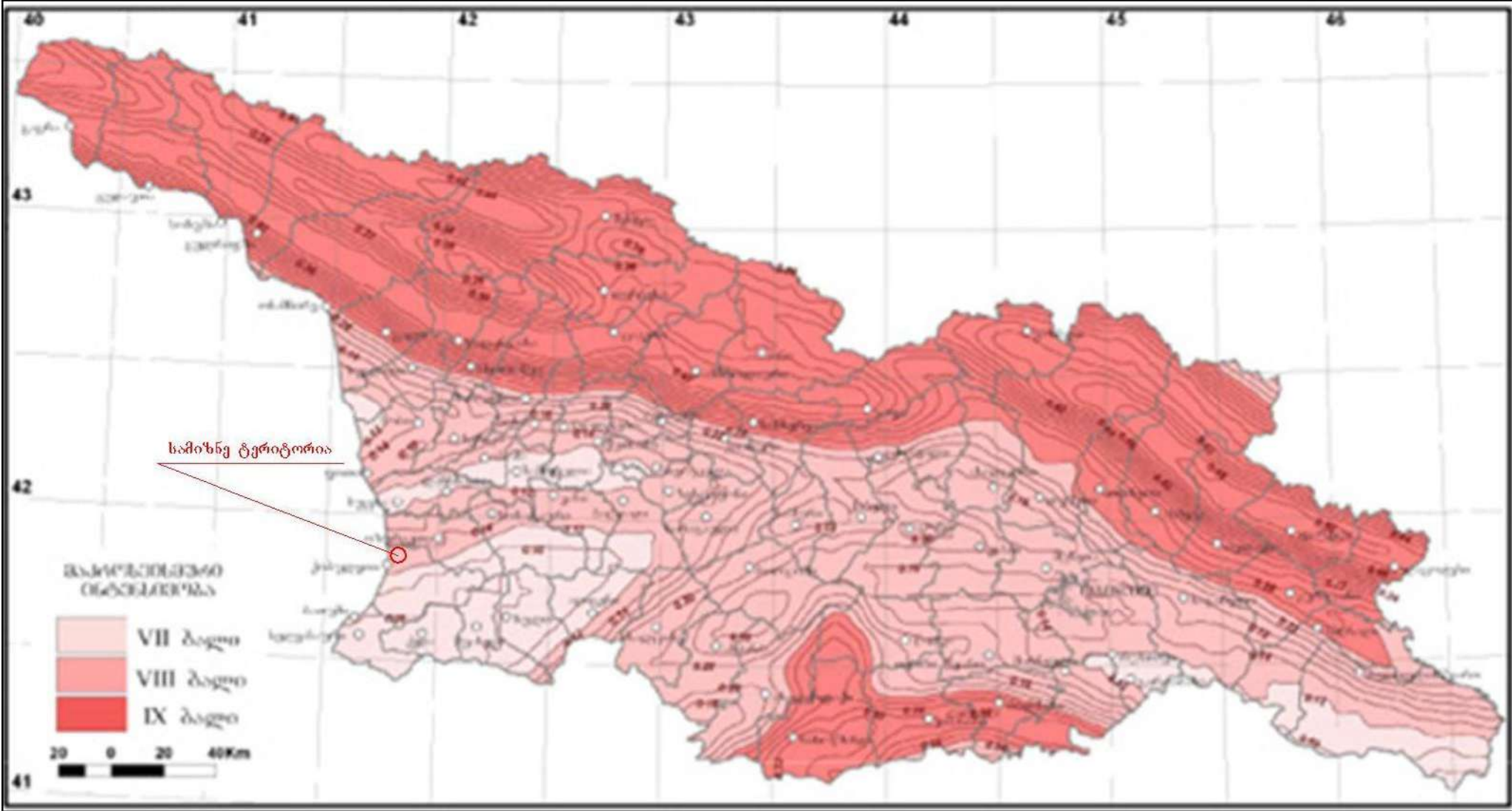
მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგმ თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუნიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი



სეისმური საშუაშროების რუკა
მაქსიმალურ ჰორიზონტალურ აჩქარებასა და ბალებში



სეისმური საშუაშროების რუკის დანართის ამონარიდი

	დასახლებული პუნქტი	მხარე	მუნიციპალიტეტი	საკრებულო	A-სეისმურობის განზომილებო კოეფიციენტი	ბალი (MSK64 სკალა)
573	ქ. ქობულეთი	აჭარა	ქობულეთის	ქ. ქობულეთი	0.13	8

შენიშვნაზე სეისმური ზემოქმედების საანგარიშო ინტენსიურობა, ბალი	საანგარიშო მნიშვნელობა []
7	0,80
8	0,65
9	0,50
10	0,35

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

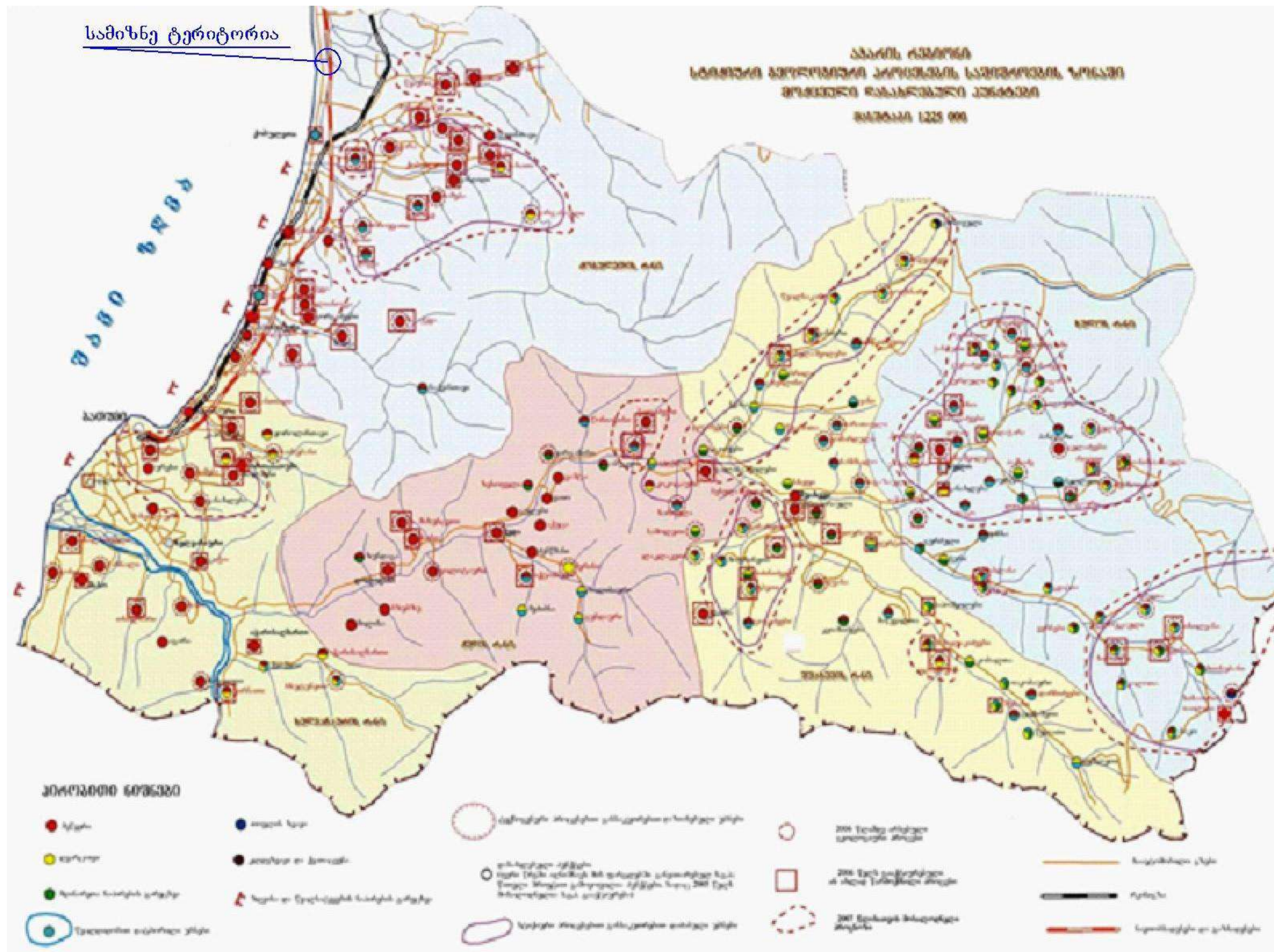
ქ. ქობულეთი, დ.ალმაშენების გზაზე. №301,№303,№305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი



აჭარის რეგიონის სტიქიურ
გეოლოგიური პროცესების
საშიშროების ზონაში
მოქმედი დანახლებული პუნქტები

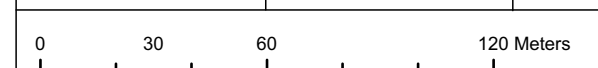


მრავალბინიანი კომპლექსის
ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (ბდგ)

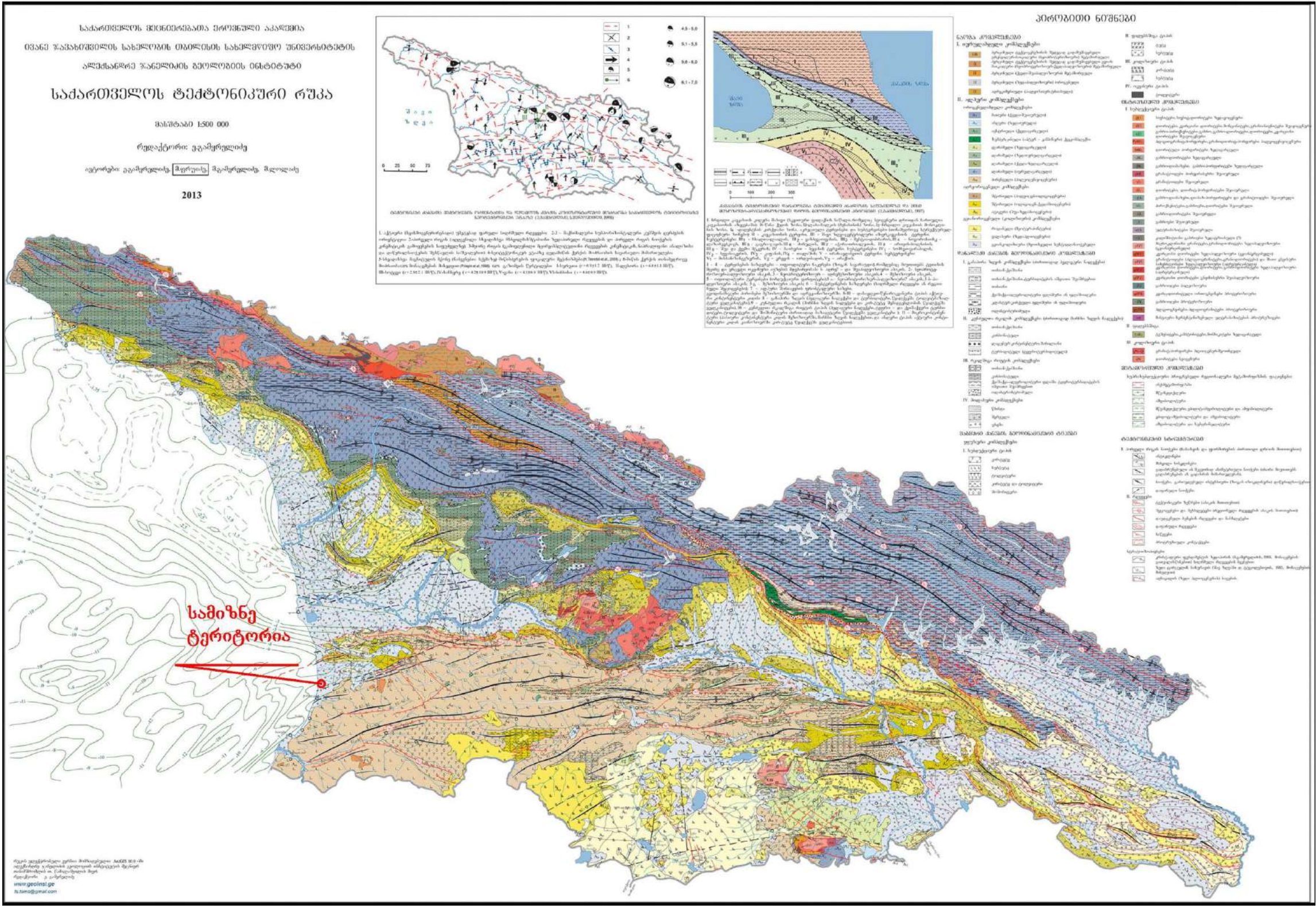
ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305

l/ž 20.42 01.673; l/ž 20.42.01.614; l/ž 20.42.01.613; l/ž 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯმს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა სტუდია, ს/კ 445627590	არაქმედიკაცი	ხელმოწერა
	დამო მსხლამე	
	გიორგი გომამე	
	გიორგი გომამეშვილი	
შპს დამკვეთთა სტუდია, ს/კ 445627590		
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი

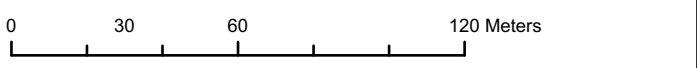


გზა არეალის ჩვენება საქ.
ტექტონიკური რუკაზე

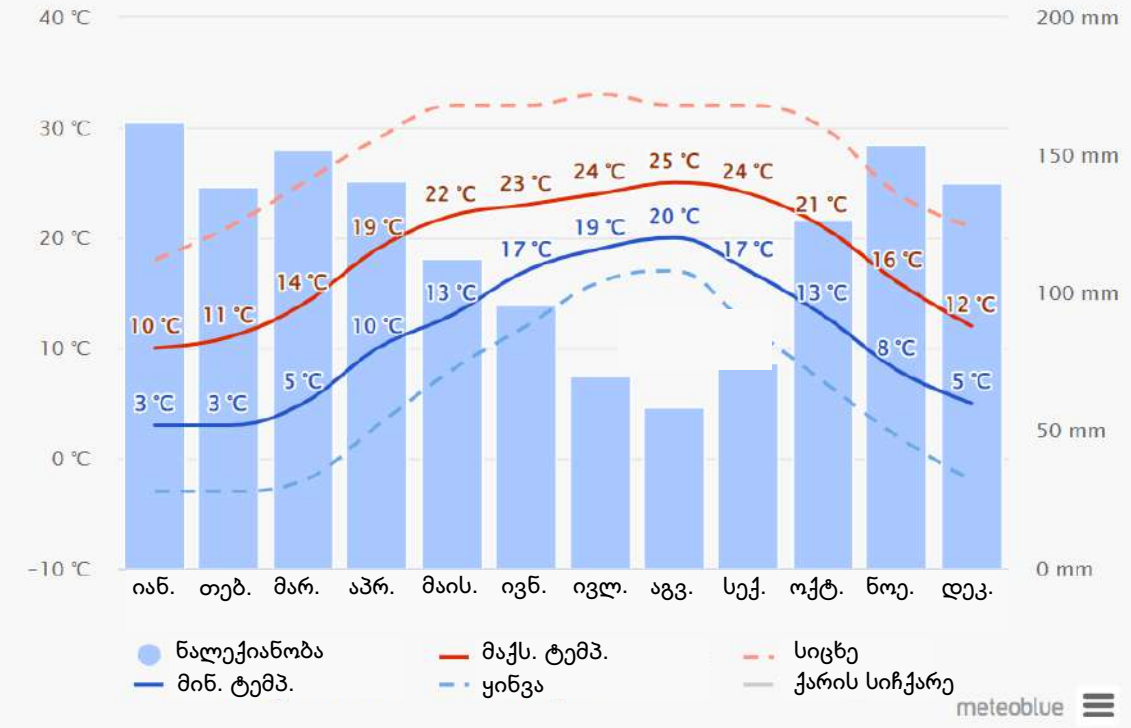


გეოდეზიკური კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზა)

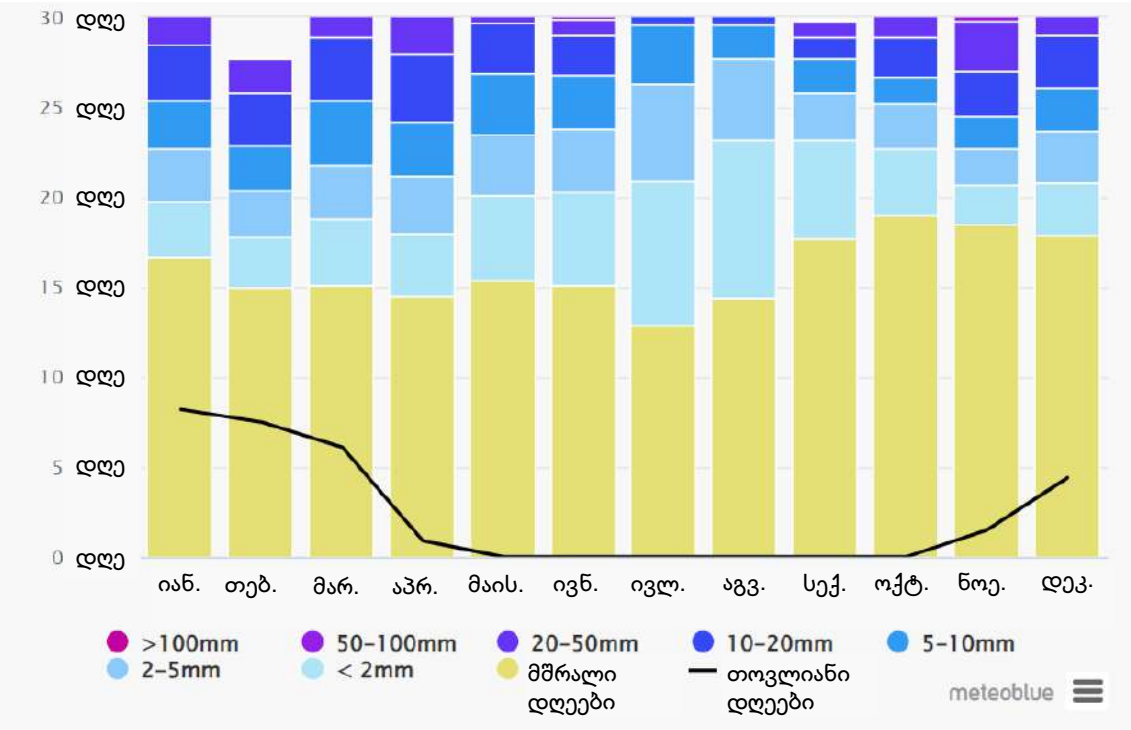
ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გზა. №301, №303, №305
სკ 20.42 01.673; სკ 20.42.01.614; სკ 20.42.01.613; სკ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგ. თაუარი 2022, სკ 445541959	
 შპს დ.ა.კომპლექსური სტუდია, სკ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო. მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	პერიდი
		

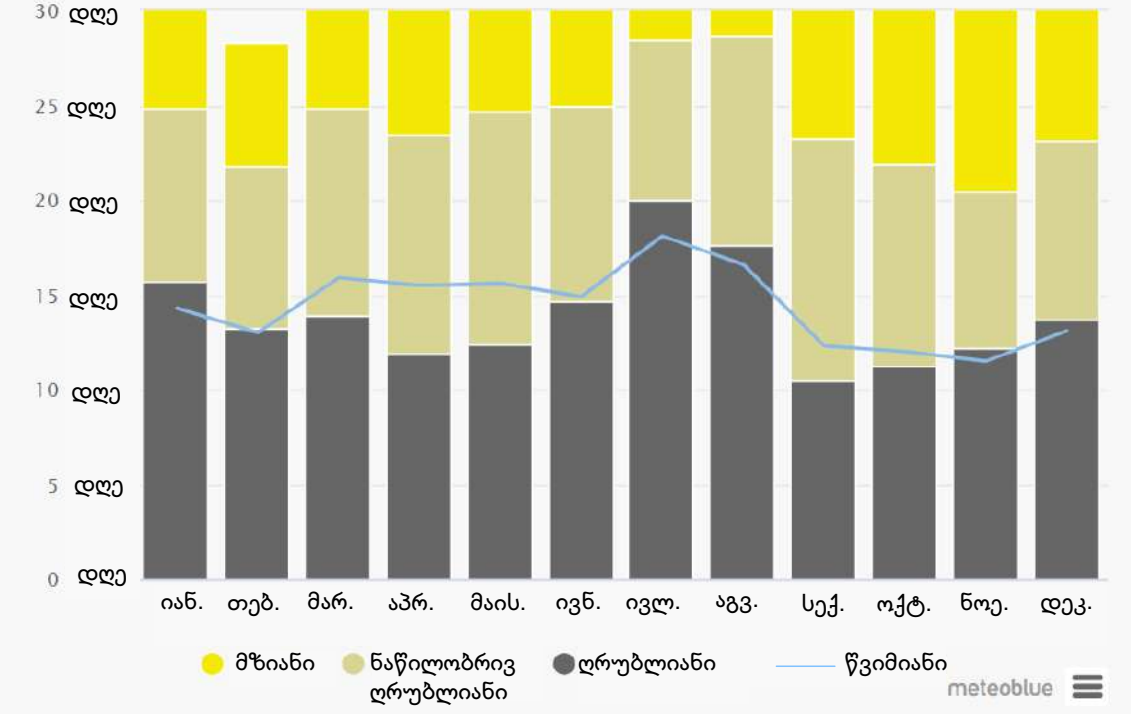
საშუალო ტემპერატურა



ნალექის რაოდენობა



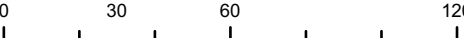
მზიანი/ღრუბლიანი და წვიმიანი დღეების საშუალო მაჩვენებელი



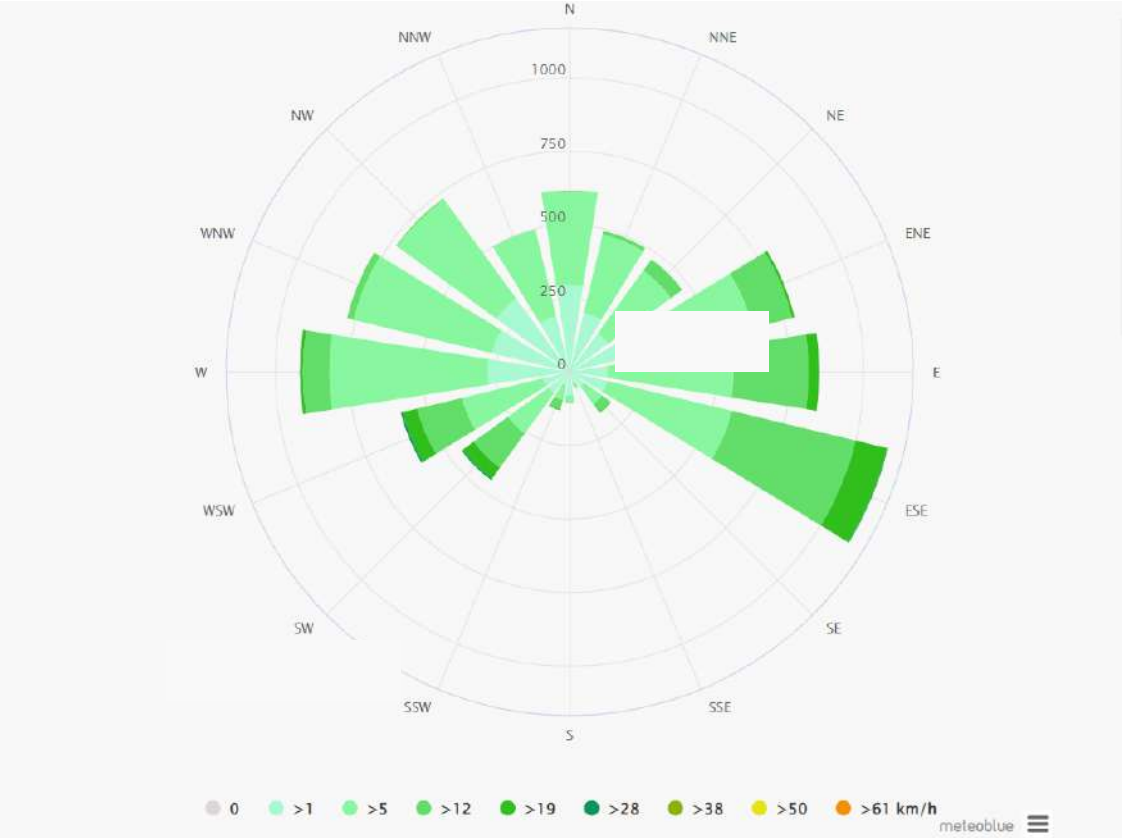
კლიმატის მონაცემები

მრავალზონიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზგ)

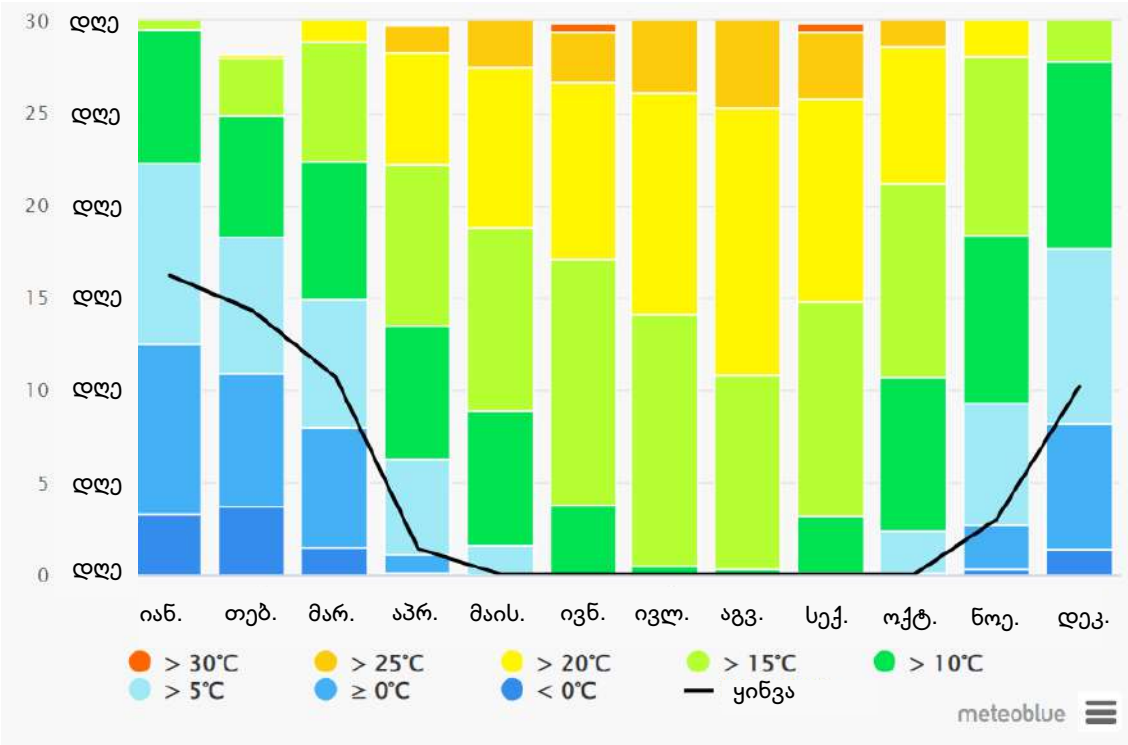
ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		

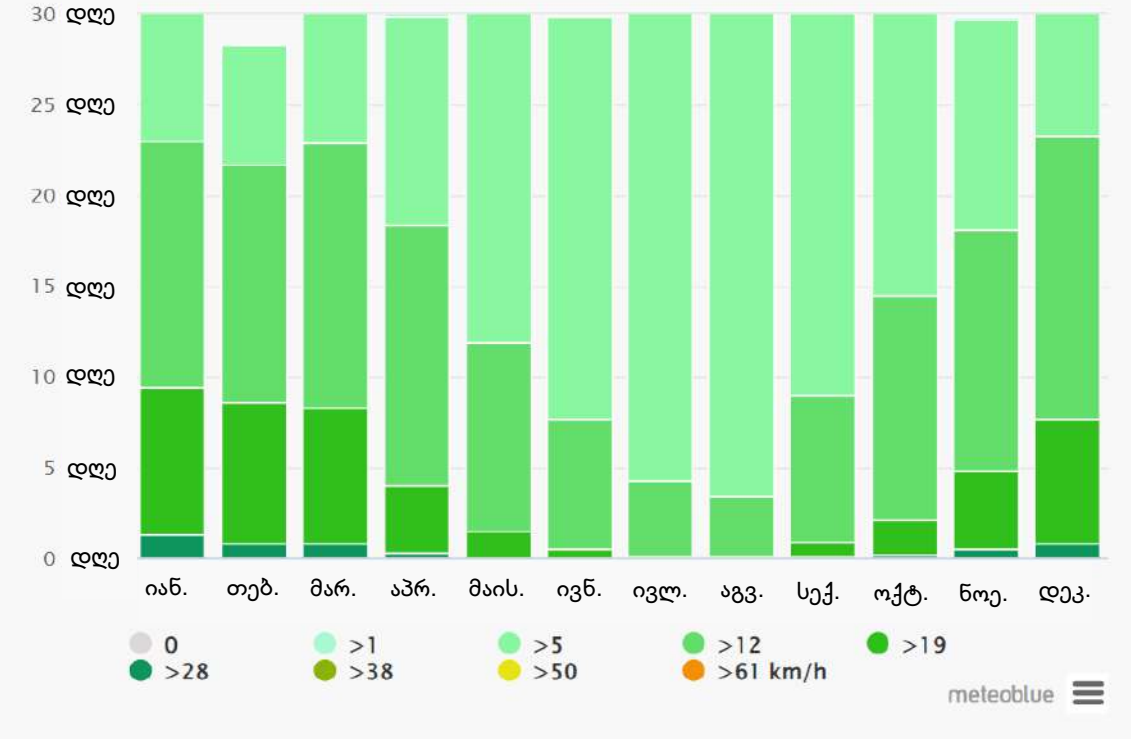
ქართა ვარდები



მაქსიმალური ტემპერატურა



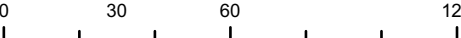
ქარის სიჩქარე



კლიმატის მონაცემები

მრავალზონიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზგ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		

1.4. კლიმატი

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 25 აგვისტოს 1–1/1743 ბრძანებით დამტკიცებული „სამშენებლო კლიმატოლოგია(პნ 01.05-08)“-ს მიხედვით:
ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა: -9;
ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა: +41;
ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა: +14.5;
ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში): 81%
ნალექების რაოდენობა წელიწადში: 2352 მმ;
ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში: 231 მმ;
ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში: 840 მმ;
თოვლის საფარის წონა: 0.5 კპა;
თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი: 7.

სამშენებლო-კლიმატური რაიონების მახასიათებლები

(ამონარიდი) ცხრილი 2

კლიმატური რაიონები	კლიმატური ქვერაიონები	იანვრის საშუალო ტემპერატურა, °C	ზამთრის 3 თვის ქარის საშუალო სიჩქარე, მ/წ	ივლისის საშუალო ტემპერატურა, °C	ივლისის ფარდობითი ტენიანობა, %
1	2	3	4	5	6
III	IIIბ	+2-დან +6-მდე	-	+22-დან +28-მდე	50 და მეტი 13ს

სამშენებლო-კლიმატური დარაიონება

(ამონარიდი) ცხრილი 3

N	პუნქტების დასახელება	კლიმატური რაიონები და ქვერაიონები
1	2	3
144	ქობულეთი	IIIბ

გღზ არეალის
კლიმატური მახასიათებლები

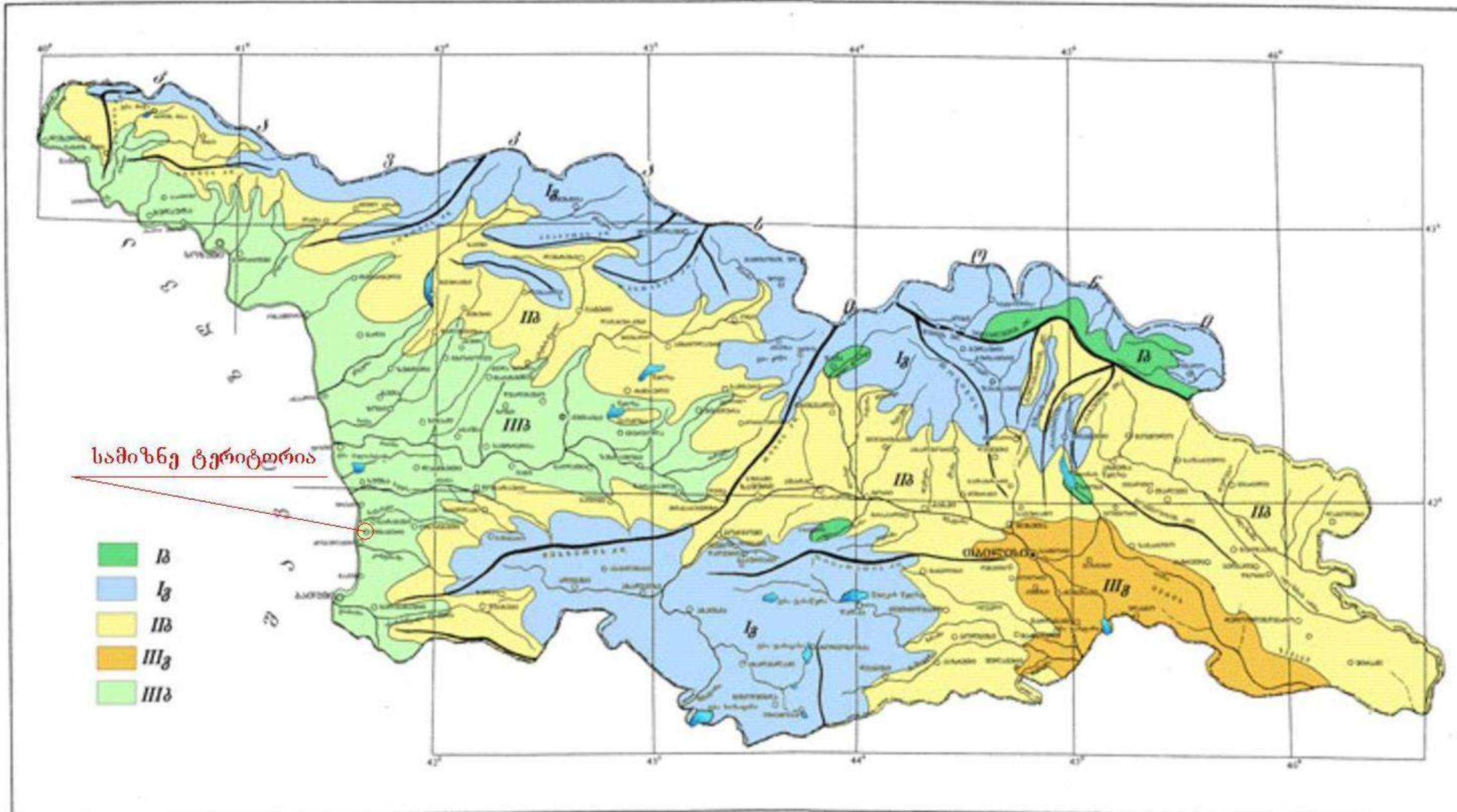
მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების ღებალური გეგმა (გღზ)

ქ. ქოზულეთი, ღ.აღმავნებლის გავზ. №301,№303,№305

ღამკვეთი	შპს ჯშს თაუერი 2022, ს/ქ 445541959	
STUDIO შპს ღმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/ქ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	ღათო მსხალაქე	
	გიორგი გოცაქე	
	გიორგი გოგეიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120 Meters		

საქართველოს ტერიტორიის სამშენებლო კლიმატური დარღვევა

რუკა - სქემა № 1



მრავალზონიანი კომპლექსის
განაშენების დეტალური გეგმა (გზა)

ქ. ქობულთი, დ.აღმაშენების გზა. №301,№303,№305
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგ. თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დ.აღმაშენების სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო. მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
0 30 60 120 Meters		

ბღზ არეალის
კლიმატური მახასიათებლები

მზის ამოსვლის (a) და ჩასვლის (C) საშუალო მზიური დრო თვის 15 რიცხვისათვის (საათი, წუთი)

(ამონარიდი)

ცხრილი 9

განედი, გრადუსი	ორიენტაცია მხარეების მიხედვით	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
41	ა	7.22	6.54	6.12	5.22	4.43	4.27	4.40	5.09	5.39	6.11	6.48	7.17
	ბ	16.56	17.34	18.06	18.38	19.09	19.33	19.32	19.01	18.11	17.21	16.40	16.32

ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა

(ამონარიდი)

ცხრილი 13

N	პუნქტების დასახელება	გარე ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა, %													საშ. ფარდ. ტენიანობა 13 საათზე		ფარდ. ტენია-ნობის საშ. დღელამური ამპლიტუდა	
		იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	წლის საშუალო	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
144	ქობულეთი	80	80	79	80	82	80	80	82	84	84	82	80	81	69	71	16	21

ჰაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა

(ამონარიდი)

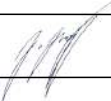
ცხრილი 12

N	პუნქტების დასახელება	თვის საშუალო, 0 C												თვის მაქსიმალური, 0 C											
		იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მარტი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მარტი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
144	ქობულეთი	8,3	9,0	8,7	9,0	8,6	8,5	7,5	8,0	9,0	10,2	9,8	9,5	17,0	17,8	17,5	17,8	17,0	16,7	19,0	16,6	17,7	21,1	20,0	19,5

მრავალზონიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღზ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გამზ. №301,№303,№305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი



ბღზ არეალის
კლიმატური მახასიათებლები

ნალექების რაოდენობა

(ამონარიდი)

ცხრილი 15

N	პუნქტების დასახელება	ნალექების რაოდენობა წელიწადში, მმ	ნალექების დღელამური მაქსიმუმი, მმ
1	2	3	4
144	ქობულეთი	2352	240

თოვლის საფარი

(ამონარიდი)

ცხრილი 17

N	პუნქტების დასახელება	თოვლის საფარის წონა, კგა	თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი	თოვლის საფარის წყალშემცველობა, მმ
1	2	3	4	5
144	ქობულეთი	0,50	7	-

ქარის მახასიათებლები

(ამონარიდი)

ცხრილი 19

N	პუნქტების დასახელება	ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი 1,5,10,15,20 წელიწადში ერთხელ, მ/წმ					ქარის მიმართულების განმეორებადობა (%)იანვარი, ივლისი								ქარის საშუალო უდიდესი და უმცირესი სიჩქარე, მ/წმ		ქარის მიმართულებისა და შტილის განმეორებადობა (%) წელიწადში								
		1	5	10	15	20	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	იანვარი	ივლისი	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	შტილი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
144	ქობულეთი	18	22	24	25	26	2/3	36/8	15/11	8/10	7/9	23/40	5/17	4/2	4,4/1,5	5,1/1,7	2	23	13	8	7	30	11	6	20

გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე, სმ

(ამონარიდი)

ცხრილი 20

N	პუნქტების დასახელება	თიხოვანი და თიხნარი	წვრილი და მტვრისებრი ქვიშის ქვიშნარი	მსხვილი და საშ. სიმსხ-ვილის ხრეშისებური ქვიშის	მსხვილნატები
1	2	3	4	5	6
144	ქობულეთი	0	0	0	0

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების ლეტალური გეგმა (ბღზ)

ქ. ქობულეთი, ღ.აღმაშენებლის ბაგზ. №301,№303,№305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

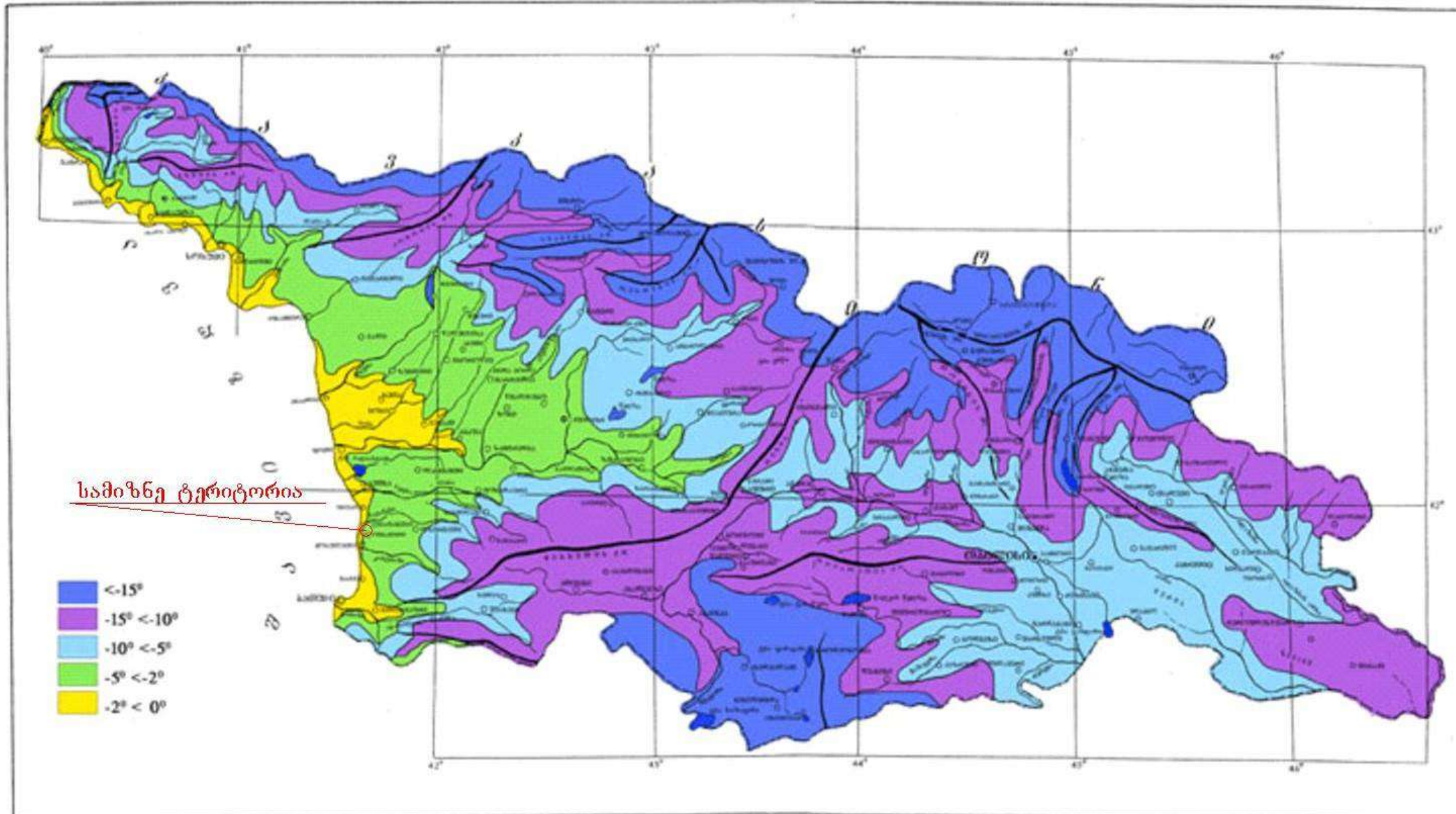
ღამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს ღმ.არქიტექტურული სტუღია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	ღათო მსხლაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგეიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი



ბღბ არეალის
კლიმატური მახასიათებლების
რუკა

ყველაზე ცივი 5 დღის საშუალო ტემპერატურა, გრადუსები

რუკა - სკეზა №7



მრავალზონიანი კომპლექსის
განაწილების ლატალური გეგმა (ბღბ)

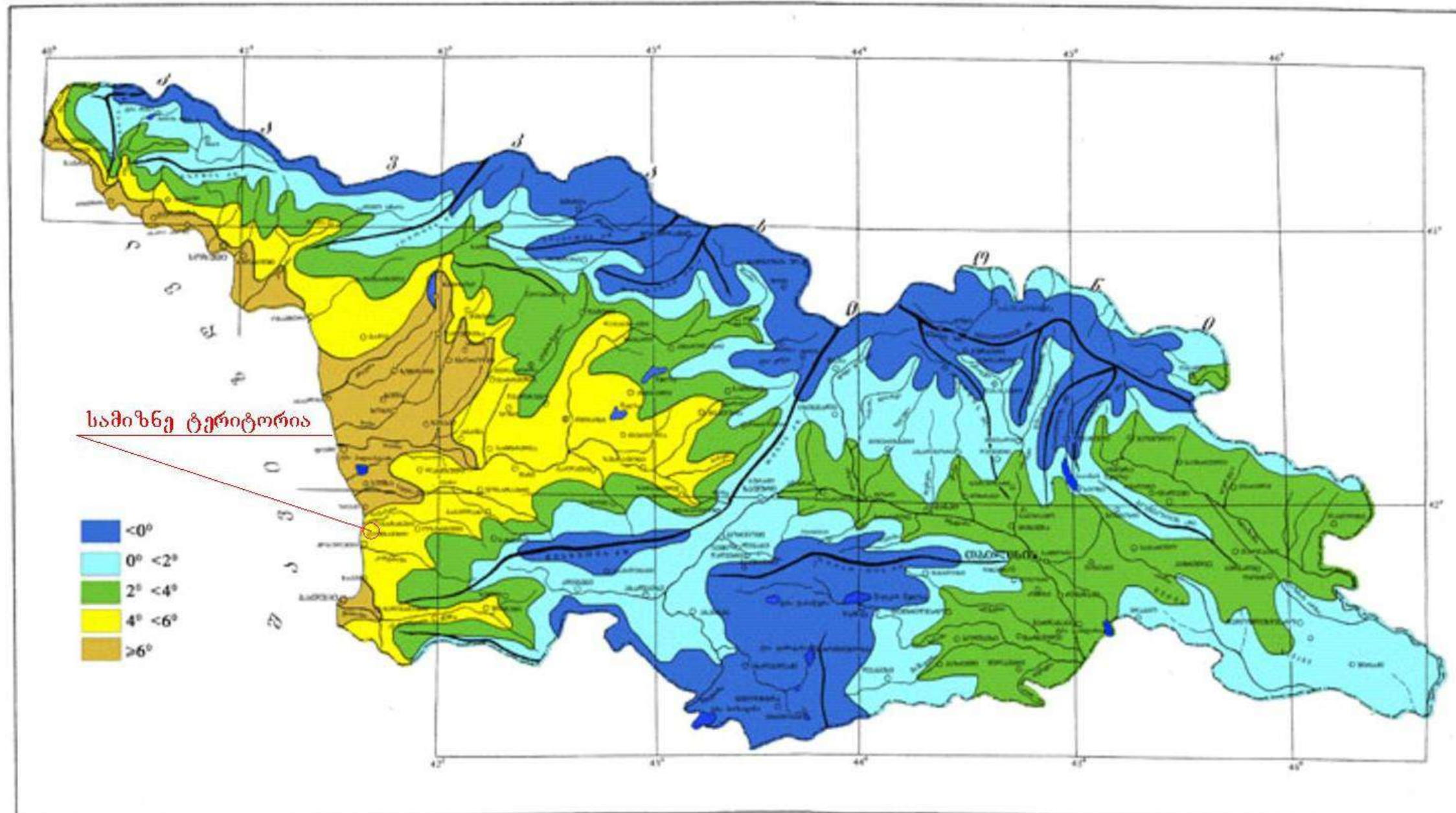
ქ. ქობულთი, დ. აღმაშენებლის გზა, №301, №303, №305

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
0 30 60 120 Meters		

ბღბ არეალის
კლიმატური მახასიათებლების
რუკა

გათბობის პერიოდის საშუალო ტემპერატურა, გრადუსები.

რუკა - სკემა №8



მრავალზონიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305

ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

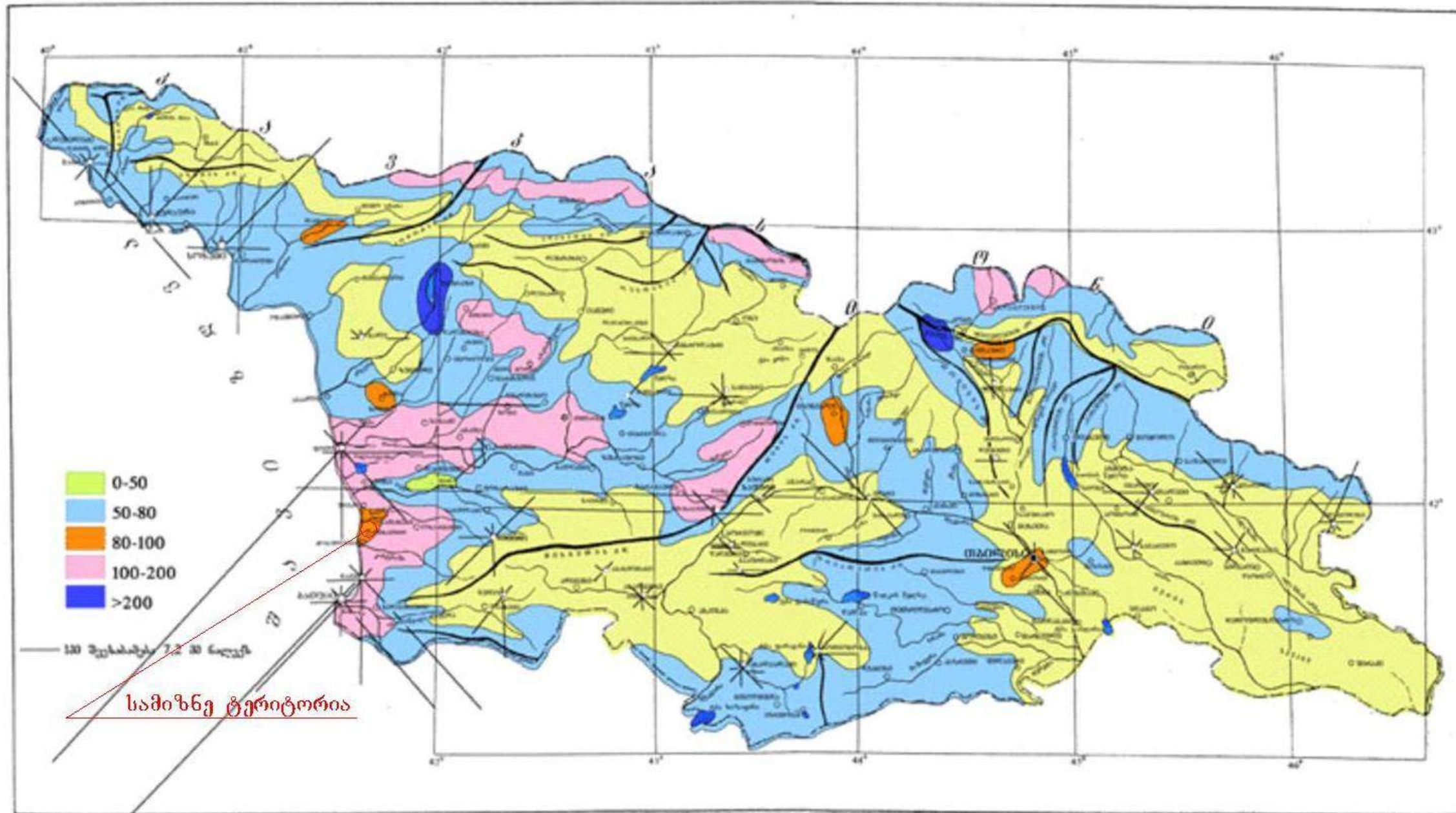
დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი

0 30 60 120 Meters

გზის არეალის
კლიმატური მახასიათებლების
რუკა

ირიბი წვიმების თვის მაქსიმუმები და საშუალო წლიური რაოდენობის განაწილება ორიენტაციების მიხედვით, მმ.

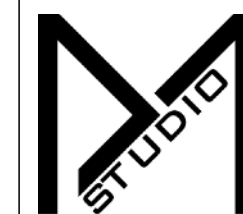
რუკა - სკემა №13



მრავალზონიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზა)

ქ. ქობულთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305

დამკვეთი: შპს ჯგ. თაუარი 2022, ს/კ 445541959



შპს დამკვეთთა კომპლექსი
სტუდია, ს/კ 445627590

არქიტექტორები	ხელმოწერა
დამო. მსხალაძე	
გიორგი გოცაძე	
გიორგი გოგიშვილი	

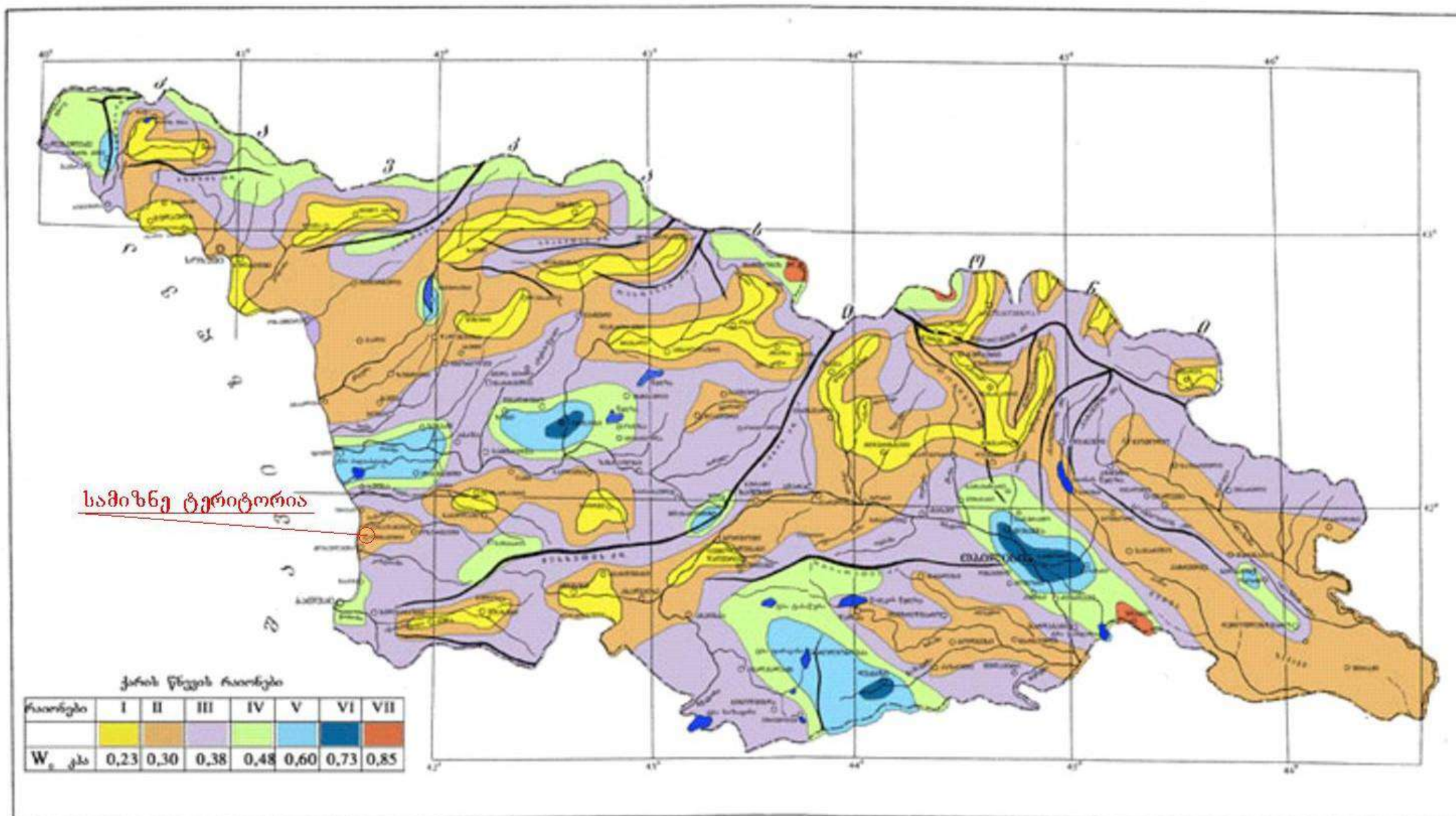
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
-----------	--------------	--------

0 30 60 120 Meters

გზა არეალის
კლიმატური მახასიათებლების
რუკა

ქარის წნევა W_e შესაძლებელი 5 წელიწადში ერთხელ, კპა

რუკა - სკეზა №14



მრავალზონიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზა)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305

დამკვეთი: შპს ჯგ.ს თაუარი 2022, ს/კ 445541959

არქიტექტორები: ხელმოწერა
დამო. მსხალაძე
გიორგი გოცაძე
გიორგი გოგიშვილი

შპს დამკვეთი
სტუდია, ს/კ 445627590

მასშტაბი: ფორმატი: A 3 გვერდი

0 30 60 120 Meters

გეგმარებითი ერთეულზე არ არის განთავსებული, ჰაერის, წყლის და ნიადაგის დამაბინძურებელი ობიექტები და შესაბამისად გეგმარებითი ერთეული არ ახდენს უარყოფით გავლენას გარემოს საერთო მდგომარეობაზე. გეგმარებითი ერთეულის მომიჯნავე ქუჩები მოპირკეთებულია ბუნებრივი ქვით, გრუნტის წყლები ჩაედინება როგორც გამწვანების, ასევე სანიაღვრე არხებში, გეგმარებით ერთეულზე არ ხდება ბუნებრივი რესურსების გამოყენება. დაცულია აკუსტიკური რეჟიმი, რადგან ტერიტორიაზე არ არის განთავსებული ხმაურით დამაბინძურებელი ობიექტები.

ზოგადი კლიმატური პირობები

ქ. ქობულეთი წარმოადგენს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ცენტრს და იგი მდებარეობს ქ. ბათუმიდან 25 კმ-ის დაშორებით, კოლხეთის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ-დასავლეთ განშტოებაზე - ქობულეთის დაბლობზე. იგი გაშენებულია აკუმულაციურ ალუვიურ ვაკეზე, ზღვის დონიდან 3-5 მეტრის სიმაღლეზე. ქ. ქობულეთი მდებარეობს ქვეზონაში, რომელიც გამოირჩევა მაღალი სინოტივითა და ზღვის ქარებით მთელი წლის განმავლობაში, უხვი წვიმებით შემოდგომასა და ზამთარში; შესაბამისად ხასიათდება ზღვის ნოტიო სუბტროპიკული ჰავით. ნალექების წლიური რაოდენობა მაღალია -2352 მმ, მაგრამ იმის გამო, რომ უფრო ხშირად მათ აქვთ ხანმოკლე ხასიათი (ე.წ. „ტროპიკული თავსხმა“) და ტერიტორიის გეოლოგიური თავისებურების გამო (ის ძირითადად წარმოადგენს წყალგამტარ სუბსტრატს), წვიმები ნაკლებ გავლენას ახდენს ჰაერის სინოტივის ცვალებადობაზე. ზოგადად, ქობულეთისთვის დამახასიათებელია მაღალი სინოტოვე, რომელიც თავის მაქსიმუმს აღწევს გაზაფხულზე (75%), ხოლო ზამთარში - 70%. მაგრამ, ბათუმთან შედარებით, კონტინენტის უშუალო გავლენის გამო, ქობულეთამდე აღწევს მშრალი ფენები.

ქობულეთი ხასიათდება მაღალი რადიაციული დასხივებით. დილის პირდაპირი რადიაციის დონე აღწევს 0,35 მ. კალ., საღამოსი - 0,60-0,80 მ. კალ. განსაკუთრებით მაღალია ულტრაიისფერი რადიაცია, რასაც ფაქტორების მთელი რიგი ადასტურებს - სწრაფი გარუჯვა, მზის სამკურნალო მოქმედება და ა.შ. მზის ნათების ხანგრძლივობის წლიური ჯამი ქობულეთში შეადგენს 2 100 საათს, რითაც ის გამოირჩევა აჭარის კურორტებს შორის. დასავლეთიდან მიმდებარე გაშლილი ხმელეთი არ აბრკოლებს აღმოსავლეთის (დილის) მზის მოქმედებას ქობულეთის ტერიტორიაზე და თავისუფლად ატარებს ნოტიო ჰაერის მასებს ხმელეთის სიღრმეში და არ ახდენს მათ კონდენსაციას, როგორც ეს, მაგალითად, ბათუმში ხდება. ზღვის ბრიზის გაძლიერება შეიმჩნევა შუადღეს. საერთოდ, ზღვის ბრიზის მოქმედება შეიმჩნევა თითქმის მთელი დღელამის განმავლობაში. ამასთან, ალიონზე ხშირია შტილი, ან თითქმის შეუმჩნეველი ნიავით მატერიკის მხრიდან, რაც აგრეთვე აძნელებს ზაფხულის სიცხეს.

ზოგადი გეოლოგიური პირობები

ქ. ქობულეთის ტერიტორია მიეკუთვნება საქართველოს ბელტის დასავლეთის დამირვის ოლქს. ტერიტორია ძირითადად აგებულია თანამედროვე (Q4) - ახალშავზღვიური, ძველშავზღვიური (პოლოცენი) და ზედა მეოთხეული Q3 - ახალ ევქსინური პლიაჟური და დელტური ფხვიერი მეოთხეული დანალექებით. აღნიშნულ რეგიონში ნალექების დაგროვება დაკავშირებულ იყო ტრანსგრესიებსა და რეგრესიებზე. დაახლოებით 30 მ-დან 100 მ-დე ნალექების დაგროვება უკავშირდება ახალევქსინურ რეგრესიას, ხოლო უფრო ახალგაზრდა (15მ-დან-30მ-დე) ნალექების დაგროვება დაკავშირებულია პონტურ და კოლხურ რეგრესიებთან, რაც შეეხება სულ ზედა ფენას 15 მ სიღრმემდე ნალექების დაგროვება დაკავშირებულია ლაზურ ტრანსგრესიასთან.

ქობულეთის ვაკე-დაბლობი სამხრეთიდან ისაზღვრება ციხისძირის ვულკანოგენური ქანებით აგებული ჭიუხით, ხოლო ჩრდილოეთიდან მდ. ნატანებით და წარმოადგენს უახლოეს ეპოქაში გაღუნულ ბლოკს, რომელიც ამჟამად განიცდის დამირვას 2 მმ-მდე წელიწადში. თავის მხრივ კოლხეთის დაბლობის არეალში მორფოლოგიურად გამოიყოფა ლაგუნა-ჭაობის ზონა, ვიწრო შეღფი და ძველი სანაპირო ზვინული, რომელიც წარმოადგენს ფანაგორიის (ეგრისული ფაზა) რეგრესიის რელიქტს და გრძელდება ნაპირის გასწვრივ 10კმ-ზე. გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით, ქალაქ ქობულეთის ტერიტორია განთავსებულია კოლხეთის დაბლობის დასავლეთ დაბოლოებაზე, აკუმულატიურ ზღვისპირა დაბლობებზე, ზედაპირი სწორია, თითქმის ბრტყელი, ზღვისკენ ოდნავ დახრილი. ნაწილობრივ დაჭაობებული ზედაპირზე ტორფის და ნესტის მოყვარული მცენარეებია გავრცელებული. ქალაქის ტერიტორიის ფარგლებში გრუნტის წყლების გამოსავლები ჭაბურღილებში დაფიქსირებულია 0.8-1.5 მ-დე, ხოლო წყლების დამყარებული დონე ცვალებადობს 0.5-დან 1.2 მ-მდე.

ნაპირდაცვა

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ზღვისპირეთში ანთროპოგენურმა ზემოქმედებამ და ფართო მასშტაბიანმა ტექნოგენურმა დატვირთვამ უარყოფითი გავლენა იქონია ზღვის სანაპირო ზონაში მიმდინარე მორფოდინამიკურ პროცესებზე, რომელიც ნაპირების წარეცხვაში და მასზე აშენებული ობიექტების ნგრევაში გამოიხატა. ტექნოგენური და ანთროპოგენური დატვირთვა ყველაზე მეტად შეეხო ზღვის სანაპირო ზონის ყველაზე აქტიურ ზოლს - პლაჟს. პლაჟი ბუნებრივი ნაპირდამცავი მექანიზმია, რომელიც იცავს სანაპიროზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებს ნგრევისა და წარეცხვისაგან. აქედან გამომდინარე, ქ. ქობულეთის ურბან-მენჯემენტის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს პრობლემას ზღვის ნაპირის წარეცხვისაგან დაცვა წარმოადგენს. აშკარაა ამ პროცესის შედეგად წარმოქმნილი პრობლემის აქტუალობა და მისი დეტალური ანალიზის აუცილებლობა. ქ. ქობულეთის სანაპირო ზოლი (დაახლოებით 11 კმ.) ერთ-ერთი ავარიული უბანია აჭარის ფარგლებში. განსაკუთრებული ავარიულობით გამოირჩევა ქალაქის სამხრეთი ნაწილის 4 კმ-ანი მონაკვეთი, სადაც ყოველი ძლიერი შტორმი იწვევს პლაჟების წარეცხვას, საყრდენი კედლის და ზღვისპირა ბულვარის საფარის დაზიანებას, მიმდებარე ტერიტორიების დასილვას. ძველი ნაპირგასწვრივი ზვინული აგებულია მდ. ჭოროხის მასალით - მასზე გაშენებულია ქ. ქობულეთი. მის წინ არსებული პლაჟები, ნატანის დეფიციტის გაჩენამდე შავი ზღვის სანაპიროზე, გამოირჩეოდა დიდი სიმაღლითა და სიგანით.

გაბატონებული სამხრეთ-დასავლეთის და დასავლეთის ტალღების მიმართულება სანაპირო ზაზის ექსპოზიციის მიმართ განაპირობებს სამხრეთიდან ჩრდილოეთისაკენ, მდ. ნატანების შესართავამდე, არსებული ნატანის ნაპირგასწვრივ ნაკადს; მისი ხარჯი შეადგენს დაახლოებით 20 ათას მ3/წელიწადში. იშვიათი, ჩრდილო-დასავლეთი მიმართულების ღელვები გადაადგილებს მდ. ნატანების ქვიშას შესართავიდან სამხრეთისაკენ და მისი გავლენის არეალი შემოიფარგლება დაახლოებით 1კმ-ით, ქ. ქობულეთის ჩრდილოეთით. ამგვარად, ქობულეთის სანაპირო ზონას პლაჟმექმენელი ნატანი მიეწოდება მდინარეებიდან - დეხვა, კინტრიში და აჭყვა. მისი ჯამური წლიური მოცულობა შეადგენს დაახლოებით 10-11 ათას მ3-ს. თუ გავითვალისწინებთ, რომ მსხვილი მასალის დანაკარგი ცვეთაზე ყოველ ერთ —

ეკოლოგია

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების ლეტალური გეგმა (ბღბ)		
ქ. ქოზულეთი, ღ.აღმაშენებლის ბაგზ. №301,№303,№305		
ს/კ 20.42 01.673: ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;		
ღამჟჳეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
	არჰიტექტორები	ხელმოწერა
	ღათო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგაიშვილი	
	შპს ღმ.არჰიტექტურული სტუღია, ს/კ 445627590	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
0 30 60 120 Meters		

გრძივ კილომეტრზე შეადგენს დაახლოებით 1 ათას მ-ს, შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ ქ. ქობულეთის 10 კმ-იან სანაპირო ზონაში სამხრეთიდან ტალღებით გამოტანილი ნატანის მოცულობა საკმარისია მხოლოდ ცვეთაზე დანაკარგების საკომპენსაციოდ.

დაცული ტერიტორიები

საპროექტო ტერიტორიიდან უახლოესი დაცული ტერიტორიები (პირდაპირი მანძილი საპროექტო ტერიტორიიდან დაცულ ტერიტორიებამდე 780 მეტრს შეადგენს) ქობულეთის სახელმწიფო ნაკრძალი და აღკვეთილია, რომლებიც კოლხეთის დაცული ტერიტორიების შემადგენლობაში შედიან და მოიცავენ ქობულეთის ზღვისპირა ვაკის ჩრდილოეთ ნაწილს. ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ იუნესკომ კოლხურ ტყეებსა და ჭარბტენიან ტერიტორიებს მსოფლიო ბუნებრივი მემკვიდრეობის სტატუსი მიანიჭა, რომელთა შემადგენლობაში ქობულეთის დაცული ტერიტორიებიც შედის. ქობულეთის ჭარბტენიანი ტერიტორია ფართობრივი შეზღუდულობის მიუხედავად (603.47 ჰა) მნიშვნელოვანი ღირებულების ლანდშაფტური მემკვიდრეობის ობიექტს წარმოადგენს. იგი, უპირველეს ყოვლისა, ბოტანიკური თვალსაზრისით იქცევს ყურადღებას. მისი ტერიტორიის თითქმის ნახევარი, პირველადი, ან თითქმის პირველადი სახით დღემდე შემორჩენილ, ფლორისტული თვალსაზრისით მეტად საინტერესო სფაგნუმიან-ბალახოვან ჭაობს - „ისპანი“-2-ს უკავია. ეს ჭაობი გამოირჩევა ტორფის ბალიშების განვითარებით, რომლებიც სფაგნუმის ხავსებითა და მათზე არსებული ბალახეული მცენარეთა სინუზიებითაა შექმნილი. „ისპანი“-2 ჭაობს გარკვეულად თვითმყოფადობას ანიჭებს მის მცენარეულ საფარში, ერთი მხრივ, ბორეალური (ტუნდრის და ტაიგის) ფლორის ელემენტების (Sphagnum imbricatum, S. palustre, S. auriculatum; Drosera rotundifolia, Rhynhospora alba, Carex lasiocarpa და სხვ.), ხოლო, მეორე მხრივ, კოლხური ფლორის ისეთი ელემენტები, როგორიცაა: Rhododendron ponticum, R. luteu.

„ისპანი“-2 ჭაობის მცენარეული საფარის ბუნებრივ მდგომარეობაში დღემდე შემორჩენის მიზეზის არსი მის მიუდგომლობაშია. ამ ჭაობში ტორფის ერთიანი ჰორიზონტის სისქე 5-9 მ საზღვრებში ცვალებადობს. აღნიშნულის გამო, ეს ჭაობი გაუვალია და მას ადგილობრივი მოსახლეობა საძოვრად და სათიბად ვერ იყენებს. „ისპანი“-2 ჭაობთან უშუალოდ მიმდებარე ტერიტორიები საკმაოდ ინტენსიურად გამოიყენება არა მარტო საძოვრებად და სათიბებად, არამედ სახნავ-სათესად. „ისპანი“-2 ჭაობი გადაურჩა ტორფის კარიერად გამოყენებას. ტორფის მოპოვებას და დაშრობის მიზნით ჩატარებულ სამელიორაციო სამუშაოებს ადგილი ჰქონდა „ისპანი“-1 და „ისპანი“-3 ჭაობების ტერიტორიებზე. ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე, ლანდშაფტის დღევანდელი მდგომარეობის მიხედვით,

ქობულეთის სახელმწიფო ნაკრძალისა და აღკვეთილის ტერიტორია ორ ნაწილად იყოფა. მისი ჩრდილოეთი ნაწილი „ისპანი“-2 ჭაობს უკავია. სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში მდებარეობს „ისპანი“-1 ჭაობი. აღნიშნული ჭაობების პერიფერიებზე, აგრეთვე მდ. ტოგონისა და შავი ღელის გასწვრივ ალაგ-ალაგ აღინიშნება მეორადი ტყე-ბუჩქნარების ვიწრო ზოლი. „ისპანი“-1 ჭაობი, სამელიორაციო სამუშაოების ჩატარების შედეგად, ძლიერ დეგრადირებულია. იგი დასერილია წყალსაწრეტი და წყალსადინარი არხებით. ჭაობის ძველი ზედაპირი ალაგ-ალაგ დაკორდებულია და ადგილობრივი მოსახლეობა მას სათიბ-საძოვრად იყენებს. ურბანიზებული ზოლის უშუალო სიახლოვე ქობულეთის ჭარბტენიან ტერიტორიასთან საშიშროებას უქმნის ამ უკანასკნელის პირველად და ასევე, სხვადასხვა ხარისხით სახემეცვილლ ეკოსისტემებს.

ფლორა და დენდროლოგიური მონაცემები (საჯარო სივრცეში)

ქობულეთის სახელმწიფო ნაკრძალისა და აღკვეთილის ტერიტორია, უპირველეს ყოვლისა, ფლორისტული შედგენილობის თავისებურებით, განსაკუთრებულობით და სათუთობით იქცევს ყურადღებას. აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ საკმაოდ ურბანიზებული ზოლის უშუალო სიახლოვის მიუხედავად (ტერიტორიის სამხრეთი კიდიდან ქობულეთის საკურორტო ზონამდე მანძილი 3 კმ-ს არ აღემატება), ხოლო მისი აღმოსავლეთი კიდე უშუალოდ ეკვრის სოფლებს ოჩხამური, ცეცხლაური, მუხაესტატეს მაცხოვრებელთა კარმიდამოებს და სავარგულებს. ტერიტორიის მნიშვნელოვან ნაწილზე ჭაობის მცენარეული საფარი თითქმის ხელუხლებლად არის შემონახული. ამის ძირითადი მიზეზი არის ჭაობში ტორფის ერთიანი ჰორიზონტის დიდი სისქე (5 -9 მ), რაც ჭაობის ზედაპირს გაუვალს ხდის და მოსახლეობა მას საძოვრად ვერ იყენებს. ქობულეთის ჭარბტენიან ტერიტორიაზე პირველადი სახით შემორჩენილია ბალახოვან-სფაგნუმიანი ჭაობი, რომელშიც საკმაოდ არის გავრცელებული იმერული ისლი (MOLINIA LITORALIS). ჭაობის ზედაპირის ზოგიერთ მცირე უბანზე დომინანტია ისლის რომელიმე სხვა სახეობა (Carex lasiocarpa; Carex riparia და სხვ.). ისლიანები და სხვა ბალახეულთა სინუზიები განვითარებულია სფაგნუმის ხავსებით შექმნილ ერთიან საფარზე. სფაგნუმიან საფარს კი ქობულეთის ჭაობში ძირითადად ქმნის Sphagnum papillosum, Sphagnum imbricatum და Sphagnum palustre-ს სახეობები. ბალახოვანი სინუზიებში იშვიათია მრგვალფოთლა დროშერა (DROSERA ROTUNDIFOLIA), სამეფო გვიმრა (OSMUNDA REGALIS) და სხვ. ქობულეთის ჭარბტენიან ტერიტორიაზე შემონახულ ტორფიან ჭაობს თვითმყოფადობას ანიჭებს იელის (Rhododendron luteum) და შქერის (Rhododendron ponticum) არსებობა მის მცენარეულ საფარში, აგრეთვე ჭაობის საერთო ზედაპირიდან უმნიშვნელოდ ამაღლებული ტორფის ბალიშები (გუმბათები), რომლებიც სფაგნუმის ხავსებით არიან შექმნილი. ჭაობის პერიფერიულ ზოლში ყურადღებას იპყრობს ხეჭრელი (FRANGULA ALNUS). მდინარეების ტოგონის და შავი ღელის გასწვრივ რომლებიც „ისპანი“-2-ის ჭაობის ჩრდილო-აღმოსავლეთ და სამხრეთ-დასავლეთ მხარეს გაედინებიან, 4-5 ათეული წლის წინ დაჭაობებული მურყნარის კარგად შემონახული მასივები იყო 200-600 მ-ის სიგანის ზოლებად განვითარებული. ამჟამად მათ ადგილზე ძლიერ დეგრადირებული, მეტწილად ბუჩქოვანი ფრაგმენტებია შემორჩენილი, რომლებიც შეიცავენ მურყანის (ALNUS BARBATA), ლაფანის (PTEROCARYA PTEROCARYA), იმერული მუხის (QUERCUS IMERETINA), ნეკერჩხლის (ACER CAMPECTRE), ჭყორის (Ilex colchica), იმერული ხეჭრელის (FRANGULA ALNUS) დაბუჩქულ ეგზემპლარებს ისინი გადაბარდულია მაყვლით, ეკალიჩით (Smilax excelsa), ღვედკეცით (PERIPLOCA GRAECA), VITIS SYLVESTRIIS, სურთი (HEDERA COLCHICA) და სხვა ლიანებით. გეგმარებით ერთეულზე ძირითადად კულტურული მცენარეებია წარმოდგენილი, რომლებიც ადგილობრივ მოსახლეობას აქვს გაშენებული. ხოლო ქუჩებზე ძირითადად მრავალწლოვან ხეებს ვხვდებით. პროექტის განხორციელებამდე, საჭიროების შემთხვევაში უნდა შეფასდეს მოჭრას ან გადარგვას დაქვემდებარებული ხე-მცენარეების რაოდენობა და მათი სახეობა, რაც შეთანხმდება შესაბამის უწყებებთან.

ეკოლოგია

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების ლეტალური გეგმა (გღგ)

ქ. ქობულეთი, ღ.აღმაშენებლის გზაზ. №301,№303,№305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

ღამჟვთი	შპს ჯშს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს ღმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	ღათო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგაიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
 0 30 60 120 Meters		

ფაუნა

ქობულეთის ჭაობები საკმაოდ მდიდარია ფაუნით. აქ მსხვილი ძუძუმწოვრებიდან ბინადრობს: წავი (*Lutra lutra*), ტურა (*Canis aureus*), ტყის კატა (*Felis silvestris*), ნუტრია (*Myocastor coypus*), მაჩვი (*Meles meles*). ზამთრობით შეიძლება შეგვხვდეს მგელი (*Vulpes vulpes*) და შველი (*Capreolus capreolus*). წვრილი ძუძუმწოვრებიდან: აღმოსავლეთ ევროპული ზღარბი (*Erinaceus concolor*), კავკასიური თხუნელა (*Talpa caucasica*), რუხი ვირთაგვა (*Rattus norvegicus*), აქ შესაძლოა აგრეთვე შემდეგი სახეობების არსებობა: ვოლნუჩინის ბიგა (*Sorex volnuchini*), გრძელკუდა კბილეთირა (*Crocidura russula*), წვეტყურა მადამიბი (*Myotis blythii*), ჯუჯა ღამურა (*Pipistrellus pipistrellus*), წყლის მემინდვრია (*Arvicola terrestris*), კავკასიური ტყის თაგვი (*Silvimum silvaticuss*), სახლის თაგვი (*Mus musculus*), შავი ვირთაგვა (*Rattus rattus*).

სახელმწიფო ნაკრძალი, აღკვეთილი და მიმდებარე ტერიტორიები მნიშვნელოვანია როგორც დასასვენებელი ადგილები გადამფრენი წყლისა და ჭაობის ფრინველებისათვის. აქ შეიძლება შევხვდეთ ყველა იმ ფრინველს, რომელიც გვხვდება კოლხეთის დაბლობზე. მათ შორის: *Anas strepera*, *Anser anser*, *Melanitta fusca*, *Scolopax rusticola* და *Netta rufina*, ასევე მოზუდარი - *Aquila pomarina*, *Accipiter nisus*, *Ardea cinerea*, *Circus aeruginosus*, *Egretta garzetta*, *Gallinago gallinago*, *Lymnocyptes minimus*. დამატებით შეიძლება ითქვას, რომ აქ დიდი რაოდენობით გვხვდება მოზამთრე (*Circus cyaneus*) და გადამფრენი (*C. pygargus* და *C. macrourus*) სახეობები ძელოქოებისა.

კვერნავლების სახეობრივი რაოდენობა აქ მცირეა და შემოიფარგლება ჭაობის კუთი (*Emys orbicularis*), მარდი (*Lacerta agilis*) და საშუალო ხვლიკებით (*Lacerta media*), წყლისა (*Natrix tessellata*) და ჩვეულებრივი ანკრათი (*Natrix natrix*) და ესკულაპის მცურავით (*Elaphe longissima*). ამფიბიებიდან აქ გვხვდება ჩვეულებრივი (*Triturus vulgaris*) და სავარცხლიანი ტრიტონი (*Triturus cristatus*), ტბის ბაყაყი (*Rana ridibunda*), ჩვეულებრივი ვასკა (*Hyla arborea*), მწვანე (*Bufo viridis*) და კავკასიური გომბეშო (*Bufo verucosissimus*). ტერიტორია მდიდარია უხერხემლოებით, რომლებიც სადღეისოდ არ არის სათანადოდ შესწავლილი. მდინარეებში აღინიშნება თევზების შემდეგი სახეობები: *Silurus glanis*, *Leuciscus cephalus*, *Cyprinus carpio*, *Castanea sativa*.

ზურმუხტის ქსელის შეთავაზებული უბანი ქობულეთი GE0000060

ზურმუხტის ქსელის შეთავაზებული უბანი „ქობულეთი“-ს მახასიათებლები სტანდარტული ფორმის მიხედვით შემდეგია:

სარეგისტრაციო კოდი - GE0000060; ფართობი - 782.7156 ჰა; გრძედი - 732767.000000; განედი - 4637778.000000; ბიოგეოგრაფიული რეგიონი - შავი ზღვის (100%).

ზურმუხტის ქსელის მიღებული უბანის ნომინირების საფუძველია 1 ტიპის ჰაბიტატი, კერძოდ: D1.2 ჭაობის ზედაპირი

ნომინირების საფუძველია 20 სახეობა ფრინველი, 1 სახეობა ძუძუმწოვარი და 1 სახეობა რეპტილია.

ატმოსფერულ ჰაერი და ხმაურის გავრცელება

ქალაქ ქობულეთში ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების ემისიებისა და ხმაურის გავრცელების ერთერთ მთავარ წყაროს ავტოტრანსპორტი წარმოადგენს. საპროექტო ტერიტორია ახლოს მდებარეობს ქალაქ ქობულეთის ერთერთ ყველაზე დატვირთულ ქუჩასთან (აღმაშენებლის გამზ.), სადაც ავტოტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსივობა საკმაოდ მაღალია. გარდა ავტოტრანსპორტისა ქალაქ ქობულეთში ფუნქციონირებს სხვადასხვა პროფილის ობიექტები, რომელთა საქმიანობის შედეგად ატმოსფერულ ჰაერში იგრქვევება მავნე ნივთიერებები, ასეთი ობიექტებია: საწვავის შენახვა და რეალიზაციის ობიექტები; ავტომობილების ტექ. მომსახურების და რემონტის ობიექტები; სამშენებლო მასალების წარმოება (ბეტონის ან/და ბეტონის ნაკეთობების წარმოება) ობიექტები; კვების პროდუქტების წარმოების ობიექტები; საშენებლო მასალების წარმოების ობიექტები; ხის დამუშავება და ქაღალდის წარმოების ობიექტები.

აღნიშნული ობიექტების ფუნქციონირების შედეგად ატმოსფერულ ჰაერში გამოიყოფა ისეთი მავნე ნივთიერებები როგორებიცაა: მყარი ნივთიერებები, მტვერი (შეწონილი ნაწილაკები), ჭვარტლი, აბრაზიული მტვერი, რკინის ოქსიდები, ცემენტის მტვერი, შედუღების აეროზოლი, გოგირდის ორჟანგი, გოგირდწყალბადი, აზოტის ჟანგეულები, ნახშირჟანგი, ნახშირწყალბადები, ბენზოლი, მეთანი, ნაჯერი ნახშირწყალბადები (C6-C10), ნაჯერი ნახშირწყალბადები (C1-C5), ნაჯერი ნახშირწყალბადები (C12-C19), აქროლადი ორგანული ნაერთები, ტყვია, სპილენძი, ნიკელი, ნახშირორჟანგი და სხვა.

ქალაქ ქობულეთში ატმოსფერული ჰაერის ხარისხის გამზომი ავტომატური სადგური არ არსებობს, ამიტომ ძნელია არსებული ატმოსფერული ჰაერის ხარისხი დღეის მდგომარეობით შეფასდეს. თუმცა წარსულში ჩატარებული კვლევების მიხედვით, ქალაქ ქობულეთის ატმოსფერული ჰაერის ხარისხი დამაკმაყოფილებელია.

უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიასთან ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების მასშტაბური ობიექტი არაა წარმოდგენილი.

ნიადაგი და გრუნტი

საპროექტო ტერიტორიაზე ნიადაგის ნაყოფიერი ფენა მცირე ტერიტორიაზეა წარმოდგენილი, ძირითადად იქ სადაც ადგილობრივ მცხოვრებლებს მცირე ბაღ-ბოსტნები აქვთ მოწყობილი. საპროექტო ტერიტორიის ძირითადი ნაწილი კერძო საცხოვრისებს უკავია, შესაბამისად ნიადაგის ნაყოფიერ ფენაზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება უმნიშვნელო იქნება.

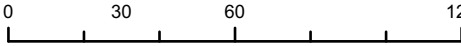
გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს ინფრასტრუქტურითა და ანთროპონეგური ზემოქმედებით დატვირთულ უბნებს, სადაც ნიადაგის/გრუნტის ნაყოფიერი ფენა სუსტადაა განვითარებული, რაც ინფრასტრუქტურული სამუშაოების განხორციელების შედეგად გამოწვეულ უარყოფით ზემოქმედების რისკებს მინიმუმამდე ამცირებს. ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლები საპროექტო ტერიტორიიდან შავ ზღვამდე პირდაპირი მანძილი 195 მეტრს შეადგენს. საპროექტო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შედეგების მიხედვით გრუნტის წყლები გახსნილია 5.0-5.5მ სიღრმეზე. —

ეკოლოგია

მრავალბინიანი კომპლექსის
ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305

W/J 20.42 01.673; W/J 20.42.01.614; W/J 20.42.01.613; W/J 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959		
 შპს დამკვეთთა სამსახური სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა	
	დათო მსხალაძე		
	გიორგი გოცაძე		
	გიორგი გოგეიშვილი		
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი	
			

საპროექტო ტერიტორიასთან მოწყობილია შესაბამისი სანიაღვრე და საკანალიზაციო ქსელები, რომელზეც დაერთებულია გეგმარებითი ერთეულის სანიაღვრე და საკანალიზაციო ქსელები. შესაბამისად ფუნქციონირების ეტაპზე ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე უარყოფითი ზემოქმედება მოსალოდნელი არაა.

აკუსტიკური რეჟიმი

გეგმარებით ერთეულზე დაცულია აკუსტიკური რეჟიმი, მასზე არ არის განთავსებული ხმაურის გამომწვევი ობიექტები. ქალაქ ქობულეთში გარემოს ხმაურით დაბინძურების ერთ-ერთი მთავარი წყარო ავტოტრანსპორტია, რომლის გადაადგილებით გამოწვეული ხმაური საქართველოს ყველა დიდ ქალაქში აჭარბებს ზღვრულად დასაშვებ ნორმებს, მათ შორის ქობულეთშიც. ამასთან გასათვალისწინებელია, რომ გეგმარებითი ტერიტორია მდებარეობს სატრანსპორტო ნაკადებით დატვირთულ ზონის მიმდებარედ.

ნარჩენების მართვა

ქალაქ ქობულეთის ტერიტორიაზე ნარჩენების წარმოქმნის არაერთი წყაროა წარმოდგენილი (მოსახლეობა, სხვადასხვა სახის საწარმოები, ბაზრობები, ავტოტექნიკური მომსახურების ობიექტები, კვების ობიექტები, სამედიცინო დაწესებულებები, სამშენებლო სამუშაოები და სხვა). ხშირ შემთხვევაში წარმოქმნილი ნარჩენები სახიფათო ნარჩენების კატეგორიას განეკუთვნება.ქალაქ ქობულეთში საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვებას და ნაგავსაყრელამდე ტრანსპორტირებას შესაბამისი სამსახური უზრუნველყოფს. დასახლებულ პუნქტში განთავსებულია საყოფაცხოვრებო ნარჩენებისთვის განკუთვნილი კონტეინერები, რომელთაც გარკვეული პერიოდულობით ემსახურებიან. აღსანიშნავია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცეცხლაურში ახალი სანიტარული ნაგავსაყრელის მშენებლობა დასრულების სტადიაშია, სადაც როგორც ქალაქ ქობულეთში, ასევე აჭარის დანარჩენ ხუთ მუნიციპალიტეტში შეგროვებული ნარჩენები განთავსდება. დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებისას ყველაზე დიდი რაოდენობით სამშენებლო ნარჩენების წარმოქმნაა მოსალოდნელი, ასევე მოსალოდნელია საყოფაცხოვრებო, სხვადასხვა კატეგორიის შესაფუთი მასალების და შესაძლოა მცირე რაოდენობით სახიფათო ნარჩენების წარმოქმნა. ასევე გასათვალისწინებელია, რომ საპროექტო ტერიტორიის მომიჯნავედ წარმოდგენილია ადგილობრივი მოსახლეობა. აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე, დაგეგმილი საქმიანობების განხორციელებისას წარმოქმნილი ყველა სახის ნარჩენის მართვა უნდა განხორციელდეს ნარჩენების მართვის კოდექსისა და მისგან გამომდინარე კანონქვემდებარე აქტების შესაბამისად.

ბუნებრივი რესურსები და მათი გამოყენება

გეგმარებით ერთეულზე და მის მიმდებარედ არ ხორციელდება ბუნებრივი რესურსების მართვა და მათი გამოყენება.

ეკოლოგია

მრავალზონიანი კომპლექსის ბანაშენიანების ლეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, ლ.აღმაშენებლის ბაშხ. №301,№303,№305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

ღამჟვითი	შპს ჯშს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს ლმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	ღათო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
0 30 60 120 Meters		



საქადანსტრო ნაქვეთები საქუთრების ფორმის მიხედვით

პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საქვლავი არეალი

სარკინიგზო

შენიშნული-ნაგებობა

საქუთრების ტიპი

მუნიციპალური საქუთრება

ქარძო თანასაქუთრება

ქარძო საქუთრება

იურიდიული (შპს)

საქადანსტრო ნაქვეთი

გზა

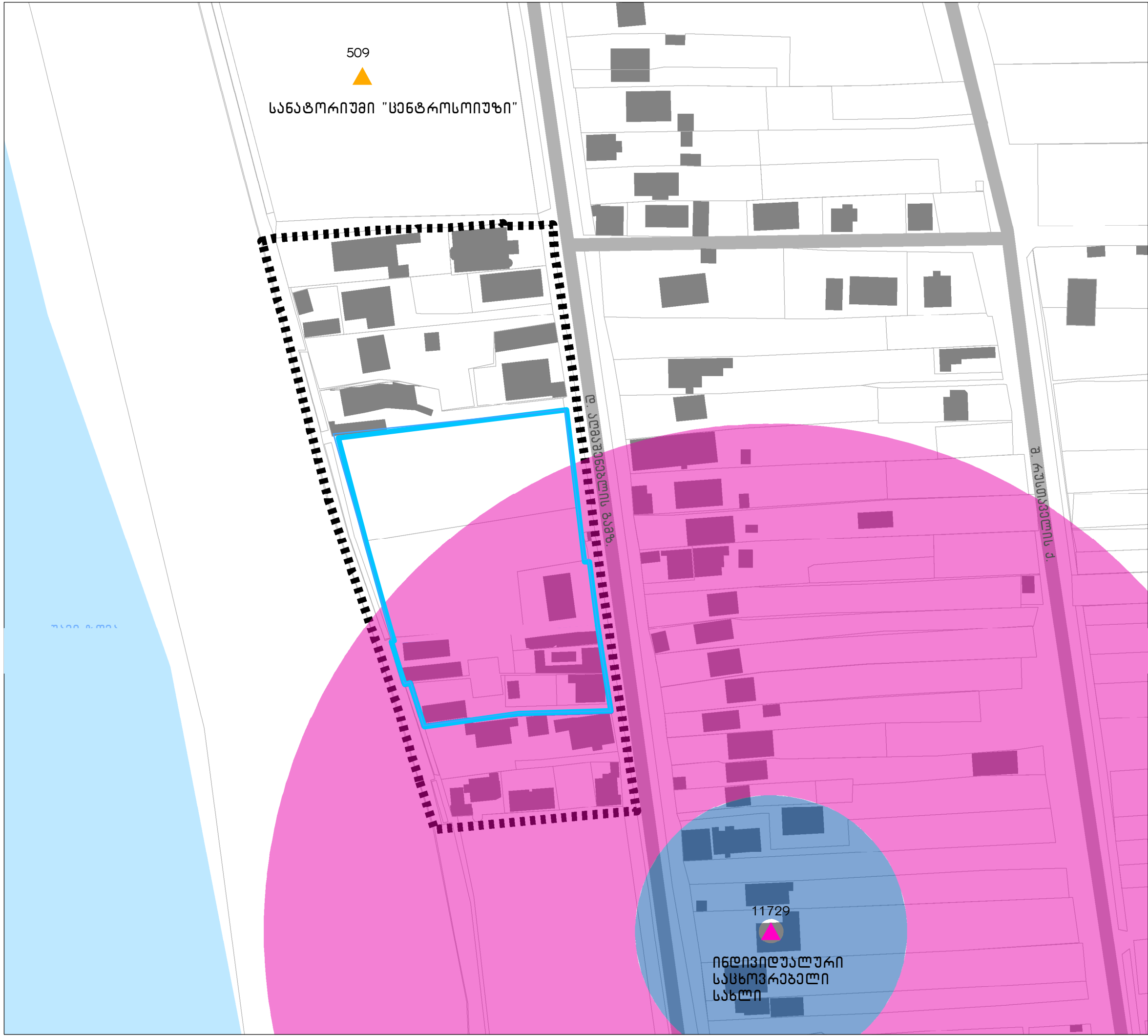
შავი ზღვა

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა – napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზა)

ქ. ქობულეთი, დ.დმანისკის გზა. №301,№303,№305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120 Meters		



კულტ.მემკვიდრეობის ძეგლები, ობიექტები და ინდივიდუალური დამცავი ზონები

პირობითი აღნიშვნები

ძეგლები და ობიექტები

- ნედ. საცხოვრებელი სახლი - 11729
- სანატორიუმი "ცენტროსოიუზი" - 509
- ძეგლის ფიზიკური დასვის არეალი
- ძეგლის ვიზუალური დასვის არეალი
- საკვლავი არეალი
- საკრთამო ტერიტორია
- მიწის ნაკვეთი
- შენობა-ნაგებობა
- გზა
- შავი ზღვა

№ 11729 - კულტ. მემკვიდრეობის ძეგლი
მე-19 საუკუნის მე-2 ნახევარი.

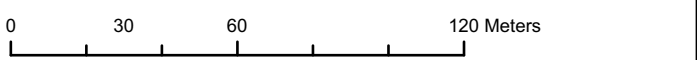
№ 509 - ობიექტი სტატუსის გარეშე
მე-20 საუკუნის 30-იანი წლები.

წყარო: კულტურული მემკვიდრეობის სააგენტოს
ვებ პორტალი - memkvidreoba.gov.ge

მრავალზონიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის ბაზა. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი კომპლექსური სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი





საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საკვლავი არეალი

საზოგადოებრივი ნაგებობები

კანალიზაციის ქსელი

მიწისქვეშა და მიწისზედა გაზსადენი

ოპტიკურ ბოჭქოვანი საკაბელო ქსელი

ოპტიკურ ბოჭქოვანი საკაბელო სისტემა

ოპტიკურ-ბოჭქოვანი საკაბელო სისტემა

სატელეფონო ხაზი

შენობა-ნაგებობა

მიწის ნაკვეთი

გზა

შავი ზღვა

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge

მრავალზღვნიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზგ)

ქ. ქოზულეთი, დაღმარეზნების გზა. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დამატებითი ტერმინალი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგინიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120 Meters		



სოციალური ინფრასტრუქტურა

პირობითი აღნიშვნები

საკრთქთო ტარიტორია

საკვლავი არაალი

ფუნქციური დანიშნულება

აფთიაქი

კვების ობიექტი-კაფე

კვების ობიექტი-რესტორანი

სასხოი

სასტუმრო

საზ. ტრანსპორტის ბაჩარება

სურსათის მაღაზია

ხილ-ბოსტნულის მაღაზია

შენობა-ნაგებობა

მიწის ნაკვეთი

გზა

შავი ზღვა

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერაქტიული რუკა – napr.gov.ge და საველე სამუშაო.

მრავალფუნქციური კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გლგ)

ქ. ქოზულეთი, დამაშენებლის ბაზა. №301,№303,№305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დამკვეთიპროექტი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაქე	
	ბიორბი ბოსაქე	
	ბიორბი ბოგეიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120 Meters		



შენიშვნა-ნაგებობების სართულიანობა

პირობითი აღნიშვნები

საკომეტო ტერიტორია

საკვლევო არეალი

სართულიანობა

1

2

3

4

5

10

მიწის ნაკვეთი

გზა

შავი ზღვა

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge
და სხვა საშუალო.

**მრავალბინიანი კომპლექსის
ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)**

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯგ. თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
STUDIO შპს დ. არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დათო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120Meters		

ბანაშენიანების სიმაღლიანობის (კ-1 კოეფიციენტი) ანალიზი

პირობითი აღნიშვნები

- საკრთო ტერიტორია
- საკლავო არეალი

შენიშვნა-ნაგებობების სარტულიანობა

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 10

არსებული კ-1 კოეფიციენტი

- 0.000000
- 0.000001 - 0.200000
- 0.200001 - 0.300000
- 0.300001 - 0.500000
- 0.500001 - 0.700000

მინის ნაკვეთი

გზა

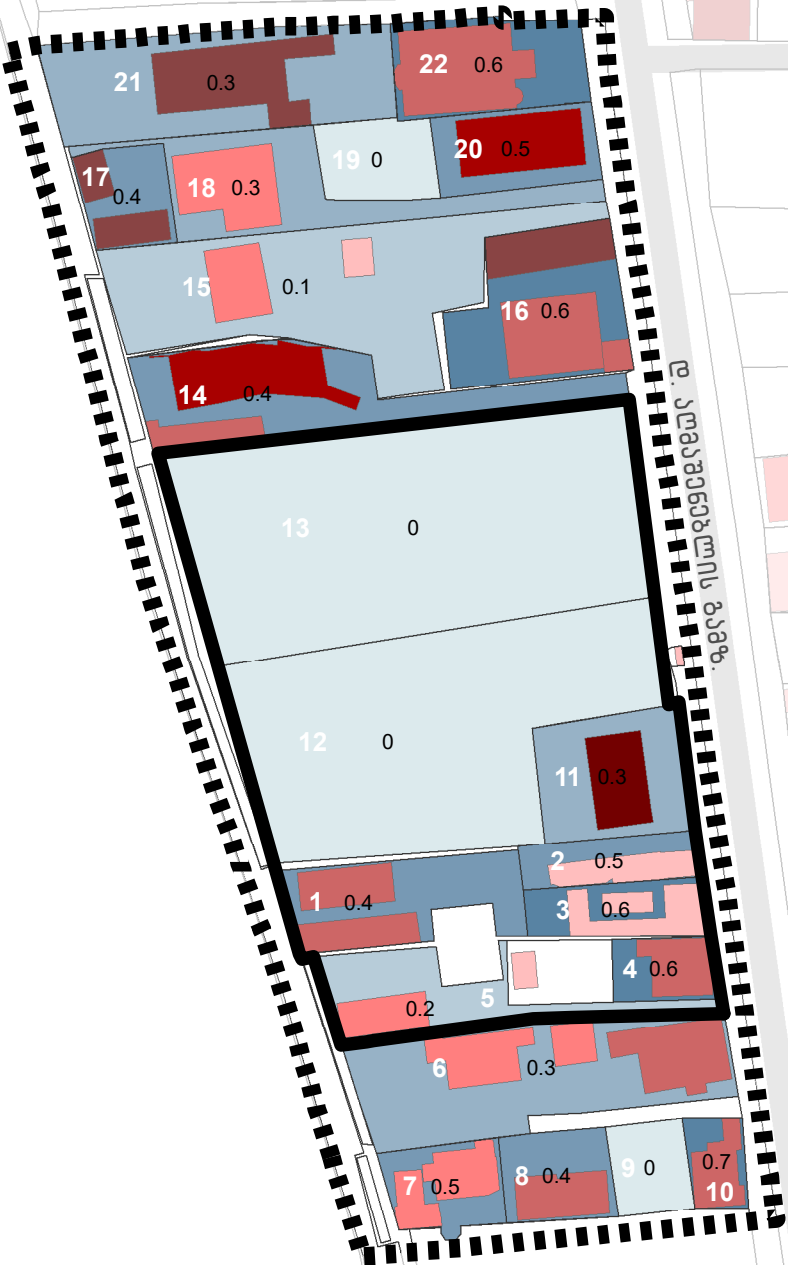
შავი ზღვა

წყარო: საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის ბანაშენიანების ლეგალური გზა (გზა)

ქ. ქობულეთი, დაღმარეზის გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯმს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



#	საკრთო ტერიტორია	ნაკვეთის ფართობი (კვ/მ)	დაღმარეზი ფუნქციონირება	დაღმარეზი კ-1 კოეფიციენტი	მოშენების ფართობი კ-1	კ-1 კოეფიციენტი
1	20.42.01.257	695	ს/კ-3	0.5	281.94	0.4
2	20.42.01.580	320	ს/კ-3	0.5	150.27	0.5
3	20.42.01.256	374	ს/კ-3	0.5	206.04	0.6
4	20.42.01.308	253	ს/კ-3	0.5	143.72	0.6
5	20.42.01.565	642	ს/კ-3	0.5	125.16	0.2
6	20.42.01.185	1469	ს/კ-3	0.5	501.25	0.3
7	20.42.01.330	379	ს/კ-3	0.5	208.33	0.5
8	20.42.01.331	379	ს/კ-3	0.5	156.26	0.4
9	20.42.01.277	272	ს/კ-3	0.5	0.00	0.0
10	20.42.01.141	201	ს/კ-3	0.5	130.91	0.7
11	20.42.01.591	708	ს/კ-3	0.5	201.86	0.3
12	20.42.01.614	2999	ს/კ-3	0.5	0.00	0.0
13	20.42.01.613	3737	ს/კ-3	0.5	0.00	0.0
14	20.42.01.341	1127	ს/კ-3	0.5	447.44	0.4
15	20.42.01.592	1812	ს/კ-3	0.5	204.86	0.1
16	20.42.01.106	911	ს/კ-3	0.5	524.38	0.6
17	20.42.01.252	342	ს/კ-3	0.5	146.25	0.4
18	20.42.01.328	880	ს/კ-3	0.5	284.80	0.3
19	20.42.01.329	356	ს/კ-3	0.5	0.00	0.0
20	20.42.01.280	500	ს/კ-3	0.5	274.29	0.5
21	20.42.01.251	1346	ს/კ-3	0.5	394.93	0.3
22	20.42.01.289	685	ს/კ-3	0.5	405.74	0.6

ბანაშენიანების ინტენსივობის
(კ-2 კოეფიციენტი) ანალიზი

პირობითი აღნიშვნები

საკრთო ტერიტორია

საკლავო არეალი

შენიშვნა-ნაგებობების სართულიანობა

1

2

3

4

5

10

არსებული კ-2 კოეფიციენტი

0.000000 - 0.200000

0.200001 - 0.600000

0.600001 - 1.200000

1.200001 - 2.000000

2.000001 - 2.800000

მინის ნაკვეთი

გზა

შავი ზღვა

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge

მრავალბინიანი კომპლექსის ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (გზა)

ქ. ქობულეთი, დ. დამაშენიანების გზა. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი

შპს ჯგ. თაუარი 2022, ს/კ 445541959

არქიტექტორები

ხელმოწერა

დამო. მსხალაძე

გიორგი გოცაძე

გიორგი გოგუშვილი

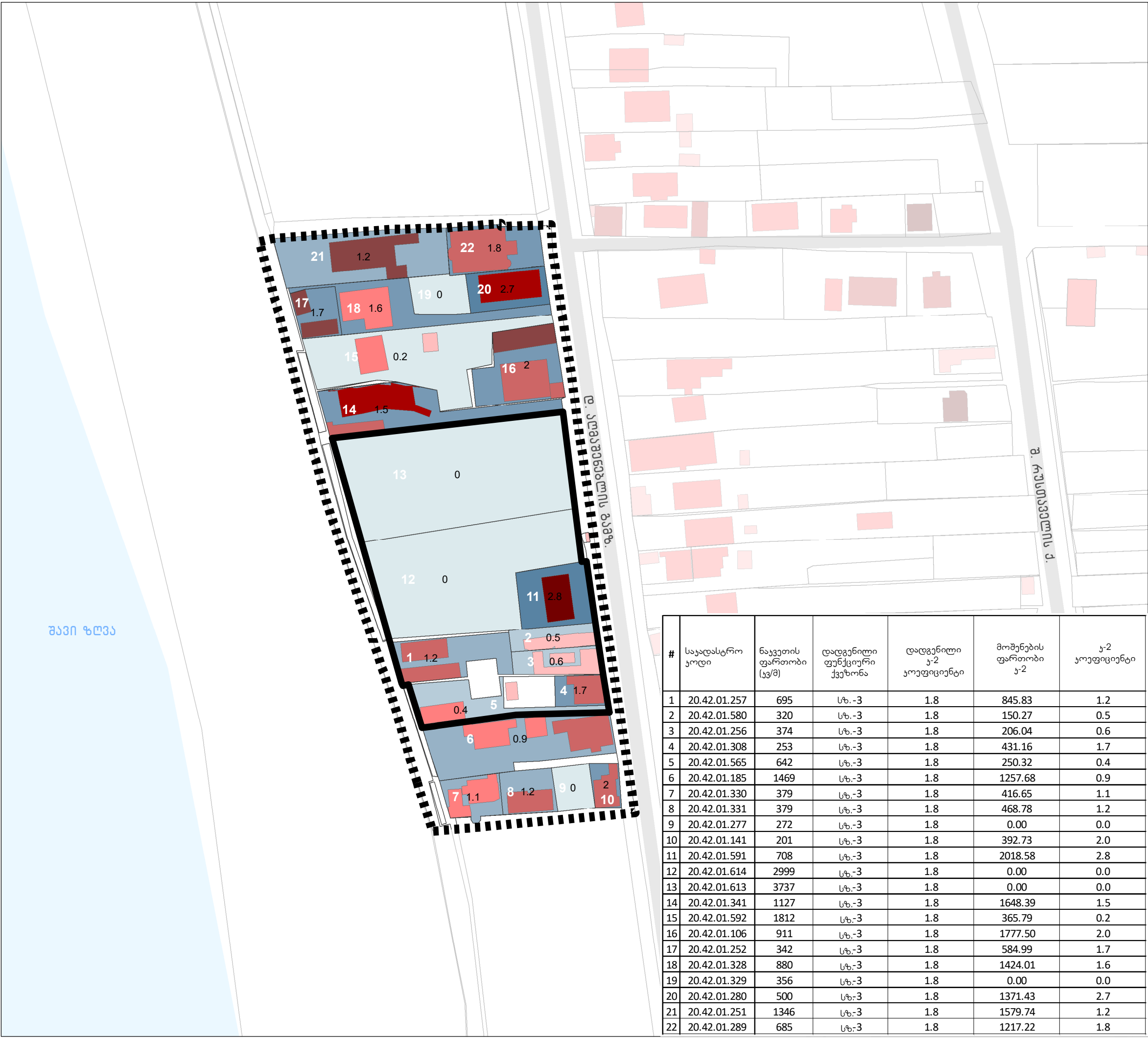
შპს დ.არქიტექტურული
სტუდია, ს/კ 445627590

მასშტაბი: 1:2,000

ფორმატი: A 3

გვერდი

03060120 Meters





ფოტოფიქსაციის წერტილები

პირობითი აღნიშვნები

-  საკომეტო ტერიტორია
-  საკლავო არეალი
-  ფოტოფიქსაციის წერტილი

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge
და სხვა საშუალო.

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯმს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგინიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



განაშენიანების დეტალური გეგმის მონახაზი

ტექსტური ნაწილი - დასაბუთება

A. დასაბუთება:

I. დაგეგმვის ობიექტი და დაგეგმვის მოსაზრებების შემუშავება

დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს ქალაქ ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი #301/303/305 ში მდებარე მიწის ნაკვეთების ს/კ) 20.42 01.673 ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

სამშენებლოდ განვითარების მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილია მრავალბინიანი მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, აუზის, გამწვანების ადგილებისა და ავტოსადგომების მოწყობა.

დაგეგმვის მოსაზრებები შემუშავდა გეგმარებითი ერთეულის ფიზიკური გარემოს, მათ შორის სივრცითი, ინფრასტრუქტურის, სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის კვლევის, ასევე უფლებრივი გარემოს შესწავლისა და დაინტერესებულ პირთა, აგრეთვე ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებების განხილვის შედეგად.

1. დაგეგმვის საჭიროება და ინიციატივა

ვინაიდან გეგმარებით ერთეულში მოქცეული მიწის ნაკვეთის (საკ.კოდი:/) 20.42 01.673; / 20.42.01.614; / 20.42.01.613; / 20.42.01.591;) სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია დადგენილი კ2 მაჩვენებლის გადამეტება, რაც წარმოადგენს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და ამასთან „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 41-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილია კ1/კ2 მაჩვენებლის გადამეტების საფუძველი - გდგ, სახეზე გვაქვს დაგეგმვის საჭიროება და შესაბამისად კერძო ინიციატივის საფუძველზე, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიის ბრძანების საფუძველზე „ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე ((საკ.კოდი:/) 20.42 01.673; / 20.42.01.614; / 20.42.01.613; / 20.42.01.591;) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

გეგმარებითი ერთეულის გდგ-ს შემუშავების მიზნით, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, პირველ ეტაპზე შემუშავდა წინამდებარე კონცეფცია, რომლის განხილვისა და დამტკიცების საფუძველზე შემუშავდება გდგ-ს პროექტი.

2. გეგმარებითი ერთეულის აღწერა
2.1. საზღვრები / ურბანული ინტეგრაცია

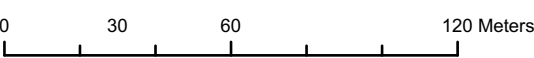
საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ ქობულეთში, ქალაქის შესასვლელ ნაწილში (ფიჭვნარის დასახლება) და მოიცავს დ. აღმაშენებლის ქუჩასა და ზღვის სანაპირო ზოლს შორის არსებულ ტერიტორიას, ერთმანეთის მომიჯნავე შემდეგი თერთმეტი საკადასტრო ერთეულით:ს/კ) 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591; საპროექტო ტერიტორია მოქცეულია ორ საზოგადებრივ სივრცეს შორის, საიდანაც თავისუფლადაა ხელმისაწვდომი მასზე გადაადგილება; დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება შავი ზღვის სანაპირო ზოლი, აღმოსავლეთის მხრიდან დ. აღმაშენებლის ქუჩა, ხოლო სამხრეთისა და ჩრდილოეთის მხრიდან კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები. ქ. ქობულეთის გეგმარებითი სტრუქტურისა და ურბანული ბანვითარების ძირითადი ბანმსაზღვრელი, ძირითადად, მისი ბუნებრივ-გეოგრაფიული პირობები და ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოებებია. განსაკუთრებით აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ქობულეთს დასავლეთით საზღვრავს შავი ზღვა, აღმოსავლეთით ბალახიან-ხავსიანი ჭაობი. შესაბამისად, ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, ქალაქი ქობულეთი გრძივი, სწორხაზოვანი დაგეგმარების ქალაქია, რომელიც ვითარდება შავი ზღვის სანაპიროს პარარელურად, ორი ძირითადი ქუჩის. გასწვრივ, რომელიც ქალაქს მთელს სიგრძეზე მიუყვება და ერთმანეთთან. იკვეთება განივი მიმართულების, შედარებით ვიწრო და მოკლე დამაკავშირებელი ქუჩებით. ძირითადი ქუჩებია დ.აღმაშენებლის. და შ.რუსთაველის ქუჩები. ზღვის სანაპიროს (პლაჟს) მოსდევს გამწვანებული ზონა, რომელიც აღმოსავლეთის მხრიდან თამარ მეფის ქუჩითაა შეზღუდული, ამ ქუჩასა და მის პარალელურ, დავით აღმაშენებლის ქუჩას შორის, ძირითადად, განლაგებულია მსხვილი ობიექტები სანატორიუმები, სასტუმროები, დასასვენებელი სახლები. საპროექტო.ტერიტორია ბანთავსებულია სწორედ განაშენიანების ამ ზოლში. აღსანიშნავია, რომ საკვლევ არეალში, რომელიც მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ორ გეგმარებით ე.წ. „კვარტალს“ გამწვანებულ ტერიტორიებს შორის, დღეის მდგომარეობით, დარღვეულია ამ ზოლის ფუნქციური ხასიათი, სადას ზოლის ერთგვაროვან უწყვეტობას რამდენიმე ქაოტურად განაშენიანებული საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი არღვევს.

გღგ მონახაზი

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გღგ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გზაშ. №301,№303,№305

დამკვეთი	შპს ჯშს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი



გეომორფოლოგიურად საკვლევი უბნის რელიეფი წარმოადგენს აკუმულაციური ტიპის რელიეფს, რომელიც შექმნილია ზღვის ტრანსგრესია-რეგრესიის მოქმედების შედეგად. გეოლოგიურად საკვლევი ტერიტორია აგებულია მეოთხეული ასაკის, ზღვიური გენეზისის ქვიშოვანი და ხრეშოვანი გრუნტებით. გრუნტის წყალი გახსნილია 5.0-5.30 მ-ის სიღრმეზე მიწის ზედაპირიდან, ხრეშის ფენაში. საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, გამოკვლეული უბანი, დანართის (სავალდებულო) თანახმად მიეკუთვნება I კატეგორიას (მარტივი). სამშენებლო მოედნის გეოლოგიურ ჭრილში გამოყოფილ იქნა შემდეგი ფენები: ფენა 1 – ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის, თიხნარისა და კენჭების ნარევი, გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე; ფენა 2 – ქვიშა, საშუალომარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიმკვრივის, ხრეშის შემავსებლით 25%-მდე, გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე, გრუნტი ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით; ფენა 3 – ხრეში, კენჭების ჩანართებით 10%-მდე, სხვადასხვამარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 30%-მდე, გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე, გრუნტი ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით; ფენა 4 – ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიმკვრივის, მუქი ნაცრისფერი, ზოგჯერ 3 სმ-მდე სისქის თიხისა და მტკეროვანი ქვიშის თხელი შუაშრებით, გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე, გრუნტი ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით. დეტალური გეომორფოლოგიური კვლევა წარმოდგენილია საბაზისო მონაცემებში. ტერიტორია მდგრადია და არ შედის სტიქიური გეოლოგიური პროცესების საშიშროების ზონაში.

სამიხნე ტერიტორია არ მდებარეობს ბუნებრივი ფასეულობების. მათ შორის მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების არეალში ან/და მათ სიახლოვეს, ასევე არ მდებარეობს არქეოლოგიური დაცვის ზონებში (იხ რუკა).

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 25 აგვისტოს 1-1/1743 ბრძანებით დამტკიცებული `სამშენებლო კლიმატოლოგია(36.01.05-08)`-ს მიხედვით: ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა: -9;
 ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა: +41;
 ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა: +14.5;
 ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში): 81%
 ნალექების რაოდენობა წელიწადში: 2352 მმ; ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში: 231 მმ; ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში: 840 მმ; თოვლის საფარის წონა: 0.5 კპა;
 თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი: 7.
 დეტალურად კლიმატური პირობები იხილე მონაცემთა მატრიცაში.

გეგმარებითი ერთეულზე არ არის განთავსებული, ჰაერის, წყლის და ნიადაგის დამაბინძურებელი ობიექტები და შესაბამისად გეგმარებითი ერთეული არ ახდენს გარემოზე ხანგრძლივ და შეუქცევ ან მაღალი კუმულაციური ეფექტის მქონე ზემოქმედებას, გარემოს ან/და ადამიანის ჯანმრთელობას არ უქმნის მომეტებულ რისკს, შესაბამისად არ ახდენს უარყოფით გავლენას გარემოს საერთო მდგომარეობაზე. გეგმარებითი ერთეულის მომიჯნავე ქუჩები მოპირკეთებულია ასფალტობეტონით და ბუნებრივი ქვით, გრუნტის წყლები ჩაედინება როგორც გამწვანების, ასევე სანიაღვრე არხებში (არხების რეაბილიტაცია განხორციელდა უახლოეს წარსულში) გეგმარებით ერთეულზე არ ხდება ბუნებრივი რესურსების გამოყენება. დაცულია აკუსტიკური რეჟიმი, რადგან ტერიტორიაზე არ არის განთავსებული ხმაურით დამაბინძურებელი ობიექტები. გეგმარებითი ერთეულის ეკოლოგიური მდგომარეობა ფართოდ ასახულია საბაზისო მონაცემებში და ეკოლოგიური მდგომარეობის კვლევაში (იხ. დანართი).

განაშენიანების მხრივ, აღმაშენებლის გამჭირვილი გამოიჩევა შერეული ფუნქციის შენობა-ნაგებობებით, სადაც დომინირებს საოჯახო სასტუმროები, აგრეთვე, გამორჩეულია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებით და რამოდენიმე მსხვილი მრავალბინიანი, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი დანიშნულების შენობაც, რომელიც დასახლებული საცხოვრებელი ერთეულის, ერთგვარი აქცენტია.

,
 ,
 , . . .
 .

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზა)			
ქ. ქობულეთი, დღამაშენებლის ბაზა. №301, №303, №305			
ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;			
ღამაშენი	შპს ჯგზ თაშური 2022, ს/კ 445541959		
	არქიტექტორები	ხელმოწერა	
	დამო მსხალაძე		
	გიორგი გოსაძე		
	გიორგი გოგიშვილი		
შპს დამარქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590			
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3 გვერდი		
0 30 60 120 Meters			

ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმით გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-3), რომელშიც განაშენიანების სახეობა - შენობა-ნაგებობის განთავსების სახეობა მიწის ნაკვეთის გვერდითი საზღვრების მიმართ შეიძლება იყოს როგორც ღია (ცალკე მდგომი, შეტყუპებული, შეჯგუფებული), ასევე დახურული.

გამოყენების ნებადართული სახეობებია:

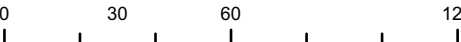
- ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- ბ) საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დ) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური); ე) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;
- ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- ზ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- თ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი; ი) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- კ) სასტუმრო;
- ლ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა; მ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ნ) ოფისი;
- ო) ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
 - ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს; ბ) სავაჭრო ცენტრი;
 - გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

2.5.2. ინფრასტრუქტურა: სოციალური, სატრანსპორტო და ტექნიკური

სოციალური ინფრასტრუქტურა, მათ შორის ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების, რელიგიური და/ან საკულტო ობიექტები გეგმარებით ერთეულზე და მიმდებარედ - 300 მეტრიან რადიუსში, არ არის განთავსებული (იხ.საბაზისო მონაცემები და რუკა).
გეგმარებითი ერთეული უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით, საპროექტო ტერიტორია მოქცეულია ორ საზოგადებრივ სივრცეს შორის, საიდანაც თავისუფლადაა ხელმისაწვდომი მასზე გადაადგილება; დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება შავი ზღვის სანაპირო ზოლი, აღმოსავლეთის მხრიდან დ. აღმაშენებლის ქუჩა, (E-70), იგი გათვალისწინებულია ორმხრივი მოძრაობისათვის, აღჭურვილია საგზაო ნიშნებითა და მონიშვნის ხაზებით. შესაძლებელია ავტომობილების ორმხრივი მოძრაობა, ხოლო სამხრეთისა და ჩრდილოეთის მხრიდან ტერიტორიას ესაზღვრება კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები.
განაშენიანების დეტალური გეგმის მიხედვით სატრანსპორტო მოძრაობის სქემა არ იცვლება.

ბღგ მონახაზი

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღგ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გამზ. №301,№303,№305		
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;		
დამკვეთი	შპს ჯშს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	ბვერდი
		

2.6. დემოგრაფია

გეგმის ტექსონომეტრიული დონის და დაგეგმვის მასშტაბიდან გამომდინარე დემოგრაფიის შესწავლა სავალდებულობას არ წარმოადგენს. საპროექტო ნაკვეთებზე განსათავსებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ბინების გათვალისწინებით მოსახლეობის რაოდენობა, საშუალო სტატისტიკური მონაცემების მიხედვით, შემდგომში შეადგენს დაახლოებით 1300 ადამიანს.

2.7. საკუთრების სტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულზე მდებარე მიწის ნაკვეთები, მასზე გათავსებული შენობები წარმოადგენენ კერძო პირების საკუთრებას.

მიწის ნაკვეთი N საკადასტრო კოდი		მესაკუთრე
1	20.42.01.673	შპს “ჯეიმს თაუერი 2022“ ზაზა ვაშაკიძე, ესმა ელიაძე ზაზა ვაშაკიძე, ესმა ელიაძე სამელ კამალ ჰანნა
2	20.42.01.614	
3	20.42.01.613	
ავდალჰჰ		
4	20.42.01.591	შპს „მიმა“

2.8. დაგეგმვის მოქმედი კანონმდებლობა

დღეისათვის საქართველოში დაგეგმარება რეგულირდება შემდეგი ნორმატიული აქტებით:
„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი;
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“; საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“.

კოდექსი ადგენს: საქართველოს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სისტემას, მის ძირითად პრინციპებს, მიზნებსა და ამოცანებს, აგრეთვე სივრცის დაგეგმარებისა დ ქალაქთმშენებლობითი გეგმების იერარქიასა და შემადგენლობას, მათი შემუშავებისა და დამტკიცების წესებს.

კოდექსის თანახმად:

საქართველოში მოქმედებს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემდეგი იერარქია:

ა) სივრცის დაგეგმარების გეგმები. მათ მიეკუთვნება: საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა; ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის

დაგეგმარების გეგმა;მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტი სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

ბ) ქალაქთმშენებლობითი გეგმები. მათ მიეკუთვნება: გენერალური გეგმა; განაშენიანების გეგმა; განაშენიანების დეტალური გეგმა.

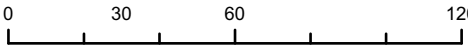
იერარქიულად ზემდგომი გეგმის ან გეგმის შემადგენლობის ცალკეული ნაწილების არარსებობა არ აფერხებს იერარქიულად ქვემდგომი გეგმის შემუშავებას. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან.

ტექსტური ნაწილი
დასაბუთება

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების ლიტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, ღ.აღმაშენებლის გამზ. №301,№303,№305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯჰს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს ღმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	ღათო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	ბჰერდი
		

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირებაზე უფლებამოსილი ორგანოა მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანო, საკუთარი ან/და ნებისმიერი დაინტერესებულ პირის ინიციატივის საფუძველზე. თუ განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება ხორციელდება კერძო ინციატივის საფუძველზე, მაშინ მის ფინანსურ უზრუნველყოფას ახორციელებს შესაბამისი დაინტერესებული პირი.

გეგმების ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილება მოიცავს გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით დავალებას, შემდეგ საკითხებზე: გეგმარებითი ერთეულის კვლევა; გეგმარებითი ერთეული; გეგმის კონცეფციის/პროექტის შემადგენლობა და მათი შემუშავების გეგმა-გრაფიკი; გეგმარებითი ერთეულის კვლევის საფუძველზე ხდება სივრცის დაგეგმარების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის შემუშავება, რომელიც შედგება გრაფიკული (პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით) და ტექსტური ნაწილებისგან (ანოტაცია).

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ განაშენიანების რეგულირების გრაფიკულ მონახაზს და ტექსტურ ანოტაციას. განაშენიანების დეტალური გეგმისათვის გრაფიკული ნაწილი არის ძირითადი და ტექსტური ნაწილი - მისი დამხმარე. ტექსტური ნაწილი ადგენს განაშენიანების მართვის რეგლამენტს, გრაფიკული ნაწილი განაშენიანების დეტალური გეგმისათვის არის კონკრეტული.

განაშენიანების დეტალური გეგმის საბოლოო კონცეფცია მტკიცდება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. განაშენიანების დეტალური გეგმის საბოლოო პროექტი მტკიცდება ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. გეგმაში არსებითი სახის ცვლილება შეიტანება ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით.

განაშენიანების დეტალურ გეგმაში დამუშავების დავალებით განსაზღვრული მასშტაბის შესაბამისად, დასაშვებია მასში იმგვარი დაზუსტებების შეტანა, რაც აღმოფხვრის მასში არსებულ ფაქტობრივ ცდომილებებს. ასეთ შემთხვევაში, დასაბუთების საფუძველზე ფუნქციურ ზონირებაში შესაძლებელია კორექტირებები, რაც არ განიხილება ქალაქთმშენებლობით გეგმაში ცვლილების შეტანად და არ იწვევს პროცედურის გავლას. აღნიშნული სახის კორექტირება მტკიცდება ინიციატორის ან ნებისმიერი დაინტერესებული პირის წარდგენის საფუძველზე დამტკიცების უფლებამოსილების მქონე ორგანოს მიერ. ამ მიზნებისთვის დასაბუთება მოიცავს ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას, ფოტოსურათებს, ფაქტობრივი ცდომილების ამსახველ ნახაზს, მიმდებარე ტერიტორიაზე ზონირების შედარებით ანალიზს, კორექტირების ნახაზს (გეოინფორმაციული სისტემის ფორმატში).

„ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ აზუსტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მოთხოვნებს და იგი განმარტებული და გამოყენებული უნდა იქნეს ამ მოთხოვნათა შესაბამისად.

დებულებები ადგენს:

ა) სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიებს, აგრეთვე, მათში დასაშვებ შენობა-ნაგებობის სახეობების ჩამონათვალს; ბ) მოთხოვნებს სამშენებლო ტერიტორიების, ფუნქციური ზონებისა და ქვეზონების მიმართ;

გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პარამეტრებს ფუნქციური ზონების და ფუნქციური ქვეზონების შესაბამისად და მათი ანგარიშის წესებს; დ)

განაშენიანების სახეობებს, მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებისთვის განსაზღვრული არეალების დადგენის წესს;

ე) მიჯნის ზონების განსაზღვრის და ამ ზონებში შენობა-ნაგებობების განთავსების წესებს. დებულებების თანახმად:

ფუნქციური ზონირების პრინციპი გულისხმობს ტერიტორიისთვის შესაბამისი ნორმატიული რეჟიმის განსაზღვრას. ნორმატიული რეჟიმი ადგენს

ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების მარეგულირებელ ნორმებს.

ტერიტორიები გამოყენებისა და განვითარების მიზნით იყოფა:

ა) სამშენებლო ტერიტორიებად;

ბ) არასამშენებლო ტერიტორიებად.

სამშენებლო ტერიტორიებზე ნორმატიული რეჟიმი დგინდება ფუნქციური ზონების და ქვეზონების და ძირითადი პარამეტრების დადგენით, რომლის საფუძველზეც მუშავდება ქვემდგომი გეგმები და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების დაცვით დგინდება განაშენიანების მართვის საფუძვლები. სამშენებლო ტერიტორია მდებარეობს ფუნქციურ ზონაში ან/და ქვეზონაში, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად ნებადართულია მშენებლობა. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში, სამშენებლო მიწის ნაკვეთი არ უნდა ხვდებოდეს ერთზე მეტ ფუქციური ქვეზონის მოქმედების არეში. არასამშენებლო ტერიტორიების განსაზღვრა შესაძლებელია სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი ან/და დარგობრივი გეგმების მიერ შესაბამისი ტერიტორიული რეჟიმების დადგენით, სადაც ცალკეულ შემთხვევებში დასაშვებია მხოლოდ შესაბამისი ფუნქციით განპირობებული მშენებლობა.

ქალაქთმშენებლობითი გეგმით სამშენებლო ტერიტორიაზე შესაძლებელია დადგინდეს განსხვავებული ზონა ან/და ქვეზონა. შესაბამისი ქვეზონისათვის დასაშვებია საგამონაკლისო მშენებლობა. განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია სამშენებლო ქვეზონის ნაწილის, ცალკეული მიწის ნაკვეთის ან მიწის ნაკვეთის ნაწილისათვის განაშენიანების განსხვავებული პარამეტრების დადგენა. განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია განაშენიანების სახეობის განსხვავებული პირობების განსაზღვრა. მიჯნის ზონის დაცვა სავალდებულო არ არის, თუ განაშენიანების სახეობა შეტყუპებულია, შეჯგუფებულია ან დახურულია, ხოლო შენობებს ან მათ ნაწილებს სამეზობლო საზღვარის მხარეს ღია ნაწილები არ გააჩნიათ.

ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაძლებელია დადგინდეს ავტოსადგომების რეგულირებასთან დაკავშირებული გამონაკლისები ან /და დამატებითი პირობები. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით შეიძლება დადგინდეს, რომ კონკრეტულ ზონაში დაუშვებელია ან შეზღუდულია ავტოსადგომების მოწყობა.

განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით შესაძლებელია დადგინდეს ღობის მოწყობის განსხვავებული პირობები.

ტექსტური ნაწილი

დასაბუთება

მრავალზონიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გღგ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის ბაზზ. №301,№303,№305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯშს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დე.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	ბვერდი
03060120 Meters		

3. დაგეგმვისწინა მდგომარეობა
3.1. დაგეგმვის მიზნები და პრინციპები

პროექტის მიხედვით გეგმარებით ერთეულზე დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. აღნიშნულის განხორციელება საჭიროებს განაშენიანების გამჭიდროებას - განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის გაზრდას ს/კ 20.42.01.673 ნაკვეთისთვის კ2=7.0 ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614 ნაკვეთებისთვის კ2 = 5.0 ს/კ 20.42.01.591 ნაკვეთისთვის კ2=7.0, რაც „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად საჭიროებს განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებას. დაგეგმვის მიზნებია:

- განაშენიანების რეგულირება, რომელიც ხორციელდება ქალაქმშენებლობითი გეგმების მეშვეობით;
- ტერიტორიის განახლება და განვითარება;
- მიწის ნაკვეთების განვითარება, მათი გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტული რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა.
- სივრცის გამოყენების სხვადასხვა შესაძლებლობის მომავლისათვის შენარჩუნება;
- განვითარების გრძელვადიანი პოტენციალის შენარჩუნება და სათანადო უზრუნველყოფა;
- ტერიტორიის ფუნქციურ მდგრად ერთეულად ჩამოყალიბება.

ქალაქმშენებლობითი გეგმის - განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება ემყარება მდგრადი განვითარების პრინციპებს, რომლებიც უზრუნველყოფს შესაბამისი ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების ეკონომიკური და სოციალური წინაპირობების ჰარმონიზაციას. ეს პრინციპებია:

- სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება;
- ადამიანისათვის ღირსეული საარსებო პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- ეკონომიკური, სოციალური და ეკოლოგიური განვითარებისათვის შესაბამისი წინაპირობების შექმნა;
- მიწის რაციონალური გამოყენების პრინციპი;
- განაშენიანებული მიწის ნაკვეთების განახლება და ზომიერი ინტენსიფიკაცია;
- ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- მომსახურებისა და სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ხელმისაწვდომობა, სოციალური ინფრასტრუქტურის განვითარება, შესაბამისი ტერიტორიული წინაპირობების შექმნით ეკონომიკური საქმიანობის წახალისება და ხელშეწყობა;
- ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა;
- მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა;
- გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება,

„ქალაქ ქობულეთის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის - გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 29 ნოემბრის #11 დადგენილებით დამტკიცებული ქალაქ ქობულეთის გენერალური გეგმით, გეგმარებითი ერთეული მოქცეულია საცხოვრებელ ზონაში, რომლის მიმართ მოთხოვნები გაწერილია იეარარქიულად ქვემდგომ განაშენიანების გეგმაში. იგი წარმოადგენს სამშენებლო ტერიტორიას, რომელშიც დასაშვებია განსათავსებელი ობიექტის გამოყენების სახეობა. განაშენიანების პარამეტრები განსაზღვრულია იეარარქიულად ქვემდგომ განაშენიანების გეგმაში, კერძოდ: სამშენებლო ქვეზონა - საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3).

3.2.2. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების გეგმები; 3.2.3. მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებული განვითარების სხვა გეგმები / პროგრამები

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიერ გდგ-ს შემუშავების დროისათვის გეგმარებითი ერთეულის მიმართ ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები დაგეგმილი არ არის, ამასთან მუნიციპალიტეტის მიერ არ არის დამტკიცებული განვითარების სხვა გეგმები / პროგრამები.

3.3. დარგობრივი გეგმები; 3.4. მომიჯნავედ დამტკიცებული და დამუშავების პროცესში მყოფი ქალაქთმშენებლობითი გეგმები.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გდგ-ს შემუშავების დროისათვის დარგობრივი გეგმები არ არის შემუშავებული, ამასთან შემუშავების პროცესშია ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი - განაშენიანების დეტალური გეგმა. მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებულია ქალაქ ქობულეთის გენერალური და განაშენიანების გეგმები.

4. დაგეგმვის მოსაზრებების ფორმირება
4.1. დაგეგმვის ტაქსონომიური დონე და მასშტაბი

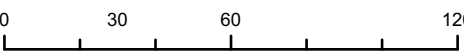
წინამდებარე დაგეგმვის - განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ტაქსონომიური დონე იეარარქიულად წარმოადგენს ქვედა დონეს და მიეკუთვნება ქალაქთმშენებლობით გეგმებს. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული დავალების შესაბამისად მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა 4 მიწის ნაკვეთისაგან შემდგარ გეგმარებით ერთეულზე, რომლის ფართობი შეადგენს 10279 კვ.მ-ს (იხ. საბაზისო რუკა).

ტექსტური ნაწილი
დასაბუთება

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გღგ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის ბაზზ. №301,№303,№305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯშს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგაიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
		

გეგმარებითი ერთეული



4.3. განვითარების ზღვრული სიმჭიდროვეები

„სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების № 8 დანართი სარეკომენდაციოა და მისი გათვალისწინება რეკომენდირებულია უშენი ტერიტორიების გეგმარებითი საბალანსო ერთეულებისათვის. ხსენებული დანართის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ამავე პუნქტში მოცემული მარეგულირებელი ინდიკატორები არ არის რეალური მდგომარეობით ნორმატიული მაჩვენებლების დადგენის საფუძველი.

დადგენილების მე-2 მუხლის (ტერმინთა განმარტება) პირველი ნაწილის „მ)“ პუნქტის განმარტების მიხედვით: „უშენი ტერიტორია – დასახლების ნაწილი, რომელიც არ მიეკუთვნება ნაშენ ტერიტორიას, უმეტესად მწვანე საფარიტაა დაფარული და 300 მეტრის რადიუსში არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა.“ აღნიშნულიდან გამომდინარე გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს ნაშენ ტერიტორიას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გეგმარებითი ერთეულის მიმართ განვითარების ზღვრული სიმჭიდროვის მაჩვენებელი არ განისაზღვრება.

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს განმარტებით (წერილი N 01/858, 29/03/2021წ.): „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი აღიარებს მდგრადი განვითარების პრინციპებისა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის პრინციპების საფუძველზე ადამიანის ცხოვრების, საქმიანობისა და რეკრეაციისათვის ღირსეული, ჯანსაღი და უსაფრთხო გარემოს შექმნის მნიშვნელობას ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში, თუმცა დღეის მდგომარეობით არ არის მიღებული რაიმე სახის სტანდარტი, რომელიც საკანონმდებლო დონეზე ადგენს განაშენიანების სიმჭიდროვის განსაზღვრის ერთიან კრიტერიუმებს.“

„ამასთან, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-8 დანართში ასახულია ახალი განაშენიანების განვითარებისას ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების პროცესში გასათვალისწინებელი (სარეკომენდაციო) საცხოვრებლად ღირსეული სოციალური ინფრასტრუქტურის უზურუნველყოფის მინიმალური სტანდარტი“. „აგრეთვე, გეგმარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნას „ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მოთხოვნები, რომლის მიზანსაც წარმოადგენს საზოგადოების ჯანმრთელობის, უსაფრთხოებისა და საერთო კეთილდღეობის მისაღწევად მინიმალური პირობების შექმნა“. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მოთხოვნები დაცული იქნება საცხოვრებელი სახლის პროექტის შედგენისას, რაც აისახება შესაბამის საექსპერტო დასკვნაში.

ტექსტური ნაწილი
დასაბუთება

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების ლეგალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, ლ.აღმაშენებლის გამზ. №301,№303,№305		
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;		
დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს ლმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	ღათო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
		

1.1. გეგმის მიზანი

- განაშენიანებასთან ინტეგრირებისა და თავსებადობის უზრუნველყოფა.

გამოყენების რეგულირების უშუალო საფუძველს.

2.1.1. სდგ-ს / დარგობრივი გეგმების მიხედვით - 2.1.2. გენგეგმის მიხედვით

ხელმისაწვდომობა;

დასაბუთება

A horizontal scale bar with tick marks at 0, 30, 60, and 120 Meters.

2.2.3. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დავალების 2.4.2. ნაწილის შესაბამისად ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა გულისხმობს როგორც, გეგმარებით ერთულში საზოგადოებრივ ინტერესებით განპირობებულ ინფრასტრუქტურული, თუ სხვა სახის გაუმჯობესების (კეთილმოწყობის, რეაბილიტაციის, რეკონსტრუქციის და მსგ.) ღონისძიებებს, ასევე მაკომპენსირებელი ღონისძიებებს. კოდექსის თანახმად კ1/კ2 ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება უნდა კომპენსირდებოდეს სხვა ღონისძიებებით. დავალების 1.4.3.2. მაკომპენსირებელი ღონისძიება მთლიანად ან ნაწილობრივ მაინც ორიენტირებული უნდა იყოს გეგმარებითი ერთეულის შიდა მოთხოვნილებებზე, ხოლო ამგვარის შეუძლებლობის (მაგ. ფიზიკური გარემოს არასაკმარისი შესაძლებლობები) შემთხვევაში - დასაშვებია მისი დაბალანსება მუნიციპალიტეტისთვის საცხოვრებელი ერთეულების ან კომერციული დანიშნულების უძრავი ნივთის გადაცემით, თანაზომადი ოდენობის ფართობით.

მაკომპენსირებელი ღონისძიება:

ინვესტორი კომპანია შპს „ჯეიმს თაუერი 2022“-ი გამოთქვამს მზადყოფნას, რომ მუნიციპალიტეტის მიერ მითითებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე, მუნიციპალიტეტის მიერ მიწოდებული პროექტის შესაბამისად, ააშენოს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი და გადასცეს 2300 კვ.მ საცხოვრებელი ფართი ნაკვეთის მეპატრონეებს.

2.2.3.1. ალტერნატივები და ლიმიტაციები

იერარქიულად ქვედა დონის დოკუმენტში გდგ-ში ალტერნატივების ასახვა არ წარმოადგენს სავლდებულობას/საჭიროებას, კერძოდ „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად: „2. ორივე ტაქსონომიური დონის გეგმის (გარდა განაშენიანების დეტალური გეგმისა, თუ ის არ წყვეტს იერარქიულად ზემდგომი გეგმების საკითხებს) კონცეფცია უნდა მოიცავდეს: ა) საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ ტერიტორიათა განვითარების/გამოყენების გრაფიკულ მონახაზს და მის ტექსტურ ანოტაციას, არსებობის შემთხვევაში მოქმედ გამოყენებაში დაგეგმილ ცვლილებაზე მითითებით; ბ) ალტერნატიული გადაწყვეტის შესაძლო ვარიანტებს (საჭიროების შემთხვევაში); გ) საბაზისო მონაცემთა მატრიცას, საჭიროების შემთხვევაში მათ ანალიზს და შემოთავაზებული გადაწყვეტ(ებ)ის ეფექტიანობის შეფასებას. 3. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ განაშენიანების რეგულირების გრაფიკულ მონახაზს და ტექსტურ ანოტაციას.“

ამასთან, კოდექსის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით ალტერნატივები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს საქართველოს სივრცითი მოწყობის სქემაში, კერძოდ: „2. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმის შემადგენლობა შესაძლებელია წარმოდგენილ იქნეს როგორც სავალდებულო მოთხოვნების, ისე ალტერნატივათა დაშვების შესაძლებლობის სახით.“

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე კონცეფცია არ საჭიროებს ალტერნატივების განხილვას.

კონცეფციის მიხედვით იცვლება განაშენიანების პარამეტრები, ლიმიტირებული რჩება სხვა პირობები - გამწვანების, ღობის მოწყობის და ესთეტიკური პირობები.

2.2.3.2. ეტაპები და რიგითობა პროექტის განხორციელდება შემდეგი ეტაპებით და რიგითობით: ობიექტის სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის მიღება; ტერიტორიის მომზადება მშენებლობისათვის; საცხოვებელი სახლის მშენებლობა; საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწყობა; შიდა ინფრასტრუქტურის მოწყობა; ტერიტორიის გამწვანება; ტერიტორიის კეთილმოწყობა.

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული ღონისძიებები განხორციელდება არა უგვიანეს 2027 წლის 31 დეკემბრისა.

2.2.4. ეფექტიანობის შეფასება

პროექტის განხორციელება ხელს შეუწყობს მიწის ნაკვეთების შეუსაბამო ობიექტებისაგან გამოთავისუფლებას, ურბანული სივრცის განვითარებას და არაესთეტიკური ამორტიზირებული შენობა- ნაგებობების თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობით ჩანაცვლებას, საცხოვრებელი ფონდის გაზრდას, მოქალაქეთა ღირსეული საცხოვრებელი გარემოს შექმნას და სოციალური პირობების გაუმჯობესებას, სუსტი ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბებას, ეკონომიკის დარგების, მათ შორის სამშენებლო სექტორის განვითარებას.

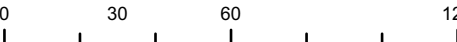
საკადასტრო ერთეულებზე მრავალბინიანი მრავალსართულიანი სახლის განთავსება არ გამოიწვევს ურბანულ ქსოვილში დისონანსის შეტანას, ჩამოყალიბდება თანამედროვე სტანდარტების შემცველი მდგრადი გეგმარებითი ერთეული, რაც ურბანული თვალსაზრისით გამართლებული და მიზანშეწონილია. გეგმარებით ერთეულზე განახლდება კაპიტალური ფონდი, პროექტის განხორციელებით შეიქმნება დასაქმების ადგილები, როგორც უშუალოდ ობიექტის მშენებლობის დროს ასევე ექსპლუატაციის პერიოდში, აგრეთვე მისი მომსახურების სერვისებში, შესაბამისად თავის წვლილს შეიტანს ეკონომიკის განვითარებაში და ზრდაში.

ტექსტური ნაწილი
დასაბუთება

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულთი, დ.ალმახენახლის ბაზზ. №301,№303,№305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯზს თაუერი 2022, ს/კ 445541959		
	არქიტექტორები	ხელმოწერა	
	დამო მსხალაძე		
	გიორგი გოსაძე		
	გიორგი გოგიშვილი		
	შპს დ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590		
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	ბვერდი	
			

ტექსტური ნაწილი
დასაბუთება

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების ლიტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, ღ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯშს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
შპს ღმ.არქიტექტორული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	ღათო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგაიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120 Meters		

ეფექტიანობის შეფასების ეკონომიკური მაჩვენებლები მოცემულია ცხრილში:

სამშენებლო პოტენციალის (კ ² /კ ²) ზრდის ხარჯ-სარგებლიანობის საანგარიშო ცხრილი (ინფორმაცია შეიყვანოთ მხოლოდ ლურჯად მონიშნულ უკლებში)						გათვლები ლარში
ინფორმაცია განმცხადებლის შესახებ						
გათვლების გაკეთების თარიღი			30.07.2023			
მისამართი			ქ. ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირის # 301/303/305			
საედასტრო კოდი			ს/კ) 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;			
დეველოპერული კომპანია			შპს „ჯეიმს თაუერი 2022“			
საკონტაქტო პირი			ჯემალი ჭაღალიძე			
ტელეფონი			(+995) 555502428			
არსებული და მოთხოვნილი პარამეტრები						
	ფაქტობრივი/დადგენილი პარამეტრები		მოთხოვნილი პარამეტრები			
	კ ¹	0,5	კ ¹	0,5		
	კ ²	1,8	კ ²	ს/კ 20.42.01.673 ნაკვეთისთვის კ2=7.0 ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614 ნაკვეთებისთვის კ2 = 5.0 ს/კ 20.42.01.591 ნაკვეთისთვის კ2=7.0		
	კ ³	0,3	კ ³	0,1		
სამშენებლო მოცულობები						
მიწის ფართობი			10279			
კ ² საანგარიშო ფართი			58475			
კვ.მ. მიწის საშუალო საბაზრო ღირებულება			400,0			
მიწის ზედა სართულიანობა		ნაკვეთი #1: 20 სართული ნაკვეთი #2: 32-28 სართული ნაკვეთი #3: 12 სართული	მიწის ზედა სამშენებლო მოცულობა მ3			175425
მიწის ქვედა სართულიანობა		#1 ნაკვეთი: 1 #2 ნაკვეთი: 2 #3 ნაკვეთი: 0	მიწის ქვედა სამშენებლო მოცულობა მ3			10 014,0
მშენებლობის ხარჯი						
			ფართობი	1 კვმ ღირებულება დღგ გარეშე ლარში		
მთლიანი სამშენებლო მოცულობა			200134	X		დანაკარგი%
მ.შ. საერთო ფართი (დანაკარგი სადარბაზო, კიბის უჯრედი)			70195	1 170,0		4,2%
მ.შ. საცხოვრებელი ფართი კვმ			58496	1 170,0		
მ.შ. კომერციული ფართი კვმ			785,7	1 380,0		
მ.შ. საოფისე ფართი კვმ			0,0			
მ.შ. დაზღურული ავტოსადგომები კვმ			3 600,0	1 520,0		
მ.შ. სხვა დანიშნულების ფართი კვმ-რესტორანი			0	0		
სულ მშენებლობის ხარჯი			66,639,146			
ვალდებულება (არსებობის შემთხვევაში)						
ჯამური ვალდებულება გამოსახული თანხობრივად			400 000			
გთხოვთ აღწეროთ ვალდებულება და თანხის გაანგარიშება:			შვიდი ორ სართულიანი საცხ. სახლი			
შემოსავლები (სარეალიზაციო ფართზე დაყრდნობით)						
			ფართობი	კვ.მ ღირებულება	ჯამური ღირებულ.	
საცხოვრებელი ფართი			36180	1 950,0	70551000	
კომერციული ფართი			2559	2 800,0	7165200	
საოფისე ფართი			0,0		0,0	
ავტოსადგომების რაოდენობა*			190	11 000,0	2090000	
სხვა დანიშნულების ფართი			10669	0,0	0,0	
* გთხოვთ დააფიქსიროთ ავტოსადგომების რაოდენობა და თითო ავტოსადგომის სარეალიზაციო ფასი						
მთლიანი მიღებული შემოსავალი			79 806 200			
ინფორმაცია პროექტის განხორციელების მიზანშეწონილობის შესახებ						
სხვაობა შემოსავალს და ხარჯს შორის			13,167,054			
დღგ			2,370,069.72			
მოგების გადასახადი			1,975,058.10			
კ2 გადასახადი და მშენებლობის ნებართვა			58475			
დივიდენდი			449 975			
მოგება გადასახადების შემდეგ			8 000 000			

3. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის დასაბუთება
3.1. გამოყენების ნებადართული და საგამონაკლისო სახეობები

გეგმარებით ერთეულში გამოყენების ნებადართული სახეობებია:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

ბ) საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

დ) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური); ე) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;

ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

ზ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

თ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი; ი) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

კ) სასტუმრო;

ლ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა; მ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

ნ) ოფისი;

ო) ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს; ბ) სავაჭრო ცენტრი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3.2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და მათი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობები გეგმარებითი ერთეულისათვის ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმით დადგენილი პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	0.5	1,8	0,3	-

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს 33-ე მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით: „6. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია სამშენებლო ქვეზონის ნაწილის, ცალკეული მიწის ნაკვეთის ან მიწის ნაკვეთის ნაწილისათვის განაშენიანების განსხვავებული პარამეტრების დადგენა“.

აღნიშნულიდან გამომდინარე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის მიხედვით გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთების მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

გეგმარებითერთეულზე მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის საკადსტროკოდით

ს/კ 20.42.01.655, ს/კ 20.42.01.565, ს/კ 20.42.01.257, ს/კ 20.42.01.580, ს/კ 20.42.01.256, ს/კ 20.42.01.308, ს/კ 20.42.01.186, ნაკვეთებისთვის

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	0.5	7.0	0,1	20 სართული

ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614 ნაკვეთებისთვის

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	0.5	5.0	0,1	32 და 28 სართული

ს/კ 20.42.01.591 ნაკვეთისთვის

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	0.5	7.0	0,1	12 სართული

ტექსტური ნაწილი
დასაბუთება

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გამზ. №301,№303,№305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯშს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი



ტექსტური ნაწილი
დასაბუთება

გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთებისათვის:

განაშენიანების პარამეტრები					
მიწის ნაკვეთი			პარამეტრები		
საკადასტრო კოდი		ფართობი, კვ.მ.	კ-1	კ-2	კ-3
	2	3	4	5	6
	20.42.02.673	2835	0,5	7,0	0,3
	20.42.02.614	2999	0,5	5,0	0,3
	20.42.02.613	3737	0,5	5,0	0,3
	20.42.02.591	708	0,5	7,0	0,3

3.3. განაშენიანების სახეობები და განაშენიანების ხაზები (საზღვრები)

არსებული რეგულაციებით განაშენიანების სახეობა როგორც მიწის ნაკვეთზე, ასევე ნაკვეთის გვერდითი საზღვრების მიმართ შეიძლება იყოს როგორც ღია (ცალკე მდგომი, შეტყუპებული, შეჯგუფებული), ასევე დახურული.
განაშენიანების ხაზები იხილეთ ტერიტორიის გამოყენების რუკაში.

3.4. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები

საკვლევ ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება განთავსებულია დ. აღმაშენებლის გამზირზე ობიექტის მიმდებარედ მაგისტრალის ორივე მხარეს. დამონტაჟებულია მგზავრებისათვის კეთილმოწყობილი მოსაცდელები. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი ასრულებს რეგულარულ რეისებს ქ. ქობულეთის რკინიგზის სადგურიდან ზ. ჟვანიას ხიდამდე, საკვლევი ობიექტის გავლით. ინტერვალი შეადგენს 30 წთ–ს. ასევე რუსთაველის ქუჩაზე მოძრაობს საზოგადოებრივი ტრანსპორტი, რომლის მარშრუტია „ქალაქის სასაფლაო – რკინიგზის სადგური“. ობიექტის მიმდებარედ მოწყობილია მგზავრთა მოსაცდელები . მოძრაობის ინტერვალია 30 წთ.

3.5. ემისიებისგან დაცვა

დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელება გარკვეულწილად დაკავშირებული იქნება გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების და ადამიანის ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებასთან დაკავშირებულ რისკებთან. პროექტის განხორციელებისას აუცილებელი იქნება გატარდეს რიგი შემარბილებელი ღონისძიებები. გასატარებელი შემარბილებელი ღონისძიებები შეიძლება დავყოთ ორ ჯგუფად - 1) ადამიანის ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული შემარბილებელი ღონისძიებები და 2) გარემოსადგვითი შემარბილებელი ღონისძიებები.

ადამიანის ჯანმრთელობისა და უსაფრთხოების დაცვასთან დაკავშირებული შემარბილებელი ღონისძიებები

- სამუშაოებში ჩართული პერსონალი უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ინდივიდუალური დაცვის საშუალებებით;
- დაცული უნდა იყოს სამუშაო გრაფიკი;
- სამიშპირობებიანი, მავნე და მძიმე სამუშაოების შემთხვევაში პერსონალის უსაფრთხოებისთვის უნდა გატარდეს დამატებითი შემარბილებელი ღონისძიებები;

უსაფრთხოების ღონისძიებების გატარებას;

- მაქსიმალურად უნდა იყოს დაცული სამუშაო საზღვრები, რათა მინიმუმამდე შემცირდეს ადგილობრივი მოსახლეობის უსაფრთხოებასა და ჯანმრთელობის დაზიანებასთან დაკავშირებული რისკები;

- პერსონალს უნდა ჩაუტარდეს ცნობიერების ამაღლებისა სწავლებები უსაფრთხოებისა და შრომის დაცვის

საკითხებზე; გარემოსდაცვითი შემარბილებელი ღონისძიებები

ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების და ხმაურის გავრცელების შემარბილებელი ღონისძიებები

- სამუშაოებში გამოყენებული ტრანსპორტი და დანადგარები უნდა აკმაყოფილებდეს უსაფრთხოების ნორმებს, რისთვისაც სამუშაოების დაწყებამდე უნდა შემოწმდეს მათი ტექნიკური მდგომარეობა;
- ადგილობრივი მოსახლეობის ხმაურით შეწუხების პრევენციის მიზნით, მკაცრად უნდა იყოს დაცული სამუშაო გრაფიკი;
- სატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილებისას დაცული უნდა იყოს ოპტიმალური სიჩქარე;
- მნიშვნელოვანი ხმაურის გამომწვევი სამუშაოები განხორციელდეს მხოლოდ დღის საათებში;
- ქარიან ამინდში უნდა შეიზღუდოს მტვერწარმოქმნელი სამუშაოების შესრულება;
- ხმაურის დონის კანონით დადგენილი ზღვრული ნორმების გადაჭარბების შემთხვევაში, საჭიროებისამებრ უნდა განხორციელდეს ხმაურის გავრცელების საწინააღმდეგო ღონისძიებები, კერძოდ:
 - ✓ დანადგარებისა და ტექნიკის ხმაურის დონე შემცირდეს სხვადასხვა ტექნიკური გადაწყვეტებით;
 - ✓ შეძლებისდაგვარად შეიზღუდოს ხმაურის გამომწვევი წყაროების ერთდროული მუშაობა.
- ფხვიერი მასალის ტრანსპორტირების შემთხვევაში სატვირთო მანქანის მარა უნდა გადაიფაროს შესაბამისი მასალით;
- გაკონტროლდეს ჩართული ძრავით მანქანების უქმად გაჩერება და უქმად გადაადგილება;
- აიკრძალოს სიგნალის გამოყენება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეს უსაფრთხოებისთვის აუცილებელია.
- საპროექტო ტერიტორიაზე მაქსიმალურად იქნეს შენარჩუნებული მცენარეული საფარი (რაც ბუნებრივ ხმაურდამცავ ბარიერს შექმნის);
- პერსონალს უნდა ჩაუტარდეს ტრეინინგი გარემოსდაცვით და უსაფრთხოების

საკითხებზე.

მრავალზონიანი კომპლექსის
განაშენიანების ლიტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გამზ. №301,№303,№305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგაიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
0 30 60 120 Meters		

ტექსტური ნაწილი

დასაბუთება

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305

ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დ. არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამოუკიდებელი	
	გეოგრაფი გეოგრაფი	
	გეოგრაფი გეოგრაფი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი

03060120 Meters

გეგმარებით ერთეულზე და მიმდებარედ განაშენიანებული ფართობი დაბალანსებულია გაშვანებული ზონებით, ხოლო უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიაზე გამწვანებისა და დასასვენებელი ადგილების მოწყობით.

ტექსტური ნაწილი
დასაბუთება

4. საჯარო და კერძო ინტერესების (შეწონვა) შეჯერება

გეგმარებითი ერთულის დაგეგმარებასთან დაკავშირებით, განხორციელდა სოციოლოგიური კვლევა/გამოკითხვა, შედგა საჯარო შეხვედრები, საზოგადოებისა და ხელისუფლების წარმომადგენლებთან, რომელთა შედეგების ანალიზის შედეგად მოხდა საჯარო და კერძო ინტერესების შეწონვა-შეჯერება.

კვლევა ცხადყოფს, რომ დაგეგმილი მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიებზე, ასევე ქალაქის მოსახლეობაში, მოქალაქეთა უმრავლესობა მიესალმება მრავალსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას და ცარიელ ტერიტორიებზე თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობის განთავსებას, რაც შემგომში გაზრდის ტერიტორიის პრესტიჟს, განავითარებს მუნიციპალურ და არა მხოლოდ მუნიციპალურ სერვისებს, შექმნის ადგილობრივი მოსახლეობისათვის მეტ სამუშაო ადგილს, ტერიტორიას უფრო მიმზიდველს გახდის საინვესტიციოდ, გაზრდის ტურისტების ნაკადს როგორც ქალაქში, ასევე კონკრეტულ უბანში, რაც საბოლოო ჯამში დადებითად აისახება ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ პირობებზე. გარდა სოციალური პირობებისა სამშენებლო ტერიტორიებზე არსებობს გასული საუკუნის ინფრასტრუქტურა ნაკლებად თანამედროვე შენობა-ნაგებობების სახით, რაც საერთოდ არ არის მიმზიდველი როგორც ადგილობრივი მაცხოვრებლებისათვის, ისე ვიზიტორთათვის, თანამედროვე ინფრასტრუქტურა კი შესძენს ტერიტორიას მეორე სიცოცხლეს და გააჯანსაღებს როგორც კონკრეტულ, ისე მიმდებარე ტერიტორიას.

საზოგადოება ერთიანია შემდეგ პოზიციებში: მშენებლობის დროს ყურადღება მიექცეს ტერიტორიის დანაგვიანებისაგან და სამშენებლო მტვერისაგან დაცვას, საცხოვრებელი სახლი უნდა აკმაყოფილებდეს უსაფრთხოების ყველა ნორმას და სტანდარტს, კომპანიამ უშუალოდ მშენებლობისას მკაცრად უნდა დაიცვას უსაფრთხოების წესები, შენობაში უნდა განთავსდეს ისეთი საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები, რომლებიც არ გამოიწვევენ ხმაურს ან/და დაცული იქნას აკუსტიკური რეჟიმი, მიწის ნაკვეთზე უნდა მოეწყოს გამწვანებული ადგილები, პარკინგი და შესაბამისი ინფრასტრუქტურა. კვლევის თანახმად მოსახლეობის რეკომენდაციები და სურვილებია: ყურადღება მიექცეს გარემოს მშენებლობისას; აქტიურ სამუშაოებში ჩართული იყოს ადგილობრივი მოსახლეობა; მშენებლობის დასრულების შემდგომ, ახალ სამუშაო ადგილებზე დასაქმდეს ადგილობრივი მოსახლეობა.

განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პროცესში მოხდა სამუშაო შეხვედრები ხელისუფლების წარმომადგენლებთან, რომელზეც შეჯერდა საჯარო და კერძო ინტერესები. ხელისუფლების წარმომადგენლები მიიჩნევენ, რომ მაქსიმალურად უნდა იქნას სუსტი ინფრასტრუქტურის და არაესთეტიკური, შეუსაბამო ფუნქციის მქონე შენობებისაგან ქალაქის ტერიტორიების გამოთავისუფლება და განვითარება. მათი პირობებია: დაცული იქნას გარემოსდაცვითი ნორმები, პროექტის დაგეგმარებისას გათვალისწინებული იქნას საზოგადოების მოსაზრებები, ურბანული პოლიტიკა, გამწვანებული ადგილების საკითხი.

გეგმარებითი ერთეულის საჯარო და კერძო ინტერესების (შეწონვა) შეჯერება აისახა კვლევის ანალიზში და საჯარო განხილვების

ოქმში. **III. განაშენიანების გეგმის ზეგავლენები**

1. ზეგავლენა გარემოზე (გარემოსდაცვითი ანგარიშის რეზიუმე)

საპროექტო ტერიტორიაზე არ არის დაგეგმილი, ჰაერის, წყლის და ნიადაგის დამაზინმურებელი მასშტაბური ობიექტების/წყაროების განთავსება და შესაბამისად დაგეგმილი სამუშაოები არ მოახდენს უარყოფით გავლენას გარემოზე. ამასთან, მოსალოდნელი ზემოქმედება იქნება მოკლე ვადიანი (მშენებლობის პერიოდი).

საკვლევი ტერიტორია წლების განმავლობაში ანთროპოგენური ზემოქმედების ქვეშაა მოქცეული და ნიადაგის ნაყოფიერ ფენას საპროექტო ტერიტორიზე მცირე ნაწილი უკავია, შესაბამისად ნიადაგის ნაყოფიერ ფენაზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება უმნიშვნელო იქნება.

საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი მემკვიდრეობის (მათ შორის მოქმედი და გვეგმარებითი), დაცული ტერიტორიები და ბუნების ძეგლები/ბუნებრივი ობიექტები (ჭაობი, ტორფნარი, დიუნა და მსგ.) არ გვხვდება. გეგმარებით ერთეული არაა განთავსებული ჭარბტენიან ტერიტორიაზე;

პროექტით გათვალისწინებული საქმიანობების განხორციელებისას გარემოს რეცეპტორებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება დაბალი მნიშვნელობის იქნება;

სამშენებლო სამუშაოების წარმოების დროს წარმოშობილი ზედმეტი გრუნტი და სამშენებლო ნარჩენები გატანილ იქნება შესაბამისი სამსახურების მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე. საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვებას და მუნიციპალურ ნაგავსაყრელამდე ტრანსპორტირებას შესაბამისი სამსახური უზრუნველყოფს. აღნიშნული ღონისძიებების გათვალისწინებით, ნარჩენების წარმოქმნით გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედება უმნიშვნელო იქნება.

საპროექტო ტერიტორიაზე წარმოდგენილია ქალაქ ქობულეთის საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემები. საპროექტო შენობის მშენებლობის დასრულების შემდგომ, საპროექტო ინფრასტრუქტურის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემები ასევე დაერთებული იქნება ქალაქის ცენტრალურ საკანალიზაციო ქსელს. შესაბამისად ფუნქციონირების ეტაპზე ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე უარყოფითი ზემოქმედება მოსალოდნელი არაა. შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებითა და გარემოსდაცვითი სტანდარტების დაცვის შემთხვევაში ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება დაბალი მნიშვნელობის იქნება.

თავისი სპეციფიკის, მასშტაბისა და მდებარეობიდან გამომდინარე ობიექტის ექსპლუატაცია არ გამოიწვევს ტრანსსასაზღვრო უარყოფითი ზემოქმედება.

საჭიროების შემთხვევაში, პროექტის განხორციელებამდე უნდა შეფასდეს საპროექტო ტერიტორიაზე ან მოსაზღვრე ქუჩებზე, მოჭრას ან გადარგვას დაქვემდებარებული ხე-მცენარეების რაოდენობა და მათი სახეობა, რაც შეთანხმდება შესაბამის უწყებებთან.

მშენებლობისას დროებით ადგილი ექნება ატმოსფერულ ჰაერში მტერის ნაწილაკების გავრცელებას და ხმაურის ღონის მომატებას, თუმცა მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება არ იქნება მუდმივი ხასიათის და მისი ხანგრძლივობა დამოკიდებული იქნება დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელების ხანგრძლივობასთან. მშენებლობის პერიოდში ატმოსფერულ ჰაერზე მოსალოდნელი უარყოფითი

ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ზემოქმედების ხარისხი იქნება მინიმალური. სამშენებლო სამუშაოები არ გამოიწვევს აკუსტიკური რეჟიმის მნიშვნელოვან გაუარესებას, ხოლო შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ზემოქმედება უმნიშვნელო იქნება.

დასკვნა:

დასკვნის სახით, შეიძლება ითქვას, რომ დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებით გამოწვეული ნეგატიური ზემოქმედება ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე რისკებთან დაკავშირებული არ იქნება და სწორი გარემოსდაცვითი მართვის პირობებში, სათანადო შემარბილებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით, განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის განხორციელება გარემოზე, ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე, სოციალურ და ბუნებრივ გარემოზე უარყოფით ზემოქმედებას არ იქონიებს;

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მიხედვით სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები ექვემდებარება სტრატეგიულ გარემოსდაცვით შეფასებას „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ შემთხვევებში.

„გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“-ს II დანართის მე-9 პუნქტის 9.2 ქვეპუნქტის თანახმად, 10 ჰექტარზე მეტი განაშენიანების ფართობის მქონე ურბანული განვითარების პროექტის (მათ შორის, სავაჭრო ცენტრისა და 1 000 ავტომობილის ტევადობის ავტოპარკის მოწყობა) განხორციელება ექვემდებარება სკრინინგის პროცედურის გავლას.

ამასთანავე, მე-20 მუხლის მე-5 პუნქტის პუნქტის თანახმად სტრატეგიული დოკუმენტი ექვემდებარება სგშ-ს თუ: ა) ახდენს გარემოზე ხანგრძლივ და შეუქცევ ან მაღალი კუმულაციური ეფექტის მქონე ზემოქმედებას; ბ) გარემოს ან/და ადამიანის ჯანმრთელობას მომეტებულ რისკს უქმნის; გ) ახდენს ზემოქმედებას უნიკალური ბუნებრივი მახასიათებლების ან კულტურული მემკვიდრეობის შემცველ ტერიტორიაზე, დაცულ ტერიტორიებზე, აგრეთვე იმ ტერიტორიაზე ან/და ლანდშაფტზე, რომელსაც მინიჭებული აქვს ადგილობრივი ან/და საერთაშორისო მნიშვნელობის სტატუსი. განაშენიანების დეტალური გეგმით გათვალისწინებული გეგმარებითი ერთეულის ჯამური ფართობი არ აღემატება 10 ჰა-ს, დოკუმენტი არ ახდენს გარემოზე ხანგრძლივ და შეუქცევ ან მაღალი კუმულაციური ეფექტის მქონე ზემოქმედებას, გარემოს ან/და ადამიანის ჯანმრთელობას არ უქმნის მომეტებულ რისკს, არ ახდენს ზემოქმედებას უნიკალური ბუნებრივი მახასიათებლების ან კულტურული მემკვიდრეობის შემცველ ტერიტორიაზე, დაცულ ტერიტორიებზე, აგრეთვე იმ ტერიტორიაზე ან/და ლანდშაფტზე, რომელსაც მინიჭებული აქვს ადგილობრივი ან/და საერთაშორისო მნიშვნელობის სტატუსი.

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მიხედვით სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები ექვემდებარება სტრატეგიულ გარემოსდაცვით შეფასებას „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ შემთხვევებში.

აღნიშნულიდან და გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, განაშენიანების დეტალური გეგმა არ ექვემდებარება კოდექსით დადგენილი სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების პროცედურების გავლას.

2. ზეგავლენა საცხოვრებლის საჭიროებებსა და სამუშაო ადგილებზე

დაგეგმილი პროექტის განხორციელება დადებით გავლენას მოახდენს საცხოვრებელ და სოციალურ პირობებზე, ამორტიზირებული შენობა-ნაგებობების ახალი კაპიტალური შენობით ჩანაცვლებით მაცხოვრებლებს შეეძენებათ ღირსეული საცხოვრებელი გარემო, შეიქმნება სამუშაო ადგილები, რადგან საცხოვრებელ სახლში განთავსდება საზოგადოებრივი დანიშნულების, ასევე სხვა მომსახურების ობიექტები. აღნიშნული საშუალებას იძლევა ათობით ადამიანის დასაქმებას, რაც უზრუნველყოფს საჭიროებების თანამედროვე სტანდარტებით დაკმაყოფილებას.

3. ზეგავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე

საპროექტო ობიექტში განთავსებული იქნება საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები, შესაბამისად განავითარებს შესაბამის მოთხოვნილებებზე ორიენტირებულ ობიექტებს, მათ შორის მომსახურების, რაც დადებით გავლენას მოახდენს სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე.

4. ზეგავლენა საგზაო მოძრაობაზე

დ. აღმაშენებლის გამზირი წარმოადგენს საერთაშორისო მნიშვნელობის გზას (E-70), იგი გათვალისწინებულია ორმხრივი მოძრაობისათვის, მისი სავალი ნაწილი ასფალტირებულია, აღჭურვილია საგზაო ნიშნებითა და მონიშვნის ხაზებით. საკვლევი ობიექტის გასწვრივ არსებული საფეხმავლო ტროტუარი მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით. სამხრეთის მხრიდან შესახვევი წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, შესაძლებელია ავტომობილების ორმხრივი მოძრაობა, მოკირწყლულია ქვაფენილით. გზის გასწვრივ კეთილმოწყობილია საფეხმავლო ტროტუარები და მოკირწყლულია ქვაფენილით.

დეკორატიული ფილებით. აღმოსავლეთის მხრიდან შესახვევი წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, დაშვებულია მსუბუქი ავტომანქანების მოძრაობა, გზა მოკირწყლულია ქვაფენილით, გზის გასწვრივ კეთილმოწყობილია საფეხმავლო ტროტუარები და მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით.

ზაფხულის საკურორტო სეზონის პირობებში დ. აღმაშენებლის გამზირზე განსაკუთრებით მატულობს საავტომობილო ნაკადების მოძრაობა, საშუალოდ საათში გადაადგილდება 2000-2500 ერთეული ავტოსატრანსპორტო საშუალება, ასევე ობიექტის გასწვრივ არსებულ საფეხმავლო ტროტუარზე ინტენსიურად გადაადგილდება როგორც ადგილობრივი მაცხოვრებლები, ასევე დამსვენებლები და ვიზიტორები.

პროექტით დაგეგმილია მრავალსართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა 311 ბინაზე. დღევანდელი მოცემულობით როგორც მთლიანად ქვეყანაში, ასევე ქ. ქობულეთში ავტომანქანების მატების ტენდენცია კვლავ გრძელდება, შესაბამისად მრავალბინიანი, მრავალსართულიანი სახლის მშენებლობის პირობებში აუცილებელია ავტომფლობელი მაცხოვრებლებისათვის გათვალისწინებული იქნეს საპარგინზე სივრცის მოწყობა, რადგან წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლოა ავტომანქანების სიმრავლემ, საკვლევი ობიექტის მიმდებარე ქუჩებზე გამოიწვიოს ავტომანქანების ნაკადების მოძრაობის შეფერხება. აქედან გამომდინარე აუცილებლობას წარმოადგენს საკვლევ ობიექტს გააჩნდეს ინდივიდუალური მიწისქვეშა და/ან მიწისზედა ავტოპარკინგები. სტატისტიკური მონაცემებით საშუალოდ ქ. ქობულეთის სინამდვილეში მოზინადრეთა 25–30 პროცენტი წარმოადგენს ავტომფლობელს, შესაბამისად მოცემულ ობიექტს უნდა გააჩნდეს 100-150 ერთეული საპარკინგე ადგილი. საკვლევი ობიექტის პროექტით, ეზოში გათვალისწინებულია 190 ერთეული საპარკინგე ადგილის მოწყობა აღსანიშნავია, რომ მოძრაობის წარმოდგენილი სქემა ხელსაყრელია საჭიროების შემთხვევაში სასწრაფო სამედიცინო და სახანძრო სამაშველო ბრიგადების შეუფერხებელი გადაადგილებისათვის.

განაშენიანების დეტალური გეგმის მიხედვით სატრანსპორტო მოძრაობის სქემა არ იცვლება.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე შესაძლებელია გავაკეთოთ დასკვნა, რომ მოცემულ საკვლევ ობიექტზე მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში (ყველა ზემოთაღნიშნული რეკომენდაციის შესრულების გათვალისწინებით), ვერ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.

5. ზეგავლენა საჯარო ბიუჯეტზე და საფინანსო ან საინვესტიციების დაგეგმვაზე

პროექტი, რომლის განხორციელების მიზნითაც მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა, საჯარო ბიუჯეტზე და საფინანსო ან ინვესტიციების დაგეგმვაზე ზეგავლენას არ ახდენს, ვინაიდან მთლიანად ხორციელდება კერძო ინვესტიციებით.

6. სხვა ზეგავლენები

პროექტის განხორციელებისას გამოვლენილი სხვა ზეგავლენები, მენაშენეს მიერ საკუთარი ხარჯებით, შესაძლო მოკლე გონივრულ ვადაში უნდა იქნას იდენტიფიცირებული, შესწავლილი და ქალაქის მუნიციპალიტეტთან, ასევე დაინტერესებულ მხარეებთან შეთანხმებით უნდა შემუშავდეს მათი განეიტრალებისათვის საჭირო ღონისძიებები.

IV. პროცედურები და სამართლებრივი საფუძვლები

1. პროცედურის ტიპი

ტექსტური ნაწილი
დასაბუთება

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გღმ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გზაშ. №301,№303,№305

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დ.ა.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
0 30 60 120 Meters		

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია განკუთვნიანება ქალაქშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების პირველ სტადიას. I სტადია – განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება - არაუმეტეს 40 სამუშაო დღე; გეგმის საბოლოო კონცეფცია მტკიცდება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. II სტადია – განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვა და დამტკიცება - არაუმეტეს 40 სამუშაო დღე. გეგმის საბოლოო პროექტი მტკიცდება ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

3. სამართლებრივი საფუძვლები

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი;

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთაშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“; საქართველოს

მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ ;

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი) დამტკიცების შესახებ

საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილის №25 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ ზათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 11 დეკემბრის № გ-15.15203469 განკარგულება;

„თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2009 წლის 27 თებერვლის №4-1 დადგენილებაში

ცვლილების შეტანის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 11 დეკემბრის N40 დადგენილება.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი) დამტკიცების შესახებ" ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №25 განკარგულება.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 25 აგვისტოს N 1-1/1743 ბრძანება „დაპროექტების ნორმების – „სამშენებლო კლიმატოლოგია“ – დამტკიცების შესახებ“;

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის N 1-1/2284 ბრძანება „სამშენებლო ნორმების და წესების „სეისმოიმედო მშენებლობა“ (პე 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“.

ბ. დანართები:

1. ინფორმაცია მიმწოდებლის შესახებ

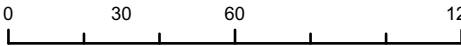
1.1. რეკვიზიტები

ტექსტური ნაწილი
დასაბუთება

მრავალბინიანი კომპლექსის
ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (ბდგ)

ქ. ქოზულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305

W/J 20.42 01.673; W/J 20.42.01.614; W/J 20.42.01.613; W/J 20.42.01.591;

ღამაგვეთი	შპს ჯგჷ თაუერი 2022, ს/კ 445541959		
 შპს ღმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა	
	ღათო მსხალაძე		
	გიორგი გოშაძე		
	გიორგი გოგეიშვილი		
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი	
			

Sძლიერი მხარეები

პირდაპირი გასასვლელი ზღვის სანაპიროსა და ბულვარზე

ქალაქისთვის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან სატრანსპორტო ღერძზე მდებარეობა

ტურისტული დესტინაცია

ქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის არსებობა

საქურორტო და სარეკრეაციო სივრცეებთან სიახლოვე (მათ შორის ფიჭვნართან)

მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩამოყალიბებული, განაშენიანებული ურბანული ქსოვილი

საინჟინრო ქსელების/კომუნალური ინფრასტრუქტურის არსებობა

რკინიგზასთან სიახლოვე

ეკოლოგიურად სუფთა სატრანსპორტო საშუალებისთვის განკუთვნილი ინფრასტრუქტურის არსებობა (ველობილიკის ფრაგმენტი)

Wსუსტი მხარეები

ზღვის სანაპიროს საინჟინრო დაზვის ზონასთან სიახლოვე, რაც განაკირიბებს არქიტექტურული დაგეგმვის ზოგად ხასიათს

Oშესაძლებლობები

ფუნქციური პროფილის გაძლიერება და ახალი ფუნქციებით დატვირთვა

საპროექტო არეალზე განთავსებული არარებულირებული განაშენიანების მოწესრიგება

აღბილობრივი მოსახლეობისთვის სოცო-ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესება-ახალი სამუშაო ადგილების გაჩენა; ქერძო საკუთრებაზე ნორმატიული ფასის გაზრდა, ახალი სოციალური ობიექტების გაჩენა და სხვ.

ტურიზმის სფეროს გაძლიერება

ქალაქის ცენტრისგან მოშორებული, მშვიდი და მყუდრო საცხოვრებელი/საქურორტო სივრცის შექმნა

აღტარნატიული, ეკომეგობრული სატრანსპორტო საშუალებების განვითარება და მათთან სიახლოვე

კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლთან სიახლოვე და ტურისტებისთვის დამატებითი მიზიდულობის შექმნა

Tსაფრთხეები

ჰენთრიპიკაცია

SWOT ანალიზი

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge და სავლე სამუშაო.

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქოზულეთი, დ.აღმანებლის გზა. №301,№303,№305
ს/ქ 20.42.01.673, ს/ქ 20.42.01.591, ს/ქ 20.42.01.613, ს/ქ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯშს თაუარი 2022, ს/ქ 445541959	
MSTUDIO შპს დ.არქიტექტურული სტუდია, ს/ქ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგეიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120 Meters		

1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12

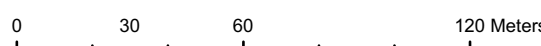


არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა (2022 ივლისი)

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge
და სავლე საშუალო.

მრავალბინიანი კომპლექსის
ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (გლგ)

ქ. ქობულეთი, დაღმარეზელის გზა. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯმს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგინაშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		

13



22/07/17

14



22/07/17

15



22/07/17

საკრედიტო ტერიტორია

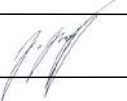
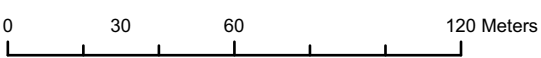


არსებული სიტუაციის
ამსახველი ფოტომასალა
(2022 ივლისი)

წყარო: საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
ინტერაქტიული რუკა - napr.gov.ge
და სხვა საშუალებები.

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენების დეტალური გეგმა (გზ.)

ქ. ქობულეთი, დაღმარეზის გზა, №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673, ს/კ 20.42.01.591, ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614,

დამკვეთი	შპს ჯმს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთის სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		

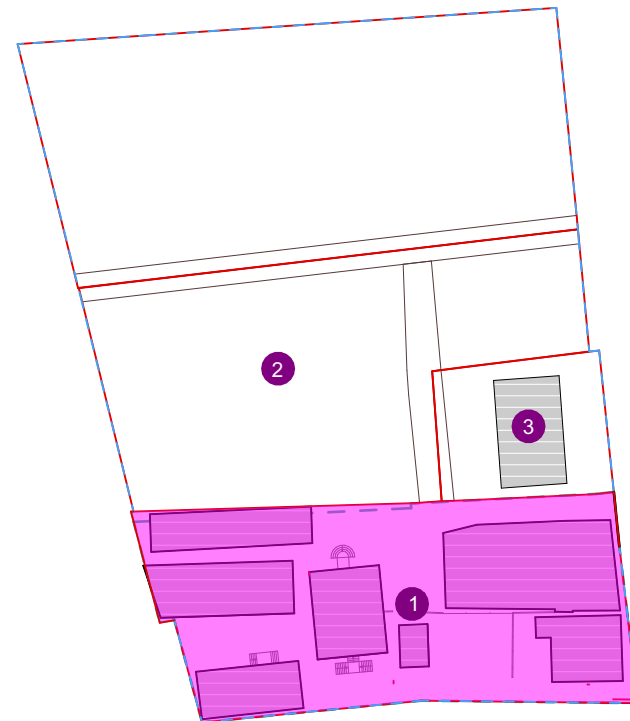
8. გამოყენებული დოკუმენტები	
ნორმატიული	შინაარსი
კონსტიტუციური კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი
კანონი	საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი
კანონი	გარემოს დაცვის შესახებ
კანონი	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ
კანონი	გარემოსდაცვითი შევასების კოდექსი
კანონი	წყლის შესახებ
კანონი	ტყის კოდექსი
კანონი	საქართველოს ზღვისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ
კანონი	საზღვაო კოდექსი
კანონი	დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ
კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ
კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ
კანონი	საქართველოს სარკინიგზო კოდექსი
კანონი	სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ
კანონი	ტურიზმისა და კურორტების შესახებ
კანონი	კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ
კანონი	ნარჩენების მართვის კოდექსი
კანონი	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ
კანონი	სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ
კანონი	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ
კანონი	საქართველოს კურორტების ნუსხა და სტატუსი
კანონი	ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დებულებების შესახებ
კანონი	სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ
კანონი	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები
კანონი	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და
კანონი	საქართველოს ზედაპირული წყლების დაბინძურებისაგან დაცვის შესახებ
კანონი	საქართველოს მცირე მდინარეების წყალდაცვითი ზოლების (ზონების) შესახებ
კანონი	წყალდაცვითი ზოლის შესახებ
კანონი	ტექნიკური რეგლამენტი – სამშენებლო კლიმატოლოგია
კანონი	ტექნიკური რეგლამენტი – სეისმომედეგი მშენებლობა

ტექსტური ნაწილი დასაბუთება		
მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (გღგ)		
ქ. ქოზულეთი, დ.აღმაშენებლის გამზ. №301,№303,№305		
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;		
დამკვეთი	შპს ჯშს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
შპს დმ.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგაიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
0 30 60 120 Meters		

ნაკვეთი #1

ს/კ 20.42.01.673

მრავალბინიანი 20 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი, ერთი მიწისქვეშა სართულით

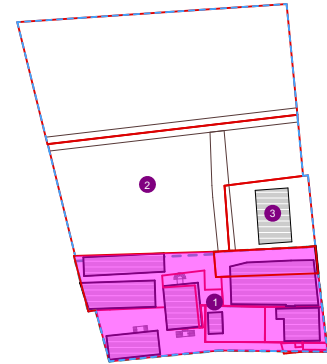


მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი
		



მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

განმარტებითი ბარათი

პროექტის მიზანს წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაგეგმარებას თანამედროვე გეგმარებითი პრინციპებით და შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების ნორმების დაცვით.

საპროექტო შენობა მდებარეობს მისამართზე: ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გამზირი N 303, საკადასტრო კოდი: / 20.42.01.673

საპროექტო შენობა წარმოადგენს 20 მიწისზედა სართულიან კარკასულ ნაგებობას ერთი მიწისქვეშა ავტოფარეხით. მაქსიმალური მალის სიგრძე 7.50 მ. გადაადგილების მექანიკური საშუალება სახანძრო ლიფტი შეესაბამება 41 დადგენილების ნორმებს.

არქიტექტურული თვალსაზრისით შენობა დაგეგმარებულია აღმაშენებლის გამზირიდან მოშორებით თამარ მეფის ქუჩის პირზე, შენობა არის ბლოკის წყობით აშენებული. ფასადის ზედაპირი დაიფარება ალუკაბონდის საფასადე მასალით შენობის აქცენტი კი იქნება შავი ფერის ალუმინის ვიტრაჟები ,რომელიც აირეკლავს ზღვისა და მთის გარემოს.

საპროექტო შენობის -2.40 ნიშნულზე განლაგებულია ავტოფარეხი, წყლის რეზერვუარის და სახანძრო სატუმბი სადგური ±0.00 ნიშნულზე განთავსებულია კომერციული ფართი და სადარბაზოს ჰოლები. მიწისზედა მეორე სართულიდან მიწისზედა მეოცე სართულის ჩათვლით გათვალისწინებულია საცხოვრებელი ბინების განთავსება (საერთო რაოდენობა 228); ხოლო სახურავის სართულზე მოეწყობა საერთო სარგებლობის ტერასა.

აივნის მოაჯირებად გათვალისწინებულია, მეტალის კარკაზე დამონტაჟებული ნაწრთობი მინა, ხოლო მოაჯირის გარკვეული ნაწილი იქნება ლითონის. კედლების ხანძარმედეგობის შესაბამისად გათვალისწინებულია ყველა ღიობის ცეცხლმედეგობა. ბინები ერთმანეთისგან გამიჯნული 2 საათიანი ცეცხლმედეგი კედლებით. შენობიდან გამოსვლა შესაძლებელია მექანიკური განიავების და დანწევისა და საშხეფი სისტემით აღჭურვილი სახანძრო კიბისა და სახანძრო ლიფტების მეშვეობით. სახანძრო უსაფრთხოების წესების გათვალისწინებით შენობის ბინებიც აღჭურვილია ზემოთ ჩამოთვლილი სისტემებით.

შენობის მაქსიმალური სიმაღლე გრუნტთან შეხების წერტილიდან შეადგენს 74,10 მ-ს;

შენობის ძირითადი სტუქტურული სისტემა წარმოადგენს კარკასულ სტრუქტურას. გაძლიერებული მონოლითური კოჭებით და სვეტებით, სართულშუა გადახურვა და სახურავის ფილად გამოყენებულია ასევე ბეტონის გაძლიერებული ფილა, შენობის კონსტრუქციის ტიპი მისი სიმაღლის და გაბარიტებიდან სახანძრო უსაფრთხოების კუთხით შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მიხედვით I-A ტიპის კონსტრუქციის ტიპს წარმოადგენს.

ტერიტორიას გააჩნია დამოუკიდებელი საავტომობილო შესასვლელი, ასევე სახანძრო მისასვლელი გათვალისწინებული შენობის ორივე გზის მხრიდან. ტერიტორია კეთილმოეწყობა და გამწვანდება ასევე განთავსდება ღია საცურაო აზუი.

პროექტის არქიტექტურული და კონსტრუქციული ნაწილი დამუშავებულია ქვეყანაში არსებული სამშენებლო ნორმების მიხედვით.

ნომენკლატურა

- ფუნქციური დანიშნულება - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- შენობის კლასი - IV

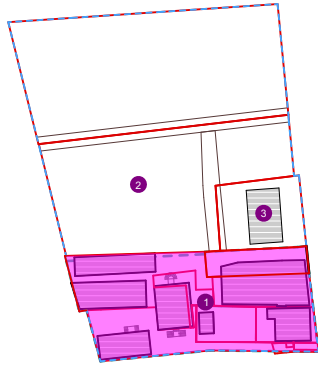
განმარტებითი ბარათი

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების ლეგალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის ბაზზ. №301,№303,№305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯშს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	ღათო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგეიშვილი	
	შპს დე.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



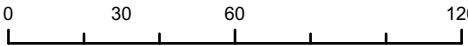
ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

- შენობის კ1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 944,9 მ²
- შენობის კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 15064,2 მ²
- შენობის კ3 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 900 მ²
- შენობის მაქსიმალური სიმაღლე - 74,10 მ
- შენობის ჩაღრმავება ±0.00 ნიშნულს ქვემოთ - 2.5 მ
- შენობის მალის მაქსიმალური სიგრძე - 7.5 მ
- შენობის საძირკვლის ტიპი - წერტილოვანი
- გადაადგილების მექანიკური საშუალება - ლიფტი
- ავტოსადგომების რაოდენობა - 94 (57 დახურული+37 ღია)
- საერთო ფართობი - 22235,8 მ²
- საცხოვრებელი ფართობი - 11385,7 მ²
- კომერციული ფართობი - 455,4 მ²
- საზაფხულო ფართობი - 2682,5 მ²
- კიბის უჭრედისა და სადარბაზოს ფართობი - 2174,0 მ²
- ავტოსადგომის ფართობი - 1897,0 მ²

განმარტებითი გარათი

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გღგ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გამზ. №301,№303,№305

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		

გან-გეგმა ტოპოგრაფიული
დასმით

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების ტექნიკური გეგმა (გზა)

ქ. ქობულეთი, დასახლებული პუნქტი. №301, №303, №305

ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დაამუშავა შპს ჯგ. თაუერი 2022, ს/კ 445541959

არქიტექტორი ხელმოწერა
დამოწმებულია
გეოგრაფიული გეგმა
გეოგრაფიული გეგმის დამამუშავებელი

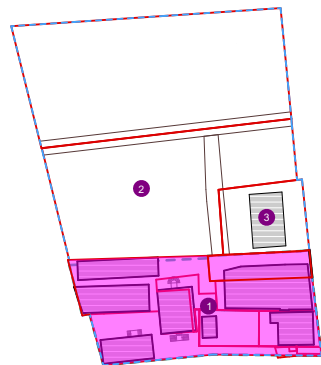
შპს დაარსებულია
სტუდია, ს/კ 445627590

მასშტაბი: 1:300 ფურცლები: A 3 გვერდი

0 30 60 120 Meters

№	დასახელება	მ
1	სამშენებლო ფართი	2380.0
2	კომუნალური ფართი	666.5
3	კომუნალური ფართი	666.5
4	კომუნალური ფართი	666.5





პარკინგის გეგმა -2,40 ნიშნულზე

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გზა, №301, №303, №305

ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი: შპს ჯგ. თაუერი 2022, ს/კ 445541959

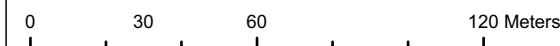


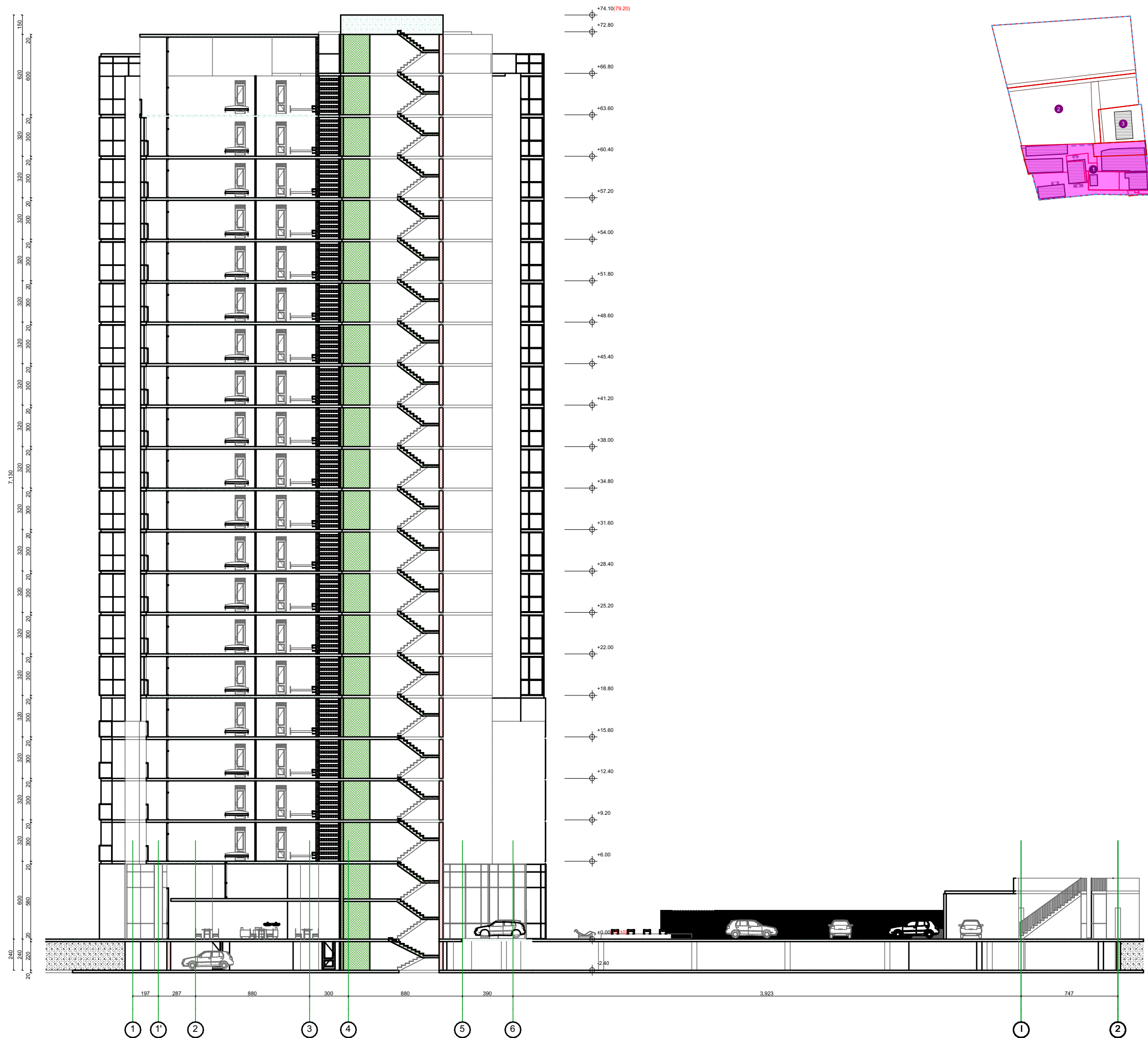
შპს დამკვეთი
სტუდია, ს/კ 445627590

მასშტაბი: 1:300

ფორმატი: A 3

გვერდი





ჭრილი 1-1

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთის კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:300	ფორმატი: A 3	გვერდი
0 30 60 120 Meters		



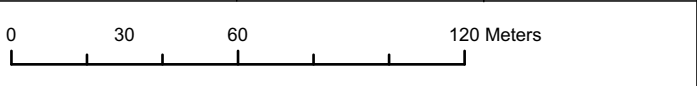
რეზიდენცია №1

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი/პროექტი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამოუკიდებელი	
	გიორგი გოციაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი





მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი/გამომცემი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი





რეგისტრირებული №3

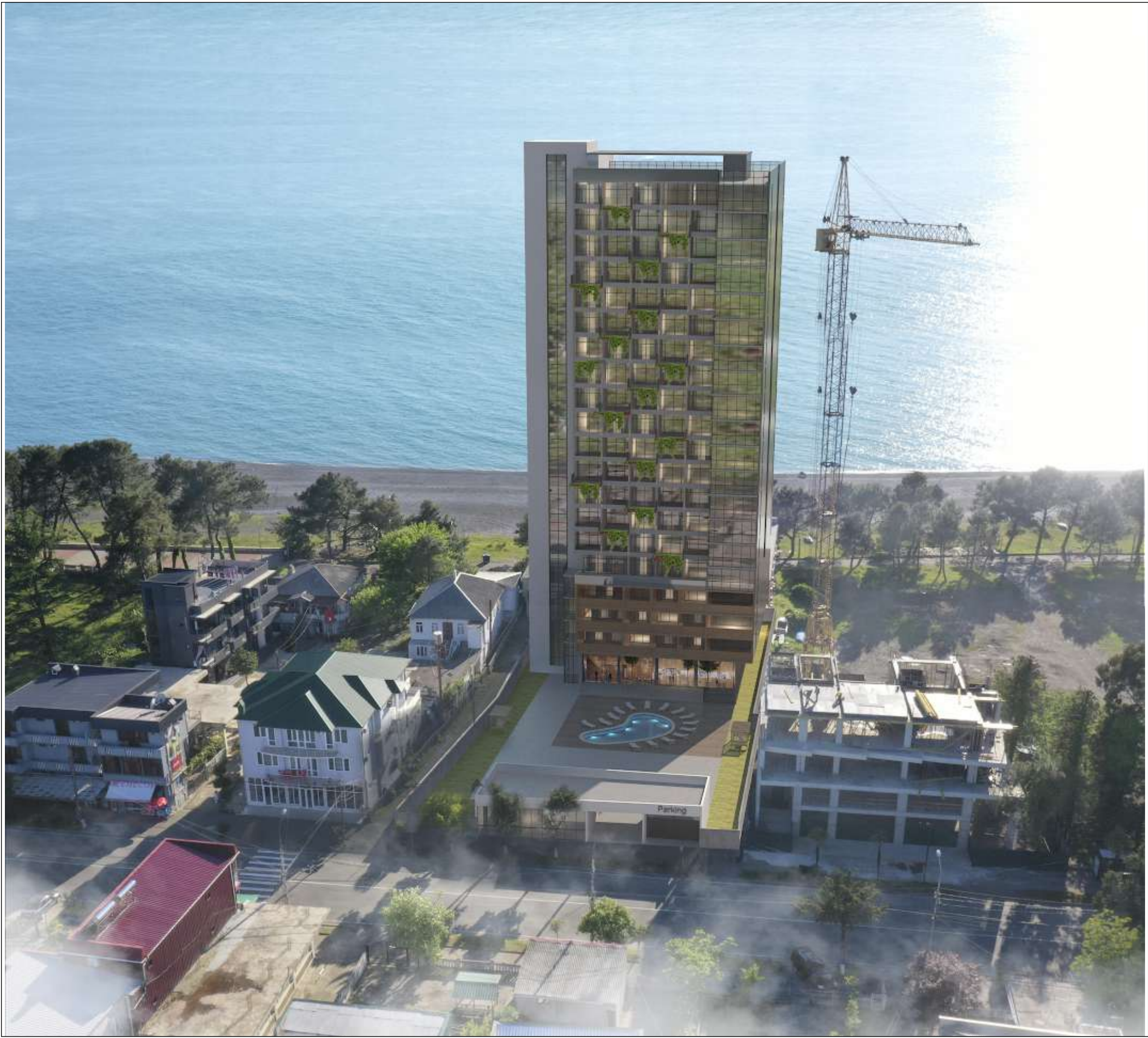
მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი/გამყარებული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



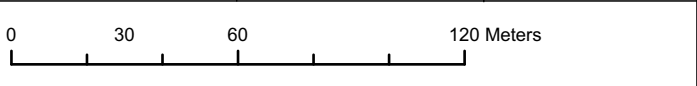


რეგისტრირებული №4

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

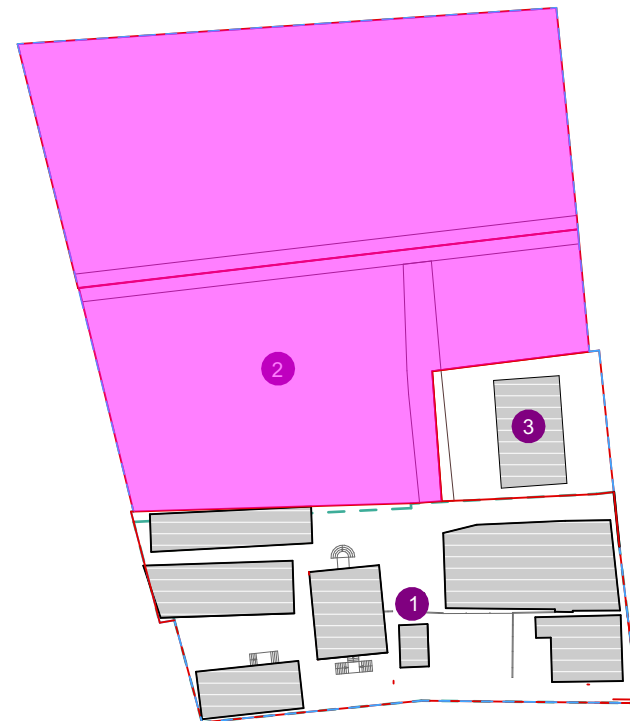
დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი/გამომცემი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



ნაკვეთი #2

ს/კ 20.42.01.613, ს/კ 20.42.01.614

მრავალბინიან 32 და 28 სართულიან საცხოვრებელ სახლი
(ორი მიწისქვეშა სართულით)



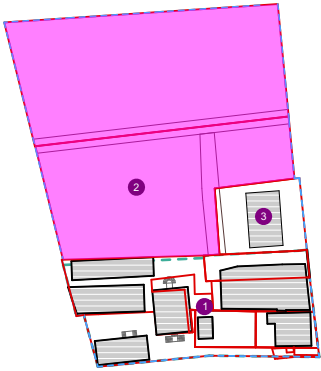
მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305

ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი

0 30 60 120 Meters



განმარტებითი გარათი

საპროექტო შენობა წარმოადგენს 30 მიწისზედა სართულიან კარკასულ ნაგებობას ორი მიწისქვეშა სართულით. მაქსიმალური მალის სიგრძე 7.50მ. გადაადგილების მექანიკური საშუალება ლიფტი შეესაბამება 41 დადგენილების ნორმებს. საპროექტი გადაწყვეთით გვაქვს 4 ლიფტი, საიდანაც 2 ცალი არის სახანძრო სამსაშველო ლიფტები;

არქიტექტურული თვალსაზრისით შენობა დაგეგმარებულია გზის პირიდან მოშორებით , შენობა არის ბლოკის წყობით აშენებული. ფასადის ძირითადი ნაწილი მოპირკეთებული HPL საფასადე კომპქატ ლამინატის ფილებით.

საპროექტო შენობის -3.30 ნიშნულზე განლაგებულია ავტოფარეხი, წყლის რეზერვუარის და სახანძრო სატუმბი სადგური და დამხმარე ფართები. შენობის -7.30 ნიშნულზე განთავსებული დამხმარე სათავსები საწყობები;

- მიწისპირა პირველ სართულზე განთავსებულია კომერციული ფართები: კერძოდ: რესტორანი, სავაჭრო მაღაზიები, ვესტიბული კომპლექსისათვის და დამხარე ფართები;
- მიწისზედა პირველ სართულზე განთავსებული საკონფერენციო დარბაზი; საოფისე სივრცეები, ფიტნეს და სპა ცენტრები;
- მიწისზედა მეორე სართულზე განთავსებულია ტექნიკური სართული;
- მიწისზედა მესამე სართულზე განთავსებულია ღია და დახურული საცურაო აუზი დამხმარე სათავსოებით;
- მიწისზედა მეოთხე სართულიდან ოცდამეცხრე სართულის ჩათვლით დაგეგმილია სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების განთავსება;

მოგახსენებთ, რომ 261 დადგენილების 18 მუხლის 3 პუნქტის 6 ნაწილით, განაშენიანების რეგულირების დეტალური გეგმით განისაზღვრება, კონკრეტულ ზონაში ავტოსადგომის მოწყობის რაოდენობა, აღნიშნულ შემთხვევაში მრავალბიანიანი საცხოვრებელი კომპლექსისთვის გათვალისწინებული გვაქვს 35 ავტომანქანა;

შენობის ღიობებში გათვალისწინებულია ალუმინის ვიტრაჟის მონტაჟი. კედლების ხანძარმედეგობის შესაბამისად გათვალისწინებულია ყველა ღიობის ცეცხლმედეგობა. ბინები ერთმანეთისგან გამიჯნულია 1 საათიანი ცეცხლმედეგი კედლებით. შენობიდან გამოსვლა შესაძლებელია მექანიკური განიავებისა და დაწნევის სისტემით აღჭურვილი კიბის მეშვეობით. სახანძრო უსაფრთხოების წესების გათვალისწინებით შენობის ლიფტიც და დერეფანიც აღჭურვილია ზემოთ ჩამოთვლილი სისტემებით.

შენობის მაქსიმალური სიმაღლე სახანძრო მანქანის მისადგომიდან არის 100,1 მეტრამდე, რელიეფის გათვალისწინებით. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე გრუნტთან შეხების წერტილიდან შეადგენს 103,40 მ-ს;

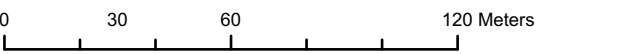
შენობის ძირითადი სტუქტურული სისტემა წარმოადგენს კარკასულ სტრუქტურას. გაძლიერებული მონოლითური კოჭებით და სვეტებით, სართულშუა გადახურვად და სახურავის ფილად გამოყენებულია ასევე ბეტონის გაძლიერებული ფილა, შენობის კონსტრუქციის ტიპი მისი სიმაღლის და გაბარიტებიდან სახანძრო უსაფრთხოების კუთხით შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მიხედვით I-B ტიპის კონსტრუქციის ტიპს წარმოადგენს.

ტერიტორიას გააჩნია დამოუკიდებელი საავტომობილო შესასვლელი, ასევე სახანძრო მისასვლელი გათვალისწინებული შენობის 4 მხრიდან. ტერიტორია კეთილმოეწყობა და გამწვანდება.პროექტის არქიტექტურული და კონსტრუქციული ნაწილი დამუშავებულია ქვეყანაში არსებული სამშენებლო ნორმების მიხედვით.

განმარტებითი გარათი

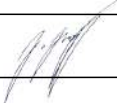
მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

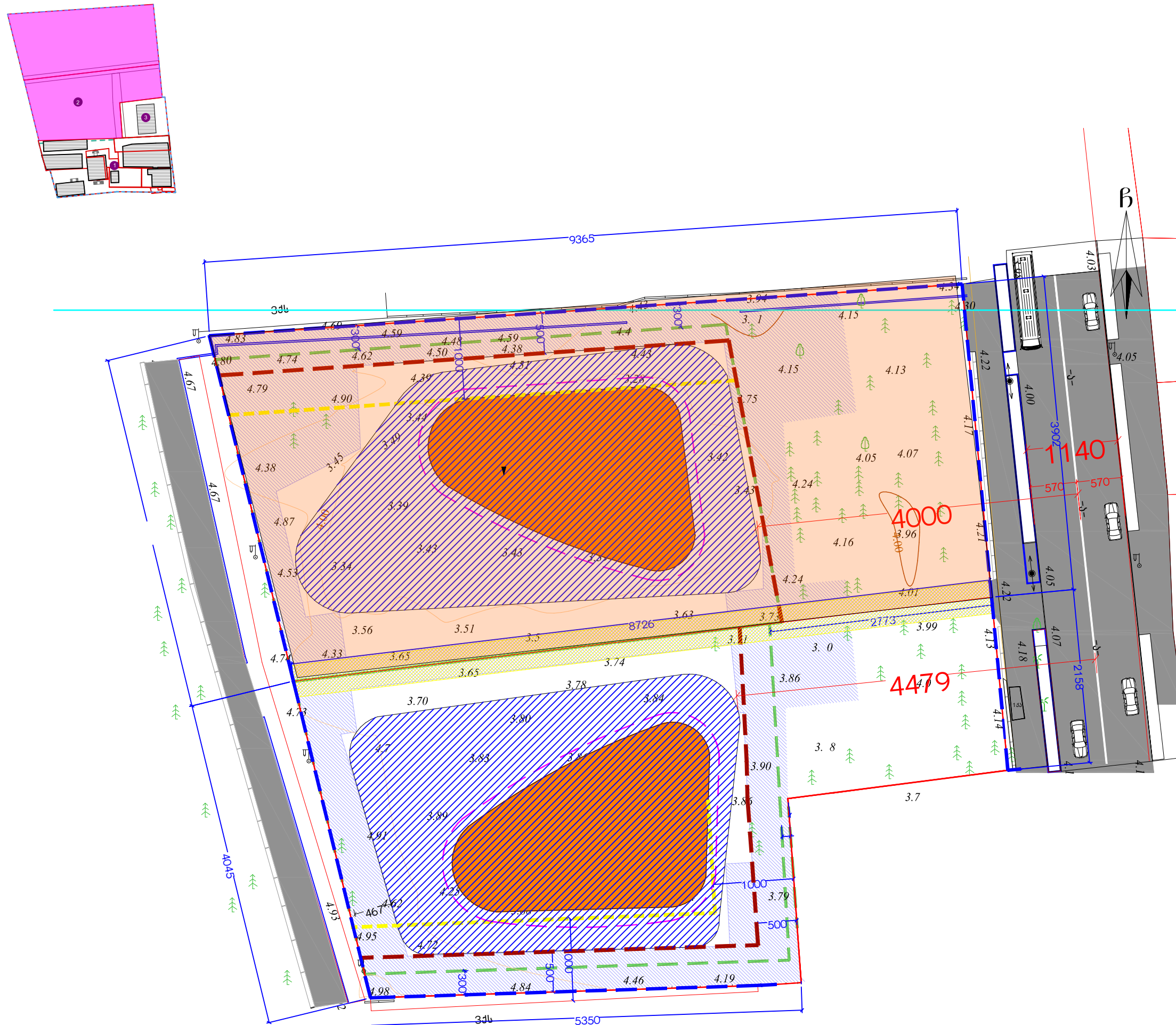
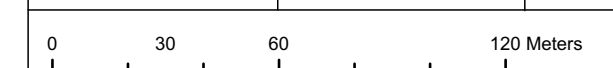
ქ. ქოზულეთი, დ.აღმაშენებლის გამზ. №301,№303,№305
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯშს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დ.ა.არქიტექტურული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგაიშვილი	
მასშტაბი: 1:500	ფორმატი: A 3	გვერდი
		

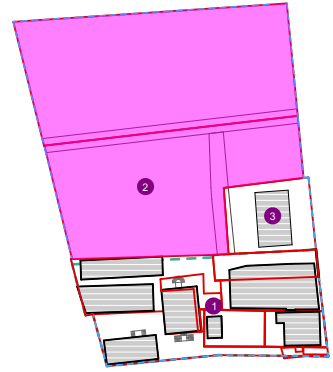
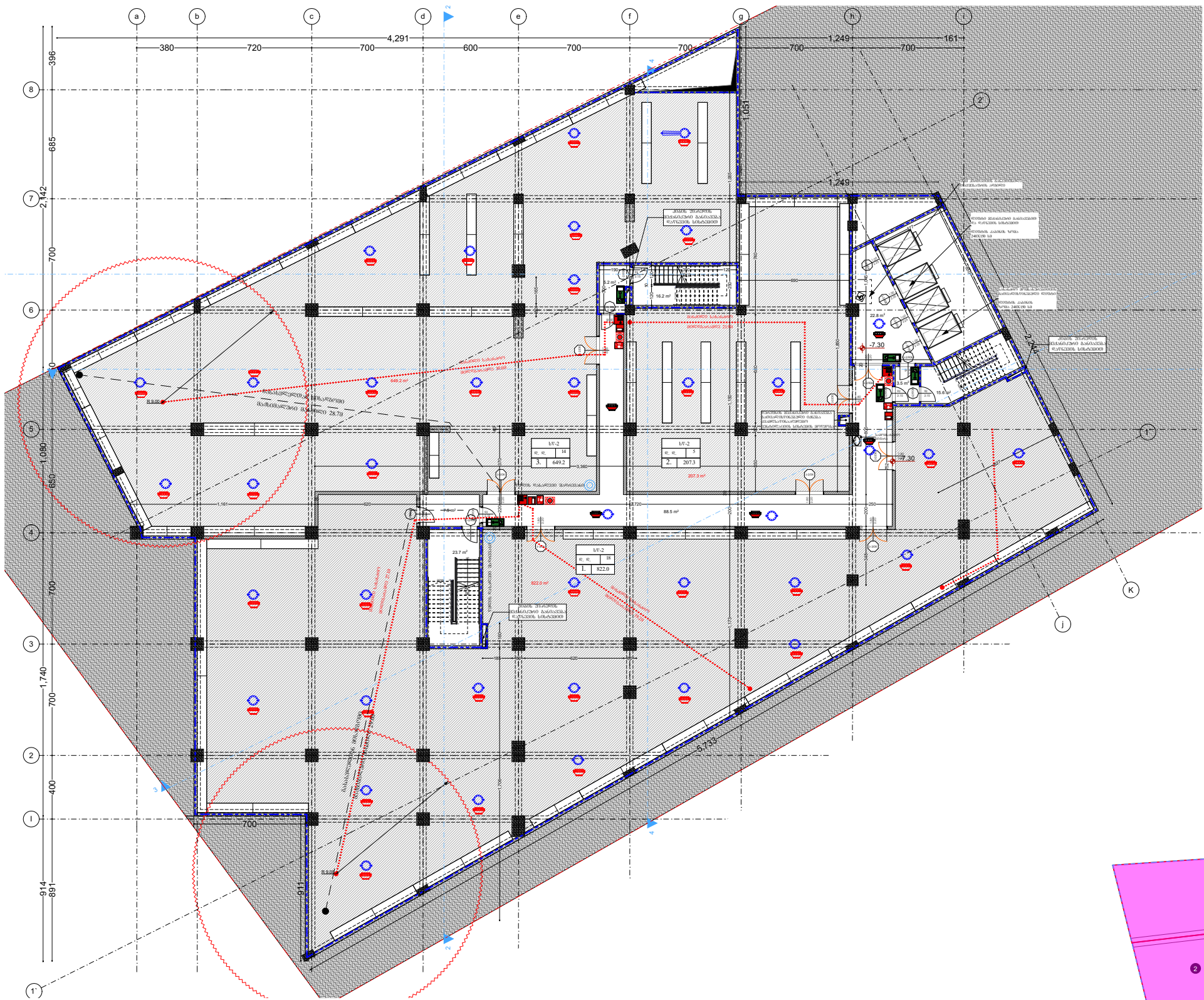
მრავალბინიანი კომპლექსის
ბანაშენიანების დეტალური გეგმა (ბდგ)

W/3 20.42 01.673; W/3 20.42.01.614; W/3 20.42.01.613; W/3 20.42.01.591;

დაგეგმეთ	შპს ჯეს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დაგეგმვაშპარული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დათო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგეიშვილი	
მასშტაბი: 1:500	ფორმატი: A 3	გვერდი



პარკინგის გეგმა -2 სართულზე
ნიშნული -6.60



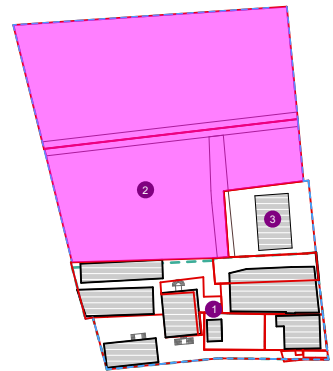
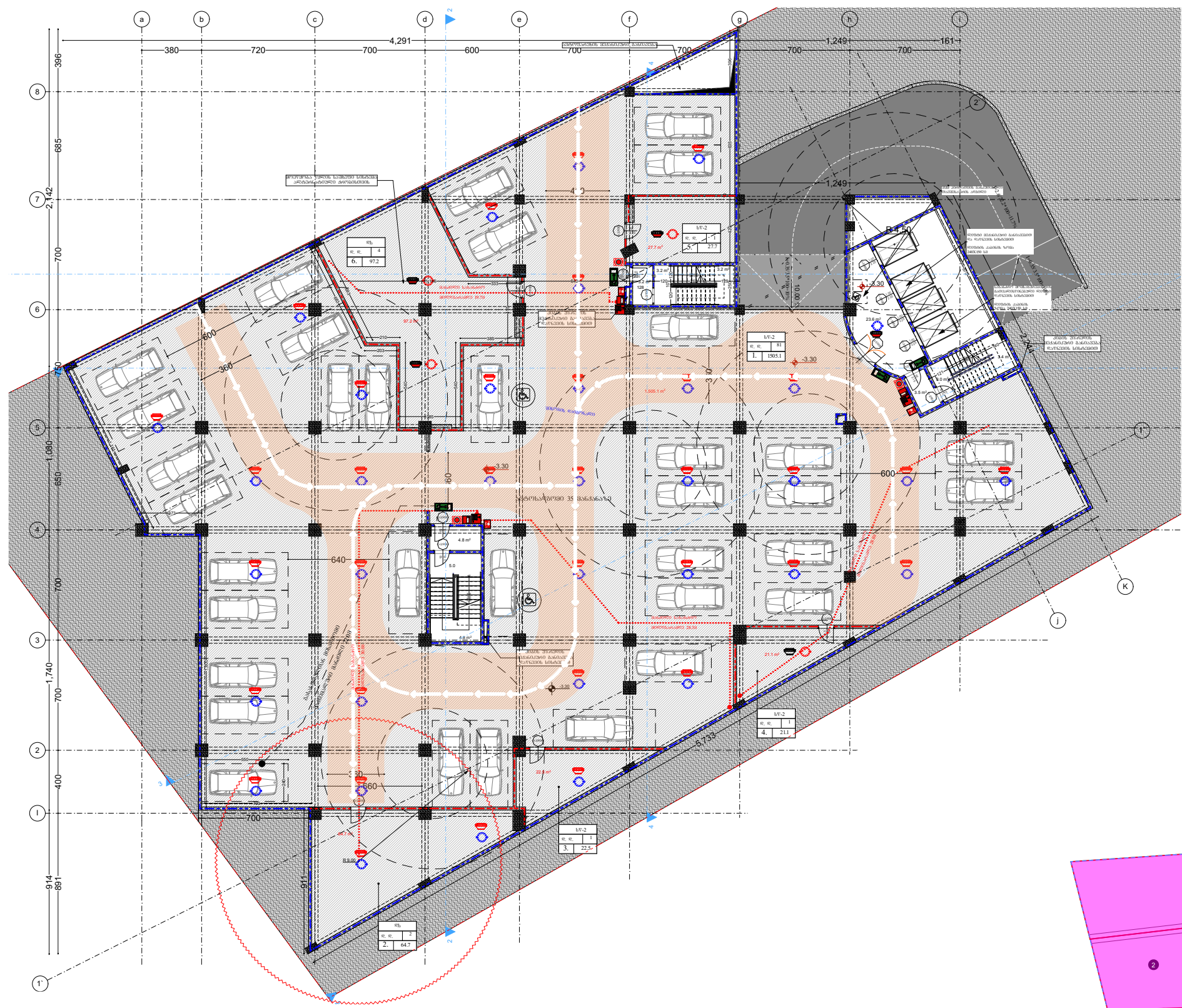
მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:500	ფორმატი: A 3	გვერდი



პარკინგის გეგმა -1 სართულზე
ნიშნული -3.30

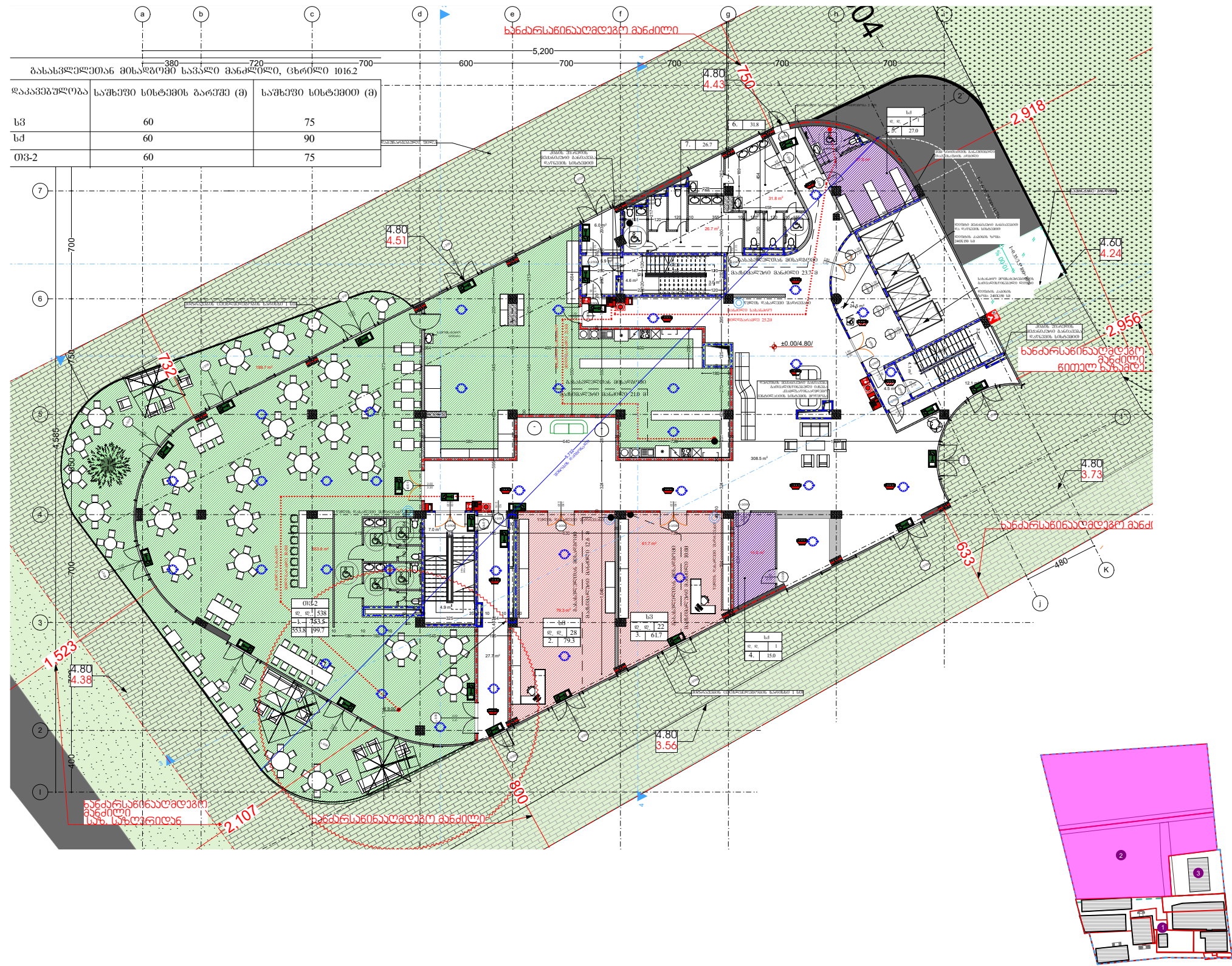


მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:500	ფორმატი: A 3	გვერდი





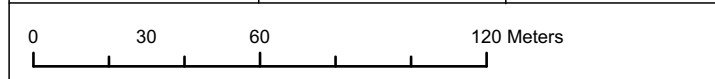
ბასელებზე დასაყრდენი მისაღობი საპირი მანქანი, ცხრილი 1016.2		
დაკავებულია	საშხუპი სისტემის პარკი (მ)	საშხუპი სისტემით (მ)
სკ	60	75
სძ	60	90
018-2	60	75

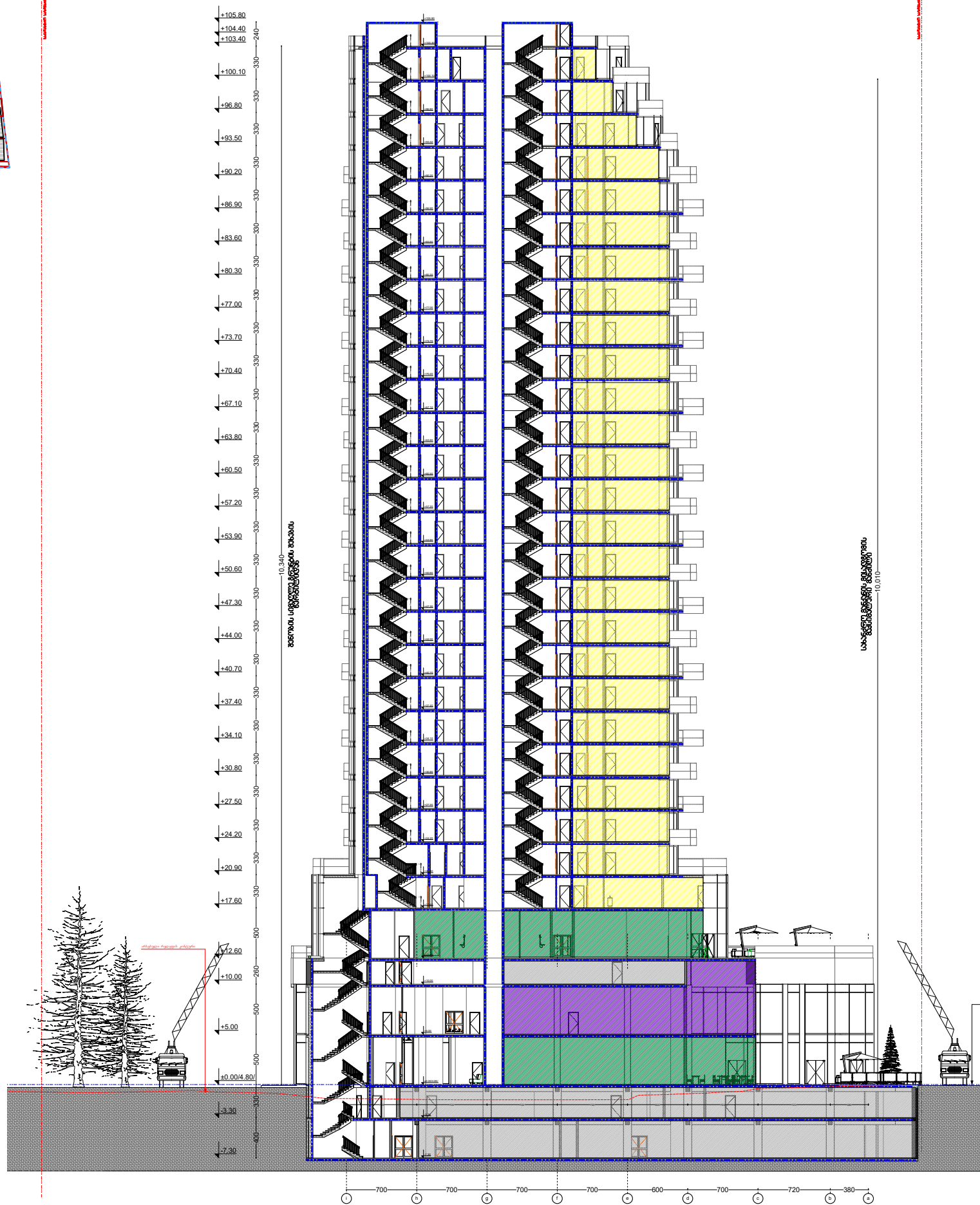
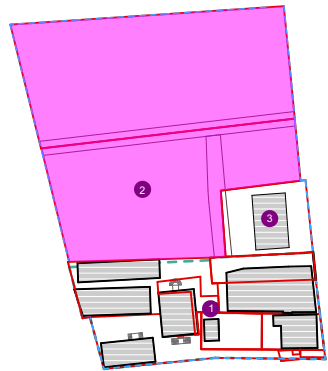
ო სართულის გეგმა ნიშნულზე +3.30

მრავალბინიანი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:500	ფურცელი: A 3	გვერდი





მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305

ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:500	ფორმატი: A 3	გვერდი
0 30 60 120 Meters		



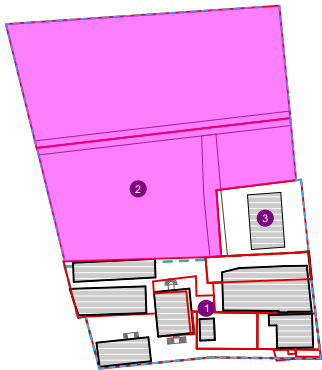
რეგისტრირებული №1

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგ.ს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი/განმარტული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო. მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



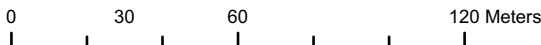


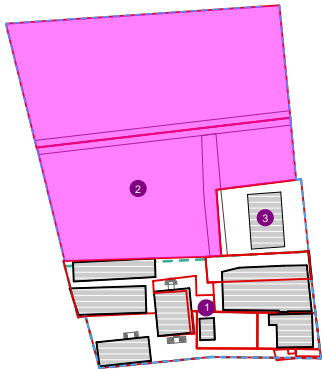
რეგისტრირებული №2

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გზგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი/გამყარებული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგუშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



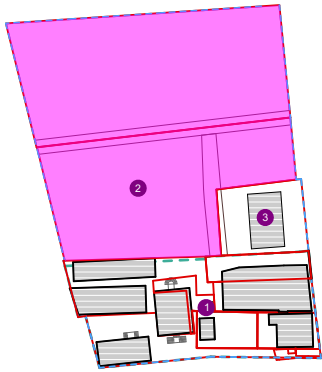


რეგისტრირი №3

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი/გამყარებული სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		



რეგისტრირი №4

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

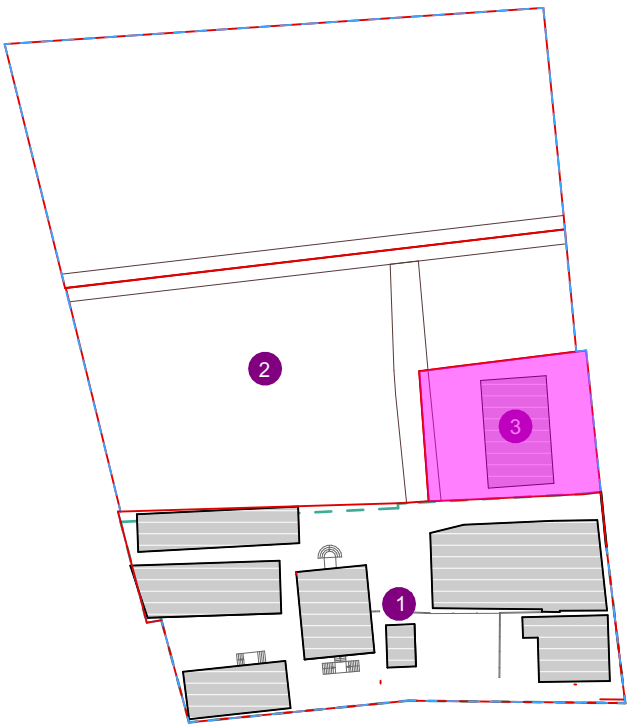
დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგეშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



ნაკვეთი #3

ს/კ 20.42.01.591

12 სართულიან მრავალბინიან
საცხოვრებელ სახლი

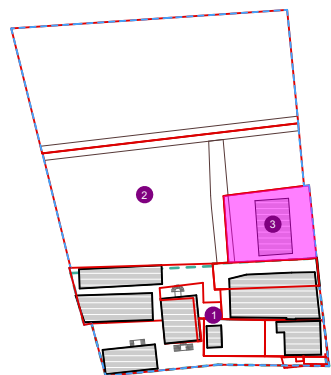


მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი:	ფორმატი: A 3	გვერდი





მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი

განმარტებითი ბარათი

პროექტის მიზანს წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დაგეგმარებას თანამედროვე გეგმარებითი პრინციპებით და შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების ნორმების დაცვით.

საპროექტო შენობა მდებარეობს მისამართზე: ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გამზირი N 305, საკადასტრო კოდი: 20.42.01.591

საპროექტო შენობა წარმოადგენს 12 მიწისზედა სართულიან კარკასულ ნაგებობას ერთი მიწისქვეშა ავტოფარეხით. მაქსიმალური მალის სიგრძე 7.50 მ. გადაადგილების მექანიკური საშუალება ლიფტი შეესაბამება 41 დადგენილების ნორმებს.

არქიტექტურული თვალსაზრისით შენობა დაგეგმარებულია გზის პირზე, შენობა არის ბლოკის წყობით აშენებული. ფასადის ზედაპირი დაიფარება დეკორატიული ლესვით, ხოლო შემდგომ შეიღება მალალი ხარისხის ფასადის საღებავით შესაბამისი RAL-ის ფერებით.

საპროექტო შენობის -2.90 ნიშნულზე განლაგებულია ავტოფარეხი, წყლის რეზერვუარის და სახანძრო სატუმბი სადგური და დამხმარე ფართები. ±0.00 ნიშნულზე განთავსებულია კომერციული ფართი და სადარბაზოს ჰოლები. მიწისზედა მეორე სართულიდან მიწისზედა მეთორმეტე სართულის ჩათვლით გათვალისწინებულია საცხოვრებელი ბინების განთავსება (საერთო რაოდენობა 79); ხოლო სახურავის სართულზე მოეწყობა საერთო სარგებლობის ტერასა.

შენობის ღიობებში გათვალისწინებულია მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯარის მონტაჟი. აივნის მოაჯირებად გათვალისწინებულია, მეტალის კარკაზე დამონტაჟებული ნაწრთობი მინა, ხოლო აივნების მოაჯირის ნაწილი ამოშენდება. კედლების ხანძარმედეგობის შესაბამისად გათვალისწინებულია ყველა ღიობის ცეცხლმედეგობა. ბინები ერთმანეთისგან გამიჯნული 1 საათიანი ცეცხლმედეგი კედლებით. შენობიდან გამოსვლა შესაძლებელია მექანიკური განიავებისა და დანწევის სისტემით აღჭურვილი კიბის მეშვეობით. სახანძრო უსაფრთხოების წესების გათვალისწინებით შენობის ლიფტიც და დერეფანიც აღჭურვილია ზემოთ ჩამოთვლილი სისტემებით.

შენობის მაქსიმალური სიმაღლე სახანძრო მანქანის მისადგომიდან არის 39,50 მ. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე გრუნტთან შეხების წერტილიდან შეადგენს 43.15 მ-ს;

შენობის ძირითადი სტრუქტურული სისტემა წარმოადგენს კარკასულ სტრუქტურას. გაძლიერებული მონოლითური კოჭებით და სვეტებით, სართულშუა გადახურვა და სახურავის ფილად გამოყენებულია ასევე ბეტონის გაძლიერებული ფილა, შენობის კონსტრუქციის ტიპი მისი სიმაღლის და გაბარიტებიდან სახანძრო უსაფრთხოების კუთხით შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მიხედვით I-B ტიპის კონსტრუქციის ტიპს წარმოადგენს.

ტერიტორიას გააჩნია დამოუკიდებელი საავტომობილო შესასვლელი, ასევე სახანძრო მისასვლელი გათვალისწინებული შენობის ერთი მხრიდან გზისპირიდან. ტერიტორია კეთილმოეწყობა და გამწვანდება.

ასევე სერვიტუტის მეშვეობით გათვალისწინებულია სახანძრო გზა, შენობის უკანა მხარეს.

პროექტის არქიტექტურული და კონსტრუქციული ნაწილი დამუშავებულია ქვეყანაში არსებული სამშენებლო ნორმების მიხედვით.

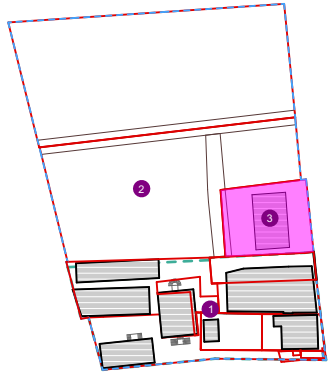
განმარტებითი ბარათი

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ.აღმაშენებლის გზაზე. №301,№303,№305

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთთა კომპლექსი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი





ნომენკლატურა

- ფუნქციური დანიშნულება - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- შენობის კლასი - IV

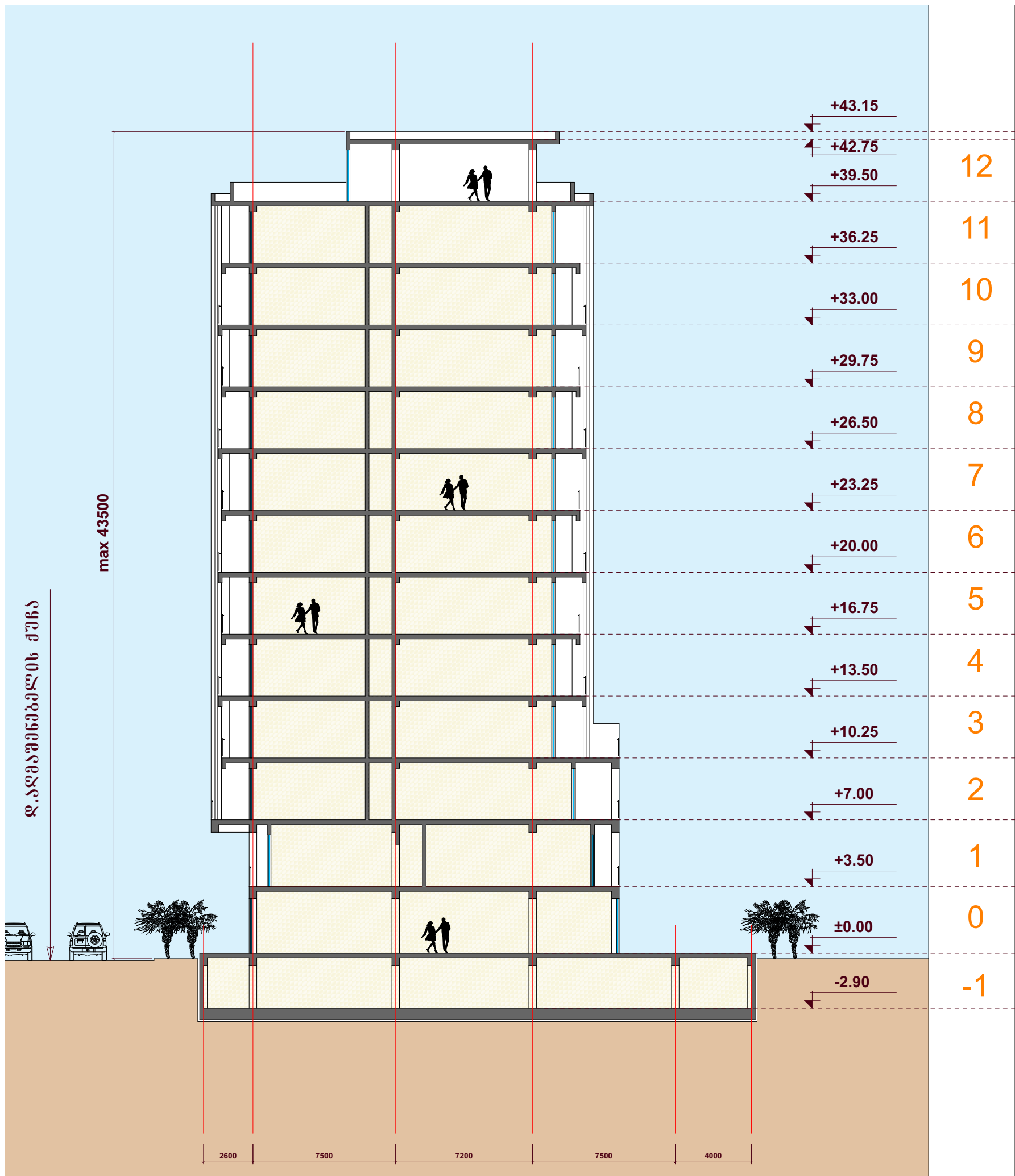
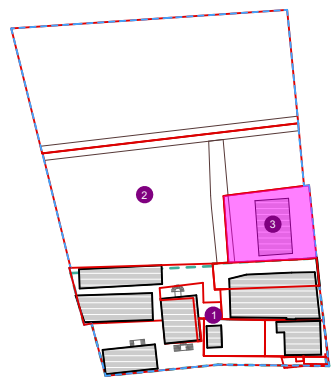
ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

- შენობის განაშენიანების საანგარიშო ფართობი - 451.2 მ²
451.2/708=0.6
კ1=0.6
- შენობის კ1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 451.2 მ²
451.2/708=0.6
კ1=0.6
- შენობის კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 4919.0 მ²
4919.0/708=7.0
კ2=7.0
- შენობის კ3 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 58.4 მ²
58.4/708=0.1
კ3=0.1
- შენობის მაქსიმალური სიმაღლე - 44.0 მ
- შენობის ჩაღრმავება ±0.00 ნიშნულს ქვემოთ - 2.9 მ
- შენობის მაღის მაქსიმალური სიგრძე - 7.5 მ
- შენობის საძირკვლის ტიპი - წერტილოვანი
- გადაადგილების მექანიკური საშუალება - ლიფტი
- ავტოსადგომების რაოდენობა - 24 (16 დახურული+8 ღია)
- საერთო ფართობი - 5587.9 მ²
- საცხოვრებელი ფართობი - 3183.7 მ²
- კომერციული ფართობი - 270.6 მ²
- საზაფხულო ფართობი - 1019.9 მ²
- კიბის უტრედისა და სადარბაზოს ფართობი - 635.9 მ²
- დამხმრე სათავსოების ფართობი - 21.9 მ²
- ავტოსადგომის ფართობი - 455.9 მ²
- შენობის მაქსიმალური სიმაღლე - 44.0 მ

განმარტებითი გარათი

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305		
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;		
დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოსაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
		



გან-გეგმა ტოპოგრაფიული
შრიტი 1-1

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

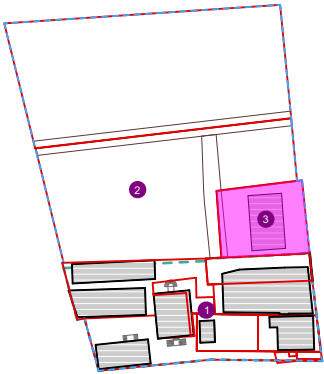
ქ. ქობულეთი, დადგენილების გეგმა. №301, №303, №305
ს/კ 20.42.01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დაგეგმვა	შპს ჯგ. თაუერი 2022, ს/კ 445541959
----------	------------------------------------

 შპს დამატებითი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო. მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	

მასშტაბი: 1:300	ფორმატი: A 3	გვერდი
-----------------	--------------	--------





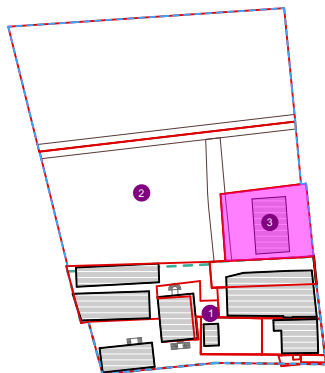
რეგლარი №1

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუარი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი



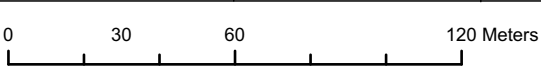


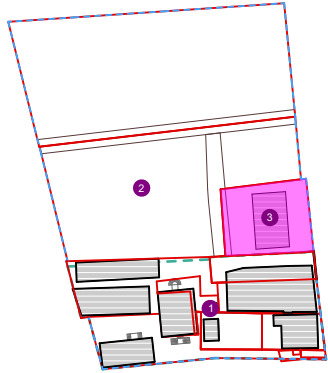
რეგლარი №2

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამოუკიდებელი	
	გიორგი გოციაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი





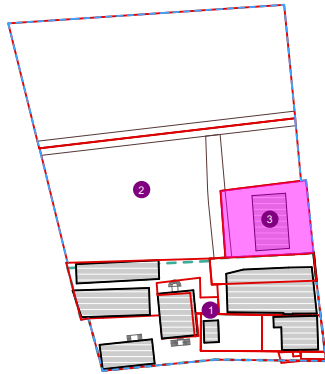
რეგლარი №3

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების ლეგალური გეგმა (ბღბ)

ქ. ქობულეთი, ღ.აღმაშენებლის გამზ. №301,№303,№305
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯშს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
 შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი





რეგისტრირი №4

მრავალბინიანი კომპლექსის
განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ)

ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზ. №301, №303, №305
ს/კ 20.42 01.673; ს/კ 20.42.01.614; ს/კ 20.42.01.613; ს/კ 20.42.01.591;

დამკვეთი	შპს ჯგს თაუერი 2022, ს/კ 445541959	
MSTUDIO შპს დამკვეთი სტუდია, ს/კ 445627590	არქიტექტორები	ხელმოწერა
	დამო მსხალაძე	
	გიორგი გოცაძე	
	გიორგი გოგიშვილი	
მასშტაბი: 1:2,000	ფორმატი: A 3	გვერდი
03060120 Meters		



O-SGG-CSH-LT-2022-9-19/244436458

SOCAR
GEORGIA GAS

SOCAR Georgia Gas LTD

ID 202403121

Regional office of Adjara

Gogebashvili (Baku) Str.46

Georgia, Batumi, 6000

Tel: 16 114

E-mail: socargas@socar.ge

www.mygas.ge

www.socargas.ge

შპს „დამ არქიტექტურული სტუდია“-ს დირექტორს
ბატონ დათო მსხალაძეს

№ O-SGG-CSH-LT-2022-9-19/24
19.09.2022

ბატონო დათო

თქვენი 2022 წლის სექტემბრის №I-SGG-KB-ST-2022-9-12/15 განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ ქ.ქობულეთი დ.აღმაშენებლის ქუჩაზე განთავსებულია შპს „სოკარ ჯორჯია გაზი“-ს საკუთრებაში არსებული დ=63-იანი საშუალო წნევის მიწისქვეშა გაზსადენი, რომლიდან სრულად არის შესაძლებელი უზრუნველყოფილი იქნეს ბუნებრივი გაზით მომარაგება განცხადებაში მითითებულ, კონკრეტულად დაგეგმილი მშენებლობისთვის. (წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად).

აქვე გაცნობებთ, რომ აღნიშნულ მისამართზე ასევე განთავსებულია იქ მცხოვრები მოქალაქეებისთვის განკუთვნილი აღრიცხვის კვანძები.

იმ შემთხვევაში თუ დაგეგმილი მშენებლობის დროს საჭიროა შ.პ.ს. „სოკარ ჯორჯია გაზი“-ს საკუთრებაში არსებული გაზსადენის სადემონტაჟო-სამონტაჟო სამუშაოების ჩატარება, თქვენ უფლება გაქვთ მოგვმართოდ შესაბამისი მოთხოვნით, რის საფუძველზეც მიზანშეწონილობიდან გამომდინარე მომზადდება სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია და ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ განხორციელდება შესაბამისი მოქმედებები.

რაც შეეხება მშენებლობის დასრულების შემდეგ ახალი მომხმარებლის გამანაწილებელ ქსელზე მიერთებას, აღნიშნული შესაძლებელი იქნება საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების ეროვნული მარეგულირებელი კომისიის 2009 წლის 09 ივლისის #12 დადგენილებით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად.

მიერთების სამუშაოების განხორციელებისთვის აუცილებელია რომ საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადებისას, მისაერთებელ ობიექტზე სრულად იქნეს დაცული ტექნიკური რეგლამენტი და უსაფრთხოების ნორმებით გათვალისწინებული წესები.

პატივისცემით,

აჭარის რეგიონალური ოფისის

დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელი

ვ.ბერიშვილი

შემსრულებელი:

საქართველო, აჭარის ა.რ
ქობულეთის მუნიციპალიტეტი
შ.პ.ს. "ქობულეთის წყალი"



GEORGIA, A.R. OF ADJARA
MUNICIPALITY OF KOBULETI
"KOBULETI WATER" L.T.D.



წერილის ნომერი: 35-1142321586
თარიღი: 03/08/2023

ადრესატი: შპს ჯეიმს თაუერი 2022
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 445541959
მისამართი: საქართველო, ქალაქი ბათუმი, ს. მესხის ქუჩა
N5 / თაბუგაშვილის ქუჩა, N1

ც ნ ო ბ ა

ედლევა შპს „ჯეიმს თაუერი 2022“ მასზედ, რომ მისი კუთვნილ ტერიტორიაზე
(აღმაშენებლის გამზირი 303 ს/კ 20.42.01.673) შესაძლებელია წყალმომარეგებისა და
წყალანირების ბისტემაზე დაერთება.

სულხან გორგაძე

შპს ქობულეთის მუნიციპალიტეტი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის
ხელშეკრულება

ქ.ბათუმი

04 ივნისი 2022 წ.

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ერთის მხრივ შპს ჯმს სახლი (ს/კ445541959) წარმოდგენილი დირექტორებისმადონა თურმანიძის პირადი N 61008016856 და ჯემალ ჭაღალიძის პირადი N 61010003712, სახით(შემდგომში - „მყიდველი“) და მეორეს მხრივ ფიზიკური პირი ჯამბულკახიძე პირადი N61004002390სახით (შემდგომში - „გამყიდველი“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების დადების მოტივი და შინაარსი

1.1. ხელშეკრულების დადების მოტივს წარმოადგენს გამყიდველის თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მყიდველის მიერ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, გამყიდველისათვის შესაბამისი ნასყიდობის ღირებულების ანაზღაურების საფუძველზე(გადასაცემი ფართები)

1.2. გამყიდველი გადასცემს მყიდველს მომავალი საკუთრების უფლებას ქონებაზე, მისი წილის პროპორციულად, ხოლო ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და პირობებით ნასყიდობის საგანზე(მიწის ნაკვეთი) მყიდველის მიერ სამშენებლო ნებართვის მოპოვების შემდგომ სავალდებულო წესით, 10 დღის ვადაში გადასცემს საკუთრების უფლებას და აწვდის შესაბამის დოკუმენტაციას, ხოლო მყიდველი უნაზღაურებს გამყიდველს ქონების ღირებულებას ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით;

2. გასაყიდი ქონება, ქონების ღირებულება, გარანტიები და გადაცემის წესი

2.1. „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველისათვის“ გადასაცემ ქონებას წარმოადგენს ქობულეთი, დავითაღმაშენებლისგამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 565

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: N 882022318979 ;

ამონაწერის მომზადების თარიღი: 10/05/2022წ;

სარეგისტრაციო ზონა: 20

ჯამბულკახიძე - მყიდველი

მადონა თურმანიძე

სექტორი: 42

კვარტალის ნომერი: 01

ნაკვეთის ნომერი: 565;

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თასაკუთრება

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 642 კვ.მ.

შენობა-ნაგებობის ფართობი: N 01= 106.85 კვ.მ.

თანამესაკუთრე: ჯამბულ კახიძე პირადი N61004002390 ჯგუზურ კახიძე პირადი N 61004052578

2.2. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ არის უძრავი ქონების თანამესაკუთრე და ქონებაზე მესამე პირების მიერ არ მიმდინარეობს სამართლებრივი დავა.

2.3 მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ უძრავი ქონებაა ნასყიდობის საგანი უფლებრივად ნაკლიანია, იპოთეკარია სს“ტერა ბანკი“ ს/კ 204546045, იპოთეკის ხელშეკრულება NTB.0446100.001/01, დამოწმების თარიღი 18/06/2019

2.4. მყიდველი ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერიდან 6(ექვსი) თვის ვადაში მიიღოს ასაშენებელ საცხოვრებელი სახლის მიმართ მშენებლობის ნებართვა და ნებართვის მიღებიდან 2 თვის ვადაში დაიწყოს მშენებლობა;

2.6.მყიდველი ვალდებულია ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 565 დაგეგმილი მრვალობიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დაასრულოს პროექტის შესაბამისად სამშენებლო ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში;

2.7. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ 2.3. პუნქტში აღნიშნული სესხი წარმოადგენს სეზონურ სესხს, 2022 წლის სესხის გადახდაზე პასუხისმგებელი მყიდველი.

2.8. 2.1. პუნქტში მითითებული ქონების სანაცვლოდ მყიდველი გამყიდველს ამავე მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო ნებართვის მოპოვების შემდგომ გადასცემს 400 (ოთხასი) კვ.მ საცხოვრებელ ბინებს, აქედან 100 (ასი) კვ.მ იქნება მწვანე კარკასის მდგომარეობაში, საცხოვრებელი ბინების გადაცემის პირობები მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მესამე მუხლში.

2.9. მხარეები თანხმდებიან, მასზედ, რომ 2.1. პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთი დასაზუსტებელია, დაზუსტების შემდგომ გამყიდველს არ წარმოეშვება 400 (ოთხასი) კვ.მ მიწის ნაკვეთზე მეტი მოთხოვნის ვალდებულება.

ჯამბულ კახიძე

მედიონა თუბანიძე

2.10. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ნებართვის მოპოვების შემდგომ გამყიდველის ოჯახი მისი შემადგენლობის გათვალისწინებით უზრუნველყოს საცხოვრებელი ფართით.

3. სანაცვლო ქონება და გადაცემის წესი

3.1. გასაყიდი ქონების სანაცვლოდ „გამყიდველი“ მიიღებს მყიდველისგან უძრავ ქონებას (საცხოვრებელი ფართი (ბინა),) ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 565 ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში; 2-6 სართულებზე პროპორციულად 200 კვ.მ. მთებისა და 200 კვ.მ. ზღვის ხედი

3.2. მხარეები თანხმდებიან მასზე, რომ სამშენებლო ნებართვის აღების შემდგომ, მოხდება დამატებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება და რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში პროექტის შესაბამისად (ფართის ადგილმდებარეობა შეირჩევა გამყიდველის მიერ უძრავ ქონებაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სამშენებლო პროექტის შეთანხმებასა და ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა, საჯარო რეესტრში სამშენებლო პროექტის და ბინა ერთეულებზე განშლის რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 07 დღის ვადაში;

3.1.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ქ. ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 565 ადმინისტრაციულ ორგანოსთან პროექტის შეთანხმებასა და სამშენებლო ნებართვის მიღებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) საბანკო დღის განმავლობაში მოახდინოს გამყიდველის არსებული დავალიანების საკუთარი სახსრებით, სესხის პირობების შესაბამისად გადახდის გაგრძელება

3.1.3. მყიდველის მიერ გრაფიკით დადგენილი 2022 წლის შესატანი თანხა სეზონური სესხის გადახდის შემთხვევაში პროპორციულად გამოაკლდება გამყიდველზე გადასაცემ კვადრატულობას $(400 - ?) = ?$

4. უნაკლო ქონების გადაცემის ვალდებულება

4.1. მხარეები ვალდებული არიან ერთმანეთს გადასცენ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონება უნაკლო მდგომარეობაში;

ჯამბერი - ნახიძე

მკობი იუხიძე

4.2. ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ მხარეები გულისხმობენ ქონებას, რომელიც ვარგისია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის;

4.3. უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ იგულისხმება ქონება, რომელზეც მესამე პირებს არა აქვთ უფლება წაუყენონ სამართლებრივი პრეტენზიები;

4.4. თუ ქონება ნაკლის მქონეა მხარე ვალდებულია გამოასწოროს ნაკლი და აანაზღაუროს ამით გამოწვეული ზიანი.

5. ვადები და პასუხისმგებლობა

5.1. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი ვერ ახერხებს დადგენილ ვადაში, მშენებლობის დაწყებას ან/და მშენებლობის დასრულებას გამყიდველთან შეთანხმებით უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი ვადა, მაგრამ არაუმეტეს 12 (თორმეტი) თვისა;

5.2. მხარეები ვალდებული არიან ერთმანეთზე მიყენებული ნებისმიერი ზიანი აანაზღაურონ სრული მოცულობით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

5.3. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობა უნდა დადასტურდეს სახელმწიფო ორგანოს ან დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიის დასკვნის საფუძველზე;

5.4. მყიდველი უფლებამოსილია, ხოლო გამყიდველი თანახმაა ბინა ერთეულებზე საჯარო რეესტრში განშლის განხორციელებისა და გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართის რეგისტრაციის შემდგომ დაუბრკოლებლად მოახდინოს მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კომერციული და საცხოვრებელი ფართების (გარდა გამყიდველზე გადასაცემი ფართებისა) გასხვისება და იპოთეკის უფლებით დატვირთვა;

5.5. მყიდველი უფლებამოსილია გამყიდველის თანხმობის გარეშე მოახდინოს დამტკიცებულ საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში ცვლილება-დამატებების შეტანა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5.6. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების არაჯეროვნად შესრულების ან/და შეუსრულებლობის შემთხვევაში მხარეები ვალდებული არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ამით გამოწვეული ზიანი;

5.7. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველის ბრალეულობით შეფერხდა დოკუმენტაციის მომზადებადა შესაბამის ორგანოში განცხადებების წარდგენა, რომელიც გამოიწვევს სამშენებლო ნებართვის ვადების მოპოვების გაგრძელებას, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს მყიდველისგან 300 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი. თანხის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლოს სახით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.05%-ის ოდენობით.

ჯამბუჯი ნიჭი
მეოცნს თუხმინი

5.8. 5.7. პუნქტში მითითებული თანხა ასევე გამყიდველს დაეკისრება იმ შემთხვევაში, თუ ის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში სამართლებრივ ურთიერთობაში იქნება სხვა ინვესტორთან;

9. გამყიდველი იღება ვალდებულებას მშენებლობის ნებართვის მოპოვების დღიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) წლისა უზრუნველყოს მშენებლობის დასრულება.

6. ფორს - მაჟორი

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისაგან დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში;

6.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება: წყალდიდობა, მიწისძვრა, საომარი მოქმედებები, სახელმწიფო და ადგილობრივი ორგანოების მოქმედებები, დაკავშირებული სამართლებრივი აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ სახელშეკრულებო სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს;

7. დავების გადაწყვეტა

7.1. მხარეები ყველა სადავო საკითხს წყვეტენ ურთიერთშეთანხმებით, შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას წყვეტს „სასამართლო“.

8. ხელშეკრულების ცვლილება

8.1. ხელშეკრულებაში განხორციელებული ყოველი ცვლილება და დამატება ნამდვილია მხარეების მიერ მისი ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.

8.2. ცვლილება-დამატებები წარმოადგენენ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

9. შეტყობინება

9.1. ნებისმიერი შეტყობინება მოქმედებას იწყებს მხარეებზე ჩაბარების მომენტიდან.

9.2. შეტყობინება ეგზავნებათ მხარეებს ოფიციალურ მისამართზე, მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის ადგილზე ან სხვა ოფიციალური მისამართზე.

ჭაბჭაძე ვ. ს. ი. ძე

მკროსი თორმეტი

10. ხელშეკრულების ენა და ეგზემპლიარები

10.1. ეს ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, ხოლო თითო ეგზემპლიარები რჩება მხარეებთან.

11. მხარეთა რეკვიზიტები

„მყიდველი“

შპს ჯმს სახლი (ს/კ445541959)
დირექტორები

მადონა თურმანიძე პირადი N 61008016856

მადონა თურმანიძე

ჯემალ ჭალაღიძე პირადი N 61010003712

„გამყიდველი“

ჯამბულკახიძე პირადი N61004002390

ჯამბულკახიძე

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N220680177



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი

07.06.2022 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება

ნოტარიუსი

სოფიო მსხილაძე

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქობულეთი, შოთა რუსთაველის ქუჩა N 121ა

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

+995 591 709957

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

67541916674322



Handwritten signature and circular notary stamp of Sofia Mskhishvili, Notary Georgia, Sophio Mskhishvili.

საქართველო

ქალაქი ქობულეთი

ორი ათას ოცდაორი წლის შვიდ ივნისს ჩემს, ნოტარიუს სოფიო მსხილაძის, სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი ქობულეთი, შოთა რუსთაველის ქუჩა N 121ა, მობრძანდნენ: ქალბატონი მადონა თურმანიძე, დაბადებული 13.12.1991წ., მცხოვრები ქედა, ს.გოგინიძეები, მე-4 I ჩიხი N 2, პირადი N 61008016856 და ბატონი ჯამბულ კახიძე, დაბადებული 09.09.1979წ., მცხოვრები საქართველო, ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303, პირადი N 61004002390, მათ წარმოადგინეს 04.06.2022წ., შედგენილი უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, შემდეგში - „დოკუმენტი“, ექვს გვერდზე და მოითხოვეს მასზე მათი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება თითოეულ გვერდზე. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით, შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე განვუმარტე მათ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტის შინაარსსა და მასში გადმოცემულ ფაქტებზე ნოტარიუსი პასუხს არ აგებს და წინამდებარე სანოტარო აქტით დასტურდება მხოლოდ ის, რომ დოკუმენტს ზემოთაღნიშნულმა პირებმა მოაწერეს ხელი, რის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი, რასაც ვამოწმებ.

დამოწმებულია ოცდათექვსმეტი ხელმოწერის ნამდვილობა დოკუმენტის სამ ეგზემპლარზე, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი რჩება ჩემი სანოტარო ბიუროს არქივში, ხოლო დანარჩენი ეგზემპლარები გადაეცა ხელმომწერებს. „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის N 507 დადგენილების 31-ე მუხლის თანახმად გადახდილია საზღაური 72.00 ლარი, თანახმად 39-ე მუხლისა 2.00 ლარი, ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური, აგრეთვე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის თანახმად დღგ - 12.96 ლარი.

ნოტარიუსი

სოფიო მსხილაძე



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის
ხელშეკრულება

ქ.ბათუმი

04 ივნისი 2022 წ.

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ერთის მხრივ შპს ჯმს სახლი (ს/კ445541959) წარმოდგენილი დირექტორებისმადონა თურმანიძის პირადი N 61008016856 და ჯემალ ჭაღალიძის პირადი N 61010003712, სახით(შემდგომში - „მყიდველი“) და მეორეს მხრივ ფიზიკური პირი ჯამბულკახიძე პირადი N61004002390სახით (შემდგომში - „გამყიდველი“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების დადების მოტივი და შინაარსი

1.1. ხელშეკრულების დადების მოტივს წარმოადგენს გამყიდველის თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მყიდველის მიერ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, გამყიდველისათვის შესაბამისი ნასყიდობის ღირებულების ანაზღაურების საფუძველზე(გადასაცემი ფართები)

1.2. გამყიდველი გადასცემს მყიდველს მომავალი საკუთრების უფლებას ქონებაზე, მისი წილის პროპორციულად, ხოლო ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და პირობებით ნასყიდობის საგანზე(მიწის ნაკვეთი) მყიდველის მიერ სამშენებლო ნებართვის მოპოვების შემდგომ სავალდებულო წესით, 10 დღის ვადაში გადასცემს საკუთრების უფლებას და აწვდის შესაბამის დოკუმენტაციას, ხოლო მყიდველი უნაზღაურებს გამყიდველს ქონების ღირებულებას ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით;

2. გასაყიდი ქონება, ქონების ღირებულება, გარანტიები და გადაცემის წესი

2.1. „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველისათვის“ გადასაცემ ქონებას წარმოადგენს ქობულეთი, დავითაღმაშენებლისგამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 565

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: N 882022318979 ;

ამონაწერის მომზადების თარიღი: 10/05/2022წ;

სარეგისტრაციო ზონა: 20

ჭაბჭაძე - ჯამბულკახიძე

2. იონა მოხმენიძე

სარეგისტრაციო ზონა: 20

სექტორი: 42

კვარტალის ნომერი: 01

ნაკვეთის ნომერი: 308;

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 253 კვ.მ.

შენობა-ნაგებობის ფართობი: N 122.70 კვ.მ.

მესაკუთრე: ნინო ქათამაძე პირადი N61004055575

2.2. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ არის უძრავი ქონების მესაკუთრე და ქონებაზე მესამე პირების მიერ არ მიმდინარეობს სამართლებრივი დავა.

2.3 მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ უძრავი ქონებაა ნასყიდობის საგანი უფლებრივად . ნაკლიანია, იპოთეკარია სს"საქართველოს ბანკი" ს/კ 61004055575, იპოთეკის ხელშეკრულება CAH000315687, დამოწმების თარიღი 15/11/2018

2.4. მყიდველი ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერიდან 6(ექვსი) თვის ვადაში მიიღოს ასაშენებელ საცხოვრებელი სახლის მიმართ მშენებლობის ნებართვა და ნებართვის მიღებიდან 2 თვის ვადაში დაიწყოს მშენებლობა;

2.6.მყიდველი ვალდებულია ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 308 დაგეგმილი მრვალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დაასრულოს პროექტის შესაბამისად სამშენებლო ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში;

2.7. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ 2.3. პუნქტში აღნიშნული სესხი წარმოადგენს სეზონურ სესხს, 2022 წლის სესხის გადახდაზე პასუხისმგებელი მყიდველი.

2.8. 2.1. პუნქტში მითითებული ქონების სანაცვლოდ მყიდველი გამყიდველს ამავე მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო ნებართვის მოპოვების შემდგომ გადასცემს 300 (სამასი) კვ.მ საცხოვრებელ ბინებს, აქედან 100 (ასი) კვ.მ იქნება მწვანე კარკასის მდგომარეობაში, საცხოვრებელი ბინების გადაცემის პირობები მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მესამე მუხლში.

2.9. მხარეები თანხმდებიან, მასზედ, რომ 2.1. პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთი დასაზუსტებელია, დაზუსტების შემდგომ გამყიდველს არ წარმოეშვება 300 (სამასი) კვ.მ საცხოვრებელ ფართზე მეტი მოთხოვნის ვალდებულება.

ნინო ქათამაძე

მაცონა იოჰანიძე

2.10. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ნებართვის მოპოვების შემდგომ გამყიდველის ოჯახი მისი შემადგენლობის გათვალისწინებით უზრუნველყოს საცხოვრებელი ფართით

3. სანაცვლო ქონება და გადაცემის წესი

3.1. გასაყიდი ქონების სანაცვლოდ „გამყიდველი“ მიიღებს მყიდველისგან უძრავ ქონებას (საცხოვრებელი ფართი (ბინა),) ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 565 ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში ; 2-6 სართულებზე პროპორციულად 150 კვ.მ. მთებისა და 150 კვ.მ. ზღვის ხედი

3.2. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ სამშენებლო ნებართვის აღების შემდგომ, მოხდება დამატებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება და რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში პროექტის შესაბამისად (ფართის ადგილმდებარეობა შეირჩევა გამყიდველის მიერ უძრავ ქონებაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სამშენებლო პროექტის შეთანხმებასა და ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა, საჯარო რეესტრში სამშენებლო პროექტის და ბინა ერთეულებზე განშლის რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 07 დღის ვადაში;

3.1.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ქ. ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 308 ადმინისტრაციულ ორგანოსთან პროექტის შეთანხმებასა და სამშენებლო ნებართვის მიღებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) საბანკო დღის განმავლობაში მოახდინოს გამყიდველის არსებული დავალიანების საკუთარი სახსრებით, სესხის პირობების შესაბამისად გადახდის გაგრძელება

3.1.3. მყიდველის მიერ გრაფიკით დადგენილი 2022 წლის შესატანი თანხა სეზონური სესხის გადახდის შემთხვევაში პროპორციულად გამოაკლდება გამყიდველზე გადასაცემ კვადრატულობას $(300 - ?) = ?$

4. უნაკლო ქონების გადაცემის ვალდებულება

ნინო ქოძაძე

ბაქონა თუხაძე

- 4.1. მხარეები ვალდებული არიან ერთმანეთს გადასცენ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონება უნაკლო მდგომარეობაში;
- 4.2. ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ მხარეები გულისხმობენ ქონებას, რომელიც ვარგისია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის;
- 4.3. უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ იგულისხმება ქონება, რომელზეც მესამე პირებს არა აქვთ უფლება წაუყენონ სამართლებრივი პრეტენზიები;
- 4.4. თუ ქონება ნაკლის მქონეა მხარე ვალდებულია გამოასწოროს ნაკლი და აანაზღაუროს ამით გამოწვეული ზიანი.

5. ვადები და პასუხისმგებლობა

- 5.1. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი ვერ ახერხებს დადგენილ ვადაში, მშენებლობის დაწყებას ან/და მშენებლობის დასრულებას გამყიდველთან შეთანხმებით უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი ვადა, მაგრამ არაუმეტეს 12 (თორმეტი) თვისა;
- 5.2. მხარეები ვალდებული არიან ერთმანეთზე მიყენებული ნებისმიერი ზიანი აანაზღაურონ სრული მოცულობით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით;
- 5.3. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობა უნდა დადასტურდეს სახელმწიფო ორგანოს ან დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიის დასკვნის საფუძველზე;
- 5.4. მყიდველი უფლებამოსილია, ხოლო გამყიდველი თანახმაა ბინა ერთეულებზე საჯარო რეესტრში განშლის განხორციელებისა და გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართის რეგისტრაციის შემდგომ დაუბრკოლებლად მოახდინოს მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კომერციული და საცხოვრებელი ფართების (გარდა გამყიდველზე გადასაცემი ფართებისა) გასხვისება და იპოთეკის უფლებით დატვირთვა;
- 5.5. მყიდველი უფლებამოსილია გამყიდველის თანხმობის გარეშე მოახდინოს დამტკიცებულ საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში ცვლილება-დამატებების შეტანა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 5.6. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების არაჯეროვნად შესრულების ან/და შეუსრულებლობის შემთხვევაში მხარეები ვალდებული არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ამით გამოწვეული ზიანი;
- 5.7. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველის ბრალეულობით შეფერხდა დოკუმენტაციის მომზადება და შესაბამის ორგანოში განცხადებების წარდგენა, რომელიც გამოიწვევს სამშენებლო ნებართვის ვადების მოპოვების გაგრძელებას, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს მყიდველისგან 300 000 (სამასიათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტილარი. თანხის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში

ნინო ქოთაძე

მკონს თუხაძე

გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლოს სახით ყოველ გადაგადაცემულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.05%-ის ოდენობით.

5.8. 5.7. პუნქტში მითითებული თანხა ასევე გამყიდველს დაეკისრება იმ შემთხვევაში, თუ ის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში სამართლებრივ ურთიერთობაში იქნება სხვა ინვესტორთან;

5.9. გამყიდველი იღება ვალდებულებას მშენებლობის ნებართვის მოპოვების დღიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) წლისა უზრუნველყოს მშენებლობის დასრულება.

6. ფორს - მაჟორი

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისაგან დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში;

6.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება: წყალდიდობა, მიწისძვრა, საომარი მოქმედებები, სახელმწიფო და ადგილობრივი ორგანოების მოქმედებები, დაკავშირებული სამართლებრივი აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ სახელშეკრულებო სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს;

7. დავების გადაწყვეტა

7.1. მხარეები ყველა სადავო საკითხს წყვეტენ ურთიერთშეთანხმებით, შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას წყვეტს „სასამართლო“.

8. ხელშეკრულების ცვლილება

8.1. ხელშეკრულებაში განხორციელებული ყოველი ცვლილება და დამატება ნამდვილი მხარეების მიერ მისი ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.

8.2. ცვლილება-დამატებები წარმოადგენენ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

9. შეტყობინება

ნინო ქოიძე

მარიკა თუხუჩიძე

- 9.1. ნებისმიერი შეტყობინება მოქმედებას იწყებს მხარეებზე ჩაბარების მომენტიდან.
- 9.2. შეტყობინება ეგზავნებათ მხარეებს ოფიციალურ მისამართზე, მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის ადგილზე ან სხვა ოფიციალური მისამართზე.

10. ხელშეკრულების ენა და ეგზემპლიარები

10.1. ეს ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, ხოლო თითო ეგზემპლიარები რჩება მხარეებთან.

11. მხარეთა რეკვიზიტები

„მყიდველი“

შპს ჯმს სახლი (ს/კ445541959)
დირექტორები

მარიონ თუჩუაძე

მადონა თურმანიძე პირადი N 61008016856

ჯემალ ჭალაღიძე პირადი N 61010003712

„გამყიდველი“

ნინო ქათამაძე

ნინო ქათამაძე პირადი N61004055575

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N220680116



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი

07.06.2022 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

ხელმოწერის ნამდვლობის დადასტურება

ნოტარიუსი

სოფიო მსხილაძე

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქობულეთი, შოთა რუსთაველის ქუჩა N 121ა

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

+995 591 709957

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

24411082871022



Handwritten notes and stamps on the right side of the document, including a large circular notary stamp and various signatures.

საქართველო

ქალაქი ქობულეთი

ორი ათას ოცდაორი წლის შვიდ ივნისს ჩემს, ნოტარიუს სოფიო მსხილაძის, სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი ქობულეთი, შოთა რუსთაველის ქუჩა N 121ა, მობრძანდნენ: ქალბატონი მადონა თურმანიძე, დაბადებული 13.12.1991წ., მცხოვრები ქედა, ს.გოგინიძეები, მე-4 I ჩიხი N 2, პირადი N 61008016856 და ქალბატონი ნინო ქათამაძე, დაბადებული 17.10.1990წ., მცხოვრები საქართველო, ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303, პირადი N 61004055575, მათ წარმოადგინეს 04.06.2022წ., შედგენილი უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, შემდეგში - „დოკუმენტი“, ექვს გვერდზე და მოითხოვეს მასზე მათი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება თითოეულ გვერდზე. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით, შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ექვსის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე განვუმარტე მათ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტის შინაარსსა და მასში გადმოცემულ ფაქტებზე ნოტარიუსი პასუხს არ აგებს და წინამდებარე სანოტარო აქტით დასტურდება მხოლოდ ის, რომ დოკუმენტს ზემოთაღნიშნულმა პირებმა მოაწერეს ხელი, რის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი, რასაც ვამოწმებ.

დამოწმებულია ოცდათექვსმეტი ხელმოწერის ნამდვილობა დოკუმენტის სამ ეგზემპლარზე, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი რჩება ჩემი სანოტარო ბიუროს არქივში, ხოლო დანარჩენი ეგზემპლარები გადაეცა ხელმომწერებს. „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის N 507 დადგენილების 31-ე მუხლის თანახმად გადახდილია საზღაური 72.00 ლარი, თანახმად 39-ე მუხლისა 2.00 ლარი, ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური, აგრეთვე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის თანახმად დღგ - 12.96 ლარი.

ნოტარიუსი

სოფიო მსხილაძე



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მოძიება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ.ბათუმი

07 ივნისი 2022 წ.

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ერთის მხრივ შპს ჯმს სახლი (ს/კ445541959) წარმოდგენილი დირექტორების მადონა თურმანიძის პირადი N 61008016856 და ჯემალ ჭალაღიძის პირადი N 61010003712, სახით(შემდგომში - „მყიდველი“) და მეორეს მხრივ ფიზიკური პირი ნანული ვაჩეიშვილი პირადი N61004058764სახით (შემდგომში - „გამყიდველი“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების დადების მოტივი და შინაარსი

1.1. ხელშეკრულების დადების მოტივს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მყიდველის მიერ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა გამყიდველისათვის შესაბამისი ნასყიდობის ღირებულების ანაზღაურების საფუძველზე (გადასაცემი ფართობი)

1.2. გამყიდველი გადასცემს მყიდველს მომავალი საკუთრების უფლებას ქონებაზე, მისი წილის პროპორციულად, ხოლო ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და პირობებით ნასყიდობის საგანზე (მიწის ნაკვეთი) მყიდველის მიერ სამშენებლო ნებართვის მოპოვების შემდგომ სავალდებულო წესით, 10 დღის ვადაში გადასცემს საკუთრების უფლებას და აწვდის შესაბამის დოკუმენტაციას, ხოლო მყიდველი უნაზღაურებს გამყიდველს ქონების ღირებულებას ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით;

2. გასაყიდი ქონება, ქონების ღირებულება, გარანტიები და გადაცემის წესი

2.1. „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველისათვის“ გადასაცემ ქონებას წარმოადგენს ქობულეთის, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

საკადასტრო კოდი: 20. 42 01.257.

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: N 882019119726;

ამონაწერის მომზადების თარიღი: 19/02/2019წ;

სარეგისტრაციო ზონა: 20

სექტორი: 42

კვარტალის ნომერი: 01

ნაკვეთის ნომერი: 257;

მადონა თურმანიძე
ნანული ვაჩეიშვილი.

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 695 კვ.მ.

შენიშვნა-ნაგებობის ფართობი: N 01-163.30 კვ.მ N02-487.98 კვ.მ.

მესაკუთრე: ნანული ვაჩეიშვილი პირადი N61004058764

2.2. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ არის უძრავი ქონების მესაკუთრე და ქონებაზე მესამე პირების მიერ არ მიმდინარეობს სამართლებრივი დავა.

2.3 მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ უძრავი ქონებაა ნასყიდობის საგანი უფლებრივად დატვირთულია იპოთეკით, იპოთეკარია სს „ლიბერთი ბანკი“ ს/კ203828304, იპოთეკის ხელშეკრულება N RB-00928-2018/1, დამოწმების თარიღი 07/08/2018. სს“ მიკროსაფინანსო ორგანიზაცია „კრისტალი“ ს/კ212896570, იპოთეკის ხელშეკრულება N1948307-1578319, დამოწმების თარიღი 19/02/2019.

2.4. მყიდველი ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერიდან 6(ექსა) თვის ვადაში მიიღოს ასაშენებელ საცხოვრებელი სახლის მიმართ მშენებლობის ნებართვა და ნებართვის მიღებიდან 2 თვის ვადაში დაიწყოს მშენებლობა;

2.6.მყიდველი ვალდებულია ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20. 42 01. 257. დაგეგმილი მრვალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დაასრულოს პროექტის შესაბამისად სამშენებლო ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში;

2.7. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ 2.3. პუნქტში აღნიშნული სესხი წარმოადგენს სეზონურ სესხს, 2022 წლის სესხისგრაფიკით გადახდაზე პასუხისმგებელი მყიდველი.

2.8. 2.1. პუნქტში მითითებული ქონების სანაცვლოდ მყიდველი გამყიდველს ამავე მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო ნებართვის მოპოვების შემდგომ გადასცემს 600 (ექსასი) კვ.მ საცხოვრებელ ბინებს, აქედან 200 (ორასი) კვ.მ იქნება მწვანე კარკასის მდგომარეობაში, საცხოვრებელი ბინების გადაცემის პირობები მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულებაზე მესამე მუხლში.

2.9. მხარეები თანხმდებიან, მასზედ, რომ 2.1. პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთი დასაზუსტებელია, დაზუსტების შემდგომ გამყიდველს არ წარმოეშვება 600 (ექსასი) კვ.მ საცხოვრებელ ფართზე მეტი მოთხოვნის ვალდებულება.

2.10. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ნებართვის მოპოვების შემდგომ გამყიდველის ოჯახი მისი შემადგენლობის გათვალისწინებით უზრუნველყოს საცხოვრებელი ფართით ან ქირის თანხით

3.სანაცვლო ქონება და გადაცემის წესი

მკონი თოხზინი
ნანულ ვაჩეიშვილი

3.1. გასაყიდი ქონების სანაცვლოდ „გამყიდველი“ მიიღებს მყიდველისგან უძრავ ქონებას(საცხოვრებელი ფართი(ბინა), გადასცემს 600 (ექვსასი) კვ.მ საცხოვრებელ ბინებს, აქედან 200 (ორასი) კვ.მ იქნება მწვანე კარკასის მდგომარეობაში,) ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20. 42 01. 257 ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში. 257 საცხოვრებელ პროპორციულად 300 კვ.მ მოეზისა და 300 კვ.მ ზღვის სუფით.

3.2. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ საშენებლო ნებართვის აღების შემდგომ, მოხდება დამატებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება და რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში პროექტის შესაბამისად (ფართის ადგილმდებარეობა შეირჩევა გამყიდველის მიერ უძრავ ქონებაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ საშენებლო პროექტის შეთანხმებასა და ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა, საჯარო რეესტრში საშენებლო პროექტის და ბინა ერთეულებზე განშლის რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 07 დღის ვადაში;

3.1.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ქ. ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20. 42 01. 256 ადმინისტრაციულ ორგანოსთან პროექტის შეთანხმებასა და საშენებლო ნებართვის მიღებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) საბანკო დღის განმავლობაში მოახდინოს გამყიდველის არსებული დავალიანების საკუთარი სახსრებით, სესხის პირობების შესაბამისად გადახდის გაგრძელება

3.1.3. მყიდველის მიერ გრაფიკით დადგენილი 2022 წლის შეხატვის თარიღს სეზონური სესხის გადახდის შემთხვევაში პროპორციულად გამოაკლდება გამყიდველზე გადასაცემ კვადრატულობას (600-?)=?

4. უნაკლო ქონების გადაცემის ვალდებულება

4.1. მხარეები ვალდებული არიან ერთმანეთს გადასცენ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონება უნაკლო მდგომარეობაში;

4.2. ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ მხარეები გულისხმობენ ქონებას, რომელიც ვარგისია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის;

4.3. უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ იგულისხმება ქონება, რომელზეც მესამე პირის არა აქვთ უფლება წაუყენონ სამართლებრივი პრეტენზიები;

4.4. თუ ქონება ნაკლის მქონეა მხარე ვალდებულია გამოასწოროს ნაკლი და აანაზღაუროს ამით გამოწვეული ზიანი.

5. ვადები და პასუხისმგებლობა

5.1. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი ვერ ახერხებს დადგენილ ვადაში, მშენებლობის დაწყებას ან/და მშენებლობის დასრულებას გამყიდველთან შეთანხმებით უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი ვადა, მაგრამ არაუმეტეს 12 (თორმეტი) თვისა;

მქონე იუსტიტი
ნანუდ ვაჩუჭიძე

- 5.2. მხარეები ვალდებული არიან ერთმანეთზე მიყენებული ნებისმიერი ზიანი ანაზღაურონ სრული მოცულობით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით;
- 5.3. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობა უნდა დადასტურდეს სახელმწიფო ორგანოს ან დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიის დასკვნის საფუძველზე;
- 5.4. მყიდველი უფლებამოსილია, ხოლო გამყიდველი თანახმაა ბინა ერთეულებზე საჯარო რეესტრში განშლის განხორციელებისა და გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართის რეგისტრაციის შემდგომ დაუბრკოლებლად მოახდინოს მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კომერციული და საცხოვრებელი ფართების (გარდა გამყიდველზე გადასაცემი ფართებისა) გასხვისება და იპოთეკის უფლებით დატვირთვა;
- 5.5. მყიდველი უფლებამოსილია გამყიდველის თანხმობის გარეშე მოახდინოს დამტკიცებულ საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში ცვლილება-დამატებების შეტანა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 5.6. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების არაჯეროვნად შესრულების ან/და შეუსრულებლობის შემთხვევაში მხარეები ვალდებული არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ამით გამოწვეული ზიანი;
- 5.7. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველის ბრალეულობით შეფერხდა დოკუმენტაციის მომზადება და შესაბამის ორგანოში განცხადებების წარდგენა, რომელიც გამოიწვევს სამშენებლო ნებართვის ვადების მოპოვების გაგრძელებას, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს მყიდველისგან 300 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი თანხის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში მყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლოს სახით ყოველ გადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.05%-ის ოდენობით.
- 5.8. 5.7. პუნქტში მითითებული თანხა ასევე გამყიდველს დაეკისრება იმ შემთხვევაში, თუ ის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში სამართლებრივ ურთიერთობაში იქნება სხვა ინვესტორთან;
- 5.9. მყიდველი იღებს ვალდებულებას მშენებლობის ნებართვის მოპოვების დღიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) წლისა უზრუნველყოს მშენებლობის დასრულება.

6. ფორს-მაჟორი

- 6.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისაგან დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში;
- 6.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება: წყალდიდობა, მიწისძვრა, საომარი მოქმედებები, სახელმწიფო და ადგილობრივი ორგანოების მოქმედებები, დაკავშირებული სამართლებრივი აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ სახელშეკრულებო სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს;

მადონი თუხაძე

ნახულ კატიჭიკი

7. დავების გადაწყვეტა

7.1. მხარეები ყველა სადავო საკითხს წყვეტენ ურთიერთშეთანხმებით, შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას წყვეტს „სასამართლო“.

8. ხელშეკრულების ცვლილება

8.1. ხელშეკრულებაში განხორციელებული ყოველი ცვლილება და დამატება ნამდვილი ამხარეების მიერ მისი ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.

8.2. ცვლილება-დამატებები წარმოადგენენ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

9. შეტყობინება

9.1. ნებისმიერი შეტყობინება მოქმედებას იწყებს მხარეებზე ჩაბარების მომენტიდან.

9.2. შეტყობინება ეგზავნებათ მხარეებს ოფიციალურ მისამართზე, მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის ადგილზე ან სხვა ოფიციალური მისამართზე.

10. ხელშეკრულების ენა და ეგზემპლიარები

10.1. ეს ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე ორ იდენტურ ეგზემპლიარად, ხოლო თითო ეგზემპლიარები რჩება მხარეებთან.

11. მხარეთა რეკვიზიტები

„მყიდველი“

შპს ჯმს სახლი (ს/კ445541959)
დირექტორები

მადონა თურმანიძე პირადი N 61008016856

მადონა თურმანიძე

ჯემალ ჭაღალიძე პირადი N 61010003712

გამყიდველი:

ნანული ვაჩეიშვილი პირადი N 61004058764

ნანული ვაჩეიშვილი

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N220677462



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი

07.06.2022 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება

ნოტარიუსი

სოფიო მსხილაძე

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქობულეთი, შოთა რუსთაველის ქუჩა N 121ა

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

+995 591 709957

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

59859461794022



საქართველო

ქალაქი ქობულეთი

ორი ათას ოცდაორი წლის შვიდ ივნისს ჩემს, ნოტარიუს სოფიო მსხილაძის, სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი ქობულეთი, შოთა რუსთაველის ქუჩა N 121ა, მოზრმანდნენ: ქალბატონი მადონა თურმანიძე, დაბადებული 13.12.1991წ., მცხოვრები ქედა, ს.გოგინიძეები მე-4 I ჩიხი N 2, პირადი N 61008016856 და ქალბატონი ნანული ვაჩეიშვილი, დაბადებული 21.12.1971წ., მცხოვრები საქართველო, ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303, პირადი N 61004058764, მათ წარმოადგინეს 07.06.2022წ., შედგენილი უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, შემდეგში - „დოკუმენტი“, ხუთ გვერდზე და მოითხოვეს მასზე მათი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება თითოეულ გვერდზე. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით, შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ეჭვის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე განვუმარტე მათ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტის შინაარსსა და მასში გადმოცემულ ფაქტებზე ნოტარიუსი პასუხს არ აგებს და წინამდებარე სანოტარო აქტით დასტურდება მხოლოდ ის, რომ დოკუმენტს ზემოთაღნიშნულმა პირებმა მოაწერეს ხელი, რის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი, რასაც ვამოწმებ.

დამოწმებულია ოცდაათი ხელმოწერის ნამდვილობა დოკუმენტის სამ ეგზემპლარზე, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი რჩება ჩემი სანოტარო ბიუროს არქივში, ხოლო დანარჩენი ეგზემპლარები გადაეცა ხელმოწერებს. „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის N 507 დადგენილების 31-ე მუხლის თანახმად გადახდილია საზღაური 60.00 ლარი, თანახმად 39-ე მუხლის 2.00 ლარი, ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური, აგრეთვე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის თანახმად დღგ - 10.80 ლარი.

ნოტარიუსი

სოფიო მსხილაძე



სანოტარო მოქმედების და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის
ხელშეკრულება

ქ.ბათუმი

03 ივნისი 2022 წ.

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ერთის მხრივ შპს ჯმს სახლი (ს/კ445541959) წარმოდგენილი დირექტორებისმადონა თურმანიძის პირადი N 61008016856 და ჯემალ ჭაღალიძის პირადი N 61010003712, სახით(შემდგომში -„მყიდველი“) და მეორეს მხრივ ფიზიკური პირი თამაზკახიძე პირად N61004020383სახით (შემდგომში -„გამყიდველი“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1.ხელშეკრულების დადების მოტივი და შინაარსი

1.1. ხელშეკრულების დადების მოტივს წარმოადგენს გამყიდველის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მყიდველის მიერ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, გამყიდველისათვის შესაბამისი ნასყიდობის ღირებულების ანაზღაურების საფუძველზე(გადასაცემი ფართები)

1.2. გამყიდველი გადასცემს მყიდველს მომავალი საკუთრების უფლებას ქონებაზე, მისი წილის პროპორციულად, ხოლო ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და პირობებით ნასყიდობის საგანზე(მიწის ნაკვეთი) მყიდველის მიერ სამშენებლო ნებართვის მოპოვების შემდგომ სავალდებულო წესით, 10 დღის ვადაში გადასცემს საკუთრების უფლებას და აწვდის შესაბამის დოკუმენტაციას, ხოლო მყიდველი უნაზღაურებს გამყიდველს ქონების ღირებულებას ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით;

2. გასაყიდი ქონება, ქონების ღირებულება, გარანტიები და გადაცემის წესი

2.1. „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველისათვის“ გადასაცემ ქონებას წარმოადგენს ქობულეთი, დავითაღმაშენებლისგამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

საკადასტრო კოდი: 20. 42 01. 256.

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: N N 882022318957;

თ.მ.წ. კახიძე

მარონა თურმანიძე

ამონაწერის მომზადების თარიღი: 10/05/2022წ;

სარეგისტრაციო ზონა: 20

სექტორი: 42

კვარტალის ნომერი: 01

ნაკვეთის ნომერი: 256;

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 374 კვ.მ.

შენობა-ნაგებობის ფართობი: N 01-280.29, N267.49 კვ.მ.

მესაკუთრე: თამაზკახიძე პირუდ N61004020383

2.2. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ არის უძრავი ქონების მესაკუთრე და ქონებაზე მესამე პირების მიერ არ მიმდინარეობს სამართლებრივი დავა.

2.3 მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ უძრავი ქონებაა ნასყიდობის საგანი უფლებრივად დატვირთულია იპოთეკით, იპოთეკარია სს"ტერა ბანკი" ს/კ 204546045, იპოთეკის ხელშეკრულება N40.0512402.001/02,, დამოწმების თარიღი 21/02/2020.

2.4. მყიდველი ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერიდან 6(ექვსი) თვის ვადაში მიიღოს ასაშენებელ საცხოვრებელი სახლის მიმართ მშენებლობის ნებართვა და ნებართვის მიღებიდან 2 თვის ვადაში დაიწყოს მშენებლობა;

2.6.მყიდველი ვალდებულია ქობულეთი, დავითაღმაშენებლისგამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20. 42 01. 256.დაგეგმილი მრვალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დაასრულოს პროექტის შესაბამისად სამშენებლო ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში;

2.7. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ 2.3. პუნქტში აღნიშნული სესხი წარმოადგენს სეზონურ სესხს, 2022 წლის სესხის გადახდაზე პასუხისმგებელი მყიდველი.

2.8. 2.1. პუნქტში მითითებული ქონების სანაცვლოდ მყიდველი გამყიდველს ამავე მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო ნებართვის მოპოვების შემდგომ გადასცემს 600 (ექვსასი) კვ.მ საცხოვრებელ ბინებს, აქედან 100 (ასი) კვ.მ იქნება მწვანე კარკასის მდგომარეობაში, საცხოვრებელი ბინების გადაცემის პირობები მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მესამე მუხლში.

2.9. მხარეები თანხმდებიან, მასზედ, რომ 2.1. პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთი დასაზუსტებელია, დაზუსტების შემდგომ გამყიდველს არ წარმოეშვება 600 (ექვსასი) კვ.მ საცხოვრებელ ფართზე მეტი მოთხოვნის ვალდებულება.

თამაზკახიძე

მაცონა იოჰანნიძე

2.10. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ნებართვის მოპოვების შემდგომ გამყიდველის ოჯახი მისი შემადგენლობის გათვალისწინებით უზრუნველყოს საცხოვრებელი ფართით

3. სანაცვლო ქონება და გადაცემის წესი

3.1. გასაყიდი ქონების სანაცვლოდ „გამყიდველი“ მიიღებს მყიდველისგან უძრავ ქონებას (საცხოვრებელი ფართი (ბინა),) ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 565 ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში ; 2-6 სართულებზე პროპორციულად 300 კვ.მ. მთებისა და 300 კვ.მ. ზღვის ხედი

3.2. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ სამშენებლო ნებართვის აღების შემდგომ, მოხდება დამატებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება და რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში პროექტის შესაბამისად (ფართის ადგილმდებარეობა შეირჩევა გამყიდველის მიერ უძრავ ქონებაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სამშენებლო პროექტის შეთანხმებასა და ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა, საჯარო რეესტრში სამშენებლო პროექტის და ბინა ერთეულებზე განშლის რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 07 დღის ვადაში;

3.1.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ქ. ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20. 42 01. 256 ადმინისტრაციულ ორგანოსთან პროექტის შეთანხმებასა და სამშენებლო ნებართვის მიღებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) საბანკო დღის განმავლობაში მოახდინოს გამყიდველის არსებული დავალიანების საკუთარი სახსრებით, სესხის პირობების შესაბამისად გადახდის გაგრძელება

3.1.3. მყიდველის მიერ გრაფიკით დადგენილი 2022 წლის შესატანი თანხა სეზონური სესხის გადახდის შემთხვევაში პროპორციულად გამოაკლდება გამყიდველზე გადასაცემ კვადრატულობას $(600 - ?) = ?$

4. უნაკლო ქონების გადაცემის ვალდებულება

4.1. მხარეები ვალდებული არიან ერთმანეთს გადასცენ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონება უნაკლო მდგომარეობაში;

თქმის ვარიანტი.
მეორე თუხმენიტი

- 4.2. ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ მხარეები გულისხმობენ ქონებას, რომელიც ვარგისია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის;
- 4.3. უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ იგულისხმება ქონება, რომელზეც მესამე პირებს არა აქვთ უფლება წაუყენონ სამართლებრივი პრეტენზიები;
- 4.4. თუ ქონება ნაკლის მქონეა მხარე ვალდებულია გამოასწოროს ნაკლი და აანაზღაუროს ამით გამოწვეული ზიანი.

5. ვადები და პასუხისმგებლობა

- 5.1. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი ვერ ახერხებს დადგენილ ვადაში, მშენებლობის დაწყებას ან/და მშენებლობის დასრულებას გამყიდველთან შეთანხმებით უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი ვადა, მაგრამ არაუმეტეს 12 (თორმეტი) თვისა;
- 5.2. მხარეები ვალდებული არიან ერთმანეთზე მიყენებული ნებისმიერი ზიანი აანაზღაურონ სრული მოცულობით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით;
- 5.3. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობა უნდა დადასტურდეს სახელმწიფო ორგანოს ან დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიის დასკვნის საფუძველზე;
- 5.4. მყიდველი უფლებამოსილია, ხოლო გამყიდველი თანახმაა ბინა ერთეულებზე საჯარო რეესტრში განშლის განხორციელებისა და გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართის რეგისტრაციის შემდგომ დაუბრკოლებლად მოახდინოს მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კომერციული და საცხოვრებელი ფართების (გარდა გამყიდველზე გადასაცემი ფართებისა) გასხვისება და იპოთეკის უფლებით დატვირთვა;
- 5.5. მყიდველი უფლებამოსილია გამყიდველის თანხმობის გარეშე მოახდინოს დამტკიცებულ საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში ცვლილება-დამატებების შეტანა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 5.6. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების არაჯეროვნად შესრულების ან/და შეუსრულებლობის შემთხვევაში მხარეები ვალდებული არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ამით გამოწვეული ზიანი;
- 5.7. იმ შემთხვევაში, თუ მყიდველის ბრალეულობით შეფერხდა დოკუმენტაციის მომზადებადა შესაბამის ორგანოში განცხადებების წარდგენა, რომელიც გამოიწვევს სამშენებლო ნებართვის ვადების მოპოვების გაგრძელებას, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს მყიდველისგან 300 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი. თანხის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება პირგასამტეხლოს სახით ყოველ გადაგადაცილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.05%-ის ოდენობით.

თაბუკ ჯაბიძე.

მკონა თუხაძე

5.8. 5.7. პუნქტში მითითებული თანსა ასევე გამყიდველს დაეკისრება იმ ქსისხვევაში, თუ ის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში სამართლებრივ ურთიერთობაში იქნება სხვა ინვესტორთან;

5.9. გამყიდველი იღება ვალდებულებას მშენებლობის ნებართვის მოპოვების დღიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) წლისა უზრუნველყოს მშენებლობის დასრულება.

6. ფორს - მაჟორი

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისაგან დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში;

6.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება: წყალდიდობა, მიწისძვრა, საომარი მოქმედებები, სახელმწიფო და ადგილობრივი ორგანოების მოქმედებები, დაკავშირებული სამართლებრივი აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ სახელშეკრულებო სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს;

7. დავების გადაწყვეტა

7.1. მხარეები ყველა სადავო საკითხს წყვეტენ ურთიერთშეთანხმებით, შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას წყვეტს „სასამართლო“.

8. ხელშეკრულების ცვლილება

8.1. ხელშეკრულებაში განხორციელებული ყოველი ცვლილება და დამატება ნამდვილია მხარეების მიერ მისი ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.

8.2. ცვლილება-დამატებები წარმოადგენენ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

9. შეტყობინება

9.1. ნებისმიერი შეტყობინება მოქმედებას იწყებს მხარეებზე ჩაბარების მომენტიდან.

9.2. შეტყობინება ეგზავნებათ მხარეებს ოფიციალურ მისამართზე, მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის ადგილზე ან სხვა ოფიციალური მისამართზე.

10. ხელშეკრულების ენა და ეგზემპლარები

თ. შ. შ. ხ. ხ. ხ. ხ.

მარონა თუჩუნიძე

10.1. ეს ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე ორ იდენტურ ეგზემპლარად, თითოეული ეგზემპლარი რჩება მხარეებთან.

11. მხარეთა რეკვიზიტები

„მყიდველი“

შპს ჯმს სახლი (ს/კ445541959)
დირექტორები

მადონა თურმანიძე პირადი N 61008016856

მადონა თურმანიძე

ჯემალ ჭაღალიძე პირადი N610100037

„გამყიდველი“

თამაზკახიძე პირადი N61004020383

თამაზ კახიძე.

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N220680269



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი

07.06.2022 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება

ნოტარიუსი

სოფიო მსხილაძე

სანოტარო ბიუროს მისამართი

ქობულეთი, შოთა რუსთაველის ქუჩა N 121

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

+995 591 709957

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

87737563066522



საქართველო

ქალაქი ქობულეთი

ორი ათას ოცდაორი წლის შვიდ ივნისს ჩემს, ნოტარიუს სოფიო მსხილაძის, სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი ქობულეთი, შოთა რუსთაველის ქუჩა N 121ა, მოზრძანდნენ: ქალბატონი მადონა თურმანიძე, დაბადებული 13.12.1991წ., მცხოვრები ქედა, ს.გოგინიძეები, მე-4 I ჩიხი N 2, პირადი N 61008016856 და ბატონი თამაზ კახიძე, დაბადებული 07.11.1967წ., მცხოვრები საქართველო, ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303, პირადი N 61004020383, მათ წარმოადგინეს 03.06.2022წ., შედგენილი უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, შემდეგში - „დოკუმენტი“, ექვს გვერდზე და მოითხოვეს მასზე მათი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება თითოეულ გვერდზე. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით, შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ექვსის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე განვუმარტე მათ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტის შინაარსსა და მასში გადმოცემულ ფაქტებზე ნოტარიუსი პასუხს არ აგებს და წინამდებარე სანოტარო აქტით დასტურდება მხოლოდ ის, რომ დოკუმენტს ზემოთაღნიშნულმა პირებმა მოაწერეს ხელი, რის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი, რასაც ვამოწმებ.

დამოწმებულია ოცდათექვსმეტი ხელმოწერის ნამდვილობა დოკუმენტის სამ ეგზემპლარზე, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი რჩება ჩემი სანოტარო ბიუროს არქივში, ხოლო დანარჩენი ეგზემპლარები გადაეცა ხელმომწერებს. „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის N 507 დადგენილების 31-ე მუხლის თანახმად გადახდილია საზღაური 72.00 ლარი, თანახმად 39-ე მუხლისა 2.00 ლარი, ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური, აგრეთვე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის თანახმად დღგ - 12.96 ლარი.

ნოტარიუსი



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის
ხელშეკრულება

ქ.ბათუმი

11 მაისი 2022 წ.

ჩვენ ქვემოთ ხელისმომწერნი ერთის მხრივ შპს ჯმს სახლი (ს/კ445541959) წარმოდგენილი დირექტორებისმადონა თურმანიძის პირადი N 61008016856 და ჯემალ ჭაღალიძის პირადი N 61010003712, სახით(შემდგომში -„მყიდველი“) და მეორეს მხრივ ფიზიკური პირი ჯუმბერ კახიძე პირად N61004052578სახით (შემდგომში -„გამყიდველი“) ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1.ხელშეკრულების დადების მოტივი და შინაარსი

1.1. ხელშეკრულების დადების მოტივს წარმოადგენს გამყიდველის თანასაკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე მყიდველის მიერ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, გამყიდველისათვის შესაბამისი ნასყიდობის ღირებულების ანაზღაურების საფუძველზე(გადასაცემი ფართები)

1.2. გამყიდველი გადასცემს მყიდველს მომავალი თასაკუთრების უფლებას ქონებაზე, მისი წილის პროპორციულად, ხოლო ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით და პირობებით ნასყიდობის საგანზე(მიწის ნაკვეთი) მყიდველის მიერ სამშენებლო ნებართვის მოპოვების შემდგომ სავალდებულო წესით, 10 დღის ვადაში გადასცემს საკუთრების უფლებას და აწვდის შესაბამის დოკუმენტაციას, ხოლო მყიდველი უნაზღაურებს გამყიდველს ქონების ღირებულებას ამ ხელშეკრულებით დადგენილი წესით;

2. გასაყიდი ქონება, ქონების ღირებულება, გარანტიები და გადაცემის წესი

2.1. „გამყიდველის“ მიერ „მყიდველისათვის“ გადასაცემ ქონებას წარმოადგენს ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, რომლის მახასიათებლებია:

საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 565

განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: N 882022318979 ;

ჯემალ
ჭაღალიძე

ჯუმბერ
კახიძე

ამონაწერის მომზადების თარიღი: 10/05/2022წ;

სარეგისტრაციო ზონა: 20

სექტორი: 42

კვარტალის ნომერი: 01

ნაკვეთის ნომერი: 565;

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თასაკუთრება

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 642 კვ.მ.

შენობა-ნაგებობის ფართობი: N 01= 106.85 კვ.მ.

თანამესაკუთრე: ჯამბულ კახიძე პირადი N61004002390 ჯუმბერ კახიძე პირადი N 61004052578

2.2. გამყიდველი იძლევა გარანტიას, რომ არის უძრავი ქონების თანამესაკუთრე და ქონებაზე მესამე პირების მიერ არ მიმდინარეობს სამართლებრივი დავა.

2.3 მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ უძრავი ქონებაა ნასყიდობის საგანი უფლებრივად ნაკლიანია, იპოთეკარია სს“ტერა ბანკი“ ს/კ 204546045, იპოთეკის ხელშეკრულება NTB.0446100.001/01, დამოწმების თარიღი 18/06/2019

2.4. მყიდველი ვალდებულია წინამდებარე ხელშეკრულებაზე ხელის მოწერიდან 6(ექვსი) თვის ვადაში მიიღოს ასაშენებელ საცხოვრებელი სახლის მიმართ მშენებლობის ნებართვა და ნებართვის მიღებიდან 2 თვის ვადაში დაიწყოს მშენებლობა;

2.6.მყიდველი ვალდებულია ქობულეთი, დავითაღმაშენებლისგამზირი, N 303-ში საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 565 დაგეგმილი მრვალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა დაასრულოს პროექტის შესაბამისად სამშენებლო ნებართვით გათვალისწინებულ ვადებში;

2.7. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ 2.3. პუნქტში აღნიშნული სესხი წარმოადგენს სეზონურ სესხს, 2022 წლის სესხის გადახდაზე პასუხისმგებელი მყიდველი.

2.8. 2.1. პუნქტში მითითებული ქონების სანაცვლოდ მყიდველი გამყიდველს ამავე მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო ნებართვის მოპოვების შემდგომ გადასცემს 400 (ოთხასი) კვ.მ საცხოვრებელ ბინებს, საიდანაც 100 (ასი) კვ.მ იქნება მწვანე კარკასის მდგომარეობაში, საცხოვრებელი ბინების გადაცემის პირობები მოცემულია წინამდებარე ხელშეკრულების მესამე მუხლში.

2022 წლის
მაისი

2.9. მხარეები თანხმდებიან, მასზედ, რომ 2.1. პუნქტში მითითებული მიწის ნაკვეთი დასაზუსტებელია, დაზუსტების შემდგომ გამყიდველს არ წარმოეშვება 400 (ოთხასი) კვ.მ საცხოვრებელ ფართზე მეტი მოთხოვნის ვალდებულება.

2.10. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ნებართვის მოპოვების შემდგომ გამყიდველის ოჯახი მისი შემადგენლობის გათვალისწინებით უზრუნველყოს საცხოვრებელი ფართით

3. სანაცვლო ქონება და გადაცემის წესი

3.1. გასაყიდი ქონების სანაცვლოდ „გამყიდველი“ მიიღებს მყიდველისგან უძრავ ქონებას (საცხოვრებელი ფართი (ბინა), 400 (ოთხასი) კვ.მ საცხოვრებელ ბინებს, საიდანაც 100 (ასი) კვ.მ იქნება მწვანე კარკასის მდგომარეობაში,) ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 565 ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში 2-6 სართულებზე პროპორციულად 200 კვ.მ. მთებისა და 200 კვ.მ. ზღვის ხედიით

3.2. მხარეები თანხმდებიან მასზედ, რომ სამშენებლო ნებართვის აღების შემდგომ, მოხდება დამატებით უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების დადება და რეგისტრაცია სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში, ასაშენებელ საცხოვრებელ სახლში პროექტის შესაბამისად (ფართის ადგილმდებარეობა შეირჩევა გამყიდველის მიერ უძრავ ქონებაზე ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სამშენებლო პროექტის შეთანხმებასა და ნებართვის გაცემიდან არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა, საჯარო რეესტრში სამშენებლო პროექტის და ბინა ერთეულებზე განშლის რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 07 დღის ვადაში;

3.1.2. მყიდველი იღებს ვალდებულებას ქ. ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303-ში მდებარე უძრავი ნივთი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20. 42. 01. 565 ადმინისტრაციულ ორგანოსთან პროექტის შეთანხმებასა და სამშენებლო ნებართვის მიღებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) საბანკო დღის განმავლობაში მოახდინოს გამყიდველის არსებული დავალიანების საკუთარი სახსრებით, სესხის პირობების შესაბამისად გადახდის გაგრძელება

3.1.3. მყიდველის მიერ გრაფიკით დადგენილი 2022 წლის შესატანი თანხა სეზონური სესხის გადახდის შემთხვევაში პროპორციულად გამოაკლდება გამყიდველზე გადასაცემ კვადრატულობას $(400 - ?) = ?$

4. უნაკლო ქონების გადაცემის ვალდებულება

მყიდველი თანხმდებიან
მყიდველი თანხმდებიან

- 4.1. მხარეები ვალდებული არიან ერთმანეთს გადასცენ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონება ნივთობრივად და უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში;
- 4.2. ნივთობრივად უნაკლო ქონების ქვეშ მხარეები გულისხმობენ ქონებას, რომელიც ვარგისია ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის;
- 4.3. უფლებრივად უნაკლო ქონების ქვეშ იგულისხმება ქონება, რომელზეც მესამე პირებს არა აქვთ უფლება წაუყენონ სამართლებრივი პრეტენზიები;
- 4.4. თუ ქონება ნაკლის მქონეა მხარე ვალდებულია გამოასწოროს ნაკლი და აანაზღაუროს ამით გამოწვეული ზიანი.

5. ვადები და პასუხისმგებლობა

- 5.1. იმ შემთხვევაში თუ მყიდველი ვერ ახერხებს დადგენილ ვადაში, მშენებლობის დაწყებას ან/და მშენებლობის დასრულებას გამყიდველთან შეთანხმებით უფლებამოსილია განსაზღვროს დამატებითი ვადა, მაგრამ არაუმეტეს 12 (თორმეტი) თვისა;
- 5.2. მხარეები ვალდებული არიან ერთმანეთზე მიყენებული ნებისმიერი ზიანი აანაზღაურონ სრული მოცულობით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით;
- 5.3. მყიდველის მიერ ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობა უნდა დადასტურდეს სახელმწიფო ორგანოს ან დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიის დასკვნის საფუძველზე;
- 5.4. მყიდველი უფლებამოსილია, ხოლო გამყიდველი თანახმაა ბინა ერთეულებზე საჯარო რეესტრში განშლის განხორციელებისა და გამყიდველისათვის გადასაცემი ფართის რეგისტრაციის შემდგომ დაუბრკოლებლად მოახდინოს მშენებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კომერციული და საცხოვრებელი ფართების (გარდა გამყიდველზე გადასაცემი ფართებისა) გასხვისება და იპოთეკის უფლებით დატვირთვა;
- 5.5. მყიდველი უფლებამოსილია გამყიდველის თანხმობის გარეშე მოახდინოს დამტკიცებულ საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციაში ცვლილება-დამატებების შეტანა, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- 5.6. წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების არაჯეროვნად შესრულების ან/და შეუსრულებლობის შემთხვევაში მხარეები ვალდებული არიან აუნაზღაურონ ერთმანეთს ამით გამოწვეული ზიანი;
- 5.7. იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველის ბრალეულობით შეფერხდა დოკუმენტაციის მომზადებადა შესაბამის ორგანოში განცხადებების წარდგენა, რომელიც გამოიწვევს სამშენებლო ნებართვის ვადების მოპოვების გაგრძელებას, გამყიდველი უფლებამოსილია მოითხოვოს მყიდველისგან 300 000 (სამასი ათასი) აშშ დოლარის ექვივალენტი ლარი. თანხის დროულად გადაუხდელობის შემთხვევაში გამყიდველს დაეკისრება

პროსტ
გუგუშვილი
თუხაძე
ნინო

პირგასამტეხლოს სახით ყოველ ვადაგადაცვილებულ დღეზე გადასახდელი თანხის 0.05%-ის ოდენობით.

5.8. 5.7. პუნქტში მითითებული თანხა ასევე გამყიდველს დაეკისრება იმ შემთხვევაში, თუ ის ხელშეკრულების მოქმედების ვადაში სამართლებრივ ურთიერთობაში იქნება სხვა ინვესტორთან;

5.9. გამყიდველი იღებს ვალდებულებას მშენებლობის ნებართვის მოპოვების დღიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) წლისა უზრუნველყოს მშენებლობის დასრულება.

6. ფორს - მაჟორი

6.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების სრული და ნაწილობრივი შეუსრულებლობისაგან დაუძლეველი ძალის მოქმედების შემთხვევაში;

6.2. დაუძლეველი ძალის ქვეშ იგულისხმება: წყალდიდობა, მიწისძვრა, საომარი მოქმედებები, სახელმწიფო და ადგილობრივი ორგანოების მოქმედებები, დაკავშირებული სამართლებრივი აქტების მიღებასა და ცვლილებებთან, რომლებიც აუარესებენ სახელშეკრულებო სუბიექტების სამართლებრივ სტატუსს და რეჟიმს;

7. დავების გადაწყვეტა

7.1. მხარეები ყველა სადავო საკითხს წყვეტენ ურთიერთშეთანხმებით, შეუთანხმებლობის შემთხვევაში დავას წყვეტს „სასამართლო“.

8. ხელშეკრულების ცვლილება

8.1. ხელშეკრულებაში განხორციელებული ყოველი ცვლილება და დამატება ნამდვილია მხარეების მიერ მისი ხელმოწერისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.

8.2. ცვლილება-დაამტებები წარმოადგენენ ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

9. შეტყობინება

მადონი თუბანიძე
ტყეშელაშვილი ვანო

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი

N220677391



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი

07.06.2022 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება

ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება

ნოტარიუსი

სოფიო მსხილაძე

სანოტარო ბიუროს მისამართი

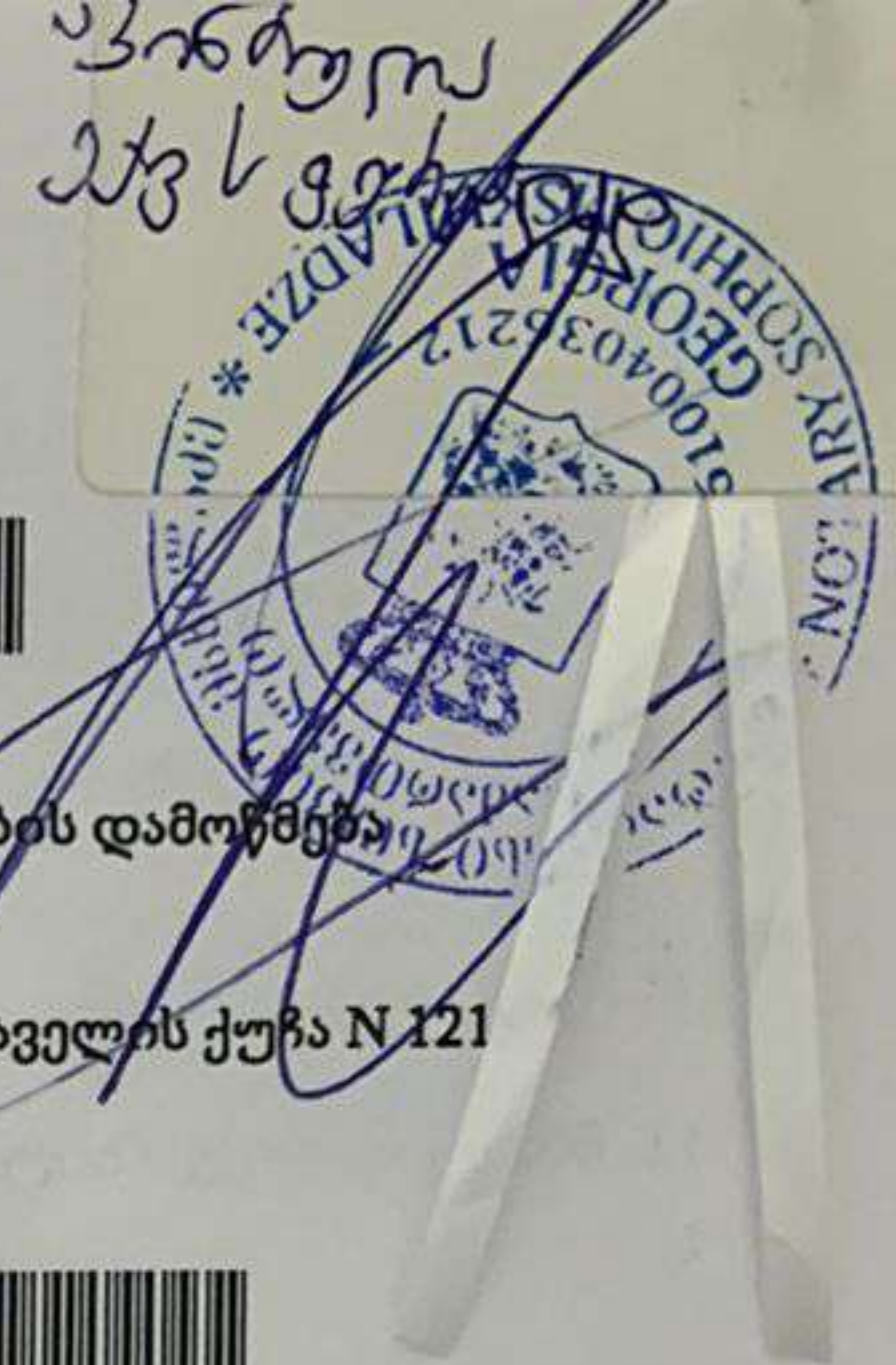
ქობულეთი, შოთა რუსთაველის ქუჩა N 121

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი

+995 591 709957

სანოტარო მოქმედების ინდივიდუალური ნომერი

67026630047722



საქართველო

ქალაქი ქობულეთი

ორი ათას ოცდაორი წლის შვიდ ივნისს ჩემს, ნოტარიუს სოფიო მსხილაძის, სანოტარო ბიუროში, რომელიც მდებარეობს მისამართზე: ქალაქი ქობულეთი, შოთა რუსთაველის ქუჩა N 121ა, მობრძანდნენ: ქალბატონი მადონა თურმანიძე, დაბადებული 13.12.1991წ., მცხოვრები ქედა, ს.გოგინიძეები, მე-4 I ჩიხი N 2, პირადი N 61008016856 და ბატონი ჯუმბერ კახიძე, დაბადებული 07.09.1954წ., მცხოვრები საქართველო, ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, N 303, პირადი N 61004052578, მათ წარმოადგინეს 11.05.2022წ., შედგენილი უძრავი ქონების წინარე ნასყიდობის ხელშეკრულება, შემდეგში - „დოკუმენტი“, ექვს გვერდზე და მოითხოვეს მასზე მათი ხელმოწერის ნამდვილობის სანოტარო წესით დამოწმება თითოეულ გვერდზე. მე დავადგინე მათი პირადობა მათ მიერ წარმოდგენილი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით, შევამოწმე მათი ქმედუნარიანობა და დავრწმუნდი, რომ მათ ქმედუნარიანობაში ექვსის შეტანის საფუძველი არ მქონდა. მე განვუმარტე მათ, რომ წარმოდგენილი დოკუმენტის შინაარსსა და მასში გადმოცემულ ფაქტებზე ნოტარიუსი პასუხს არ აგებს და წინამდებარე სანოტარო აქტით დასტურდება მხოლოდ ის, რომ დოკუმენტს ზემოთაღნიშნულმა პირებმა მოაწერეს ხელი, რის შემდეგ ჩემი თანდასწრებით პირადად მოაწერეს ხელი, რასაც ვამოწმებ.

დამოწმებულია ოცდათექვსმეტი ხელმოწერის ნამდვილობა დოკუმენტის სამ ეგზემპლარზე, რომელთაგან ერთი ეგზემპლარი რჩება ჩემი სანოტარო ბიუროს არქივში, ხოლო დანარჩენი ეგზემპლარები გადაეცა ხელმომწერებს. „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურისა და საქართველოს ნოტარიუსთა პალატისთვის დადგენილი საფასურის ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მომსახურების ვადების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 29 დეკემბრის N 507 დადგენილების 31-ე მუხლის თანახმად გადახდილია საზღაური 72.00 ლარი, თანახმად 39-ე მუხლისა 2.00 ლარი, ელექტრონულ სანოტარო რეესტრში სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის საფასური, აგრეთვე საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 166-ე მუხლის თანახმად დღგ - 12.96 ლარი.

ნოტარიუსი

სოფიო მსხილაძე



სანოტარო მოქმედებისა და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაციის (მისი შექმნის, შეცვლის და/ან გაუქმების შესახებ) მიღება-გადამოწმება შეგიძლიათ საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ვებ-გვერდზე: www.notary.ge ასევე შეგიძლიათ დარეკოთ ტელეფონზე: +995(32) 2 66 19 18

შ.პ.ს
„TUSKI GEOLOGY GROUP”

ქობულეთში აღმაშენებლის №303 მრავალფობინიანი
საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილი
უბნის, საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები.

ბათუმი 2022 წელი

**ქობულეთში აღმაშენებლის №303 მრავალფუნქციური
საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილი უბნის,
საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები**

ფ/პ. დათო მსხალაძის დაკვეთით, შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP“-ს მიერ 2022 წლის მაისში ჩატარდა ქობულეთში მრავალფუნქციური, საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილი უბნის, საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.

კვლევის მიზანს შეადგენდა მშენებლობისათვის გამოყოფილი უბნის საინჟინრო გეოლოგიური აგებულების შესწავლა და დასაპროექტებელი შენობის დაფუძნების პირობების დადგენა.

მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტის (სნ და წ 1.02.07-87) მოთხოვნის თანახმად ჩატარდა საინჟინრო გეოლოგიური კვლევა კონკრეტული უბნისათვის – მუშა-პროექტის სტადიისათვის შემდეგი მოცულობით:

1. მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე, მისი კონტურის ფარგლებში გაიბურღა 3 ჭაბურღილი. სიღრმით – 15 მ. თითოეული. სულ შესრულებული ბურღვითი სამუშაოების მთლიანი მოცულობა შეადგენს 45 გრძივ მეტრს. ბურღვა მიმდინარეობდა თვითმავალი საბურღი დაზვით ურბ 2ა2, მექანიკური – სვეტური ბურღვის მეთოდით, მოკლე რეისებით, მშრალად, კერნის უწყვეტი ამოღებით, დიამეტრით 114 მმ-მდე;

2. ბურღვის პროცესში, ჭაბურღილებიდან აღებული იქნა უბანზე გავრცელებული გრუნტების დარღვეული სტრუქტურის 12 ნიმუში, მათი ლაბორატორიული შესწავლის მიზნით (საცრული ანალიზი). ნიმუშების აღების კონკრეტული სიღრმეები მოცემულია გრაფიკულ დანართში – ჭაბურღილების გეოლოგიურ-ლითოლოგიურ სვეტებზე.

გრუნტის ნიმუშების ლაბორატორიული კვლევები ჩატარდა შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP“-ისთან არსებულ გეოტექნიკურ ლაბორატორიაში. გრუნტის გამოცდების შედეგები თან ერთვის წინამდებარე დასკვნას.

საგამოკვლევო ჭაბურღილები დატანილია დამკვეთის მიერ გადმოცემულ უბნის 1:500 მასშტაბის ტოპო გეგმაზე.

2. რაიონის ბუნებრივი პირობები

კლიმატური პირობების მიხედვით ტერიტორია იმყოფება საშუალოდ თბილ და ტენიანი კლიმატის ზონაში, საკმაო რაოდენობის ნალექებით წლის ყოველ სეზონში. ტერიტორია ცხელი ზაფხულით ხასიათდება. მცენარეთა ვეგეტაცია არ ჩერდება ზამთარშიც. ტერიტორია შედის ჭარბტენიან ქვეზონაში, კარგად გამოხატული ქარებით ზღვიდან მთელი წლის განმავლობაში და ნალექების მაქსიმალური რაოდენობით ზაფხულში და შემოდგომაზე.

ქვემოთ მოგვყავს ზოგიერთი მონაცემები მოცემული რაიონის კლიმატური პირობების შესახებ სნ და წ („სამშენებლო კლიმატოლოგია“, პნ 01.05-08):

1. ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა –9⁰ C;
2. ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა.....+ 40⁰ C;
3. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა..... +11,8⁰ C;
4. ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში)78%;
5. ნალექების რაოდენობა წელიწადში 1650 მმ;
6. ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში235 მმ;
7. ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში 1316 მმ;
8. თოვლის საფარის წონა 0,5 კპა;
9. თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი10

10. ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობები:

5 წელიწადში ერთხელ0,48

20 წელიწადში ერთხელ0,60 კპა;

11. ქარის მახასიათებლები, ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი:

წელიწადში ერთხელ 17 მ/წმ;

5 წელიწადში ერთხელ 22 მ/წმ;

10 წელიწადში ერთხელ 24 მ/წმ;

15 წელიწადში ერთხელ 25 მ/წმ;

20 წელიწადში ერთხელ 26 მ/წმ;

12. გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე 0 სმ.

გეომორფოლოგიურად ტერიტორია წარმოადგენს აჭარა-თრიალეთის ნაოჭა სისტემის დასავლეთ დაბოლოებას და მდებარეობს დაბა ქობულეთის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში, რელიეფი აკუმულაციური ტიპისაა, რომელიც შექმნილია ზღვის ტრანსგრესია რეგრესიის მოქმედების შედეგად. უბანი აგებულია ალუვიურ-ზღვიური ნალექებით.

3. საკვლევი ტერიტორიის გეოტექნიკური პირობები

ჩატარებული საველე სამუშაოების მონაცემების საფუძველზე, შედგენილია ჭაბურღილების გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტები და სამშენებლოდ გამოყოფილი უბნის მიმართ განივი და გრძივი გეოლოგიური ჭრილები.

როგორც წარმოდგენილი ჭრილებიდან ჩანს, უბნის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობასღებულობენ ძირითადად მეოთხეული ასაკის ალუვიურ-ზღვიური გენეზისის წყალგაჯერებული ხრეშოვან-ქვიშოვანი გრუნტები.

– ფენა 1-ის წვრილი ფრაქციის ხრეში, სხვადასხვამარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლითა და შუაშრეებით, გავრცელებულია მთელ ტერიტორიაზე ჭრილის ზედა ჰორიზონტებში. სიმძლავრე 0.0-13.0 მ-ის ფარგლებშია (ჩვენს მიერ შესწავლილ სიღრმემდე).

– ფენა 2-ის ქვიშა ხრეშიანი, სხვადასხვამარცვლოვანი, წვრილმარცვლოვანი ქვიშის შუაშრეებით. სიმძლავრე 130-15.0 მ-ის ფარგლებშია გავრცელებული ჭრილის ქვედა ჰორიზონტებში.

უბნის ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესახებ უნდა აღინიშნოს შემდეგი: გრუნტის წყალი გამოვლინდა ყველა ჭაბურღილში მიწის ზედაპირიდან 6.0 მ-ის სიღრმეში. საველე მუშაობის პერიოდში მისი დონე შეცვალა და დამყარდა 4.5მ-ზე

გრუნტის წყლის ცირკულაცია და გენეზისი მჭიდრო კავშირშია – ზღვიური, პლიაჟური ნალექების წყალშემცავ ჰორიზონტთან. გრუნტის წყლის დონის ცვალებადობის სეზონური ამპლიტუდა ზღვის სიახლოვის გამო, დაკავშირებული იქნება, ზღვაში წყლის დონის ცვალებადობასთან. ამასთან დაკავშირებით მოსალოდნელია გრუნტის წყლის დონის ცვალებადობა $\pm 0,5$ მ-ის ფარგლებში ჩვენს მიერ დაფიქსირებული დონიდან. რაც დაფიქსირებული იქნა ჩვენს მიერ ბურღვის დროს.

ჩატარებული ლაბორატორიული კვლევის საფუძველზე და ჩატარებული სავსე სამუშაოების მონაცემების მიხედვით, უბნის ამგებ გრუნტებში შეიძლება გამოიყოს ორი საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი (სგე).

I სგე – წვრილი ფრაქციის ხრეში, სხვადასხვამარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 25-30%-მდე (ფენა 1);

II სგე – ქვიშა ხრეშიანი, სხვადასხვამარცვლოვანი, (ფენა 2);

გრუნტის წყლის სინჯის ქიმიური ანალიზის მიხედვით, გამოკვლეული წყალი გარემო არააგრესიულია ნებისმიერი მარკის ბეტონების მიმართ (იხ. წყლის სტანდარტული ქიმიური ანალიზის დასკვნა).

4. დასკვნები და რეკომენდაციები

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის საფუძველზე შეიძლება გააკეთდეს შემდეგი დასკვნები:

1. საინჟინრო-გეოლოგიური თვალსაზრისით სამშენებლო მოედანი დამაკმაყოფილებელ პირობებშია. უბანზე და მის მიმდებარედ არ აღინიშნება არახელსაყრელი ფიზიკურ გეოლოგიური მოვლენები. საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, გამოკვლეული უბანი, სნ და № 1.02.07-87 მე-10 დანართის (სავალდებულო) თანახმად მიეკუთვნება II კატეგორიას (საშუალო).

2. უბნის ამგები გრუნტების ფენაში გამოიყოფა 2 საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტი (სგე):

I სგე – ფენა 1;

II სგე – ფენა 2;

3. ფუძე საძირკვლების ანგარიშებისათვის ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია უბანზე გამოყოფილი გრუნტების საანგარიშო მახასიათებლები, მოცემული ლაბორატორიული კვლევის საფუძველზე, ნორმატიული დოკუმენტის სნ და № 2.02.01-83 დანართი 1-ის ცხრილი 1 და 2; დანართი 3-ის ცხრილი 1; 2 და 3; და საცნობარო ლიტერატურის („დამპროექტებლის საანგარიშო თეორიული ცნობარი“) გამოყენებით:

№	გრუნტის მახასიათებლები		I სგე ფენა 1	II სგე ფენა 2
1	ხვედრითი შეჭიდულობა, C _{კპა} ;	ნორმატიული მნიშვნელობა C ^ნ	8	07
		II ზღვრული მნიშვნელობა, C _{II}	8	07
		I ზღვრული მნიშვნელობა, C _I	5	0,4
2	შიგა ხახუნის კუთხე φ ₀ .	ნორმატიული მნიშვნელობა φ ^ნ	36	38
		II ზღვრული მნიშვნელობა, φ _{II}	36	38
		I ზღვრული მნიშვნელობა, φ _I	33	35

შენიშვნა:

3	სიმკვრივე ρ^n გ/სმ ³	2.0	2,1
4	დეფორმაციის მოდული, E მპა	40	45
5	ხაანგარიშო წინაღობა, R ₀ კპა	550	450
7	საგების კოეფიციენტი k კგძ/სმ ³	5.0	4.5

2. სიმტკიცის მახასიათებლების ხაანგარიშო მნიშვნელობები მოცემულია სნ და წ 2.02.01-83 §2.16-ის 1 შენიშვნის გათვალისწინებით

4. დასაპროექტებელ ნაგებობისათვის ქვაბულის ამოღების შემთხვევაში საჭირო გახდება ქვაბულიდან წყალქვევითი სამუშაოების ჩატარება წყლის საორიენტაციო შემოდინება ქვაბულის ყოველ კვადრატულ მეტრზე მიღებული იქნას 0,02 ლ/წმ, რაც დაზუსტდება ამოტუმბვის პროცესში.

5. ქვაბულის ფერდობის მაქსიმალური დასაშვები დახრა მიღებული იქნას სნ და წ 3.02.01-87 §3.11; 3.12; 3.15 და სნ და წ III-4-80 მე-9 თავის მიხედვით.

6. გრუნტის წყლის სინჯების ქიმიური ანალიზების თანახმად, ის არ წარმოადგენს აგრესიულ გარემოს ნებისმიერი მარკის ბეტონის მიმართ, ხოლო სუსტად აგრესიულია ლითონთან მიმართებაში, მისი წყალში პერიოდულად ყოფნის დროს.

7. საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონების მიხედვით, სნ და წ „სეისმომდეგი მშენებლობა“ (პნ 01.01.09). დაბა ქობულეთი მიეკუთვნება 8 ბალიანი სეისმურობის ზონას.

სეისმური თვისებების მიხედვით, უბნის ამგები გრუნტებიდან ცხრილი 1-ის მიხედვით ფენა 1-ის ქვიშოვანი გრუნტები და ფენა 2 ხრეშოვანი გრუნტები – მიეკუთვნებიან II კატეგორიას, აქედან გამომდინარე უბნის სეისმურობა განისაზღვროს 8 ბალით.

8. დამუშავების სიძნელის მიხედვით, უბანზე გავრცელებული გრუნტები სნ და წ IV-2-82 ცხრილი 1-ის მიხედვით მიეკუთვნებიან:

– ქვიშოვანი გრუნტები (ფენა 2;) – ყველა სახის დამუშავებისას - II ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1600 კგ/მ³ (ვუთანაბრებთ რიგითი №27 „ა“);

– ხრეშოვანი გრუნტები (ფენა 1) – ყველა სახის დამუშავებისას - III ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1950 კგ/მ³ (ვუთანაბრებთ რიგითი №6 „ვ“);

შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP“-ის

დირექტორი

საქართველოს ტექნიკური აკადემიის

ნამდვილი წევრი

გეოლოგიის მეცნიერებათა დოქტორი

ინჟინერ გეოლოგი



ქობულეთში საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე,
საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.

პ რ ო გ რ ა მ ა

საკვლევი უბანი მდებარეობს დაბა ქობულეთის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში, ზღვის მიმდებარედ.

უბნის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების შესასწავლად და დასაპროექტებელი ნაგებობის დაფუძნების პირობების დასადგენად, მისი კონტურის ფარგლებში, მექანიკური როტორული ბურღვის მეთოდით გაიბურღოს 3 ჭაბურღილი. 15 მ. თითოეული. ბურღვის პროცესში მოხდეს გრუნტების აღწერა და დაკვირვება გრუნტის წყლების დონეებზე.

ლაბორატორიული კვლევების, მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტის სნ და წ 2.02.01-83 დანართი 1-ის ცხრილი 1 და 2; დანართი 3-ის ცხრილი 1, 2 და 3; და ფონდურ მასალებზე დაყრდნობით, განისაზღვროს უბნის ამგები გრუნტების საანგარიშო მახასიათებლები.

ჩატარებული კვლევების საფუძველზე შედგეს საინჟინრო გეოლოგიური ტექნიკური ანგარიში (დასკვნა), სნ და წ 1.02.07-87 მე-9 დანართის რეკომენდაციების გათვალისწინებით ქართულ ენაზე და აიკინძოს სამ ეგზემპლიარად.

შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP“-ის
დირექტორი, საინჟინრო აკადემიის ნამდვილი წევრი
გეოლოგიის მეცნიერებათა დოქტორი



ქოგულეთში საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე
აღებული ბრუნტების ლაბორატორიული გამოკვლევის

შ ე ღ ე ბ ე ბ ი

დასაპროექტებელი ობიექტის უბანზე გაყვანილი 3 ჭაბურღილიდან $h=5.0-12.5$ მ სიღრმის ინტერვალში, აღებული და ლაბორატორიაში გამოსაკვლევად წაბარებული იქნა დარღვეული სტრუქტურის გრუნტის 5 ნიმუში.

დავალების თანახმად, გრუნტების ნომენკლატურული განსაზღვრისათვის უნდა ჩატარებულიყო საცრული ანალიზი.

შესაბამისად შედგენილი იქნა სამუშაოების პროგრამა, რომელიც ითვალისწინებდა შემდეგ გამოკვლევებს:

ა) გრუნტების ფიზიკური მახასიათებლების (გრანულომეტრული შემადგენლობა, სიმკვრივე, ტენიანობა, და ა.შ.) – 6 განსაზღვრა;

ცდებით მიღებული მნიშვნელობები მოცემულია გრაფიკებზე (იხ. გრ.№№1-12) და შეჯამებულია კრებსით ცხრილში „გრუნტების ლაბორატორიული გამოკვლევის შედეგები“.

1. ბრუნტების ფიზიკური მახასიათებლები

ლაბორატორიული გამოკვლევების შედეგების მიხედვით შეიძლება აღინიშნოს შემდეგი:

გამოკვლეული 6 ნიმუშიდან გრანულომეტრული შემადგენლობის მიხედვით:

3 ნიმუში განისაზღვრა, როგორც ხრეში, საშ. ბუნებრივი ტენიანობით 17.2%.

2 ნიმუში განისაზღვრა, როგორც ქვიშა ხრეშიანი, სხვადასხვამარცვლოვანი, საშ. ბუნებრივი ტენიანობით 18,2%.

შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGI GROUP“-ის
დირექტორი



დ ა ს კ მ ნ ა

წყლის სტანდარტული ჰიმიური ანალიზის შედეგების მიხედვით

ჰიდროგეოლოგიური პირობები: წყალშემცავი გრუნტი №1 ჭაბურღილის უბანზე
 $h=6,0$ მ სიღრმეებზე წარმოდგენილია ხრეშით.

ფილტრაციის კოეფიციენტი $K_{ფ}>0,1$ მ/დღ

საპროექტო კონსტრუქციის მოკლე დახასიათება:

დასაპროექტებელი კონსტრუქცია რკინა - ბეტონის საძირკველი.

გამოკვლეული წყალი - გარემო:

I. დასაპროექტებელი კონსტრუქციის ბეტონის მიმართ:

პორტლანდცემენტების (სტანდარტი 10178-76) და აგრეთვე სულფატმდგრადი
(სტანდარტი 22266-76) ცემენტების გამოყენებისას –
არააგრესიულია $W_4-W_6-W_8$ წყალშეუღწევადობის მარკის ბეტონების მიმართ.

II. არმატურის მიმართ:

- ა) არ არის აგრესიული წყლის გარემოში მუდმივად ყოფნის დროს;
- ბ) სუსტად აგრესიულია წყლის გარემოში პერიოდულად ყოფნის დროს.

ს ნ და წ 2.03. II - 85

„სამშენებლო ნაგებობათა დაცვა კოროზიისაგან“
(ცხ. №№5, 6, 7)

28 მაისი 2022 წ.

საინჟინრო გეოლოგიური დოკუმენტაციის
მიღება-ჩაბარების
აქტი

ქ. ბათუმი

02.06.2022 წელი.

ჩვენ, ქვემოთ ხელის მომწერნმა, ერთის მხრივ შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP“-ის დირექტორმა ტარიელ ტუსკიამ ჩააბარა, ხოლო ფ/პ-მა დათო მსხალაძემ ჩაიბარა 21.05.2022 წლის №14 ხელშეკრულების საფუძველზე ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის №303 საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის საინჟინრო გეოლოგიური პირობების დასადგენად ჩატარებული შედეგების დოკუმენტაცია.

ჩაბარებული საინჟინრო კვლევის დოკუმენტაცია აკმაყოფილებს ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

შესრულებული საინჟინრო გეოლოგიური კვლევის სახელშეკრულებო ღირებულება შეადგენს 9000 (ცხრაათასი) ლარს დღგ-ს ჩათვლით.

ადმორიცხულია ავანსი 4500 (ოთხიათასხუთასი) ლარი.

გადმორიცხვას ექვემდებარება 4500 (ოთხიათასხუთასი) ლარი.

დოკუმენტაცია ჩაიბარა

დოკუმენტაცია ჩააბარა

დ. მსხალაძე

ტ. ტუსკია

ხ ე ლ შ ე კ რ უ ლ ე ბ ა №14
(საინჟინრო-გეოლოგიური სამუშაოების შესრულების შესახებ)

ქ. ბათუმი

21.05.2022 წ.

ერთი მხრივ **ფ/პ დათო მსხალაძის** (შემდგომში წოდებული „დამკვეთი“) და მეორე მხრივ **შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP“** წარმოდგენილი მისი დირექტორის ტარიელ ტუსკიას სახით (შემდგომში წოდებული „შემსრულებელი“) შევამოწმეთ რა ერთმანეთის წარმომადგენლობითი უფლება-მოვალეობა და ვადასტურებთ აღნიშნული უფლებამოსილების უნაკლობას, ვდებთ ხელშეკრულებას შემდეგზე:

1. ხელშეკრულების საგანი

1.1 წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე „შემსრულებელი“ თანახმაა განახორციელოს საინჟინრო გეოლოგიური სამუშაოები „დამკვეთის“ მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე კერძოდ, ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის №303 საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის.

ანგარიშსწორება მოხდება ფაქტიურად შესრულებული სამუშაოების გაბურღული რეალური მეტრაჟის საფუძველზე.

2. მხარეთა უფლება-მოვალეობანი:

2.1 „დამკვეთი“ ვალდებულია ღებულობს „შემსრულებელს“ პირველ მუხლში აღნიშნული სამუშაოების შესრულებისათვის გადაუხადოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ღირებულება;

2.2 „დამკვეთს“ უფლება აქვს „შემსრულებელს“ მოთხოვოს შესასრულებელ სამუშაოსთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაციის მოწოდება;

2.3 „შემსრულებელი“ ვალდებულია საინჟინრო-გეოლოგიური საძიებო სამუშაოები შეასრულოს საქართველოს მოქმედი ტექნიკური ნორმატივების დაცვით;

2.4 თუ შესრულებული სამუშაოები ვერ აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედ ტექნიკური ნორმებს, „შემსრულებელი“ ვალდებულია საკუთარი ძალებითა და სახსრებით აღმოფხვრას სამუშაოს შესრულებისას გამოვლენილი ხარვეზები;

2.5 „შემსრულებელი“ ვალდებულია კისრულობს სამუშაოს შესრულების პროცესში მკაცრად დაიცვას შრომითი დაცვისა და უსაფრთხოების წესები და ნორმები, იგი ასევე აგებს პასუხს „დამკვეთის“ წინაშე მუშების მხრიდან უსაფრთხოების დარღვევის შედეგებზე;

2.6 „შემსრულებელი“ ვალდებულია „დამკვეთის“ მოთხოვნის შემთხვევაში მიაწოდოს მას შესასრულებელ სამუშაოსთან დაკავშირებული ნებისმიერი ინფორმაცია;

2.7 „შემსრულებელი“ იღებს ვალდებულებას არ მიაწოდოს სამუშაოსთან დაკავშირებული რაიმე სახის ინფორმაცია მესამე პირს;

3. ხელშეკრულების ფასი და ანგარიშსწორების წესი

3.1 წინამდებარე ხელშეკრულების 1.1 მუხლში აღნიშნული სამუშაოს ღირებულება შეადგენს 9000 (ცხრაათასი) ექსპერტიზის ჩათვლით. გასაბურღია 3 ჭაბურღილი საერთო სიღრმით 45 მეტრი (1 გრძ.მ-ის ღირებულება 200 ლარი).

3.2 „დამკვეთის“ მიერ შესრულებული სამუშაოების საზღაურის გადახდა ხდება უნაღლო ანგარიშწორებით შემდეგი წესით:

ა) წინამდებარე ხელშეკრულების ხელმოწერისთანავე დამკვეთი შემსრულებელს უხდის 4500 (ოთხიათასხუთას) ლარს.

4. ხელშეკრულების შესრულების ვადები და ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტის პირობები

4.1. „შემსრულებელი“ ვალდებულია აღნიშნული ხელშეკრულების 1.1. მუხლში აღნიშნული სამუშაოები შეასრულოს 30 დღეში, მას შემდეგ რაც 3.2. მუხლში აღნიშნული თანხა ავანსის სახით აუნაზღაურდება „შემსრულებელს“.

4.2. მითითებულ ტერიტორიაზე სამუშაო პროცესის უსაფრთხოებას უზრუნველყოფს დამკვეთი.

4.3. შესრულებული სამუშაოს ჩაბარება მოხდება მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებით, რომელიც დასტურდება ხელშეკრულებაში მითითებული ორივე მხარის ხელმოწერით;

4.4. წინამდებარე ხელშეკრულების შეწყვეტის საფუძვლებია:

ა) მხარეთა მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების სათანადო შესრულება;

ბ) შეწყვეტის თაობაზე მხარეთა შეთანხმება;

გ) ერთ-ერთი მხარის მიერ თავისი ვალდებულებების შესრულების შეუძლებლობა, რაც არ არის გამოწვეული ამ ხელშეკრულების მე-7 თავში მითითებული ფორს-მაჟორული სიტუაციით;

4.5. „დამკვეთს“ უფლება აქვს სამუშაოს დასრულებამდე ნებისმიერ დროს უარი თქვას ხელშეკრულებაზე, მაგრამ მან უნდა აუნაზღაუროს „შემსრულებელს“ სამუშაოს შეწყვეტამდე მის მიერ ხარისხიანად შესრულებული სამუშაოს ღირებულება;

4.6. „შემსრულებელს“ შეუძლია სამუშაოს დასრულებამდე მხოლოდ ისე შეწყვიტოს ხელშეკრულება, რომ „დამკვეთმა“ შეძლოს მომსახურების მიღება. წინააღმდეგ შემთხვევაში მან უნდა აუნაზღაუროს „შემსრულებელს“ ხელშეკრულების მოშლით მიყენებული ზიანი;

5. პასუხისმგებლობა ხელშეკრულების პირობების დარღვევისათვის

5.1. ხელშეკრულების თითოეულ მხარეს უფლება აქვს მოსთხოვოს მეორე მხარეს წინამდებარე ხელშეკრულებიდან და მოქმედი კანონმდებლობიდან გამომდინარე ვალდებულებათა კეთილსინდისიერი შესრულება;

5.2. შესრულებული საუშაოს ნაკლით ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა პირობების დარღვევით მიყენებული ზიანი აუნაზღაურდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით;

6. ფორს-მაჟორი

6.1. ხელშეკრულების დამდები რომელიმე მხარის მიერ ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობა არ გამოიწვევს წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას, თუ ხელშეკრულების შესრულების შეფერხება ან მის ვალდებულების შეუსრულებლობა არის ფორს-მაჟორული შედეგი;

6.2. ფორს-მაჟორი გულისხმობს ხანძარს, აფეთქებას, ბუნებრივ კატასტროფებს, ომს ან სახელმწიფო ორგანოების ნებისმიერ სამართლებრივ აქტს ან უკანონო მოქმედებას;

6.3. ფორს-მაჟორული გარემოებების დადგომის შემთხვევაში ხელშეკრულების დამდებმა მხარემ, რომლისთვისაც შეუძლებელი ხდება ნაკისრი ვალდებულების შესრულება, დაუყოვნებლივ უნდა გაუზიაროს მეორე მხარეს წერილობითი შეტყობნება ასეთი გარემოების და მათი გამომწვევი მიზეზების შესახებ. თუ

შეტყობინების გამგზავნი მხარე არ მიიღებს მეორე მხარისაგან წერილობით პასუხს, იგი თავისი შეხედულებისამებრ, მიზანშეწონილობისა და შესაძლებლობის მიხედვით აგრძელებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას ისეთი ალტერნატიული ხერხებით, რომლებიც დამოუკიდებელი იქნება ფორს-მაჟორული გარემოებების ზეგავლენისაგან;

7. სადაო საკითხების გადაწყვეტა

7.1. მხარეთა შორის წარმოქმნილი ყველა დავა გადაწყდება ურთიერთშეთანხმების გზით;

7.2. შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში დავა გადაწყდება სასამართლოს მეშვეობით;

8. სხვა პირობები

8.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს მხარეთა მიერ ვალდებულების სრულ შესრულებამდე;

8.2. ხელშეკრულება შედგენილია ორ ეგზემპლარად და ორივეს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა;

მხარეთა იურიდიული მისამართები და რეკვიზიტები:

დამკვეთი

შემსრულებელი

ფ/პ დათო მსხალაძე

დ. მსხალაძე

შ პ ს „TUSKI GEOLOGY GROUP”

ქ. ბათუმი, პუშკინის ქ. №77/3,
აბაშიძის №51

საიდენტიფიკაციო № 445 393 146

ს.ს. „თიზისი ზანკი”

საბანკო კოდი TBCBGE22

ანგარიშის ნომერი

GE18TB7057100000000001

დირექტორი

ტ. ტუსკია



ჭაბურღილი №1



ჭაბურღილი №1-ის კერნი



ჭაბურღილი №2



ჭაბურღილი №2-ის კერნი



ჭაბურდოი №3



ჭაბურდოი №3-ის კერნი

საექსპერტო შეფასება

საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების თაობაზე

ქ. ქობულეთში, აღმაშენებლის №303

მრავალფუნქციური 12 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის

მშენებლობასთან დაკავშირებით.

დ. ბათუმი

15 ივნისი 2022 წელი

ფ/პ. დათო მსხალაძის დაკვეთით, რომელიც ითვალისწინებს ქ. ქობულეთში, აღმაშენებლის №303 მრავალფუნქციური 12 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას, შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP“-ის მიერ 2022 წლის მაისში ჩატარდა სამშენებლო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა.

საექსპერტო შეფასების მიზანს წარმოადგენდა ჩატარებული კვლევების დოკუმენტაციის, შედეგების, დასკვნებისა და რეკომენდაციების შესაბამისობის დადგენა ქვეყანაში მოქმედ სამშენებლო ნორმებთან, წესებთან და სტანდარტებთან.

სამშენებლო ტერიტორიის კონტურის ფარგლებში გაიბურღა 3 ჭაბურღილი, თითოეული 15 მ სიღრმის, საიდანაც აღებული იქნა გრუნტების დარღვეული სტრუქტურის 12 ნიმუში, რომლებიც გამოიცადა შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP“-თან არსებულ გეოტექნიკურ ლაბორატორიაში (შედეგები თან ერთვის გეოლოგიურ დასკვნას). ჭაბურღილები დატანილია დამკვეთის მიერ გადაცემულ 1:500 მასშტაბის ტოპოგრაფიაზე (ერთვის გეოლოგიურ დასკვნას).

გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით გამოკვლეული ტერიტორია აჭარა-თრიალეთის ნაოჭა სისტემის დასავლეთ დაბოლოებას წარმოადგენს, რომლის რელიეფი აკუმულაციური ტიპისაა და შექმნილია ზღვის ტრანსგრესია-რეგრესიის მოქმედებით.

ჩატარებული საველე სამუშაოების მონაცემების მიხედვით შედგენილია ჭაბურღილების გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტები (ერთვის გეოლოგიურ დასკვნას), საიდანაც ჩანს, რომ ტერიტორიის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობენ შემდეგი სახესხვაობის გრუნტები:

I ფენა - წვრილი ფრაქციის ხრეში, სხვადასხვამარცვლოვანი ქვიშის შუაშრეებით და შემავესებით, სიმძლავრით 11,5 მ (სვე I);

II ფენა - ხრეშიანი ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, სხვადასხვამარცვლოვანი ქვიშის შუაშრეებით, სიმძლავრით 2 მ (სვე II).

გრუნტის წყლების დამყარებული დონე დაფიქსირდა 4,5 მ-ის სიღრმეში მიწის ზედაპირიდან. ზღვაში წყლის დონის ცვალებადობის გათვალისწინებით მოსალოდნელია გრუნტის წყლების ცვალებადობა $\pm 0,5$ მ-ის ფარგლებში. მათი ქიმიური ანალიზით დადგინდა, რომ ისინი არააგრესიული არიან ნებისმიერი მარკის ბეტონის მიმართ, ხოლო არმატურის მიმართ სუსტად აგრესიულები არიან მათთან ეპიზოდური კონტაქტის დროს.

საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით ნორმების თანახმად გამოკვლეული ტერიტორია II კატეგორიისაა-საშუალო სირთულის.

გეოლოგიურ დასკვნაში ჩატარებული ლაბორატორიული კვლევების, სამშენებლო ნორმატიული დოკუმენტების და საცნობარო ლიტერატურის მონაცემების მიხედვით მოყვანილია ორივე სვე-ს ფიზიკურ-მექანიკური მაჩასიათებლები.

გეოლოგიურ დასკვნაში მოყვანილია რეკომენდაციები ქვაბულიდან წყალაქცევითი სამუშაოების ჩატარების თაობაზე, რასაც ვეთანხმები.

გამოკვლეული ტერიტორიის სეისმურობა ნორმების მიხედვით 8 ბალია.

დასკვნა

ჩატარებული კვლევები სამშენებლო მოედნის საინჟინრო-გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური პირობების დასადგენად შესრულებულია კვალიფიციურად. ისინი შეესაბამება ქვეყანაში მოქმედ სამშენებლო ნორმებს, წესებს და სტანდარტებს და მათი შედეგები შეიძლება საფუძვლად დაედოს ქ. ქობულეთში, აღმაშენებლის №303 მრავალფუნქციური 12 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას.

ექსპერტი: ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის

ტექნოლოგიური ფაკულტეტის

ტექნიკის მეცნიერებათა აკადემიური დოქტორი,

საქართველოს საინჟინრო აკადემიის წევრ-კორესპონდენტი,

იაპონიის გეოტექნიკური ასოციაციის წევრი,

სრული პროფესორი: თეიმურაზ ქიქავა



5170-01-10-2-201512031604



N 01-10/5170

03/12/2015

ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელმწიფო
უნივერსიტეტის პროფესორს
ბატონ თეიმურაზ ქიქავას

(მის: ქალაქი ბათუმი, ფარნავაზ მეფის ქუჩა №25,
პ/ნ 61001006113, მობ.ტელ. 592 51 40 02)

ბატონო თეიმურაზ,

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ განიხილა თქვენი 2015 წლის 01 დეკემბრის განცხადება (შემოსვლის №7362), აგრეთვე თანდართული დოკუმენტაცია და გაცნობებით, რომ შესაძლებლად მიგვაჩნია განხორციელოთ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №61 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის პროექტების სავალდებულო ექსპერტიზის ჩატარების დროებითი წესი“-ს მე-3 მუხლით გათვალისწინებული მშენებლობის პროექტების ნაწილების - საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის, ფუძეების და სამირკვლევის საექსპერტო შეფასება.

დამატებით გაცნობებით, რომ ზემოთხსენებული რეგლამენტის მე-4 მუხლის თანახმად, ყოველი კონკრეტული ობიექტის მშენებლობის პროექტის ნაწილების საექსპერტო შეფასების განხორციელებისა და ექსპერტიზის კანდიდატის შეთანხმების მიზნით, მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოში წარდგენილი უნდა იქნას ამავე მუხლში მითითებული სრულყოფილი ინფორმაცია და რეგლამენტის თანდართული სარეგისტრაციო ფორმა (დანართი 2).

იონა წითელაძე

მინისტრის პირველი მოადგილე



საქართველოს საინჟინერო აკადემია

THE GEORGIAN ENGINEERING ACADEMY

დოკუმენტი №3-394

DIPLOMA №3-394

ექლგვა ბატონ

Is given to Mr.

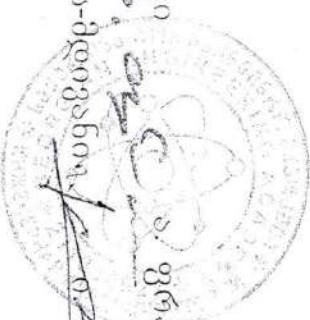
თეიმურაზ ქიკავას

Teimuraz Kikava

მასზედ, რომ 2019 წლის 25 მარტს იგი
არჩეულ იქნა საქართველოს საინჟინერო
აკადემიის წევრ-კორესპონდენტად.

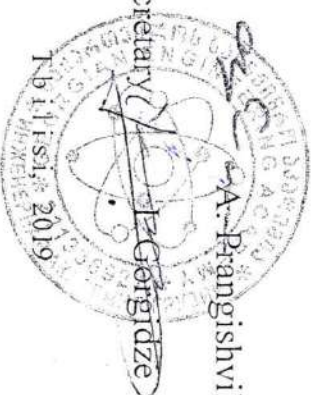
That in March, 25, 2019, he was
elected as a Corresponding-member
of the Georgian Engineering Academy

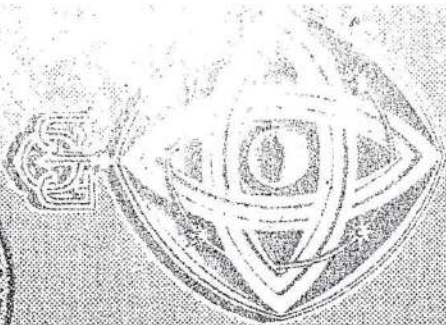
პრეზიდენტი
აკადემიკოს-მდივანი



თბილისი, 2019

President
Academician-secretary





პროფესორის უტყუარობის

№ 79

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის
პრესბუტერიის საბჭოს 2001 წლის 15 ივნისის

დადგენილებით (თქმ. № 5)

თვითნებურად დასახელებული ქაჩავის

მიენიჭა

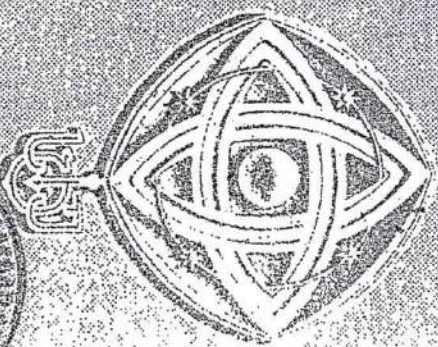
გერმანულენოვანი და ფრანგულენოვანი საბჭოს წევრების

პრესბუტერიის საბჭოს წევრების

პრესბუტერიის საბჭოს წევრების

სახელი

გ. ბეჭეტი



CERTIFICATE OF PROFESSOR

№ 79

by the Resolution of the
Georgian Technical University Council
reports № 5 of June 2001

Teimuraz R. Kukava

AWARDED THE TITLE OF PROFESSOR OF

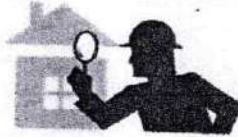
Department of Mechanics and Foundation

R. Kukava

N. Chikvashvili

TRBISI





N11-1

11 იანვარი 2020 წ.

ცნობა

ედღეა პროფესორ თეიმურაზ ქიქავას მასზედ, რომ ის 2017 წლიდან არის აკრედიტირებული ბათუმის შპს „სამშენებლო ექსპერტიზის ცენტრი“-ს ექსპერტი, საინჟინრო-გეოლოგიის და ფუძესაძირკვლების მიმართულებით.

დირექტორი:

გ. ბაღაძე

გიორგი ბაღაძე



სამუშაო გამოცდილება

1. 1973-74 წ.წ. ვმუშაობდი „საქქალაქმშენსაპროექტის“ ბათუმის ფილიალში ინჟინერ-კონსტრუქტორად. (ფუძე-სადირკვლების დაპროექტება და გაანგარიშება).
2. 1978-80 წ.წ. ვმუშაობდი ქ. მოსკოვში საკავშირო მრეწველობის სამინისტროს ტრესტ „სპეცმშენში“ ინჟინრად. 1979 წელს მივლინებული ვიყავი ურალში ქ. პერმის რაიონში მშენებარე სამრეწველო შენობის ავარიული კორპუსის მიზეზების შემსწავლელ ექსპერტთა ჯგუფში ფუძე-გრუნტების და კონსტრუქციების მდგომარეობის შესწავლის მიზნით.
3. ქ. ბათუმში ხიმშიაშვილის ქუჩაზე ე.წ. „ლუჯკოვის სახლის“ მშენებლობის დროს მშენებლების თხოვნით კონსულტაციები გავუწიე მათ იქ არსებული სუსტი გრუნტების შესწავლისა და ხიმინჯოვანი სადირკვლების გამოყენების შესაძლებლობებზე.
4. ქ. ბათუმში 2014 წელს ლერმონტოვის ქ. №96 მშენებარე სკოლის „ნიკეს“ მშენებლობისას მონაწილეობა მივიღე გრუნტების საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევებში და რეკომენდაციები გავუწიე მშენებლებს ფუძე-გრუნტების შეცვლის მიზნით ხრემის ბალიშებით(ხელოვნური ფუძე).
5. 2016 წლის იანვარი-საექსპერტო დასკვნა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების თაობაზე ქ. ბათუმში, ხიმშიაშვილის ქუჩაზე მრავალსართულიანი სასტუმროს ტიპის შენობის მშენებლობასთან დაკავშირებით. დამკვეთი: შ.პ.ს. „ალიანსი“.
6. 2016 წლის თებერვალი-საექსპერტო დასკვნა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების თაობაზე ქ. ბათუმში ქუჩები-ტბელ აბუსერიძე/ფიროსმანი №№15/5 4-34 სართულიანი მრავალფუნქციური დანიშნულების კომპლექსის მშენებლობასთან დაკავშირებით მიწისქვეშა პარკინგებით. დამკვეთი: შ.პ.ს. „დარბილდინგი“.
7. 2016 წლის მაისი-საექსპერტო დასკვნა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების თაობაზე ქ. ბათუმში ზუბალაშვილის ქ. № 37 მრავალსართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით. დამკვეთი: ს.პ.ს. „DS GROUP“.
8. 2016 წლის ივლისი-საექსპერტო დასკვნა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების თაობაზე ქ. ბათუმში, პუშკინის ქ. №173 8-9 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით. დამკვეთი: შ.პ.ს. „გარანტი ჯგუფი“.
9. 2016 წლის სექტემბერი-საექსპერტო დასკვნა ქ. ბათუმში, ბაგრატიონის ქ. №26-ში მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით. დამკვეთი: შ.პ.ს. „გზები“.



INSERT

- ◆本カードは学会会員証兼G-CPDカードです。
- ・本カードを他人に譲渡したり貸与することはできません。
- ・学会が主催する行事などで本カードの提示を求められることがあります。
- ・講習会などに参加したとき、会場に設置してあるカードリーダーに本カードを通すことで、継続教育記録が登録されます。
- ・学会の下記ホームページから、ご自分の継続教育記録を会員番号とパスワードで確認することができます。
- ・会費の納入がないときは本カードが使えなくなります。
- ・紛失・盗難にあった場合は再発行いたします。(有料)
- ・勤務先、連絡先などに変更が生じたときには、すみやかにお知らせ下さい。



公益社団法人 地盤工学会 Japanese Geotechnical Society

〒112-0911 東京都文京区千石四丁目38番2号

TEL: 03-3946-8677 Fax: 03-3946-8678

URL: <https://www.jiban.or.jp>

საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.

ქ.ქობულეთში, ღ. აფმაშენებლის გამზირზე, №305-ში,
ათსართულიანი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლის
მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე,
საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.

ს.კ 20.42.01.591
ფართობი:708 კვ.მ

2020 წელი

**ქობულეთში აღმაშენებლის №305 ათ სართულიანი სასტუმროს ტიპის სახლის
მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე, საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.**

1. შესავალი

ფიზიკური პირის ნიკოლოზ მეგერლიძის დაკვეთით, ინდემწარმე ტარიელ ტუსკიამ 2020 წლის ივნისი ჩაატარდა ქობულეთში ათ სართულიანი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე, საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.

კვლევის მიზანს შეადგენდა მშენებლობისათვის გამოყოფილი უბნის საინჟინრო გეოლოგიური აგებულების შესწავლა და დასაპროექტებელი შენობის დაფუძნების პირობების დადგენა.

მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტის (სნ და წ 1.02.07-87) მოთხოვნის თანახმად ჩატარდა საინჟინრო გეოლოგიური კვლევა კონკრეტული უბნისათვის – მუშა-პროექტის სტადიისათვის შემდეგი მოცულობით:

მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე, მისი კონტურის ფარგლებში გაიბურდა 2 ჭაბურღილი. სულ შესრულებული ბურღვითი სამუშაოების მთლიანი მოცულობა შეადგენს 44 გრძივ მეტრს. ბურღვა მიმდინარეობდა თვითმავალი საბურღი დაზვით УРБ-2А2 მექანიკური – სვეტური ბურღვის მეთოდით, მოკლე რეისებით, მშრალად, კერნის უწყვეტი ამოღებით, დიამეტრით 114 მმ-მდე;

საგამოკვლევო ჭაბურღილები დატანილია დამკვეთის მიერ გადმოცემულ უბნის 1:500 მასშტაბის ტოპო გეგმაზე.

2. რაიონის ბუნებრივი პირობები

კლიმატური პირობების მიხედვით ტერიტორია იმყოფება საშუალოდ თბილ და ტენიანი კლიმატის ზონაში, საკმაო რაოდენობის ნალექებით წლის ყოველ სეზონში. ტერიტორია ცხელი ზაფხულით ხასიათდება. მცენარეთა ვეგეტაცია არ ჩერდება ზამთარშიც. ტერიტორია შედის ჭარბტენიან ქვეზონაში, კარგად გამოხატული ქარებით ზღვიდან მთელი წლის განმავლობაში და ნალექების მაქსიმალური რაოდენობით ზაფხულში და შემოდგომაზე.

ქვემოთ მოგვყავს ზოგიერთი მონაცემები მოცემული რაიონის კლიმატური პირობების შესახებ სნ და წ („სამშენებლო კლიმატოლოგია“, პნ 01.05-08):

1. ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა –9⁰ C;
2. ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა.....+ 40⁰ C;
3. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა..... +11,8⁰ C;
4. ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში)78%;
5. ნალექების რაოდენობა წელიწადში 1650 მმ;
6. ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში235 მმ;
7. ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში 1316 მმ;
8. თოვლის საფარის წონა 0,5 კპა;
9. თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი10
10. ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობები:
5 წელიწადში ერთხელ0,48
20 წელიწადში ერთხელ0,60 კპა;

11. ქარის მახასიათებლები, ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი:

წელიწადში ერთხელ	17 მ/წმ;
5 წელიწადში ერთხელ	22 მ/წმ;
10 წელიწადში ერთხელ	24 მ/წმ;
15 წელიწადში ერთხელ	25 მ/წმ;
20 წელიწადში ერთხელ	26 მ/წმ;

12. გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე 0 სმ.

3. საკვლევი ტერიტორიის გეოტექნიკური პირობები

ჩატარებული საკვლე სამუშაოების მონაცემების საფუძველზე, შედგენილია ჭაბურღილების გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტები და განივი ჭრილი.

როგორც წარმოდგენილი ჭრილებიდან ჩანს, უბნის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას ღებულობენ ძირითადად მეოთხეული ასაკის ალუვიურ-ზღვიური გენეზისის წყალგაჯერებული ხრეშოვან-ქვიშოვანი გრუნტები.

– ფენა 1-ის. ტქნოგენური გრუნტი სიმძლავრე 0.0-2.5 მ-ის ფარგლებშია.

გავრცელებულია საკვლევი უბნის მთელ ტერიტორიაზე. –

ფენა 2-ის ქვიშა სხვადასხვამარცვლოვანი, ხრეშის შემცველობითა და წვრილმარცვლოვანი ქვიშის შუაშრეებით გავრცელებულია მთელ ტერიტორიაზე სიმძლავრე 2.5-22.0 მ-ის ფარგლებშია (ჩვენს მიერ შესწავლილ სიღრმემდე).

უბნის ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესახებ უნდა აღინიშნოს შემდეგი: გრუნტის წყალი გამოვლინდა ყველა ჭაბურღილში მიწის ზედაპირიდან 5.0-5.3 მ-ის სიღრმეში. საკვლე მუშაობის პერიოდში მისი დონე არ შეცვლილა და დამყარდა იგივე სიღრმეზე.

ჩატარებული ლაბორატორიული კვლევის საფუძველზე და ჩატარებული საკვლე სამუშაოების მონაცემების მიხედვით, უბნის ამგებ გრუნტებში შეიძლება გამოიყოს 1 საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი (სგე).

I სგე – ქვიშა სხვადასხვამარცვლოვანი, ხრეშის შემცველობით. (ფენა 2);

გრუნტის წყლის სინჯის ქიმიური ანალიზის მიხედვით, გამოკვლეული წყალი გარემო არააგრესიულია ნებისმიერი მარკის ბეტონების მიმართ (იხ. წყლის სტანდარტული ქიმიური ანალიზის დასკვნა).

4. დასკვნები და რეკომენდაციები

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის საფუძველზე შეიძლება გააკეთდეს შემდეგი დასკვნები:

1. საინჟინრო-გეოლოგიური თვალსაზრისით სამშენებლო მოედანი დამაკმაყოფილებელ პირობებშია. უბანზე და მის მიმდებარედ არ აღინიშნება არახელსაყრელი ფიზიკურ გეოლოგიური მოვლენები.

საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, გამოკვლეული უბანი, სნ და წ 1.02.07-87 მე-10 დანართის (სავალდებულო) თანახმად მიეკუთვნება I კატეგორიას (მარტივი).

2. უბნის ამგები გრუნტების ფენაში გამოიყოფა 1 საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტი (სგე):

I სვე – ფენა 2;

ფუძე-საძირკვლების ანგარიშებისათვის ქვემოთ ცხრილში მოცემულია უბანზე გამოყოფილი 1 საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტის (სვე) საანგარიშო მახასიათებლები, მოცემული ლაბორატორიული კვლევის საფუძველზე, აგრეთვე, სამშენებლო ნორმები და წესები 2.02.01-83 დანართი 1-ის ცხრილი 1; 2; დანართი 3-ის ცხრილი 1; 2; 3 და საცნობარო ლიტერატურის (დამპროექტებლის საანგარიშო-თეორიული ცნობარი) გამოყენებით.

№	გრუნტის მახასიათებლები		I სვე ფენა 1
1	ხვედრითი შეჭიდულობა, C _{კპა} ;	ნორმატიული მნიშვნელობა C ^ნ	07
		II ზღვრული მნიშვნელობა, C _{II}	07
		I ზღვრული მნიშვნელობა, C _I	0,4
2	შიგა ხახუნის კუთხე φ ₀ .	ნორმატიული მნიშვნელობა φ ^ნ	38
		II ზღვრული მნიშვნელობა, φ _{II}	38
		I ზღვრული მნიშვნელობა, φ _I	35
3	სიმკვრივე ρ ^ნ გ/სმ ³		2,1
4	დეფორმაციის მოდული, E მპა		45
5	საანგარიშო წინაღობა, R ₀ კპა		450
7	საგების კოეფიციენტი k კგძ/სმ ³		4.5

შენიშვნა: მახასიათებლების საანგარიშო მნიშვნელობები მოცემულია სნ და წ 2.02.01-83 §2.16-ის 1 შენიშვნის გათვალისწინებით

4. დასაპროექტებელ ნაგებობისათვის ქვაბულის ამოღების შემთხვევაში საჭირო გახდება ქვაბულიდან წყალქვევითი სამუშაოების ჩატარება წყლის საორიენტაციო შემოღინება ქვაბულის ყოველ კვადრატულ მეტრზე მიღებული იქნას 0,02 ლ/წმ, რაც დაზუსტდება ამოტუმბვის პროცესში.

5. ქვაბულის ფერდობის მაქსიმალური დასაშვები დახრა მიღებული იქნას სნ და წ 3.02.01-87 §3.11; 3.12; 3.15 და სნ და წ III-4-80 მე-9 თავის მიხედვით.

6. ქვაბულის დამუშავების დროს რეკომენდირებულია გეოლოგის დასწარება.

7. გრუნტის წყლის სინჯების ქიმიური ანალიზების თანახმად, ის არ წარმოადგენს აგრესიულ გარემოს ნებისმიერი მარკის ბეტონის მიმართ, ხოლო

სუსტად აგრესიულია ლითონთან მიმართებაში, მისი წყალში პერიოდულად ყოფნის დროს.

8. საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონების მიხედვით, სნ და წ „სეისმომედები მშენებლობა“ (პნ 01.01.09). დაბა ქობულეთი მიეკუთვნება 8 ბალიანი სეისმურობის ზონას.

9. დამუშავების სიძნელის მიხედვით, უბანზე გავრცელებული გრუნტები სნ და წ IV-2-82 ცხრილი I-ის მიხედვით მიეკუთვნებიან:

– ქვიშოვანი გრუნტები – ყველა სახის დამუშავებისას - II ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1600 კგ/მ³ (ვუთანაბრებთ რიგითი №27 „ა“);

– ხრეშოვანი გრუნტები – ყველა სახის დამუშავებისას - III ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1950 კგ/მ³ (ვუთანაბრებთ რიგითი №6 „ვ“);

საინჟინრო აკადემიის ნამდვილი წევრი
გეოლოგიის მეცნიერებათა დოქტორი



ქ. ქობულეთში დავით აღმაშენებლის ქ. №305-ში საცხოვრებელი სახლის
მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე
აღებული ბრუნტების ლაბორატორიული გამოკვლევის
შ ე დ ე ბ ე ბ ი

დასაპროექტებელი ობიექტის უბანზე გაყვანილი 2 ჭაბურღილიდან (ჭაბ. №№1-2), $h=4.0-22.0$ მ სიღრმის ინტერვალში, აღებული და ლაბორატორიაში გამოსაკვლევად ჩაბარებული იქნა გრუნტის 3 ნიმუში, დარღვეული სტრუქტურის გრუნტის 2 ნიმუში და გრუნტის წყლის 1 სინჯი.

დავალების თანახმად, უნდა განსაზღვრულიყო გრუნტების ფიზიკური, დეფორმაციული, სიმტკიცის მახასიათებლები და უნდა ჩატარებულიყო გრუნტის წყლის ქიმიური ანალიზი.

შესაბამისად შედგენილი იქნა სამუშაოების პროგრამა, რომელიც ითვალისწინებდა შემდეგ გამოკვლევებს:

ა) გრუნტების ფიზიკური მახასიათებლების (გრანულომეტრული შემადგენლობა, სიმკვრივე, ტენიანობა, ფორიანობა და ა.შ.) – 5 განსაზღვრა;

ბ) გრუნტების კომპრესიული გამოცდა – 3 გამოკვლევა (ბუნებრივ მდგომარეობაში);

გ) გრუნტების ძვრაზე გამოცდა – 3 გამოკვლევა (ბუნებრივ მდგომარეობაში);

დ) გრუნტის წყლის ქიმიური ანალიზი – 1 გამოკვლევა.

და შეჯამებულია კრებსით ცხრილში „გრუნტების ლაბორატორიული გამოკვლევის შედეგები“.

I. ბრუნტების ფიზიკური მახასიათებლები

ლაბორატორიული გამოკვლევების შედეგების მიხედვით შეიძლება აღინიშნოს შემდეგი:

გამოკვლეული 3 ნიმუშიდან:

3 ნიმუში განისაზღვრა, როგორც ქვიშა წვრილმარცვლოვანი;

გრუნტების ფიზიკური მახასიათებლების სიდიდეები შემდეგია (იხ. ცხრ. №1).

ცხრ. №1

ბრუნტების ფიზიკური მახასიათებლები	ბანზ .	ქვიშა წვრილმარცვლოვანი
-----------------------------------	-----------	---------------------------

					მერქმობის დიაპაზონი	საშუალო ნორმატიული
1	კლასტრობა	ზედა ზღვარი	W_L	-	-	-
		ქვედა ზღვარი	W_p		-	-
		რიცხვი	I_p		-	-
2	ბუნებრივი ტენიანობა		W	%	17.0-22.1	19.6
3	სიმკვრივე	გრუნტის	ρ	გ/სმ^3	1.92-2.08	1.99
		მშრალი გრუნტის	ρ_d		1.57-1.74	1.65
		გრუნტის ნაწილაკების	ρ_s		2.65	2.65
4	ფორიანობა		n	%	34.5-40.7	37.5
5	ფორიანობის კოეფიციენტი		e	-	0.527-0.685	0.602
6	ტენიანობის ხარისხი		S_r	-	0.85-0.88	0.86

ტენიანობის ხარისხის მიხედვით, გრუნტი სრულად წყალგაჯერებულია – $S_r > 0.80$.

II. ბრუნტების დეფორმაციული მახასიათებლები

დეფორმაციული მახასიათებლები განისაზღვრა 3 ნიმუშზე. კომპრესიული გამოცდები ჩატარდა ბუნებრივი სიმკვრივის და ტენიანობის ნიმუშებზე $P=0.5$ კგ/სმ² საფეხურებრივად დატვირთვებით, $P=4.0$ კგ/სმ² დატვირთვამდე, ბუნებრივ მდგომარეობაში. კომპრესიული გამოცდების შედეგები მოცემულია გრაფიკებზე №№1-6.

ძირითადი დეფორმაციული მახასიათებლები მოცემულია №2 ცხრილში.

ბრუნტი	კუმშვადობის კოეფიციენტი $\alpha 10^{-5} \text{კპა}^{-1}$ (P=0.2 მპა-ზე)		ჯდენის მოღული $\rho_{\text{მმ/მ}}$ (P=0.3 მპა-ზე)		ბრუნტის კუმშვადობა		დეფორმაციის საერთო მოღული E მპა (კპა/სმ ²) (P=0.2 მპა-ზე)	
					α მიხედვით	ρ მიხედვით		
ქვიშა წვრილმარც.	მერყეო ბის დიაპაზ ონი	საშუ ალო	მერყეო ბის დიაპაზო ნი	საშუ ალო	საშუალო	მოშვებ- გული	მერყეობ ის დიაპაზო ნი	საშუა ლო
	0.009- 0.016	0.012	27-36	31			8.0-13.0 (80-130)	10.3 (103)

III. ბრუნტების სიმტკიცის მახასიათებლები

სიმტკიცის მახასიათებლები განისაზღვრა 3 ნიმუშზე. ბრუნტის ძვრაზე გამოცდები ჩატარდა საშუალომარცვლოვან და წვრილმარცვლოვან ქვიშებზე P=0.1-0.2-0.3 მპა (1.0-2.0-3.0 კგძ/სმ²) ვერტიკალურ დატვირთვებზე, თიხაზე P=0.025-0.05-0.075 მპა (0.25-0.50-0.75 კგძ/სმ²) ვერტიკალურ დატვირთვებზე, ბუნებრივ მდგომარეობაში. შედეგები მოცემულია გრაფიკებზე №№7-12

სიმტკიცის მახასიათებლების სიდიდეების მნიშვნელობები მოცემულია №3 ცხრილში.

ბრუნტი	ერყეობის დიაპაზონი	საშუალო	ერყეობის დიაპაზონი	საშუალო
ქვიშა წვრილმარც.	35	35	7-8	7

IV. ბრუნტის წყლის ქიმიური ანალიზი

ბრუნტის წყლის 1 სინჯზე ჩატარდა ქიმიური ანალიზი. ანალიზის შედეგები მოყვანილია შესაბამის ცხრილში და მოცემულია დასკვნა წყლის ზემოქმედებაზე დასაპროექტებელი კონსტრუქციის ბეტონისა და არმატურის მიმართ.

იონური შემადგენლობის მიხედვით, სულფატურ აგრესიულობასთან მიმართებაში, გამოკვლეული წყალი არააგრესიულია ყველა – $W_4-W_6-W_8$ წყალშეუღწევადობის მარკის ბეტონების მიმართ.

Cl^- -იონის მაჩვენებლის მიხედვით არმატურის მიმართ:

- ა) არააგრესიულია წყლის გარემოში მუდმივად ყოფნის დროს;
- ბ) სუსტად აგრესიულია წყლის გარემოში პერიოდულად ყოფნის დროს.

შ.პ.ს. „TGG“-ს დირექტორი
საქართველოს საინჟინრო აკადემიის
ნამდვილი წევრი
გეოლოგიის მეცნიერებათა დოქტორი



ტ. ტუსკია

დ ა ს კ ვ ნ ა

წყლის სტანდარტული ჰიმიური ანალიზის შედეგების მიხედვით

ჰიდროგეოლოგიური პირობები: წყალშემცავი გრუნტი №1 ჭაბურღილის უბნებზე
 $h_1=3.0$ მ სიღრმეზე წარმოდგენილია ქვიშოვანი გრუნტებით.

ფილტრაციის კოეფიციენტი $K_{ფ}>0,1$ მ/დღ

საპროექტო კონსტრუქციის მოკლე დახასიათება:

დასაპროექტებელი კონსტრუქცია რკინა - ბეტონის საძირკველი.

გამოკვლეული წყალი - გარემო:

I. დასაპროექტებელი კონსტრუქციის ბეტონის მიმართ:

1. პორტლანდცემენტის (სტანდარტი 10178-76), პორტლანდცემენტის (სტანდარტი 10178-76) კლინკერში ჩანართებით C_3S არაუმეტეს 65%, C_3A არაუმეტეს 7%, $C_3A + C_4AF$ არაუმეტეს 22%, წიდაპორტლანდცემენტის და აგრეთვე სულფატმდგრადი (სტანდარტი 22266-76) ცემენტების გამოყენებისას –
არააგრესიულია $W_4-W_6-W_8$ წყალშეუღწევადობის მარკის ბეტონების მიმართ.

II. არმატურის მიმართ:

- ა) არ არის აგრესიული წყლის გარემოში მუდმივად ყოფნის დროს;
- ბ) სუსტად აგრესიულია წყლის გარემოში პერიოდულად ყოფნის დროს.

ს ნ და წ 2.03. II - 85

„სამშენებლო ნაგებობათა დაცვა კოროზიისაგან“
(ცხ. №№5, 6, 7)

27 ივნისი ოქტომბერი 2020 წელი

		წყლის ქიმიური ანალიზის			
		შ ე ღ ე ბ ე ბ ი			
ო ბ ი ე ქ ტ ი ს ღ ა ს ა ხ ე ლ ე ბ ა ქობულეთი აღმაშენებლის ქ. №305					
წყალკუნძტის ღასახელეება ჯაბ. № 1			სინჯის აღების თარიღი: 22. 10. 2019		
სინჯის აღების სიღრმე h = 4,5 მ					
ლაბ. № 448					
ქიმიური შემადგენლობა					
ფიზიკური თვისებები			წყალგადიონის მაჩვენებელი		pH 7.3
გამჭვირვალობა		შემღვრეული			
ფერი		უფერი			
ნალექი		თიხოვანი			
სუნი		უსუნი			
გემო		არ გასინჯულა			
ტემპერატურა		—			
სიხისტე					
ღასახელეება		გერმანული გრადუსი	მგ/მჰვ		
საერთო		17.3	6.2		
კარბონატული		14.0	5.0		
არაკარბონატ.		3.3	1.2		
ჟანგვალობა		O ₂	მგ/ლ	6.0	
წყლის მარილოვანი შემადგენლობა (კურლოვის ფორმულა)					
M_{0.8} Cl₄₂HCO³₃₅SO⁴₂₄ Na₅₇Ca₂₆Mg₁₈					
იონები					
ან ი ონ ები	ქლორი	Cl ⁻	213.0	6.00	41.61
	სულფატი	SO ₄ ²⁻	164.5	3.42	23.72
	ნიტრიტი	NO ₂ ⁻	0.1	კვალი	
	ნიტრატი	NO ₃ ⁻	0.3	კვალი	
	ჰიდროკარ- ბონატი	HCO ₃ ⁻	305.0	5.00	34.67
	კარბონატი	CO ₃ ²⁻	არ შეიძვას		
	ჯამი		682.9	14.42	100
კა თ ი ონ ები	ნატრიუმი	Na ⁺ +K ⁺	187.9	8.17	56.66
	კალიუმი				
	ამონიუმი	NH ₄ ⁺	0.4	კვალი	
	კალციუმი	Ca ²⁺	74.1	3.70	25.66
	მაგნიუმი	Mg ²⁺	31.1	2.55	17.68
	რკინის ქვექანბი	Fe ²⁺ +Fe ³⁺	0.1	კვალი	
	რკინის ქანბი				
ჯამი		293.6	14.42	100	
მიწერალიზაცია					
მშრალი		ექსპერიმ.	მგ/ლ	880.1	
		გამოთვლ.		830.0	
ნახშირორქანები CO ₂					
თავისუფალი CO ₂			მგ/ლ	44.0	
აბრეშიული CO ₂		გამოთვლ.		არ არის	

შპს „TUSKI GEOLOGY GROUP“ საინჟინრო გეოლოგიური კვლევების განყოფილება					ბრუნტების ლაბორატორიული გამოკვლევების შედეგები																												
					ობიექტის ღასახელება								ძ. ქობულეთში ღავიი ალმასენებლის ძ. №305-ში საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა																				
რიგითი №	გამონამუშ. №	აღების სიღრმე	ნომრის სახე	ლაბ. №	ბრანულომეტრული								კლასტიკურობა				ბუნებრივი ტენიანობა	სიმკვრივე				ფორმირება	ფორმირების კოეფიციენტის			კონსისტენციის მაჩვენებელი	ტენიანობის ხარისხი	მაჩვენებელი	წინააღმდეგ. ძრავა		ბრუნტის ღასახელება		
					შემაღბენლობა								ზედა ფაგარი	ქვედა ფაგარი	რიცხვი	ბრუნტის მგრადი		ბრუნტის	ბრუნტის ნაწილაკების	საწმისი	ღუნაღობის ფაგარზე		სტენის	ტენიანობის	მაჩვენებელი				ხარისხი	მაჩვენებელი		ფაგარი	კვა
					ფრაქციის ზომა, მმ																												
		h			>20	20-10	10-5	5-2	2-1	1-0,5	0,5-0,25	0,25-0,10	<0,1	W _L	W _p	I _p	W	ρ	ρ _d	ρ _s	n	e	e _L	I _L	S _r	I _{ss}	φ	c					
		მ			%								—	—	—	%	ბ/სმ³				%	—	—	—	—	—	ბრად	კვა					
1	№1	4,0	მ(მ).										—	—	—	—	19,8	1,99	1,66	2,65	37,3	0,595	—	—	0,88	—	32	8	შვიშა წვრილ მარცვლოვ.				
2	№2	3,0	მ(მ).		—	—	—	—	—	—	—	—	—				17,0	2,03	1,74	2,65	34,5	0,527	—		0,85	—	37	15	შვიშა წვრილ მარცვლოვ.				
3	№3	9,0	მ(მ).		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	22,1	1,92	1,57	2,65	40,7	0,685	—	—	0,85	—	29	8	შვიშა წვრილ მარცვლოვ.				

[illegible]

ბრუნტის კომპრესიული გამოცდის
შედეგები

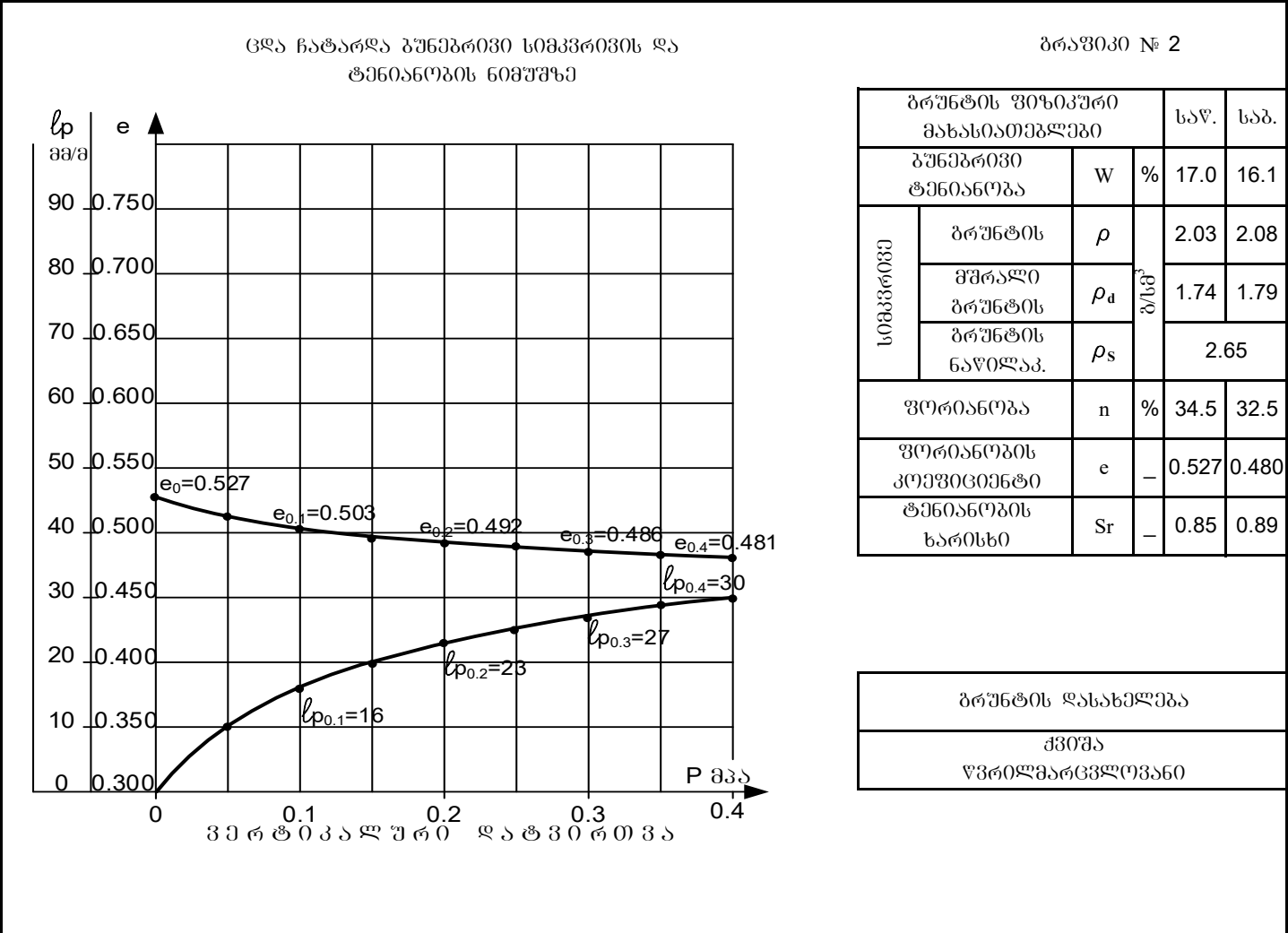
ობიექტის
დასახელება

ქ. ქობულეთში დავით აღმაშენებლის ქ. №305-ში საცხოვრებელი სახლის გშენებლობა

ჯაბ. № 2

აღების სიღრმე h = 3,0 მ

ნიმუშის სტრუქტურა: მონოლითი

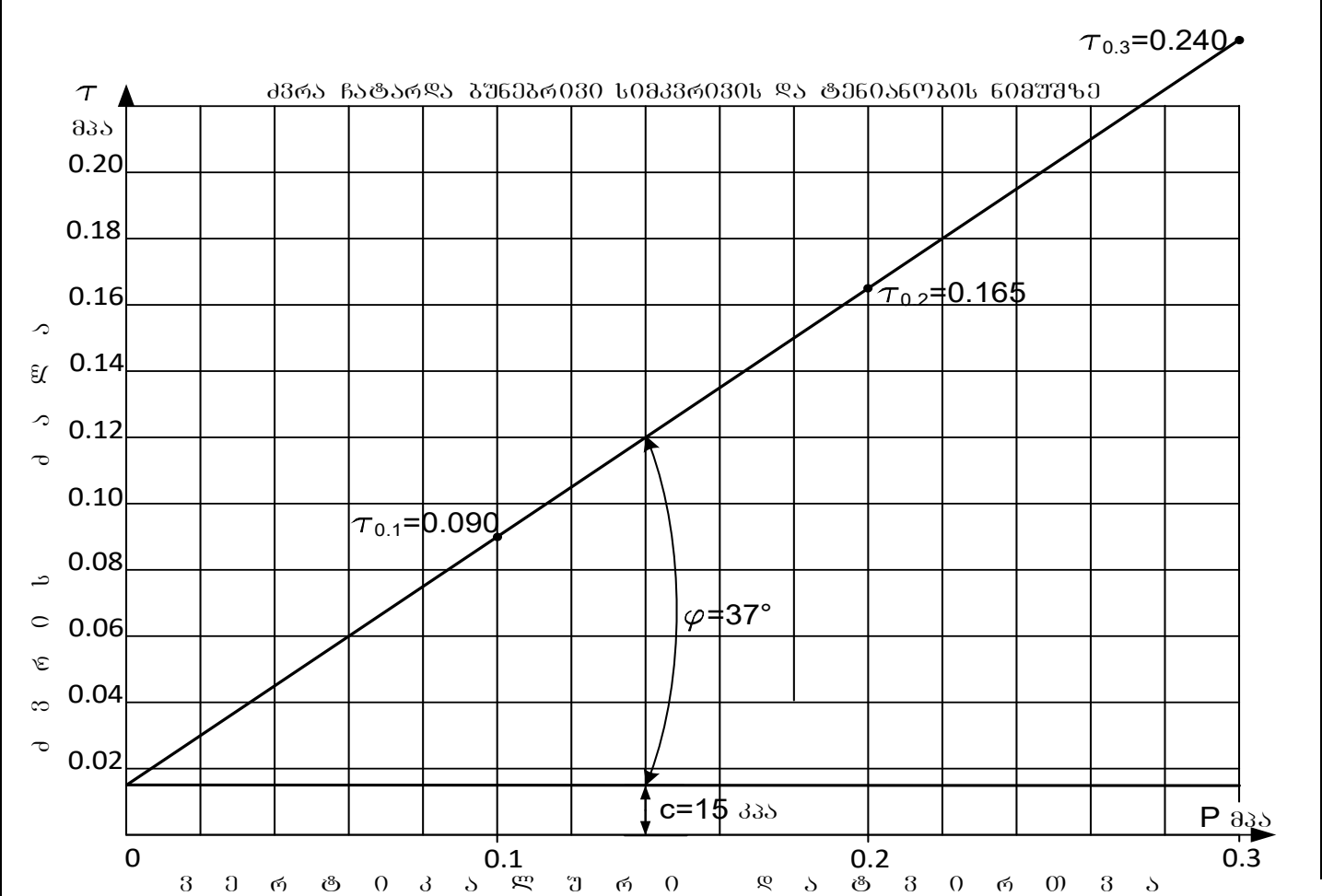


ვერტიკალური დატვირთვა	P	მპა	0	0.05	0.1	0.15	0.2	0.25	0.3	0.35	0.4
ფორიანობის კოეფიციენტი	e	—	0.527	0.512	0.503	0.496	0.492	0.489	0.486	0.483	0.481
ჯდნის მოდული	ℓ _p	მმ/მ	0	10	16	20	23	25	27	29	30
კუმშვადობის კოეფიციენტი	α	მპა ⁻¹		0.031	0.018	0.012	0.009	0.006	0.006	0.006	0.003
დეფორმაციის მოდული	კომპ. E	მპა		4.0	6.7	10.0	13.3	20.0	20.0	20.0	40.0

ბრუნტის ძაბვის გამომწვევის შედეგები	
--	--

ოგბიქტის დასახელება	ქ. ქობულეთში დავით აღმაშენებლის ქ. №305-ში საცხოვრებელი სახლის გმენებლობა				
ჭაბ. №	2	აღების სიღრმე h =	3,0	მ	ნომუშის სტრუქტურა: მონოლითი

ბრაჰიკი № 5

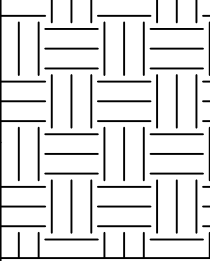
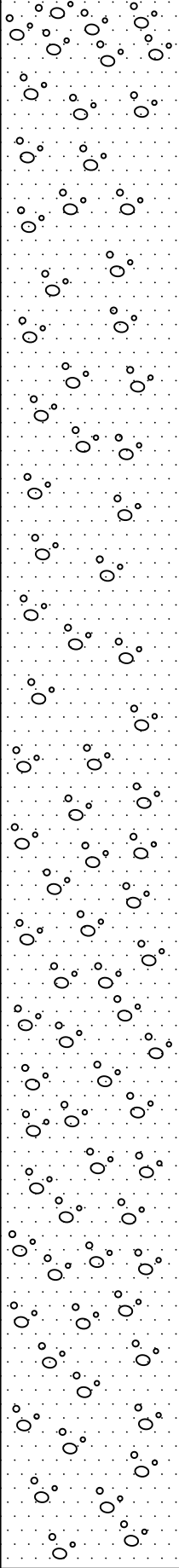


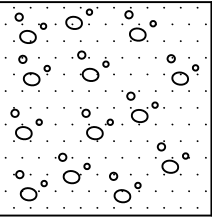
ბრუნტის დასახელება
ქვიშა
წვრილმარცვლოვანი

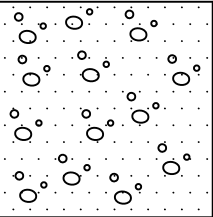
ბრუნტის ფიზიკური მახასიათებლები						
ბუნებრივი ტენიანობა	სიმკვრივე			ფორიანობა	ფორიანობის კოეფიციენტი	ტენიანობის ხარისხი
	ბრუნტის	გმრალი	ბრუნტის			
	ρ	ρ _d	ρ _s	n	e	Sr
%	გ/სმ³			%	-	-
17.0	2.03	1.74	2.65	34.5	0.527	0.85

ბრუნტის ძვრის მახასიათებლები					
გერტიკალურ დატვირთვა	ქსკერ.	მიღებული			
	ძვრის ძალა	ძვრის ძალა	შინაგანი ხახუნის კოეფიცი.	შინაგანი ხახუნის კოეფიცი.	ხვედრითი შეჭილული ბა
P	τ	τ	tgφ	φ	c
მპა	მპა	მპა	-	ბრღ.	კპა კმპ/სმ²
0.1	0.090	0.090	0.75	37	15
0.2	0.165	0.165			0.15
0.3	0.240	0.240			

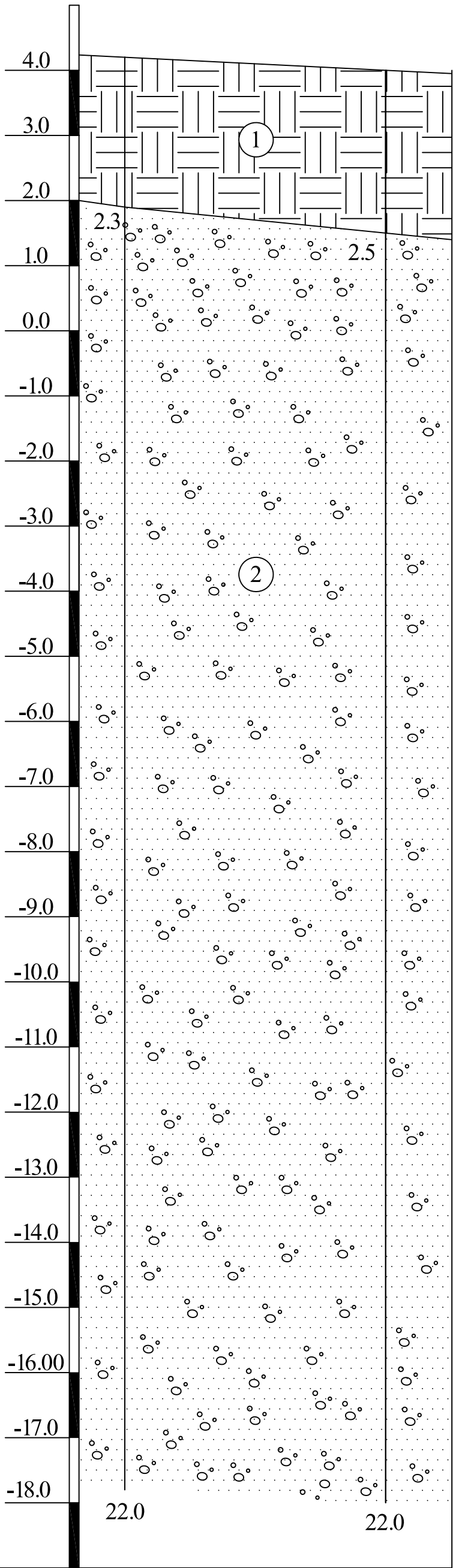
დაწეების თარიღი: დამთავრების თარიღი:	საცავი მილის დიამეტრი (მმ) – 114	ჭაბურღილი № 1
ბურღვის მეთოდი: სვეტურიშემსრულებელი: საბურღი დანადგარი: ბურღვის ოსტატი:	ბურღვის დიამეტრი (მმ) - 89	სიმაღლე ზღვის დონიდან პირობითი (მ) – 4.2

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუ- ტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმკლავრე (მ)	ბრუნების ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	ბრუნების წყლების ღონე		ლითოლოგიური სიმკლავრე (ჭრილი)	შრის აღწერა
					გამოჩენა (მ)	დამყარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2.5	1.7	2.5	○—4.0		-		ტექნოგენური ბრუნტი
								ქვიშა წვრილმარცვლოვანი სხვადასხვა ზომის კენჭების ჩანართებით.

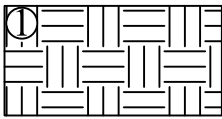
2	22.0	-17.8	14.5					ქვიშა წვრილმარცვლოვანი სხვადასხვა ზომის კენჭების ჩანართებით.
---	------	-------	------	--	--	--	--	--

								ქვემოთ წარმოდგენილი სხვადასხვა ზომის კენჭების ჩანართები.
2	22.0	-18.0	14.7					

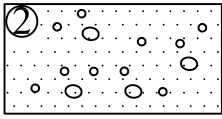
გეოლოგიურ-ლითოლოგიური ჰრილი
masStabi: horiz. 1:500 vert. 1:100



პ ი რ ო ბ ი თ ი ნ ი შ ნ ე ბ ი



ტექნოგენური ბრუნტი



ქვიშა წვრილმარცვლოვანი
სხვადასხვა ზომის კენჭების
ჩანართებით.

ჰაბურღილის ნომერი	○ №1	○ №2
ჰაბურღილის პირისპირობითი ნიშნული, მ-ში	4.2	4.0
მანძილი ჰაბურღილებს შორის, მ-ში	20.0	

სამშენებლო კვლევითი ჯგუფი

შ.პ.ს “მშენებლ ღვაწლშემნტი”



LTD “expert development”

მტკვრის ქუჩა №6

ტელ: 599 17 60 90

Mail:expert_development@gmail.com

12/08/2020 წელი



გეოლოგიის შეფასება

ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა №305 საკადასტრო კოდით
№20.42.01.591 არსებულ მიწის ნაკვეთის ფართზე ათ სართულიანი
სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის
ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური ნაწილის საექსპერტო შეფასება

ქობულეთი

2020 წელი



შინაარსი

ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა №305 (საკ. კოდით №20.42.01.591) დაგეგვალა შემოწმება ჩაგვეტარებინა არსებულ მიწის ნაკვეთზე გამოკვეთული და შესწავლილი გეოლოგიური ნაწილის შესაფასებლად. კვლევის მიზანია შესწავლილ იქნას გეოლოგიური კვლევის შედეგად მიღებული მონაცემებისა და მოცემული ლაბორატორიული კვლევის შედეგების სისწორე. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით არსებულ მისამართზე უნდა მოხდეს 10 სართულიანი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

გეოლოგიური ნაწილის კვლევა

აღნიშნულ მოედანზე უნდა აშენდეს ათ სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. საძირკველი მონოლითური რკინა-ბეტონის გაძლიერებული ფილაა, რომელიც დგინდება გეოლოგიური კვლევების საფუძველზე. ნაგებობის კლასი პასუხისმგებლობის მიხედვით – IV.

უბნის საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასების მიზნით დათვალიერებულია მიმდებარე ტერიტორია, ლითოლოგიური ჭრილის დასადგენად და ნიმუშების ასაღებად გაყვანილია 3 ჭაბურღილი, საერთო სიღრმით 80,0 გრძ/მ. ბურღვა ჩატარებულ იქნა საბურღი აგრეგატის УГБ-1BC-ის გამოყენებით, მშრალად, მექანიკურ-სვეტური მეთოდით, შემოკლებული რეისებით.

საკვლევი მოედანი კლიმატური პირობების მიხედვით ტერიტორია იმყოფება საშუალოდ თბილ და ტენიანი კლიმატის ზონაში, საკმაო რაოდენობის ნალექებით წლის ყოველ სეზონში. ტერიტორია ცხელი ზაფხულით ხასიათდება. წლის საშუალო ტემპერატურა $11,8^{\circ}$, წლის აბსოლუტური მინიმუმი -9° , აბსოლუტური მაქსიმუმი 40° . წლის ნალექების წლიური რაოდენობა 1650 მმ-ს შეადგენს, ხოლო დღეღამური მაქსიმუმი – 235 მმ. თოვლის საფარის წონა 0,50 კპა, თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი – 10. ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობა 15 წელიწადში ერთხელ – 0,75 კპა, ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობა 15 წელიწადში ერთხელ – 0,60 კპა. ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელია 1, 5, 10, 15 და 20 წელიწადში ერთხელ შესაბამისად 17, 22, 24, 25, და 26 მ/წმ. გრუნტების სეზონური განმარტების ნორმატიული სიღრმე – 0 სმ. გრუნტის წყლების ფორმირება, მოძრაობა და გავრცელება განისაზღვრება ტერიტორიის გეომორფოლოგიური



პირობებით და გეოლოგიური აგებულებით. ძირითადი ქანები ზემოდან გადაფარულია მეოთხეული ასაკის დელუვიურ-პროლუვიური ნალექებით, რომლებიც დეპრესიის შემომსაზღვრელი ქედების დეზინტეგრაციის შედეგად არის.

ფენა №1 ტექნოგენური გრუნტი – ქვიშის ლინზებით და შუაშრეებით, მყარი კონსისტენციის. მიწის ზედაპირიდან 0,0-2,5 მ-ის სიღრმემდეა გავრცელებული. ფენა დასინჯულია დაურღვეველი სტრუქტურის გრუნტის 6 ნიმუშით. ჩატარდა ძვრაზე გამოცდები, საფეხურებრივი დატვირთვით 0,5 კგ/სმ² 3,0 კგ-მდე. აგრეთვე შესწავლილია გრუნტის ფიზიკური თვისებები: ტენიანობა, სიმკვრივე, პლასტიურობის ზღვრები. გამოთვლილია ფორიანობა, ფორიანობის კოეფიციენტი, პლასტიურობის რიცხვი, დენადობის მაჩვენებელი. თავისუფალი გაჯირჯეების ხელსაწყოთი (ПНГ) განისაზღვრა გრუნტის ჯირჯვადი თვისებები. ხელსაწყოში გრუნტის სამდლიანი დასველების შემდეგ დადგინდა, რომ გრუნტს ჯირჯვადი თვისებები არ ახასიათბს. დასაძირკვლების თვალზრისით მიუღებელია.

ფენა №2 ქვიშაქვები - pdQIV – ქვიშა სხვადასხვა მარცვლოვანი, ხრეშის შემცველობითა და წვრილმარცვლოვანი ქვიშის შუაშრეებით სიმძლავრე 2.5-22 მ-ის ფარგლებშია. ფენა არ დასინჯულა. მისი პირობითი საანგარიშო წინაღობა მიღებულია პნ 02.01-08 და ს.ნ. და წ. IV-5-82 ცხრილების საფუძველზე. ცხრ. 2

ფიზიკურ-მექანიკური თვისებების
დასახელება

ინდექსი განზ. ერთ.

ნორმატიული

მნიშვნელობა

1 სიმკვრივე ρ გ/სმ³ 1,65

2 პირობითი საანგარიშო წინაღობა R0 კგ/სმ² 2,5

გრუნტი დამუშავების სიძნელის მიხედვით მიეკუთვნება 27-a-I კატეგორიას.

გრუნტი სეისმური თვისებების მიხედვით მიეკუთვნება II კატეგორიას.

ფენა №3 ხრეშნარი - pdQIV – ძნელპლასტიური კონსისტენციის. ფენა დასინჯულია დაურღვეველი სტრუქტურის გრუნტის 6 ნიმუშით. რომლებზეც ჩატარდა ძვრაზე გამოცდები, საფეხურებრივი დატვირთვით 0,5 კგ/სმ² 3,0 კგ-მდე. შესწავლილია გრუნტის ფიზიკური თვისებები: სიმკვრივე, ტენიანობა, პლასტიურობის ზღვრები. გამოთვლილია ფორიანობა, ფორიანობის კოეფიციენტი, დენადობის მაჩვენებელი. გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური თვისებების ნორმატიული მაჩვენებლები



მოყვანილია ცხრილ 3-ში, ხოლო ლაბორატორიული კვლევების შედეგები ჯამურ უწყისში. ცხრ. 3

ფიზიკურ-მექანიკური თვისებების
დასახელება
ინდექსი განზ. ერთ.
ნორმატიული
მნიშვნელობა

- 1 სიმკვრივე ρ გ/სმ³ 1,40
- 2 მშრალი გრუნტის სიმკვრივე ρ_d გ/სმ³ 1,51
- 3 გრუნტის ნაწილაკების სიმკვრივე ρ_s გ/სმ³ 2,74
- 4 ბუნებრივი ტენიანობა W ერთ. ნაწ. 0,278
- 5 ფორიანობა n % 45
- 6 ფორიანობის კოეფიციენტი e ერთ. ნაწ. 0,811
- 7 ტენიანობა დენადობის ზღვარზე W_L ერთ. ნაწ. 0,439
- 8 ტენიანობა პლასტიკურობის ზღვარზე W_p ერთ. ნაწ. 0,202
- 9 პლასტიკურობის რიცხვი I_p ერთ. ნაწ. 23,7
- 10 დენადობის მაჩვენებელი IL ერთ. ნაწ. 0,32
- 11 ტენიანობის ხარისხი S_r ერთ. ნაწ. 0,9
- 12 პუასონის კოეფიციენტი μ ერთ. ნაწ. 0,42
- 13 დეფორმაციის მოდული E კგძ/სმ² 180
- 14 შიგა ხახუნის კუთხე ϕ გრად. 180
- 15 ხვედრითი შეჭიდულობა C კგძ/სმ² 0,48
- 16 პირობითი საანგარიშო წინადაობა R_0 კგძ/სმ² 3,0
- 12 პუასონის კოეფიციენტი μ ერთ. ნაწ. 0,42

გამოკვლეული სინჯებისა და გეოლოგიური პირობების მიხედვით მოცემული სამუშაოები ჩატარებულია ჯეროვნად ლაბორატორიული ანალიზებისა და ტრილების შედეგად. აღნიშნული მონაცემების მიხედვით მოცემული შენობის დასაძირკვლება განხორციელდა 3 ფენაზე მონოლითური რკინა-ბეტონის გაძლიერებული ფილის მეშვეობით (აგრესიული წყლის არსებობის შედეგად გამოყენებულ იქნას სულფატოვანი ბეტონი). გამოკვლეული და დასაშვები გეოლოგიური პარამეტრები სრულად არის ათვისებული და გამოყენებული. გეოლოგიური პირობების მიხედვით ჩატარებული სამუშაოები სრულიად არის შესწავლილი და გამოკვლეული, რასაც ვეთანხმებით და ვადასტურებთ შესწავლილი მონაცემების საფუძველზე.



დასკვნა

ჩვენს მიერ შესწავლილი ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა №305 (საკადასტრო კოდით №20.42.01.59138) საპროექტო დოკუმენტაცია, სადაც განხილულ იქნა გეოლოგიური მონაცემები ინჟინერ-გეოლოგის ტარიელ ტუსკიას მიერ, შესრულებულია ჯეროვნად და აკმაყოფილებს წარმოდგენილ მდგომარეობას, რომელიც შესრულებულია ადგილზე აღებული სინჯებისა და ლაბორატორიული მონაცემების საფუძველზე. აქედან გამომდინარე ჩატარებული კვლევის შედეგად წარმოდგენილ გეოლოგიურ სამუშაოებს ენიჭება დადებითი შეფასება.

ინჟინერ-გეოლოგი

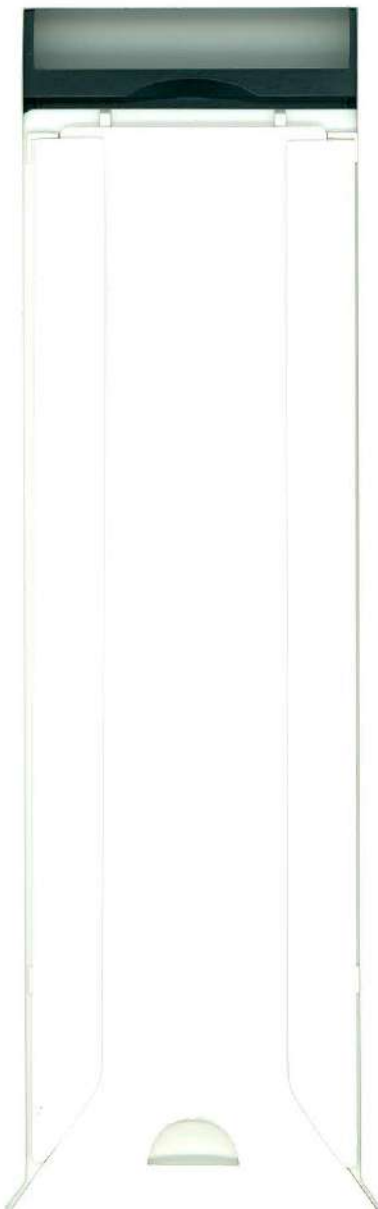


მ. ლობჯანიძე

Georgia
საქართველო
IDENTITY
CARD
საქართველოს პარლამენტი
საგარეო ურთიერთობების სამსახური
GEO

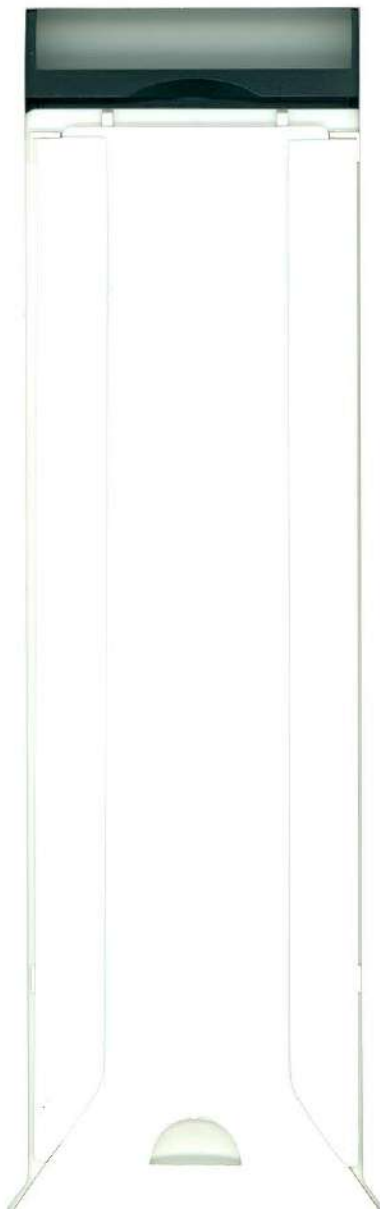


სახელი / FIRST NAME
მიხეილ
MIKHEIL
გვარი / LAST NAME
ლობჯანიძე
LOBZHANIDZE
მომ. ქ. CIT. სქესი / SEX პირადი No / PERSONAL No
GEO მამ / M 01003019399
დაბადების თარიღი DATE OF BIRTH
25.06.1949
მომხმარებლის ვადა DATE OF EXPIRY
31.05.2024
პარამეტრი No / CARD No
13IF01904
საღმრთო
SIGNATURE



დაბადების ადგილი / PLACE OF BIRTH
მგო
ONI
გაცემის თარიღი / DATE OF ISSUE
31.05.2014
გამცემი ორგანო / ISSUING AUTHORITY
იუსტიციის სამინისტრო
MINISTRY OF JUSTICE
შეამუშავეს: სპს „დამამუშავებელი“ MB-IDS 2014
სერიალ ნომერი: No 26-3184

IDGE013IF01904701003019399<<<<
4906258M2405311GE0<<<<<<<<<<9
LOBZHANIDZE<<MIKHEIL<<<<<<<<<<



დიპლომი

Я № 181378

ეს დიპლომი მიეცა შოთასძე
ლობჯანიძეს
მასზე, რომ იგი 1968 წელს შევიდა ლონის
პოლიტექნიკური ინსტიტუტის
სახ. მოღვაწეობის
და 1973 წელს დაამთავრა
აღნიშნული ინსტიტუტის
სრული კურსი სპეციალობით ჰიდროგეოლოგია
და საინჟინრო გეოლოგია

სახელმწიფო საცდელ-სამოცდო
კომისიის 1973 წ. 30 ივნისს
გადაწყვეტილებით
პ.პ. ლობჯანიძეს მიენიჭა სამოცდო
ინჟინერ-ჰიდროგეოლოგის
კვალიფიკაცია.

სახელმწიფო საცდელ-სამოცდო
კომისიის თავმჯდომარე

Грузинский яз.

ბ. ა.

ქალაქი თბილისი 1973 წ. 30 ივნისს
სარეგისტრაციო № ГЕ 217

ДИПЛОМ

Я № 181378

Настоящий диплом выдан Шотасдзе
Михаилу Шотоевичу
в том, что он в 1968 году поступил
в Трубинский ордена Ленина и Трудового Красного
Знамени политехнический инст-ут им. В.И. Ленина
и в 1973 году окончил полный курс
названного института
по специальности гидрогеология и
инженерная геология

Решением Государственной экзаменационной
комиссии 30 июня 1973 г.

Шотасдзе М. Ш.
присвоена квалификация горного
инженера-гидрогеолога

Председатель Государственной
экзаменационной комиссии

М. П.

Город Тбилиси 30 июня 1973 г.

Регистрационный № ГЕ 217

Московская типография Гознака. 1972.



საქართველო

თბილისის ავთონი ქუთათელაძის
სახელმწიფო სახელმწიფო
სამხატვრო აკადემია

ბაკალავრის დიპლომი

TSAA № 001386

არქიტექტურის

უკუღმართის 2014 წლის 01 აგვისტოს № 19

გადამწყვეტილებით

გთიზო გოტადე

არქიტექტურის

ბაკალავრის აკადემიური ხარისხი.

მიენიჭა

ლეკანი
Dean

რექტორი
Rector

თბილისი
TBILISI

ნოდარ ამაშუკელი
Nodar Amashukeli
გეორგი გუგუშვილი
George Gugushvili

05 რიცხვი / day 02 თვე / month 2015 წელი / year



GEORGIA

APOLLON KUTATELADZE
TBILISI STATE
ACADEMY OF ART

BACHELOR'S DIPLOMA

TSAA № 001386

By Decision № 19 of 01 August 2014

of the Faculty of

Architecture

Giorgi Gotsadze

was awarded the Degree of Bachelor of

Architecture.



საკადატრაციო
REGISTRATION № 000 639

Georgia

IDENTITY
CARD

GEO

საქართველო

საქართველოს იდენტობის ბარათი



სახელი / FIRST NAME

გიორგი

GIORGI

გვარი / LAST NAME

გოცაძე

GOTSADZE

მოდ. / CIT

GEO

სქესი / SEX

მამ / M

პირადი No / PERSONAL No

01001078592

დაბადების თარიღი

DATE OF BIRTH

13.09.1992

მოქმედების ვადა

DATE OF EXPIRY

08.01.2027

ბარათის No / CARD No

16IA05347

ხელმოწერა

SIGNATURE



08.01.2017

നിയമസഭയിലെ നിയമസഭാ സെക്രട്ടറിയേറ്റ്
MINISTRY OF JUSTICE

დაგეგმვაში: სსს, დაგეგმვაში: MB-IDS 2016

საქმ.ს. რეგისტრაციის № 26-3184

IDGE016IA05347801001078592<<<<
9209138M2701080GE0<<<<<<<<<<7
GOTSADZE<<GIORGI<<<<<<<<<<<<<



მსხალაძე დათო

პროფილი

არქიტექტორი ეიზენბერი საქართველოში განხორციელებული არაერთი პროექტის ავტორი
დაბადების თარიღი 21,05,1994

🏠 ბათუმი, ბ. დოლიძის ქ.

☎ +995 555 50 24 28

✉ DaTo.msxaladze.1994@gmail.com

განხორციელებული პროექტები

ქ. ბათუმი ჩაიკოვსკის №76
მრავალბინიანი სასახოვრებადი
კომპლექსი

ქ. ბათუმი ბ. დოლიძის ქ. №6
თორმეტი სართულიანი
სასახოვრებადი სახლი

ქ. ბათუმი აუშკინის ქ. №24
რვა სართულიანი აპარტამენტები

მანინჭაური ქვიპროსის ქ. №9
ექვსი სართულიანი
აპარტამენტი

მანინჭაური იბერიის ქ. №4
სასტუმრო და დასასვენებელი
კომპლექსი

ქ. ქობულეთი რვა სართულიანი
სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები

ქ. ქობულეთი ხუთ სართულიანი
სასტუმრო კომპლექსი

ქ. ქობულეთი
ინდივიდუალური სასახოვრებადი სახლი

ბორის რაიონ სოფელ ერგნეთში
საორთქლი კომპლექსი

ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტი
საბავშვო ბაღი

სამუშაო გამოცდილება

2016 წლან დღემდე “ე.მ. არქიტექტურა”

დამფუძნებელი, არქიტექტორი

- არქიტექტურული პროექტების შექმნა
- ინტერიერის დიზაინი
- მოლაპარაკება წარმოება დამკვეთთან
- პროექტი შეთანხმება მერიასთან

2016 წლან 2018 მდე “მარლი ჰოლდინგი”

არქიტექტორი ეიზენბერი

- არქიტექტურული პროექტების შექმნა
- ინტერიერის დიზაინი
- პროექტის შეთანხმება მერიასთან
- მუშა ნახაზების გამოხატვა (საინჟინრო ქსელები)
- მშენებლობის გადაწყვეტილება

2018 წლან 2020 მდე “შპს modern architectural group”

არქიტექტორი

- არქიტექტურული პროექტების შექმნა
- მუშა ნახაზების გამოხატვა (საინჟინრო ქსელები)
- მშენებლობის გადაწყვეტილება

განათლება

2011 წ- 2016 წ არქიტექტურა ბაკალავრიატი

- ბათუმის ხელოვნების სასწავლო უნივერსიტეტი

2017 წ სერთიფიკატი შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესების ქურსი

- შენობა ნაგებობის ინსტიტუტი

უნარჩვევები



კომპიუტერული პროგრამები : archikad, AUTOCAD 3d max, photoshop, excel, powerpoint.



ენები: ქართული (მშობლიური), ინგლისური B1, რუსული B1

შრომისმოყვარე, დატანებული ორიენტირებული,
მოტივირებული, მიზანდასახული, გუნდური მუშაობის
გამოცდილება, ანალიზის და მართვის უნარი, სიძნელე
ვითარებაში მუშაობის უნარი.

დაბადების ადგილი / PLACE OF BIRTH

ქობულეთი
KOBULETI

გაცემის თარიღი / DATE OF ISSUE
04.01.2017

გამცემი ორგანო / ISSUING AUTHORITY
იუსტიციის სამინისტრო
MINISTRY OF JUSTICE

დამკვეთი სრულ დაბადებულად: MB-IDS 2016
სტანდარტის რეგისტრაციის No 26-3184



IDGE016IA31270861004062294<<<<
9405217M2701046GE0<<<<<<<<<<<8
MSKHALADZE<<DATO<<<<<<<<<<<<<

Georgia

IDENTITY
CARD

საქართველო

საქართველოს პარლამენტის მდივნის მომსახურება

GEO



სახელი / FIRST NAME

დათო

DATO

გვარი / LAST NAME

მსხალაძე

MSKHALADZE

მომდ. / CIT

სქესი / SEX

პირადი No / PERSONAL No

GEO

მამ / M

61004062294

დაბადების თარიღი

მოქმედების ვადა

DATE OF BIRTH

DATE OF EXPIRY

21.05.1994

04.01.2027

გარანტიის No / CARD No

16IA31270

ხელმოწერა

SIGNATURE



ს ა ჭ ა რ თ ვ ე ლ ო
საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ბათუმის ხელოვნების სასწავლო უნივერსიტეტი

ბაკალავრის

დიპლომი

BATU № 000032

სახვითი, სასცენო და კინო-ტელე ხელოვნების

ფაკულტეტის 2016 წლის 22 ივლისის № 14

გალაწვევებიდან დათო მსხალაძეს

მიენიჭა არქიტექტურის

ბაკალავრის აკადემიური ხარისხი

დეკანი
Dean

[Signature]

მამუკა ჯორბენაძე
Mamuka Jorbenadze

რექტორი
Rector

[Signature]

ერმილე მესხია
Ermile Meskhia

ბათუმი
Batumi

09 09 2016
რიცხვი/day თვე/month წელი/year



GEORGIA
Legal Entity of Public Law
Batumi Art Teaching University

BACHELOR'S

DIPLOMA

BATU № 000032

By Decision № 14 /22.07.2016/

of the Faculty of Visual, Stage and Film-TV Arts

Dato Mskhaladze

was awarded the Degree of Bachelor of Architecture

ბ.ა.
Sea



სარეგისტრაციო № 1601046
Registration

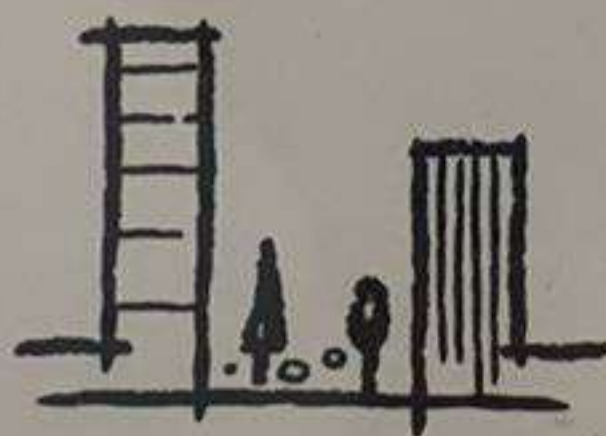
ს ე რ ტ ი ფ ი კ ა ტ ი

№ 2017-121

გ ა ლ ა ე ც ი ა

ღ ა თ რ მ ს ხ ა ლ ა ძ ე ს

მ ა ს ზ ა დ , რ ო მ მ ა ნ წ ა რ მ ა ტ ა ბ ი თ ბ ა ი ა რ ა შ ე ნ ო ბ ა - ნ ა ბ ე ბ ო ბ ი ს უ ს ა ფ რ თ ხ ო ბ ი ს წ ე ს ე ბ ი ს კ უ რ ს ი



„შ ე ნ ო ბ ა ნ ა ბ ე ბ ო ბ ე ბ ი ს ი ნ ს ტ ი ტ უ ტ ი - ს ა უ ა რ თ ვ ე ლ ო“

ა. 

თ ა ი მ უ რ ა ზ ბ ო ლ ო თ ა შ ე ი ლ ი , ღ ი რ ა ე ტ ო რ ი



გიორგი გოგიშვილი

1990 წლის 19 ოქტომბერი

+995 558 000 156

Giorgi.gogishvili@gmail.com

მის: ვაჟა-ფშაველას ქ. #4, ბათუმი 6000

განათლება და სერთიფიკატები:

2014-2016	არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტი მაგისტრატურა საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, შენობა-ნაგებობათა არქიტექტურა. თბილისი
2012-2014	ქვის მხატვრული დამუშავების ფაკულტეტი ბათუმის ნიკოლოზ კანდელაკის სახელობის სამხატვრო სკოლა. ბათუმი
2008-2012	საინჟინრო-ტექნოლოგიური ფაკულტეტი ბაკალავრი შოთა რუსთაველის სახელობის ბათუმის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, სამოქალაქო და სამრეწველო მშენებლობა, არქიტექტურა და ქალაქგეგმარება. ბათუმი

სამუშაო გამოცდილება:

2017- დღემდე	კერძო არქიტექტურული საპროექტო კომპანია დირექტორი, არქიტექტორი ბათუმი
2015-2019	სამშენებლო კომპანია „მარდი ჰოლდინგი“ არქიტექტორი ქუთაისის ქ. #8, ბათუმი www.mardiholding.com
2015–2016	საინჟინრო კომპანია „გროს ენერჯი ჯგუფი“ არქიტექტორი ლვოვის ქ. #77, თბილისი www.gegroup.org
2015-2016	საინჟინრო კომპანია „სონდერს ჯგუფი“ არქიტექტორი უშანგი ჩხეიძის ქ. #19, თბილისი www.engsg.com

2013-2014	„დრიმლენდ ოაზისი ჩაქვში“ არქიტექტორი ჩაქვი (საქართველო) www.dreamland.ge
2012-2013	სამშენებლო კომპანია „გუმბათი“ ტექნიკური სამსახურის ინჟინერი ბაგრატიონის ქ. #129, ბათუმი www.gumbatigroup.ge
2010-2011	სამშენებლო კომპანია „ანაგი“ სტაჟიორი ვაჟა-ფშაველას ქ. #42/5, ბათუმი www.anagi.ge

პროექტები

- ექვს სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი / ქ.ბათუმი
- ბამბუკის საწარმო / ქ.ბათუმი
- თერთმეტ სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი / ქ.ბათუმი
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი / დაბა ჩაქვი
- ორი თორმეტ სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი / ქ.ბათუმი
- ცამეტ სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი / ქ.ბათუმი

კომპიუტერული უნარ-ჩვევები:

- Autodesk (AutoCAD)
- GraphiSOFT (ArchiCAD)
- Microsoft Office™ tools (Word; Excel; Power Point)
- Graphic design applications (Adobe PhotoShop™)

ენები:

ქართული - მშობლიური ენა

ინგლისური - საშუალოდ

რუსული - კარგად



საქართველო
ბათუმის შოთა რუსთაველის
სახელმწიფო უნივერსიტეტი

ბაკალავრის დიპლომი

BSU № 000260

საინჟინრო-ტექნოლოგიური

ფაკულტეტის 2012 წლის 26 ივლისის № 15
გადაწყვეტილებით გიორგი გოგეიშვილს
ინჟინერიის
ბაკალავრის აკადემიური ხარისხი
მშენებლობაში.

სამოქალაქო და სამრეწველო მშენებლობის სპეციალობით.
დამატებითი სპეციალობა - არქიტექტურა და ქალაქგეგმარება.

დეკანი
Dean

Handwritten signature of Gaoz Partskhaladze

გაიოზ ფარცხალაძე
Gaoz Partskhaladze

რექტორი
Rector

Handwritten signature of Aliosha Bakuridze

ალიოშა ბაკურიძე
Aliosha Bakuridze



GEORGIA
BATUMI SHOTA RUSTAVELI
STATE UNIVERSITY

BACHELOR'S DIPLOMA

BSU № 000260

By Decision № 15 / 26.07.2012
of the Faculty of Engineering and Technology

Giorgi Gogeshvili

was awarded the Degree of Bachelor of
Engineering in Civil Engineering
with specialty of Civil and Industrial Engineering
Minor - Architecture and City Planning



ბათუმი
BATUMI

25
რიცხვი/day

10
თვე/month

2012
წელი/year

სარეგისტრაციო № 1204011
REGISTRATION



საქართველო

Georgia

საჯანბო სამართლის იურიდიული პირი

Legal Entity of Public Law



საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

Georgian Technical University

მაგისტრის დიპლომი

Master's Diploma

MD № 005946

არქიტექტურის, ურბანისტიკის და დიზაინის ფაკულტეტის
2022 წლის 29 ივლისის № 37 გადაწყვეტილებით

გიორგი გოგეიშვილს

მიენიჭა არქიტექტურის მაგისტრის აკადემიური ხარისხი

შენიშვნა-ნაგებობათა არქიტექტურის და ურბანული დაგეგმარების სპეციალიზაციით

By the decision № 37 July 29, 2022 of the Faculty of
Architecture, Urban Planning and Design

Mr. Giorgi Gogeishvili

was awarded the Degree of Master of Architecture
Specializing in Construction Architecture and Urban Planning

სარეგისტრაციო
Registration № 05942

თბილისი
Tbilisi რიცხვი/Day 16

თვე/Month 02

წელი/Year 2023

დეკანი
Dean

ნინო იმნაძე
Mino Imnadze

რექტორი
Rector

დავით გურგენიძე
David Gurgenidze



ბა.
Seal