მრავალბინიანი საცხოვრებელი ჯომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის

პ რ ო ე ქ ტ ი

მისამართი:

ქ. ქობულეთი, ლეონიძის ქუჩა **N** 6-ნა,**N** 4ა (ს.ჯ 20.42.09.681)

ტექსტური ნაწილი

დამკვეთი: შპს "გონიო 2020"

შემსრულებელი: შპს "არტ-დიზაინი+"

ART DESIGN+

2026

2. წინაპირობები

2.1 დაპროექტების საფუძველი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების შეცვლის მიზნით მომზადდა შპს „არტ-დიზაინი+“ ის საპროექტო ჯგუფის მიერ დამკვეთის (შპს „გონიო 2020“) დირექტორის ნოდარ ბარბაქაძის საპროექტო დავალების, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის და სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის საფუძველზე.

2.1.1 დაგეგმვის საჭიროება და ინიციატივა

გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმვის საჭიროებას განაპირობებს ქალაქ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 09/06/2025 წლის ბ114.1142516012 ბრძანებით დამტკიცებული გეგმარებითი დავალების საფუძველზე შპს „გონიო 2020“ -ს საპროექტო დავალებით მოთხოვნილი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების ცვლიება, რაც აისახება შემდეგში: ინიციატორის -საკუთრებაში/დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთის (*ს.კ. 20.42.09.681*, ფართობი 7199,00 კვ.მ.) **განვითარების მიზანია** საპროექტო ტერიტორიაზე მოეწყოს სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი.

ვინაიდან ქ. ქობულეთის განაშენიანების გეგმის ფუნქციური ქვეზონების რუკის შესაბამისად გეგმარებით ერთეულში მდებარე საროექტო ტერიტორია/ები(მიწის ნაკვეთი (*ს.კ. 20.42.09.681*, ფართობი 7199,00 კვ.მ.) მიეკუთვნება საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელ **(სზ-3)** ზონას, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თმენის პრინციპების დაცვით;

(სზ-3) ზონაში დადგენილი კოეფიცენტებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი **(კ-1) = 0,5;**
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი **(კ-2) = 1,8;**
- მიწის ნაკვეთების გამწვანებისკ ოეფიციენტი **(კ-3) = 0,3**

ქ. ქობულეთის განაშენიანების გეგმის ფუნქციური ქვეზონების რუკის შესაბამისად გეგმარებით ერთეულზე დადგენილი გეგმარებითი გარემოებები (კერძოდ კოეფიცენტები) არ იძლევა დასახული მიზნის განვითარების საშუალებას, აქედან გამომდინარე გეგმარებით ერთეულში სრულფასოვანი **მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის** მოწყობის შესაძლებლობისათვის საპროექტო ნაკვეთის მესაკუთრის (*ინიციატორის*) მიერ, კერძო ინიციატივის ფარგლებში **გდგ შემუშავების ამოცანა**ს წარმოადგენს, ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების გეგმით, საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)-ში დადგენილი კოეფიცენტებისა და პარამეტრების ცვლილება აქედან გამომდიბარე **გდგ** კონცეფციის შემუშავების მიზანს წარმოადგენს, გეგმარებით ერთეულში (მიწის ნაკვეთი (*ს.კ. 20.42.09.681*, ფართობი 7199,00 კვ.მ.)) კოეფიცენტებისა და პარამეტრების შემდეგნაირად ჩამოყალიბის მოთხოვნა:

1) დადგენილი (**სზ-3)** საცხოვრებელი ზონა დარჩეს უცვლელად
2) **კ-1= 0.7**. (მოთხოვნილია კ-1 კოეფიცენტის გაზრდა)
3) **კ-2= 9,5.** (მოთხოვნილია კ-2 კოეფიცენტის გაზრდა)
4) **კ-3= 0,1.** (მოთხოვნილია კ-3 კოეფიცენტის შემცირება)
5) საპროექტო შენობების მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვროს **100,0** მ-ით.
6) მოეწყობა მიწისქვედა დახურული ორდონიანი ავტო პარკინგი 170 მანქანაზე, საპარკინგე ლიფტების გამოყენებით.
7) მოეწყობა მიწისზედა ღია ავტო პარკინგი 36 მანქანაზე
8) ჯამში 206 ავტომობილის სადგომი მოეწყობა

- საპროექტო გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორული ერთეულის ფუნქციური ზონირების ცვლილება არაა განსაზღვრული.

შენიშვნა: შპს „გონიო 2020“-**ს ქალაქ ქობულეთის მერიასთან გაფორმებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ფარგლებში აღებული აქვს ვალდებულება**, **განახორციელოს მაკომპენსირებელი ღონისძიება**, **საპროექტო არეალში კანონდებლობით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის** (კ-2), **ფაქტობრივად გადამეტებით ნამატი ფართის ე.წ**. **„თეთრი კარკასის მდგომარეობით“ აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე დადგენილი თვითღირებულების** 1% **თანხის ბიუჯეტში მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე**

2.1.2. გეგმარებითი ერთულის მდებარეობა და აღწერა

ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის შესაბამისად საპროექტო ტერიტორული ერთეული მიეკუთვნება საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელ **(სზ-3)** ზონას.

საპროექტო გეგმარებითი ერთეული (ს/კ: 20,42,09,681) საერთო ფართით 7199,0 კვ.მ მდებარეობს ქ. ქობულეთში, გიორგი ლეონიძის ქუჩა N6-ა,N4ა-ში, შპს „გონიო 2020“ -ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს ქალაქ ქობულეთის სამხრეთ ნაწილში, შავი ზღვის სანაპირო ზოლის მომდებარედ განლაგებულ კვარტალში, რომელსაც სამხრეთ აღმოსავლეთის მხრიდან, გეგმარებითი ერთეულის საზღვის მთელ პერიმეტრზე ესაზღვრება გიორგი ლეონიძის ქუჩა; სამხრეთ დასავლეთის მხრიდან გიორგი ლეონიძის შესახვევი; აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება ნიკო ფიროსმანის ქუჩა; ჩრილოეთ აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება ნიკო ფიროსმანის შესახვევი და ჩრდილო დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება შავი ზღვის სანაპირო ზოლი, ხოლო რაც შეეხება გეგმარებით ერთეულსის

ცხრილი #6

სამშენებლო პოტენციალის (კ¹/კ²) ზრდის ხარჯ-სარგებლიანობის საანგარიშო ცხრილი

(ინფორმაცია შეიყვანოთ მხოლოდ ლურჯად მონიშნულ ველებში)

გათვლები ლარებში

ინფორმაცია განმცხადებლის შესახებ

გათვლების გაკეთების თარიღი	25/06/2025
მისამართი	ქ. ქობულეთი, ლეონიძის ქუჩა N6-6ა,N4ა
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	20.42.09.681
დეველოპერული კომპანია	შპს -გონიო 2020- , „ს/ნ: 445569698"
საკონტაქტო პირი	ნოდარ ბარაბაძე (პ/ნ 61001080879)
ტელეფონი	591 88 06 22

არსებული და მოხოვნილი პარამეტრები

ფაქტობრივი/დადგენილი პარამეტრები		მოხოვნილი პარამეტრები	
კ¹	0,5	კ¹	0,7
კ²	1,8	კ²	9,5 შენობების მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვროს **100,0** მ.
კ³	0,3	კ³	0,1

მიწის ფართობი		7199,0			
კ2 საანგარიშო ფართი		68390,0			
კვ.მ. მიწის საშუალო საბაზრო ღირებულება		350,0			
მიწის ზედა სართულიანობა	30		მიწის ზედა სამშენებლო მოცულობა m³	244000,0	
მიწის ქვედა სართულიანობა	1		მიწის ქვედა სამშენებლო მოცულობა m³	19000,0	

მშენებლობის ხარჯი

	ფართობი	1 კვ.მ ღირებულება დღგ გარეშე ლარში	
მთლიანი სამშენებლო მოცულობა	86 816,0	X	დანაკარგი %
მ.შ. საერთო ფართი(დანაკარგი სადარბაზო,კიბის უჯრედი)	24 841,0	900,0	# DIV/0!
მ.შ. საცხოვრებელი ფართი კვ.მ.	55 000,0	900,0	
მ.შ. საზოგადოებრივი ფართი კვ.მ.*(სპა;საკოფერნციო;გასართობი ცენტრი)*	4 000,0	900,0	
მ.შ. საოფისე ფართი კვ.მ.	0,0	900,0	
მ.შ. დახურული ავტოსადგომები კვ.მ.	2240,0	1200,0	
მ.შ. სხვა დანიშნულების ფართი კვ.მ.	735,0	900,0	
სულ მშენებლობის ხარჯი კვ.მ.	78 806 400,0		

ვალდებულება არსებობის შემთხვევაში

ჯამური ვალდებულება გამოსახული თანხობრივად 0,0

გთხოვთ აღწეროთ ვალდებულება და თანხის გაანგარიშება:

შემოსავლები (სარეალიზაციო ფართზე დაყრდნობით)

	ფართობი	1 კვ.მ ღირებულება	ჯამური ღირებულ.
საცხოვრებელი ფართი	55000,0	2150,0	118 250 000,0
საზოგადოებრივი ფართი *(სპა;საკოფერნციო;გასართობი ცენტრი)*	4 000,0	2700,0	10 800 000,0
საოფისე ფართი	0,0	2700,0	0,0
ავტოსადგომების რაოდენობა* 206 ერთეული.	2240,0	2450,0	5 488 000,0
სხვა დანიშნულების ფართი	0,0	0,0	0,0

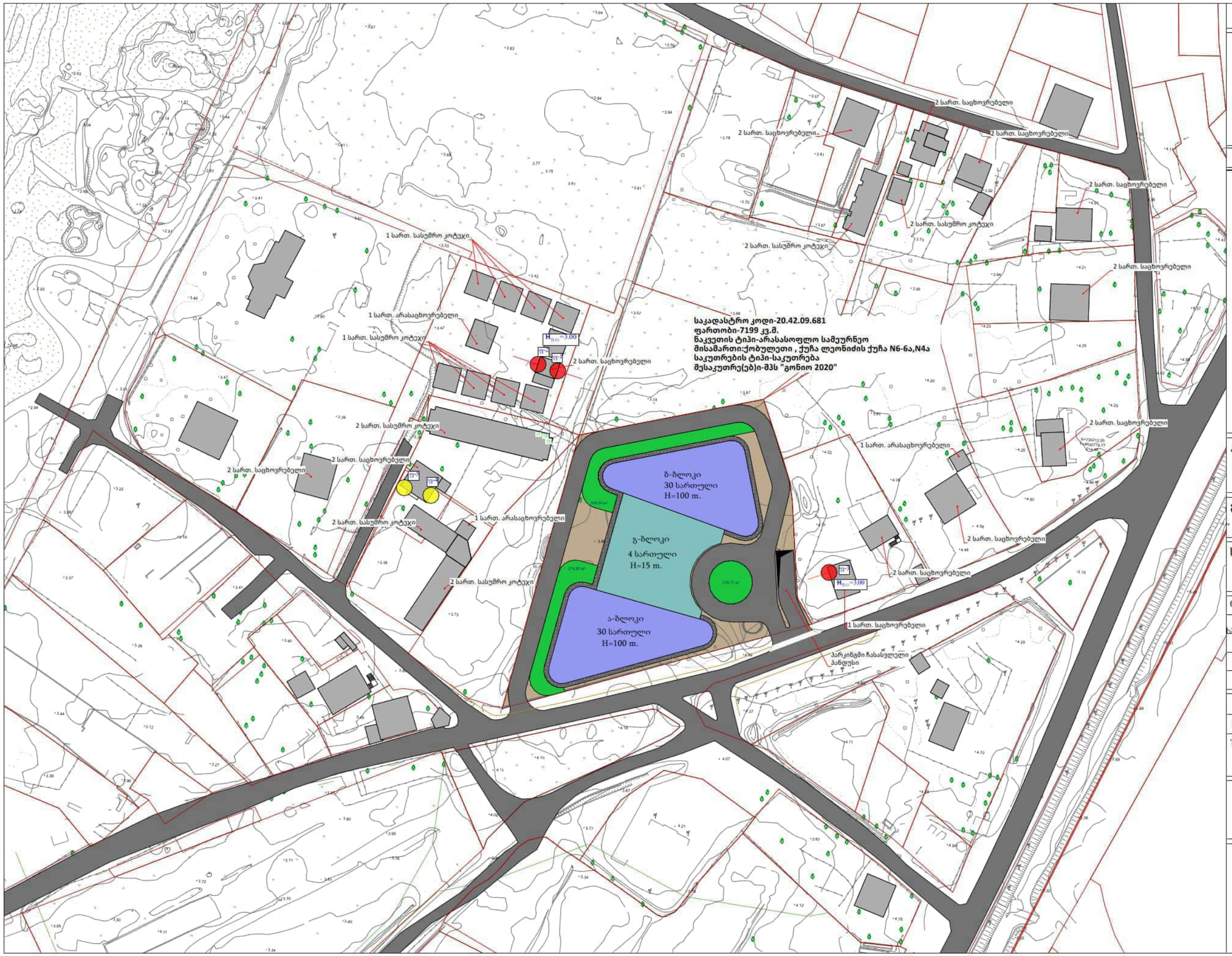
**გთხოვთ დააფიქსიროთ ავტოსადგომების რაოდენობა და თითო ავტოსადგომის სარეალიზაციო ფასი*

მთლიანი მიღებული შემოსავალი	134 538 000,0

ინფორმაცია პროექტის განხორციელების მიზანშეწონილობის შესახებ

სხვაობა შემოსავლებს და ხარჯებს შორის	55 731 600,0
დღგ	8 501 430,0
მოგების გადასახადი	9 834 988.0
კ2 გადასახადი და მშენებლობის ნებართვა	0,0
დივიდენდი	0,0
მოგება გადასახადების შემდეგ	37 395 182,0

შენიშვნა: ***შპს „გონიო 2020"-ს ქალაქ ქობულეთის მერიასთან გაფორმებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ფარგლებში აღებული აქვს ვალდებულება, განახორციელოს მაკომპენსირებელი ღონისძიება, საჭროექტო არეალში კანონდებლობით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2), ფაქტობრივად გადამეტებით ნამატი ფართის ე.წ. „თეთრი ჯარკასის მდგომარეობით" აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე დადგენილი თვითღირებულების 1% თანხის ბიუჯეტში მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე.***



ექსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პიროგითი აღნიშვნები

- ინსოლაციის საანგარიშო წერტილები
- მზის სხივების ასაგები წერტილები

პროექტი:

მისამართი:

სათაური: ინსოლაციის პროექტი

საანგარიშო სქემა გენგეგმა

თანამლებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია	
ფურცელი	ი-15	ფორმატი	A-3

შენიშვნა:

ქ. ქობულეთის განაშენიანების გეგმის ფუნქციური ქვეზონების რუკის შესაბამისად გეგმარებით ერთეულზე დადგენილი გეგმარებითი გარემოებები (კოეფიციენტები) არ იძლევა დასახული მიზნის განვითარების საშუალებას, აქედან გამომდინარე გეგმარებით ერთეულში სრულფასოვანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მოწყობის შესაძლებლობისათვის საპროექტო ნაკვეთების მესაკუთრის (ინიციატორი) მიერ, კერძო ინიციატივის ფარგლებში გდგ შემუშავების ამოცანას წარმოადგენს, ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების გეგმით, საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)-ში დადგენილი კოეფიციენტებისა და პარამეტრების ცვლილება, და გეგმარებით ერთეულში მიწის ნაკვეთი (ს.კ. 20.42.09.681, ფართობი 7199,00 კვ.მ.) კოეფიციენტები და პარამეტრები ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

1) დადგენილი (სზ-3) საცხოვრებელი ზონა დარჩეს უცვლელად
2) კ-1= 0.7=5039,3 კვ.მ. (მოთხოვნილია კ-1 კოეფიციენტის გაზრდა)
3) კ-2= 13,0.=93587,0 კვ.მ. (მოთხოვნილია კ-2 კოეფიციენტის გაზრდა)
4) კ-3= 0,1=719.9 კვ.მ. (მოთხოვნილია კ-3 კოეფიციენტის შემცირება)
5) საპროექტო შენობების მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვროს 100,0 მ-ით.

ილუსტრაცია 3.1. გეგმარებითი ნაკვეთის განთავსების სიტუაციური სქემა



განმარტებითი ბარათი

დაპროექტების საფუძველი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების შეცვლის მიზნით მომზადდა შპს „არტ-დიზაინი+“ ის საპროექტო ჯგუფის მიერ დამკვეთის (შპს „გონიო 2020“) დირექტორის ნოდარ ბარბაქაძის საპროექტო დავალების, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის და სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის საფუძველზე.

დაგეგმვის საჭიროება და ინიციატივა

გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმვის საჭიროებას განაპირობებს ქალაქ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 09/06/2025 წლის ბ114.1142516012 ბრძანებით დამტკიცებული გეგმარებითი დავალების საფუძველზე და შპს „გონიო 2020“ -ს საპროექტო დავალებით მოთხოვნილი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების ცვლიება, რაც აისახება შემდეგში: ინიციატორის -საკუთრებაში/ დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთის (*ს.კ. 20.42.09.681*, ფართობი 7199,00 კვ.მ.) **განვითარების მიზანია** საპროექტო ტერიტორიაზე მოეწყოს სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი.

ვინაიდან ქ. ქობულეთის განაშენიანების გეგმის ფუნქციური ქვეზონების რუკის შესაბამისად, გეგმარებით ერთეულში მდებარე საროექტო ტერიტორია/ები(მიწის ნაკვეთი (*ს.კ. 20.42.09.681*, ფართობი 7199,00 კვ.მ.) მიეკუთვნება საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელ **(სზ-3)** ზონას, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თმენის პრინციპების დაცვით;

(სზ-3) ზონაში დადგენილი კოეფიციენტებია:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი **(კ-1) = 0,5;**
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი **(კ-2) = 1,8;**
- მიწის ნაკვეთების გამწვანებისკ ოეფიციენტი **(კ-3) = 0,3**

ქ. ქობულეთის განაშენიანების გეგმის ფუნქციური ქვეზონების რუკის შესაბამისად გეგმარებით ერთეულზე დადგენილი გეგმარებითი გარემოებები (კერძოდ კოეფიციენტები) არ იძლევა დასახული მიზნის განვითარების საშუალებას, აქედან გამომდინარე გეგმარებით ერთეულში სრულფასოვანი **მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის** მოწყობის შესაძლებლობისათვის საპროექტო ნაკვეთის მესაკუთრის (*ინიციატორის*) მიერ, კერძო ინიციატივის ფარგლებში **გდგ შემუშავების ამოცანა**ს წარმოადგენს, ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების გეგმით, საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)-ში დადგენილი კოეფიციენტებისა და პარამეტრების ცვლილება აქედან გამომდიბარე **გდგ** კონცეფციის შემუშავების მიზანს წარმოადგენს, გეგმარებით ერთეულში (მიწის ნაკვეთი (*ს.კ. 20.42.09.681*, ფართობი 7199,00 კვ.მ.)) კოეფიციენტებისა და პარამეტრების შემდეგნაირად ჩამოყალიბების მოთხოვნა:

1) დადგენილი (**სზ-3)** საცხოვრებელი ზონა დარჩეს უცვლელად
2) **კ-1= 0.7** (მოთხოვნილია კ-1 კოეფიცენტის გაზრდა)
3) **კ-2= 9,5.** (მოთხოვნილია კ-2 კოეფიცენტის გაზრდა)
4) **კ-3= 0,1** (მოთხოვნილია კ-3 კოეფიცენტის შემცირება)
5) საპროექტო შენობების მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვროს **100,0** მ-ით.
6) მოეწყოს მიწისქვედა დახურული ორდონიანი ავტო პარკინგი **170** მანქანაზე, საპარკინგე ლიფტების გამოყენებით.
7) მოეწყოს მიწისზედა ღია ავტო პარკინგი **36** მანქანაზე
8) ჯამში **206** ავტომობილის სადგომი მოეწყობა.

- *საპროექტო გადაწყვეტით საპროექტო ტერიტორული ერთეულის ფუნქციური ზონირების ცვლილება არაა განსაზღვრული.*

• **შენიშვნა:** შპს „გონიო 2020“-ს ქალაქ ქობულეთის მერიასთან გაფორმებული ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ფარგლებში აღებული აქვს ვალდებულება, განახორციელოს მაკომპენსირებელი ღონისძიება, საპროექტო არეალში კანონდებლობით განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2), ფაქტობრივად გადამეტებით ნამატი ფართის ე.წ. „თეთრი კარკასის მდგომარეობით“ აუდიტორული დასკვნის საფუძველზე დადგენილი თვითღირებულების 1% თანხის ბიუჯეტში მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე

. გეგმარებითი ერთულის მდებარეობა და აღწერა

ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის შესაბამისად საპროექტო ტერიტორული ერთეული მიეკუთვნება საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელ **(სზ-3)** ზონას**.**

საპროექტო გეგმარებითი ერთეული (ს/კ: 20,42,09,681) საერთო ფართით 7199,0 კვ.მ მდებარეობს ქ. ქობულეთში, გიორგი ლეონიძის ქუჩა N6-6ა,N4ა-ში, შპს „გონიო 2020“ -ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მდებარეობს ქალაქ ქობულეთის სამხრეთ ნაწილში, შავი ზღვის სანაპირო ზოლის მომდებარედ განლაგებულ კვარტალში, რომელსაც სამხრეთ აღმოსავლეთის მხრიდან, გეგმარებითი ერთეულის საზღვის მთელ პერიმეტრზე ესაზღვრება გიორგი ლეონიძის ქუჩა; სამხრეთ დასავლეთის მხრიდან გიორგი ლეონიძის შესახვევი; აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება ნიკო ფიროსმანის ქუჩა; ჩრილოეთ აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება ნიკო ფიროსმანის შესახვევი და ჩრდილო დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება შავი ზღვის სანაპირო ზოლი, ხოლო რაც შეეხება გეგმარებით ერთეულს ის მდებარეობს აღნიშნული კვარტლის სამხრეთ ნაწილში, რომელსაც სამხრეთ აღმოსავლეთის მხრიდან, საზღვის მთელ პერიმეტრზე ესაზღვრება გიორგი ლეონიძის ქუჩა ხოლო დანარჩენი სამი მხრიდან დაბალი ინტენსივობის მქონე განაშენიანება.

გეგმარებითი ერთეული ქალაქის ცენტრიდან დაშორებულია 3,3 კმ-ით ხოლო რკინისგზის სადგუეი 2,0 კმ-ით..

არქიტექტორი: /მ.ქათამაძე/











პირობითი ნიშნები

დამკვეთი:

შპს "გონიო 2020" ს/ნ: 445569698

შემსრულებელი:

შპს "არტ-დიზაინი+"ს/ნ: 247007297

ART DESIGN+

ქ.ქობულეთი,
კომახიძის ქ. #16

პროექტის სახელწოდება:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ობიექტის მისამართი

ქ. ქობულეთი,
ლეონიძის ქუჩა N6-6ა,N4ა
(ს.კ 20.42.09.681)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. ქათამაძე	
არქიტექტორი	მ. ქათამაძე	
კომპ.გრაფიკა დაამუშვა	გ. ქარცივაძე	

ფურცლის სათაური:

ᲑᲔᲑᲛᲐᲠᲔᲑᲘᲗᲘ ᲔᲠᲗᲔᲣᲚᲘᲡ
ᲤᲝᲢᲝ ᲡᲣᲠᲐᲗᲔᲑᲘ

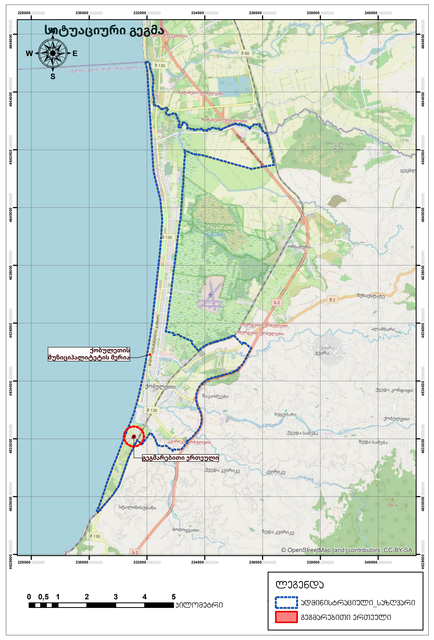
სტადია:	ფურცელი:	მასშტაბი:
გდგ	09	

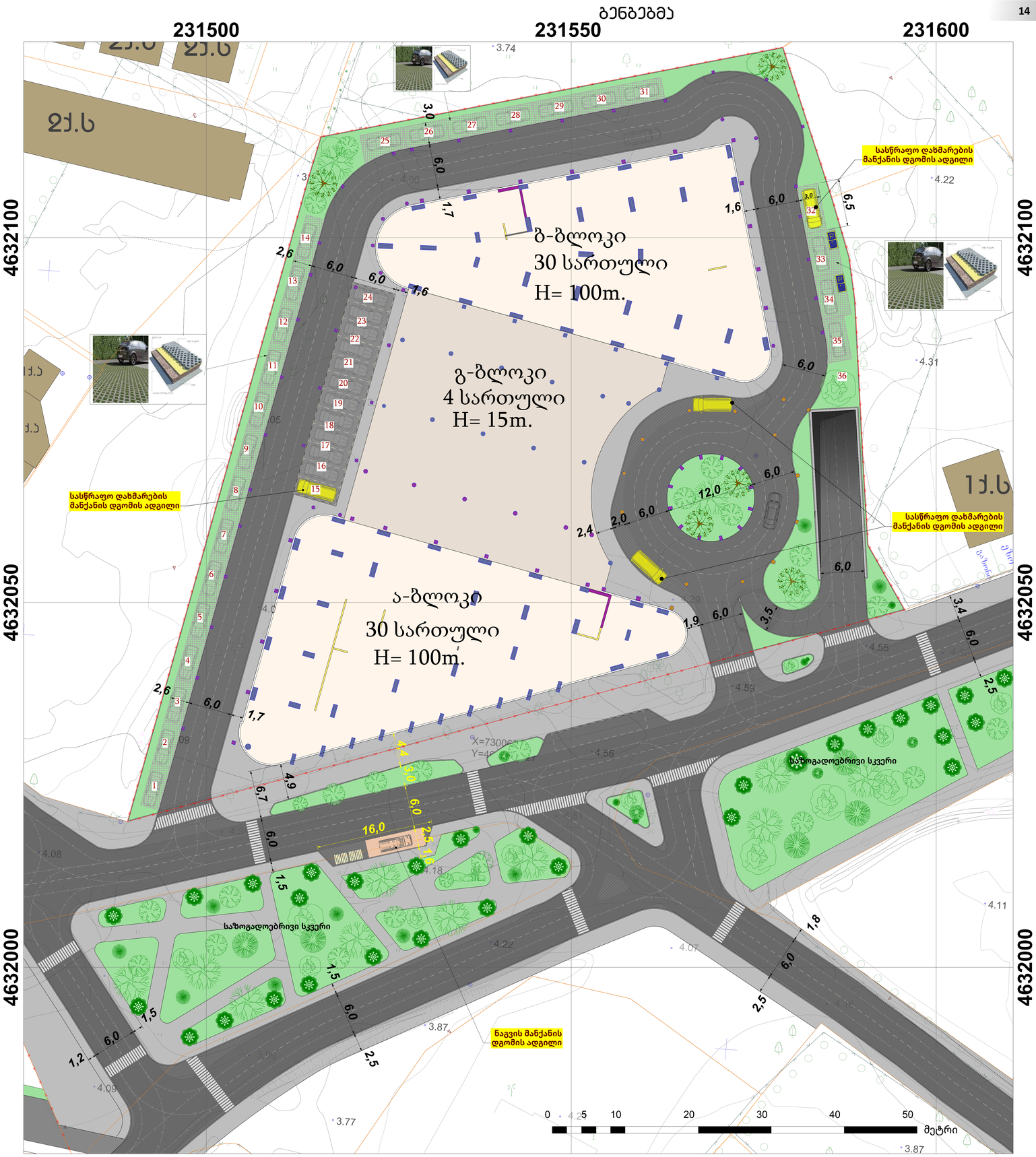
ფორმატი:	თარიღი:	
A -3	17.11.2025	ქობულეთი 2025 წ.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ქ. ქობულეთი, ლეონიძის ქუჩა N6-6ა,N4ა (ს.კ 20.42.09.681)

პირობითი ნიშნები

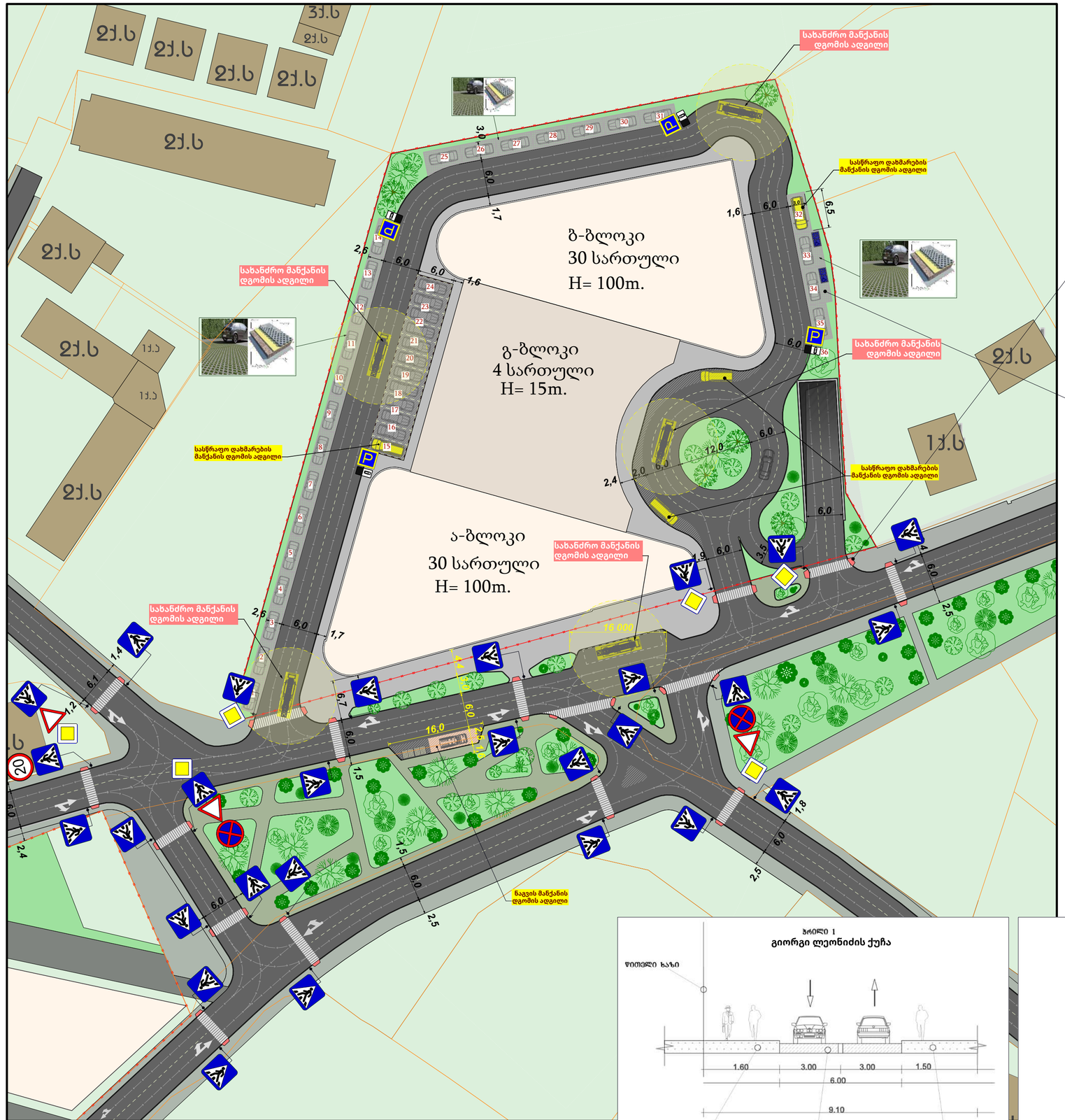



231500
231550
231600
4632100
4632050
4632000
ბენბებმა
ჭ.ს
ჭ.ს
ჭ.ს

მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ქ. ქობულეთი, ლეონიძის ქუჩა N6-ნა,N4ა (ს.კ 20.42.09.681)

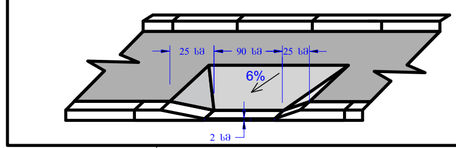
პირობითი ნიშნები



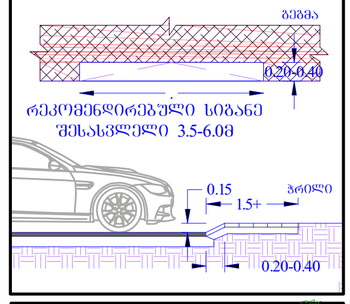
მიწისპირა სართული(ავტო პარკინგი 36 ავტომობილზე)-0,00 ნიშნულზე

(საერთო ავტო პარკინგის რაოდენობა 206 ავტომობილი)-(-450 და0,00 ნიშნულბზე)

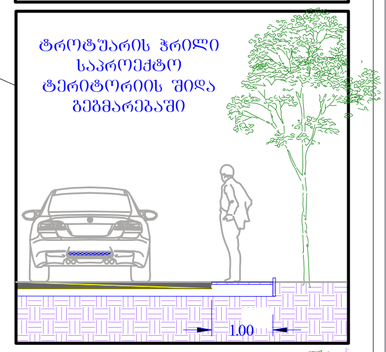
შშმ პირებისთვის ადაპტირებული (პანდუსი)



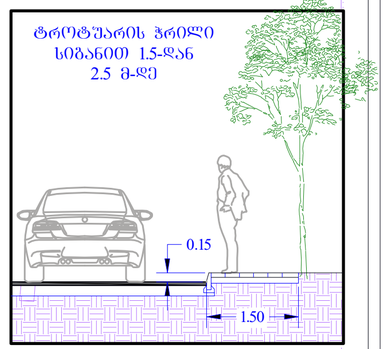
სამანქანე პანდუსი



ტროტუარის ბრილი საპროექტო ტერიტორიის შიდა გეზგარეშე

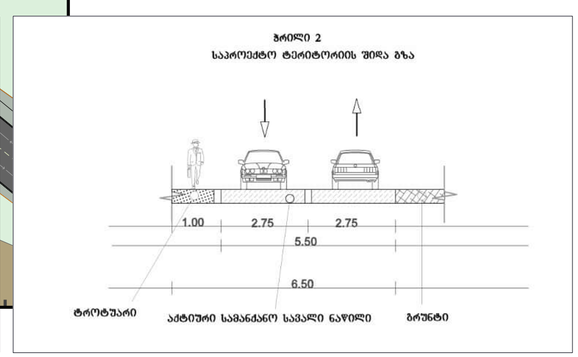


ტროტუარის ბრილი სიგანით 1.5-დან 2.5 მ-დე



ბრილი 1
გიორგი ლეონიძის ქუჩა

ბრილი 2
საპროექტო ტერიტორიის შიდა გზა



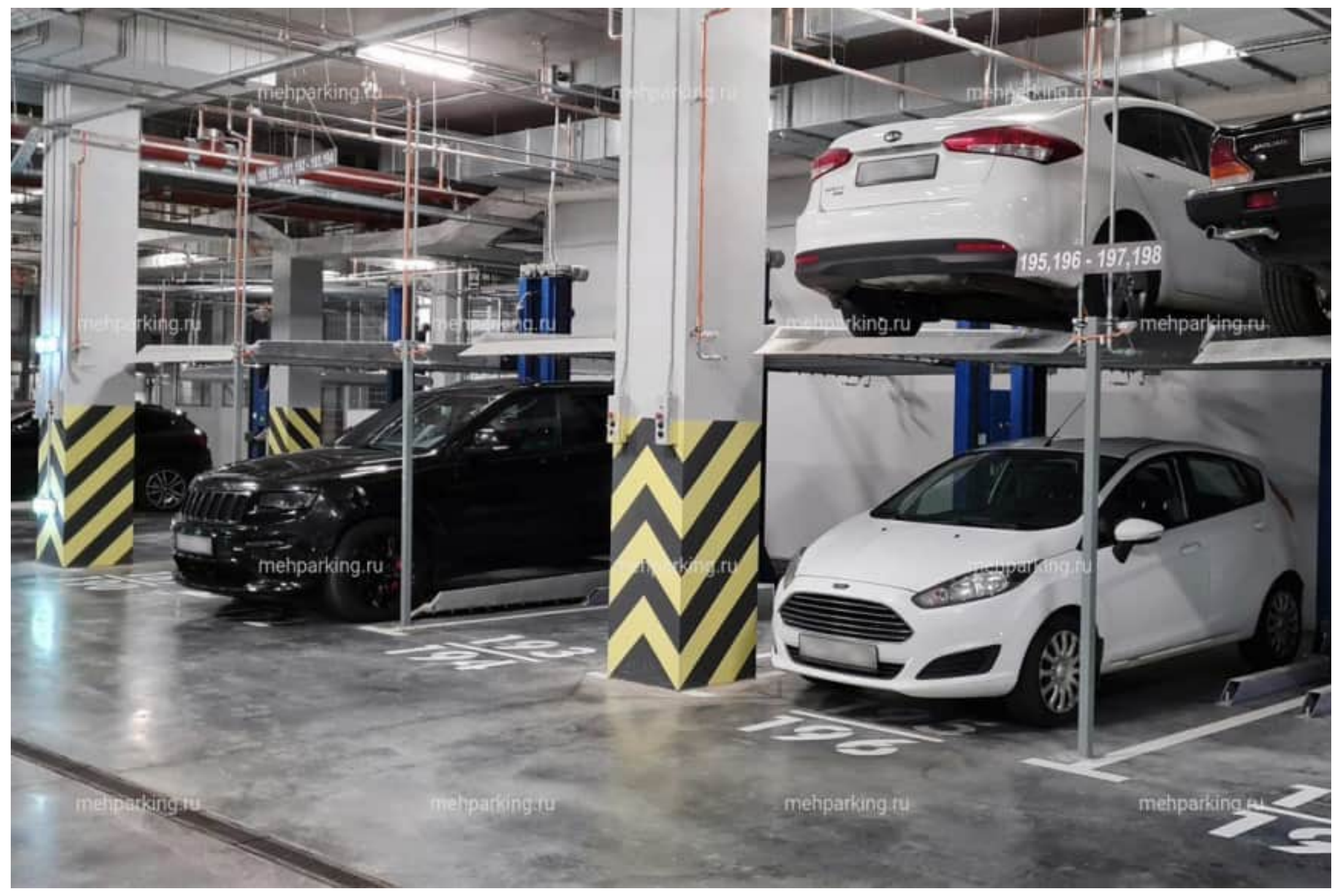
- ქვეითთა გადასასვლელი — 74 ცალი
- მთავარი გზა — 10 ცალი
- გაჩერება აკრძალულია — 2 ცალი
- დაუთმე გზა — 7 ცალი
- მაქსიმალური სიჩქარის შეზღუდვა — 12 ცალი
- წრიული მოძრაობა — 1 ცალი

დამტკიცებულია:
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _____ - _____ - 2025 წ.
_____ განკარგულებით

1	ქალაქ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გენერალური გეგმა	1:5000			
2	ქალაქ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის ზონირების რუკა	1:5000			
3	ქალაქ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის ინფრასტრუქტურის განვითარების გეგმა	1:5000			
4	ქალაქ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის ინფრასტრუქტურის განვითარების გეგმა	1:5000			
5	ქალაქ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის ინფრასტრუქტურის განვითარების გეგმა	1:5000			
6	ქალაქ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის ინფრასტრუქტურის განვითარების გეგმა	1:5000			

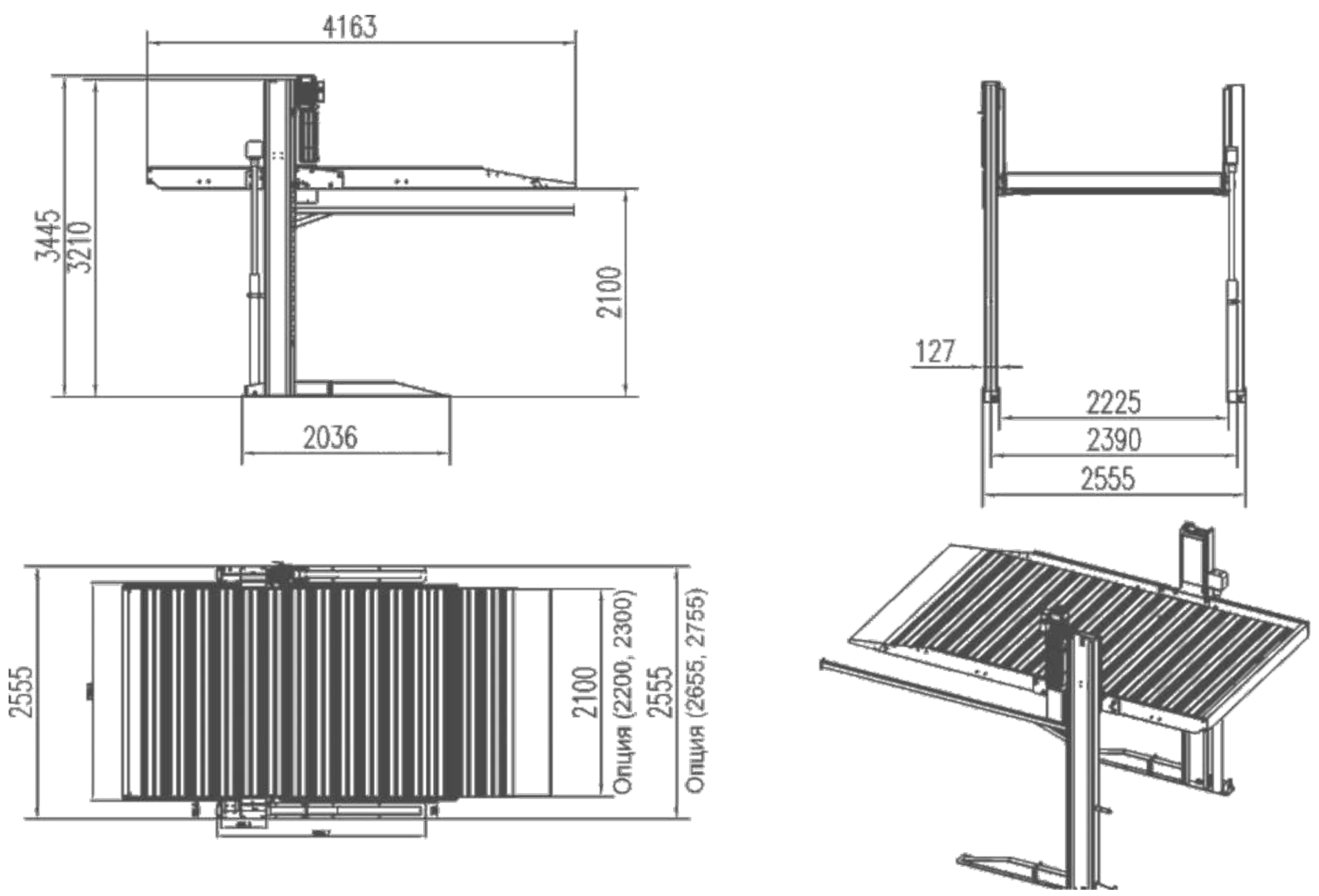
ინიციატორი	მესაკუთრეები	მესაკუთრეები
შპს "გოლდი 2020" ს/ნ: 445569698	შპს "არტ-ფიზიანი" ს/ნ: 247007297	ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

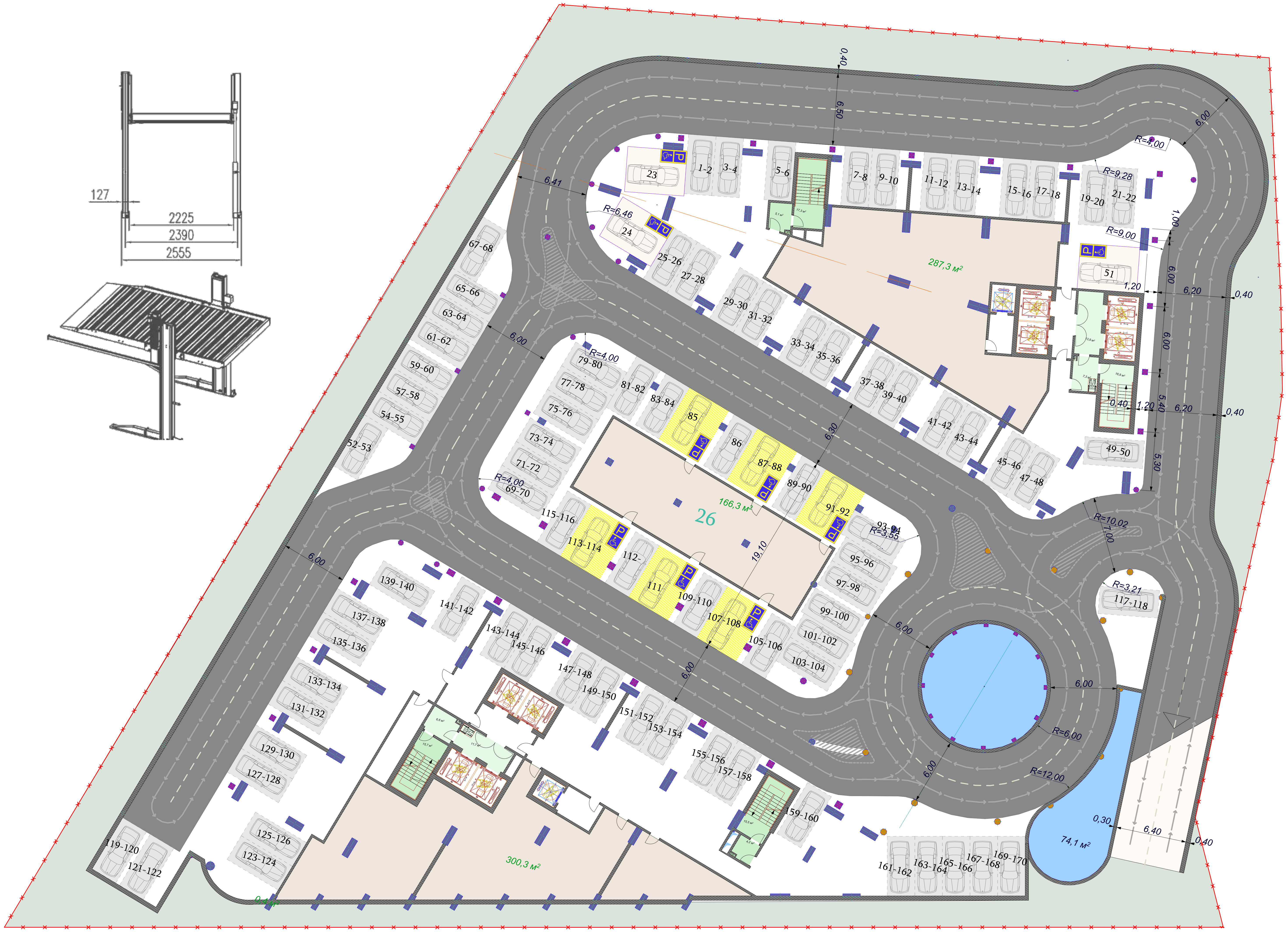




ტექნიკური სპეციფიკაციები	
მწარმოებლის ბრენდი	KHP,TP-270H
მართვის ტიპი	ჰიდრავლიკური (ერთცილინდრიანი)
ტვირთამწეობა (მანქანის წონა პლატფორმაზე), კგ	≤2700
პლატფორმის აწევის სიმაღლე, მმ	2100
პლატფორმის სიგანე, მმ	2100
ლიფტის საერთო ზომები სიგრძე x სიგანე x სიმაღლე,მმ	4163x2550x3210
ლიფტის საერთო ზომები სიგრძე x სიგანე x სიმაღლე (ჰიდრავლიკური სადგურით) მმ.	4163x2550x3445
პლატფორმა	სწორი
აწევა/დაწევის დრო,წმ.	60/45
ელექტრომომარაგება	3ფ, 380ვ, 50 გც.
დანადგარის წონა,კგ.	1050
ენერგომოხმარება, კვტ	2,2
ინსტალაცია	შენობაში (+0…+45 °C)
მართვა	ინდივიდუალური მართვის ბლოკი დისტანციური გასაღებით







შენიშვნა: მიწისქვედა დახურული ავტო პარკინგი მოეწყობა **170** მანქანისათვის (საპარკინგე ლიფტების გამოყენებით) .

მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ქ. ქობულეთი, ლეონიძის ქუჩა N6-6ა,N4ა (ს.კ 20.42.09.681)

პირობითი ნიშნები

საპარკინგე ლიფტები TP-270H/TP-230H

ჩინეთში წარმოებული „SolidParking:-ის TP-270H ტიპის საპარკინგე ლიფტი წარმოადგენს ერთცილინდრიან, ორსვეტიანი ჰიდრავლიკურ საპარკინგე ლიფტს, რომელიც შემუშავებულია სტანდარტული TP-270 ორცილინდრიანი ლიფტის საფუძველზე. ორი ცილინდრის გამოყენების ნაცვლად, ქარხნის ინჟინრებმა დააპროექტეს ერთცილინდრიანი ლიფტი.

ამ ახალი ორსვეტიანი ჰიდრავლიკურ საპარკინგე ლიფტის უპირატესობებში შედის მარტივი მონტაჟი, პარკირების უფრო სწრაფი სიჩქარე და დაბალი ხარჯები როგორც აღჭურვილობისთვის (მეორე ჰიდრავლიკური ცილინდრის და მეორე დაბალანსების ჯაჭვის არარსებობა, არ არის საჭირო მეორე ცილინდრის ჰიდრავლიკური შლანგით შეერთება ყუთში იატაკის გასწვრივ), ასევე მოვლა-პატრონობისთვის.

ორცილინდრიან TP-270 საპარკინგე ლიფტთან შედარებით მსუბუქი დიზაინის მიუხედავად, TP-270H-ს მაინც აქვს 2.7 ტონიანი აწევის ტევადობა და 2.1 მეტრამდე რეგულირებადი პლატფორმის სიმაღლე. საჭირო სათავსო სიმაღლეები: 3.5 მეტრი სედანის/ჯიპისთვის ან სედანის/სედანისთვის; 4.0 მეტრი ჯიპებისთვის. ლიფტის სიგანე (2.55 მეტრი) საშუალებას იძლევა განთავსდეს ტიპურ საპარკინგე ადგილას და დამონტაჟდეს სამამდე ლიფტი, რომლებიც ერთმანეთისგან 7.5 მეტრის დაშორებით არიან განლაგებული. ცენტრალური საყრდენების გაერთიანება შესაძლებელია ლიფტის საერთო სიგანის შესამცირებლად.

დამატებითი TP-270H ამწევი მოწყობილობის გამოყენება შესაძლებელია საცხოვრებელ ადგილებში, სადაც ტემპერატურა -30°C-დან +40°C-მდე მერყეობს. TP-270H აღჭურვილია უსაფრთხოების მრავალი მახასიათებლით როგორც სატრანსპორტო საშუალებებისთვის, ასევე მომხმარებლებისთვის. ესენია მექანიკური საკეტი მოწყობილობები, რომლებიც ავტომატურად ირთვება პლატფორმის აწევისას, რხევის საწინააღმდეგო სისტემა, რომელიც მინიმუმამდე ამცირებს პლატფორმის მოძრაობას, გადატვირთვისგან დაცვა და საგანგებო გაჩერების ღილაკები. მომხმარებლისთვის მოსახერხებელი მართვის სისტემა შექმნილია მარტივი გამოყენებისთვის, რაც უზრუნველყოფს გლუვ და ძალისხმევის გარეშე პარკირებას. TP-230H ამწე მანქანის ერთადერთი მახასიათებელია მისი დაბალი აწევის ტევადობა, რომელიც 2.3 ტონას შეადგენს.

დამტკიცებულია:

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _ _ _ _ _ _ . _ _ _ _ . 2025 წ. # _ _ _ _ განკარგულებით

შემუშავების საფუძვლები

	დოკუმენტი	შინაარსი	რეესტრი
2	საქართველოს კანონი	სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი	№1506-Ib, 24.06.2005წ
3	საქართველოს კანონი	გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი	№890-IIb, 01.06.2017წ
4	მთავრობის დადგენილება	სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ	№260, 03.06.2019 წ
5	მთავრობის დადგენილება	ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დებულებები	№261, 03.06.2019 წ
	ხელშეკრულება	შეყიდვის შესახებ	№377, 11.09.2019 წ

დარგობრივი უწყების გადაწყვეტილება

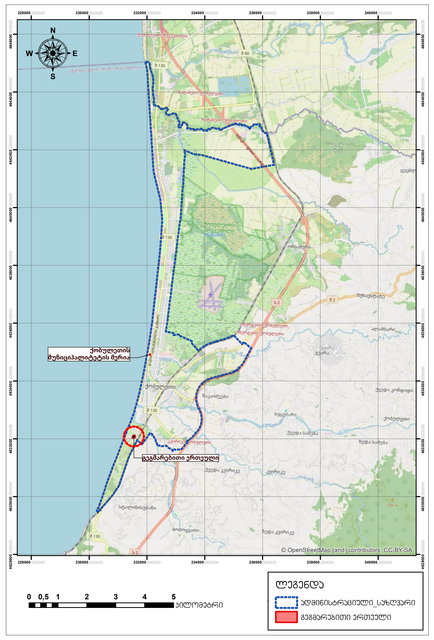
გარემოსდაცვითი გადაწყვეტილება არ საჭიროებს — ცვლილება არაა მნიშვნელოვანი.
(საქართველოს გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი, მუხლი 18, პ. 6 და მუხლი
სივრცითი დაგეგმარების დეპარტამენტი:
N __ . __.__.____

საჯარო განხილვები გაიმართა
დაწყება __.__.____- დასრულება_.__.____ჩათვლით

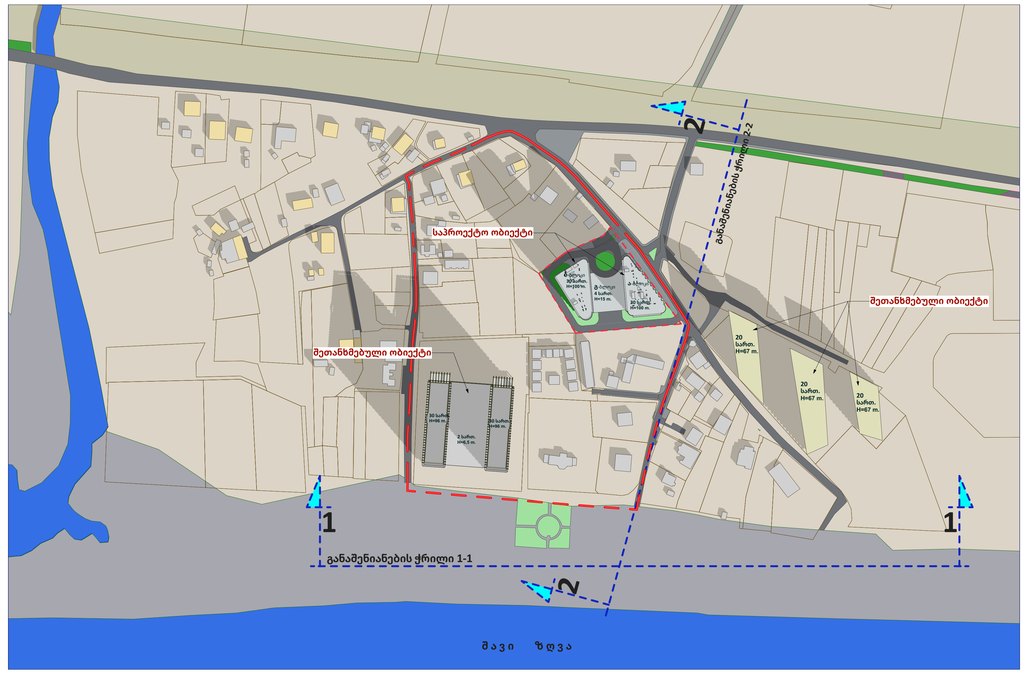
ინიციატორი	შემსრულებელი	შემთანხმებელი
შპს "გონიო 2020" ს/ნ: 445569698	შპს "არტ-დიზაინი+" ს/ნ: 247007297	ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

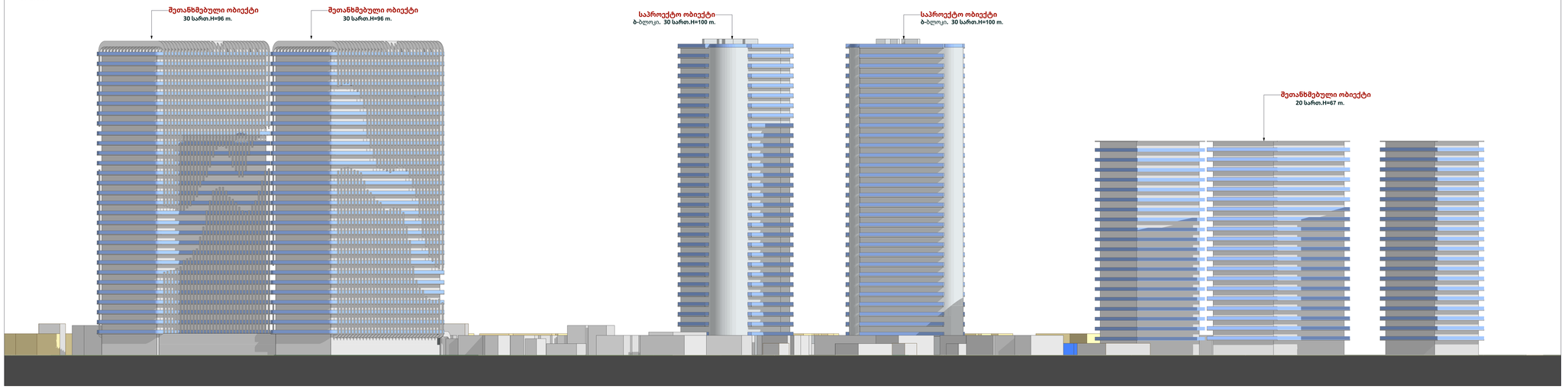
ქ. ქობულეთი, ლეონიძის ქუჩა N6-6ა,N4ა (ს.კ 20.42.09.681)



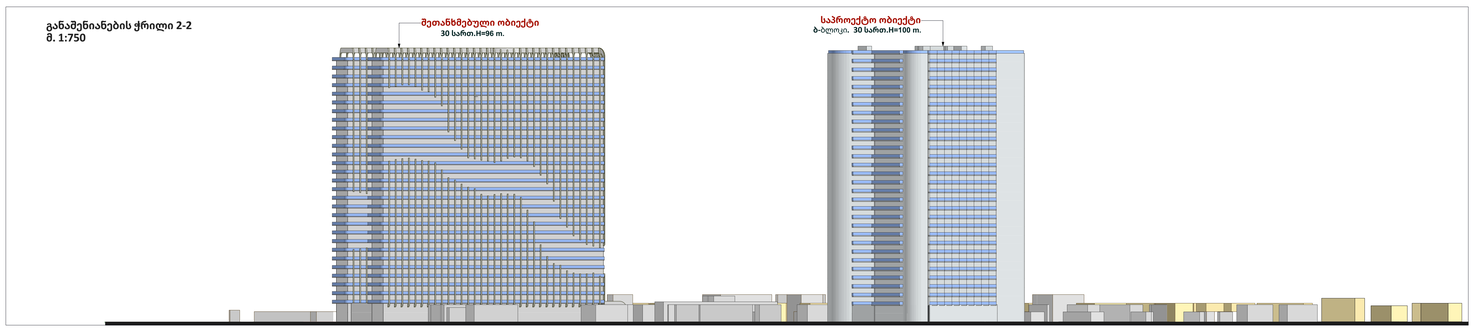
ბანაშენიანების ჭრილები



განაშენიანების ჭრილი 1-1
მ. 1:500



განაშენიანების ჭრილი 2-2
მ. 1:750



გეგმის [illegible] ი
გეოინფო [illegible] ლ [illegible]
კოორდინატთა სიზუსტე მეცხრე ნიშნამდე საქართველოს ტერიტორიაზე დამკვიდრებულ სტანდარტებს.

ჯგუფების ფიზიკური ბაზ.

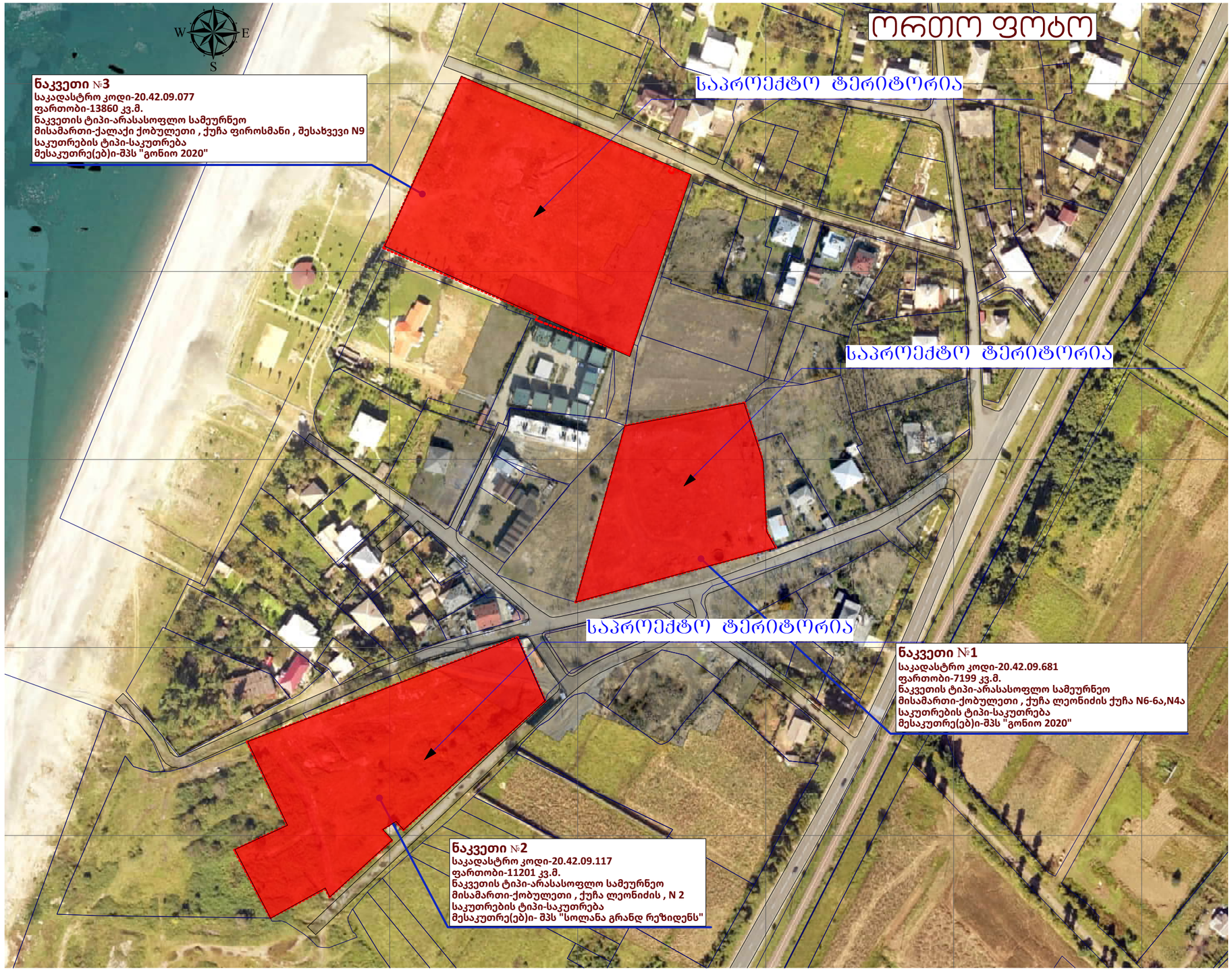
პირობითი ნიშნები

- გრუნტის არსებული კონტური
- გრუნტის საპროექტო კონტური
- გრუნტის საპროექტო ფენა
- გრუნტის არსებული ფენა
- ქრილი –.
- ქრილის ხაზი

დამტკიცებულია:
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _ _ _ _ _ _ . _ _ _ _ . 2025 წ.
#_ _ _ _ განკარგულებით

მშენებლის საფუძვლები:

ფორმატი	მოცულობა	თარიღი
1	საქართველოს საქართველოს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე	№0213-МА/2018, 2018 წ.
2	საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე	№0000-01, 01.06.2019 წ.
3	მიწის ფლობის/მართვის ფორმა: მიწის ფლობის/მართვის ფორმა: ქობულეთის	№2002, 03.06.2019 წ.
4	მიწის ფლობის/მართვის ფორმა:	№262, 03.06.2019 წ.
5	ზღვისპირეთი	ზონის ფარგლებში ზონის ფარგლებში ზონის ფარგლებში



ექსპლიკაცია

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი:

მისამართი:

სათაური: ინსოლაციის პროექტი სიტუაციური სქემა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:2000	სტადია	
ფურცელი	ი-1	ფორმატი	A-2

შენიშვნა: