ფუნქციურ ზონა	ფუნქციურ ქვეზონა
შერეული ზონა - შზ	საკურორტო სარეკრეაციო ზონა - შზ-4

უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები:

ა) დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
ბ) სანატორიუმი და პანსიონატი;
გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
დ) დასასვენებელი ბანაკი;
ე) სასტუმრო;
ვ) ტურისტული ობიექტი;
ზ) სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;
თ) კვების ობიექტი;
ი) გასართობი დაწესებულება;
კ) კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.
საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
ბ) საცალო ვაჭრობის ობიექტი.
გ) სასტუმროს ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

განაშენიანების ძირთად პარამეტრები და ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობები;

გეგმარებითი ერთეულისათვის :

განაშენიანების კოეფიციენტი	კ1 -0,2
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი	კ2 --
გამწვანების კოეფიციენტი	კ3 -0,8
განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე	15 მ

საკადასტრო ერთეულისათვის 20.42.08.569:

განაშენიანების კოეფიციენტი	კ1 -0,5
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი	კ2 --
გამწვანების კოეფიციენტი	კ3 -0,3
განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე	90 მ

ავტოსადგომების რაოდენობა - 76

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, შესაძლებელია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

განაშენიანების სახეობა - ღია

განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) მეგობრობის ქუჩის მხრიდან გავლებილია საკადასტრო საზღვარზე, ხოლო სამხრეთით ახალი საპროექტო გზის მხრიდან საკადასტრო საზღვრიდან 0,3-1 მეტრში. განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი ხაზი) გავლებულია მეგობრობის ქუჩის მხარეს გავლებული წითელი ხაზიდან 2,8 მეტრში, ხოლო სამხრეთით ახალი საპროექტო გზის მხრიდან გავლებული წითელი ხაზიდან **6.8 მეტრში.**

ესთეტიკურ პარამეტრები:

საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განთავსება უნდა განხორციელდეს არსებულ მიწისქვეშა არხებში-ღარებში ან/და გვირაბებში. თუ ტერიტორიაზე არ არსებობს მიწისქვეშა ინფრასტრუქტურა ან/და შეუძლებელია ამ ინფრასტრუქტურის გამოყენება, მაშინ აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ახალი ტრანშეების მოწყობით.

სარეცხის საშრობ-გასაფენი, გათბობის, კონდიცირების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/ დანადგარები უნდა განთავსდეს შენობის შიგნით. სხვა შემთხვევაში უნდა მოხდეს მათი შემოსვა/შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარე ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემას უნდა ქმნიდეს. არ არის რეკომენდირებული ასეთი მოწყობილობა/დანადგარების საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს განთავსება.
ანტენები (სატელიტური, სატელევიზიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, გარდა ქუჩის მხარეს გამომავალი ფასადისა.

სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი შეადგენს 300 მ2.

შემოღობვის პირობები:

მიწის ნაკვეთი ისე უნდა იქნეს შემოღობილი, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს განათებულობის, განიავების, დასახლების იერსახის ესთეტიური ხარისხის შენარჩუნება და სხვა საჯარო ინტერესების დაცვა.
მიწის ნაკვეთის შემოღობვა შესაძლებელია:
ა) მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ან საზღვრის პირზე;
ბ) მიწის ნაკვეთის საზღვრებზე (საზიარო საზღვარი).

ღობის მაქსიმალური სიმაღლეები

უკანა ეზო (საჭიროების შემთხვევაში); - 1.8 მეტრამდე

გვერდითი ეზო მიწის ნაკვეთის მხარეს (საჭიროების შემთხვევაში); - 1.8 მეტრამდე

გვერდითი ეზო წინა ეზოს ნაწილში (საჭიროების შემთხვევაში) : ყრუ ღობე ან ღობის ნაწილი - 0.8 მეტრამდე; გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ღობე - 1.8 მეტრამდე

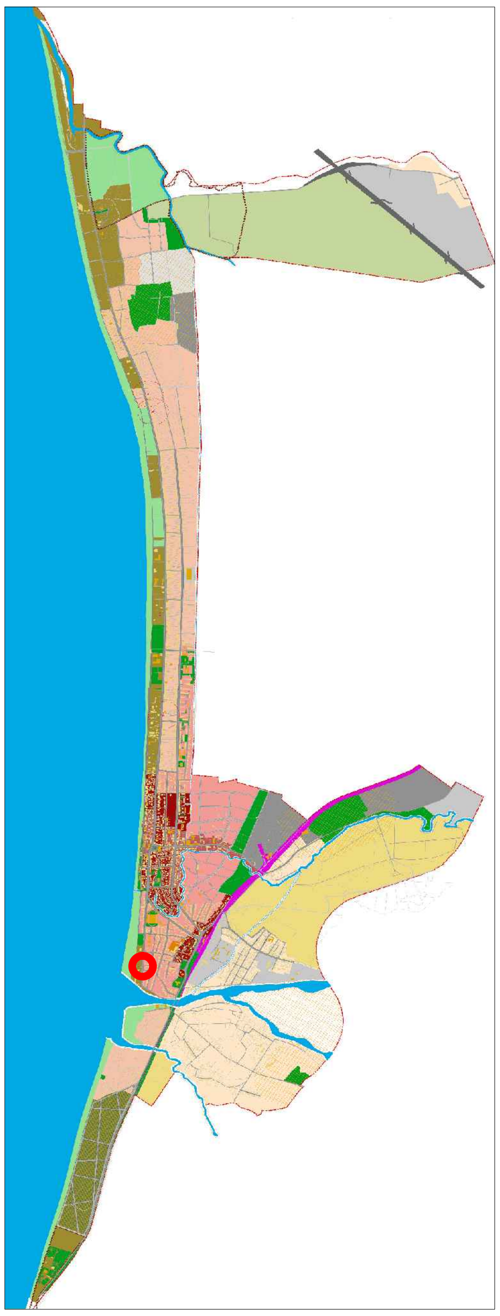
გამწვანების პირობები:

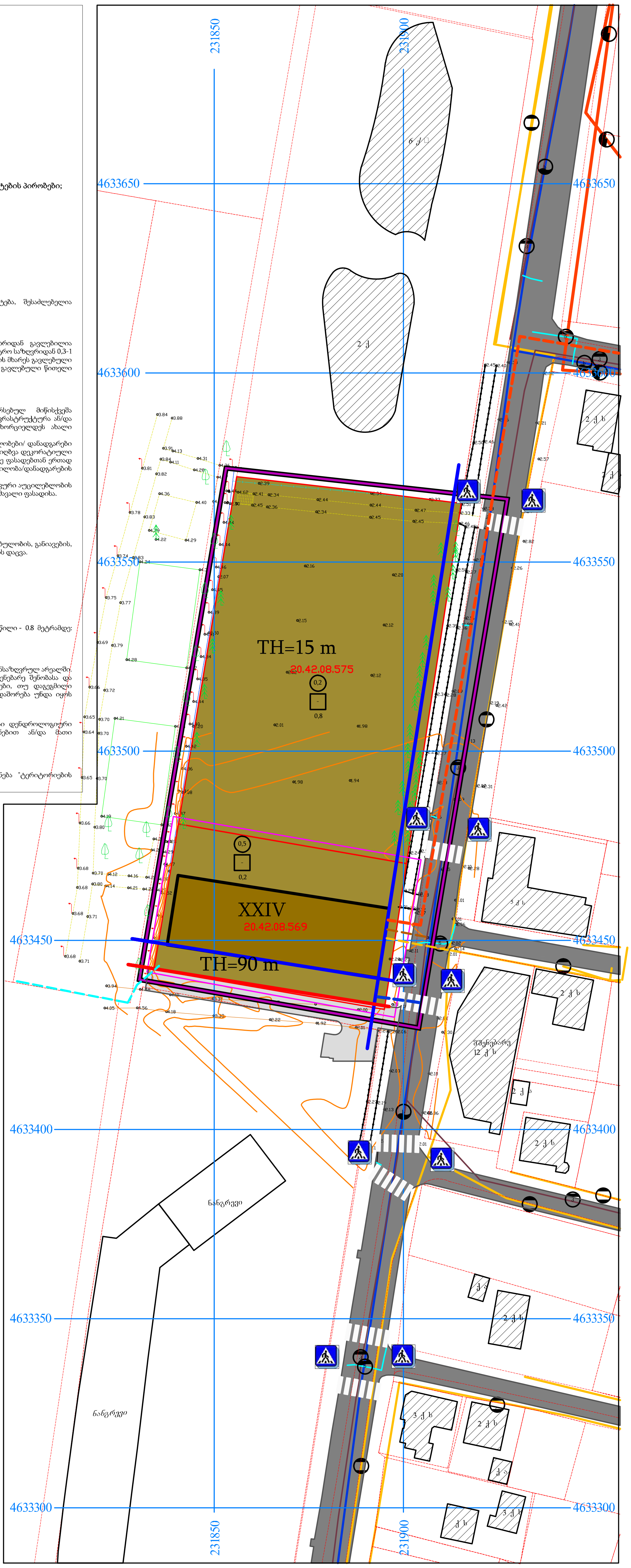
გეგმარებით ერთეულზე დგინდება გამწვანების ვალდებულება მინიმუმ კ-3-ით განსაზღვრულ არეალში. ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და საზოგადოებრივ სივცეში არსებულ ხეს შორის არ უნდა იყოს 1 მეტრზე ნაკლები, თუ დაგეგმილი შენობა/ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე არ აღემატება 5 მეტრს. სხვა შემთხვევა დაშორება უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრისა.

დადგენილი მოთხოვნებისგან გამონაკლისები შეიძლება დადგინდეს შესაბამისი დენდროლოგიური დასკვნის საფუძველზე, ხე-ნარგავების სიცოცხლისუნარიანობის გათვალისწინებით ან/და მათი შენარჩუნების პირობით.

სხვა პირობები:

ყველა სხვა პირობა, რომლებიც ამ გეგმით არ არის დადგენილი, გამოიყენება "ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების დებულებები" -ს მიხედვით.





შემუშავების საფუძველი

„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“ ;ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 04 მარტის Nბ114. 1142406415 ბრძანება „ქ. ქობულეთში, მეგობრობის ქუჩა N42-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.08.569) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

მაშტაბი

20 0 20 40 60 80

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

მის. ქ. ქობულეთი მეგობრობის ქუჩა 42 ს/კ 20.42.08.569.

ტერიტორიის გამოყენების რუკა

ექსპლიკაცია

▣	გეგმარებითი ერთეული
🟥	საკადასტრო საზღვარი
☐	საპროექტო ტერიტორია ემთხვევა საკადასტრო საზღვარს
▨	შენობა
■	ქუჩის ტერიტორია
▨	საპროექტო შენობა
შზ4	საკურორტო სარეკრეაციო ზონა შზ-4

განაშენიანების სახეობა

ღ ღია
ღ დახურული
ც ცალკე მდგომი
ჯ შეტყუპებული
ჯ შეჯგუფებული

ქალაქმშენებლობითი კოეფიციენტები

0,5 - კ1
1,8 - კ2
0,2 - კ3
X მაქს. დასაშვები სრთ.
TH მაქს. სიმაღლე ქუჩის დონიდან
წითელი ხაზი
ლურჯი ხაზი

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

ს სასმელი წყალი
ნ წყალარინება სანიაღვრე
ელექტროდენი
ვ წყალარინება საყოფაცხ.
ბუნებრივი აირი

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა სავარაუდო დაერთება

ელექტროდენი
წყალარინება სანიაღვრე
სასმელი წყალი
წყალარინება
ბუნებრივი აირი

ფოთლოვანი
წიწვოვანი
ბუჩქი
იზოჰიპსი
გამაგრებული ჯებირი
ლითონის ღობე
განათების ბოძი
გრუნტის გზა
ქვაფენილის ბილიკი
ტროტუარი
გადასასვლელი

დამტკიცებულია

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ----.----. 2024 წ.

№ --------------- განკარგულებით

ინიციატორი / შემსრულებელი
შპს თი ბი ეს უძრავი ქონების ფონდი
კერძო ინიციატივის საფუძველზე

შემთანხმებელი
ქ.ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია