



green resort

GREEN RESORT

KOBULETI, GEORGIA (GE)

ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა

მრავალფუნქციური კომპლექსი

სასტუმრო კომპლექსი, რეკრეაციული ზონები, სპორტული კომპლექსები, ბოლფის კომპლექსი, მუზეუმი, საზოგადოებრივი ცენტრები, სამედიცინო ცენტრი, სკა და ბამპუნსაღებელი ცენტრი, სავაჭრო ცენტრი, საკონცერტო-საკონფერენციო დარბაზი, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლები, მომსახურე პერსონალის საცხოვრებელი სახლები, საბავშვო ბაღი, სასაირო და სავალონიკედო ბილიკები, დამხმარე და სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, მცირე არქიტექტურული ფორმები, აუზები (შადრევნებით) საფირო საინჟინრო საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურით

მისამართი: ქობულეთი, ჩოლოქის დასახლება

საკადასტრო კოდი: 20.42.03.599 ; 20.51.01.341 ; 20.51.02.079

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

(სრული ალბომი)



საერთო ნაწილი

დამკვეთი:

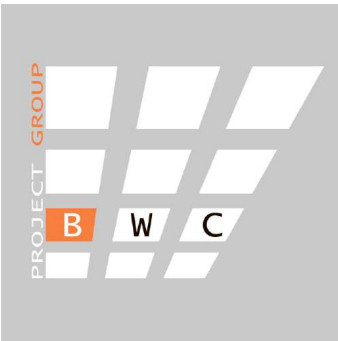


შპს"გრინ რეზორტი"

404559036

დირექტორი: ლევან შერაზადიშვილი

შემსრულებელი:



შპს"BWC Group"

245622982

დირექტორი: ასთამურ ჩაბმავა

დოკუმენტზე მომუშავე სპეციალისტები:

პროექტის შესრულება:

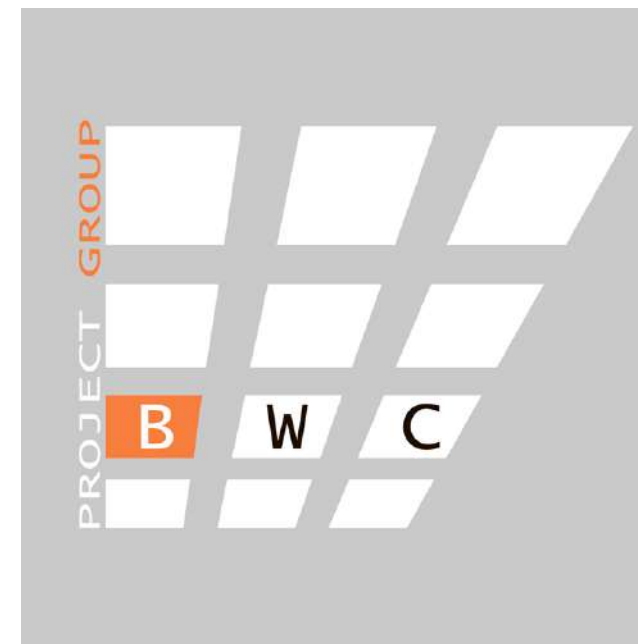
BWC GROUP

პროექტის კოორდინატორი:

ასთამურ ჩაფმავე

შემსრულებელი:

შალვა მახარაძე



პროექტის კონსტრუქცია:

H2O Group

კონსტრუქციის მომზადება:

ონდრეი საფრანეკ



სარჩევი					
ნაწილის კოდი	ნაწილი	შემადგენლი...	შემადგენლის სახელი	მასშტაბი	გვერდი
G	დაგამგარების წინა მოწმაცემებისა და გრბ-ს ალბომი	G. 1	ყდა		1
G	დაგამგარების წინა მოწმაცემებისა და გრბ-ს ალბომი	G. 2	თავფურცელი		2
G	დაგამგარების წინა მოწმაცემებისა და გრბ-ს ალბომი	G. 3	საკვალიფიკაციო გვერდი		3
G	დაგამგარების წინა მოწმაცემებისა და გრბ-ს ალბომი	G. 4	სარჩევი		4
T	ბეგმარებითი დავალება	T. 1	ნაწილის თავფურცელი		5
T. 2	ბდ დამტკიცების აქტი	T. 2. 1	სამართლებრივი აქტი		6
T. 3	ბდ თქმსტური ნაწილი	T. 3. 1	გამგარებითი დავალება		7
T. 4	ბდ გრაფიკული ნაწილი	T. 4. 1	სიმუხსიური გეგმა	1:10000	8
T. 4	ბდ გრაფიკული ნაწილი	T. 4. 2	საკადესტრო გეგმა	1:5000	9
T. 4	ბდ გრაფიკული ნაწილი	T. 4. 3	საკრთმეო ტერიტორიის საზღვრების გეგმა	1:5000	10
S	საწყისი და საყრდენი მოწმაცემები	S. 1	ნაწილის თავფურცელი		11
S. 2	საწყისი მოწმაცემები	S. 2. 1	ფოტოფიქსაციის გეგმა		12
S. 2	საწყისი მოწმაცემები	S. 2. 2	ფოტოსურათები		13
S. 2	საწყისი მოწმაცემები	S. 2. 3	ფოტოსურათები		14
S. 2	საწყისი მოწმაცემები	S. 2. 4	საინფორმაციო დაფის ფოტოსურათები		15
S. 2	საწყისი მოწმაცემები	S. 2. 5	წინასწარული გეოდეზიკური კვლევის მოწმაცემები		16
S. 2	საწყისი მოწმაცემები	S. 2. 6	წინასწარული გეოდეზიკური კვლევის მოწმაცემები		17
S. 2	საწყისი მოწმაცემები	S. 2. 7	წინასწარული გეოდეზიკური კვლევის მოწმაცემები		18
S. 2	საწყისი მოწმაცემები	S. 2. 8	წინასწარული გეოდეზიკური კვლევის მოწმაცემები		19
S. 2	საწყისი მოწმაცემები	S. 2. 9	წინასწარული გეოდეზიკური კვლევის მოწმაცემები		20
S. 2	საწყისი მოწმაცემები	S. 2. 10	წინასწარული გეოდეზიკური კვლევის მოწმაცემები		21
S. 2	საწყისი მოწმაცემები	S. 2. 11	წინასწარული გეოდეზიკური კვლევის მოწმაცემები		22
S. 2	საწყისი მოწმაცემები	S. 2. 12	ტოპოგრაფიული გეგმა და კლიმატური მოწმაცემები	1:5000	23
S. 3	საყრდენი მოწმაცემები	S. 3. 1	საყრდენი გეგმა - გეგმარებითი შეზღუდვები	1:5000	24
S. 3	საყრდენი მოწმაცემები	S. 3. 2	საყრდენი გეგმა - მიწათსარგებლობა	1:5000	25
C	გრბ	C. 1	ნაწილის თავფურცელი		26
C. 2. 1	აღწერა	C. 2. 1. 1	წინასიმყვობა		27
C. 2. 1	აღწერა	C. 2. 1. 2	სახელმძღვანელო დოკუმენტები და შემოკლებები		28
C. 2. 1	აღწერა	C. 2. 1. 3	ბმომყენებელი პირებითი აღნიშვნები		29
C. 2. 1	აღწერა	C. 2. 1. 4	გრბიკული ნაწილების ნუსხა		30
C. 2. 2	ბანმარტებითი ბარათი	C. 2. 2. 1	დაგამგვის მიზანი, ამოცანები და ხედვა		31
C. 2. 2	ბანმარტებითი ბარათი	C. 2. 2. 2	ტექნიკური მაჩვენებლები		32
C. 2. 2	ბანმარტებითი ბარათი	C. 2. 2. 3	სივრცით-ტერიტორიული ბანვითარების რამლამენტი		33
C. 2. 3	ეფექტინანობის შეფასება	C. 2. 3. 1	დაგამგვის ეფექტინანობის (ხაირიანობის) შეფასება		34
C. 2. 4	ემაკები და რიბითობა	C. 2. 4. 1	ბანსორციელების ემაკები და რიბითობა		35
C. 3. 1	მიწათსარგებლობა (ზონირება)	C. 3. 1. 1	მიწის ნაკვეთების ბანწილების გეგმა	1:5000	36
C. 3. 1	მიწათსარგებლობა (ზონირება)	C. 3. 1. 2	მიწის ნაკვეთის კოორდინატები	1:5000	37
C. 3. 1	მიწათსარგებლობა (ზონირება)	C. 3. 1. 3	მიწის ნაკვეთის კოორდინატები		38
C. 3. 1	მიწათსარგებლობა (ზონირება)	C. 3. 1. 4	მიწის ნაკვეთზე შემობათა ბანთავსების გეგმა	1:5000	39
C. 3. 1	მიწათსარგებლობა (ზონირება)	C. 3. 1. 5	დადგენილი ფუნქციური ევიზონები და სივრცით-ტერი	1:5000	40
C. 3. 1	მიწათსარგებლობა (ზონირება)	C. 3. 1. 6	შემობათა სიმბლის ბანსაზღვრის გეგმა	1:5000	41
C. 3. 2	თემატური დოკუმენტაცია	C. 3. 2. 1	ქირითადი და ლოკალური გეგმის/ევიზის გეგმა	1:5000	42
C. 3. 2	თემატური დოკუმენტაცია	C. 3. 2. 2	ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სემაები - ...	1:5000	43
C. 3. 2	თემატური დოკუმენტაცია	C. 3. 2. 3	ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სემაები - წყ	1:5000	44
C. 3. 2	თემატური დოკუმენტაცია	C. 3. 2. 4	ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სემაები - წყ	1:5000	45
C. 3. 2	თემატური დოკუმენტაცია	C. 3. 2. 5	ბამწვანების სემა	1:5000	46
C. 3. 2	თემატური დოკუმენტაცია	C. 3. 2. 6	ვიზუალიზაცია		47
C. 3. 2	თემატური დოკუმენტაცია	C. 3. 2. 7	ვიზუალიზაცია		48
P	თემატური მასლები - ბანვითარების კონსექუტუალურ	P. 1	ნაწილის თავფურცელი		49
P. 2	სასტუმრო	P. 2. 1	თავფურცელი		50
P. 2	სასტუმრო	P. 2. 2	შენობის კონსექუტუალური ბანვითარება		51
P. 2	სასტუმრო	P. 2. 3	ფუნქციური ბანწილება		52
P. 2	სასტუმრო	P. 2. 4	დასასვენებელი სემემნის სემა		53
P. 2	სასტუმრო	P. 2. 5	სასტუმროს სემა		54
P. 2	სასტუმრო	P. 2. 6	სასტუმროს სემა		55
P. 2	სასტუმრო	P. 2. 7	სასტუმროს სემა		56
P. 2	სასტუმრო	P. 2. 8	სასტუმროს სემატური ვრილი		57
P. 2	სასტუმრო	P. 2. 9	ნომრების ბანწილების სემა		58
P. 2	სასტუმრო	P. 2. 10	ვიზუალური ხედი		59
P. 2	სასტუმრო	P. 2. 11	ნომრის მბალითი		60
P. 3	მრავალბინიანი სახმომრებაელი	P. 3. 1	თავფურცელი		61
P. 3	მრავალბინიანი სახმომრებაელი	P. 3. 2	შენობის კონსექუტუალური ბანვითარება		62
P. 3	მრავალბინიანი სახმომრებაელი	P. 3. 3	მიწის ნაკვეთის მოწყობის კონსეფცია		63
P. 3	მრავალბინიანი სახმომრებაელი	P. 3. 4	შემობათა პნსამბლის სემა		64
P. 3	მრავალბინიანი სახმომრებაელი	P. 3. 5	შენობის სემა		65
P. 3	მრავალბინიანი სახმომრებაელი	P. 3. 6	ბინის მბალითი		66
P. 3	მრავალბინიანი სახმომრებაელი	P. 3. 7	ვიზუალური ხედი		67
P. 4	ინდივიდუალური სახმომრებაელი	P. 4. 1	თავფურცელი		68
P. 4	ინდივიდუალური სახმომრებაელი	P. 4. 2	შენობის კონსექუტუალური ბანვითარება		69
P. 4	ინდივიდუალური სახმომრებაელი	P. 4. 3	შენობის სემა		70
P. 4	ინდივიდუალური სახმომრებაელი	P. 4. 4	ვიზუალიზაცია		71
P. 4	ინდივიდუალური სახმომრებაელი	P. 4. 5	ვიზუალიზაცია		72
P. 4	ინდივიდუალური სახმომრებაელი	P. 4. 6	ვიზუალიზაცია		73
P. 4	ინდივიდუალური სახმომრებაელი	P. 4. 7	ვიზუალიზაცია		74

მრავალფუნქციური კომპლექსი

სასტუმრო კომპლექსი, რეკრეაციული ზონები, სპორტული კომპლექსები, ბოლფის კომპლექსი, მუზეუმი, საზოგადოებრივი ცენტრები, სამედიცინო ცენტრი, სკა და ბამაჯანსაღებელი ცენტრი, სავაჭრო ცენტრი, საკონცერტო-საკონფერენციო დარბაზი, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლები, მომსახურე პერსონალის საცხოვრებელი სახლები, საბავშვო ბაღი, სასაირო და სავალონიკედო ბილიკები, დამხმარე და სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, მცირე არქიტექტურული ფორმები, აუზები (შადრევნებით) საფირო საინჟინრო საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურით

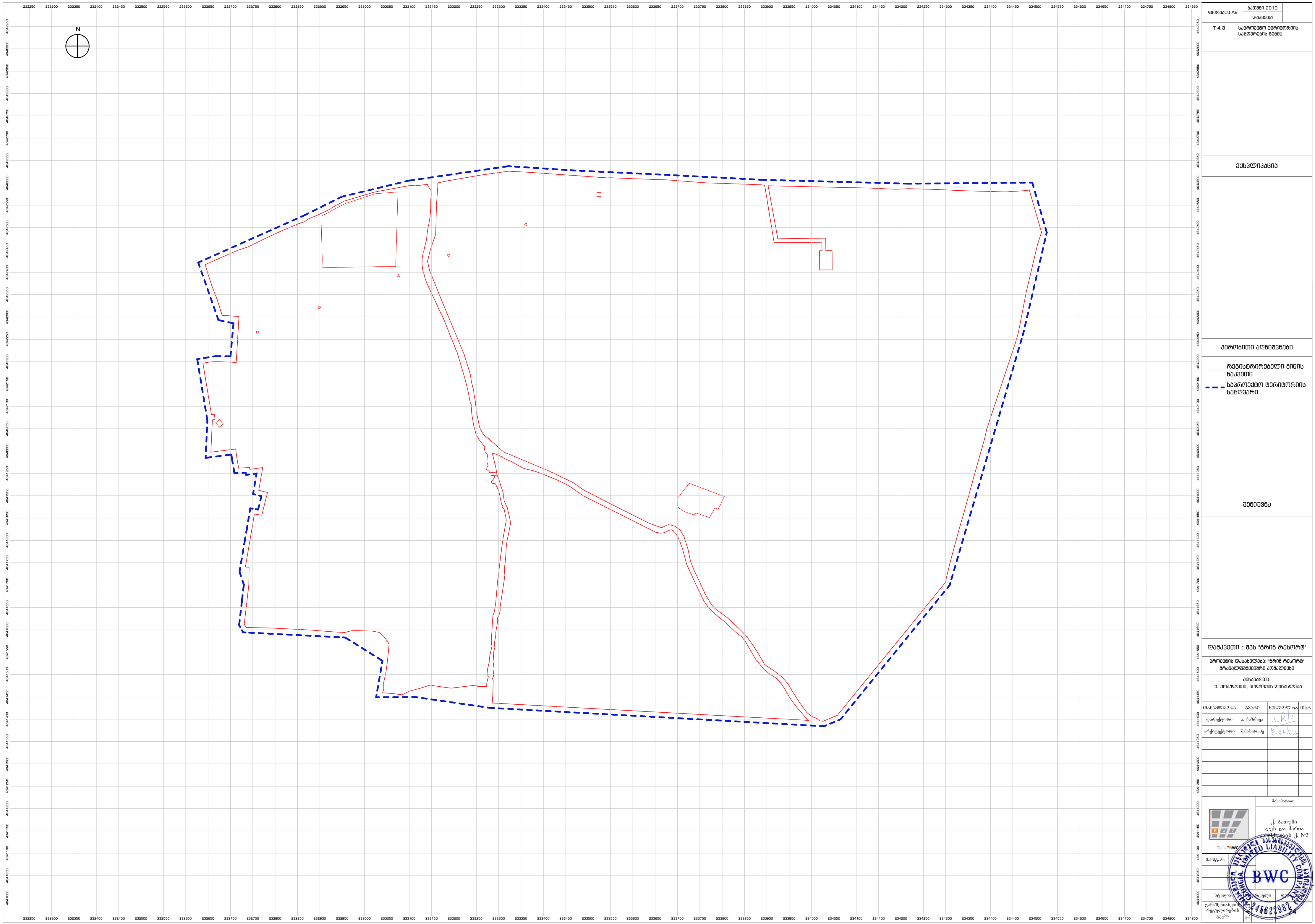
მისამართი: ქობულეთი, ჩოლოქის დასახლება

საკადასტრო კოდი: 20.42.03.599 ; 20.51.01.341 ; 20.51.02.079



გეგმარებითი დავალება

[illegible]



მრავალფუნქციური კომპლექსი

სასტუმრო კომპლექსი, რეკრეაციული ზონები, სპორტული კომპლექსები, ბოლფის კომპლექსი, მუზეუმი, საზოგადოებრივი ცენტრები, სამედიცინო ცენტრი, სკა და ბამაჟანსაღებელი ცენტრი, სავაჭრო ცენტრი, საკონცერტო-საკონფერენციო დარბაზი, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლები, მომსახურე პერსონალის საცხოვრებელი სახლები, საბავშვო ბაღი, სასაირო და სავალონიკედო ბილიკები, დამხმარე და სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, მცირე არქიტექტურული ფორმები, აუზები (შადრევნებით) საფირო საინჟინრო საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურით

მისამართი: ქობულეთი, ჩოლოქის დასახლება

საკადასტრო კოდი: 20.42.03.599 ; 20.51.01.341 ; 20.51.02.079



დაგეგმარების საწყისი და საყრდენი მონაცემები



ფორმული A2	ბათუმი 2019	დაკავშირებული	
S. 2. 1 ფორმულიაუთონის ბაზა			
მეზობლიკაზია			
პირბითი აღნიშვნები			
<div>საპროექტო მიწის ნაკვეთი</div> <div>ფორმის გადაღების მიმართულება</div>			
შენიშვნა			
დამკვეთი : შპს "მრინ რესტორი"			
პროექტის დასახელება: "მრინ რესტორი" მრავალფუნქციური კომპლექსი			
მიმართული: თ. შიგნითი, ჩრდილოეთი დასახლება			
თანამდებობა	ნაპირი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ა. ნაშაძე		
არქიტექტორი	შ. მახარაძე		
შპს "BWC"		შპს "BWC"	
შპს "BWC"		შპს "BWC"	
სტადია	განმარტებული	ფურცელი	ფურცელი
განმარტების რეგულაციების დამატება	216822982	216822982	216822982

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ფორმატი A2	ბათუმი 2019	
	დაკვეთა	
S.2.8	წინასწარული გეოდეზიკური კვლევის მონაცემები	

--	--

მეცვლიკაცია

პირთა რაოდენობა

30603360

დაშვებით : მას "ზრინ რესურტი"			
პროექტის დახატვა: "ზრინ რესურტი" გრაფიკული დამუშავება კომპლექსი			
მიხედვით:			
ა. მოვლეთი, ჩოლოვის დახატვა			
თარგმანება	გვარი	ხელმოწერა	თარი
დირექტორი	ა. ნახავა	ა. ნახავა	
არქიტექტორი	შ.პ. ხარაძე	შ.პ. ხარაძე	

		მისამართი:
შპს "BWC"		ქ. ბათუმი ლუხ და შაიძის ქუჩის კმ. №3
მისამართი:		
სტადია:	დამკვეთი	ფინანსები
განაშენიანების ტექნოლოგიების გამოყენება	2019 წლის	48622988

ირიბი წვიმების ინდექსი	-----	5 ა/წმ
ქარის ჩქაროსნული დაწოლა	5 წელიწადში ერთხელ	0,48 კ.პ.ა
ქარის ჩქაროსნული დაწოლა	15 წელიწადში ერთხელ	0,60 კ.პ.ა
ქარის სიჩქარე	1 წელიწადში ერთჯერ	18მ/წმ
ქარის სიჩქარე	5 წელიწადში ერთჯერ	22მ/წმ
ქარის სიჩქარე	10 წელიწადში ერთჯერ	24მ/წმ
ქარის სიჩქარე	20 წელიწადში ერთჯერ	26მ/წმ
თოვლის საფარის დაწოლა	-----	0,5 კ.პ.ა
ჰაერის შეფარდებითი საშუალო წლიური ტენიანობა	-----	81,7%
ჰაერის შეფარდებითი საშუალო ტენიანობა	ზამთრობით	80%
ჰაერის შეფარდებითი საშუალო ტენიანობა	ვაზაფხულზე	83%
ჰაერის შეფარდებითი საშუალო ტენიანობა	ზაფხულში	80,7%
ჰაერის შეფარდებითი საშუალო ტენიანობა	შემოდგომაზე	83,3%
გერტის სეზონური მზრადლობის სისქე	-----	0

3. გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით სამშენებლო უბანი მდებარეობს ქობულეთის ზღვისპირა ვაკის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში, რომელც თავის მხრივ კოლხეთის დაბლობის უკიდურე სამხრეთ-დასავლეთ დაბოლოების შემადგენელი ელემენტია. გამოკვლეული უბნის ზედაპირის დიდი ნაწილი სასესებო სწორია და მისი აბსოლუტური ნიშნულები იცვლება 1,10-1,70მ-ის ფარგლებში და მხოლოდ მის უკიდურეს ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში (№10 ჭაბურღილის ზონა) ნიშნული 3,30მ-ს აღწევს. ზედაპირის საერთო დახრილობა, რომელიც ძალზე მცირეა (არაუმეტეს 0,1⁰) მიმართულია ზღვის სანაპირო ხაზისაკენ. უბნის ყველაზე დაბალი ადგილებია №11 და 3 ჭაბურღილების ზონებში, სადაც ზედაპირის აბსოლუტური ნიშნულები 1,10-1,30მ-ს არ აღემატება. ბუნებრივია, რომ ასეთ გეომორფოლოგიურ პირობებში ზედაპირული ნაკადი გამძნელებია (ხშირ სემთხვევებში პრაქტიკულად არა გვაგს) და ტერიტორიის საკმაოდ მნიშვნელოვანი ნაწილი უმეტესწილად დაჭაობებულია. მთელი გამოკვლეული ტერიტორია დანაწევრებულია საღრმადო არხებით, რომლებიც საბჭოთა პერიოდის მერე ნახევარს უკავშირდება (გამონაკლისია ე. წ. სმეკალივის არხი, რომელიც გაყვანილია საბჭოთა პერიოდიამდე, იგი იყვება ქობულეთის ხაზრის მიმდებარე, თითქმის 10კმ-ით გრძელდება ჩრდილოეთით და სამშენებლო უბნის ცენტრალურ ნაწილში უერთდება მდ. ოჩხამურს). ძირითადი არხების სიგანე 4-5,5მ-ია, სიღრმე ბუნებრივი ზედაპირის მიმართ -2-3მ, ხოლო შედარებით პატარებისა კი შესაბამისად -2-2,5მ და 1-1,5მ, თუმცა მიაგადაა კიდევ უფრო პატარა არხებიც. პრაქტიკულად ყველა დიდი არხის ფაწვრივ ადრე გადიოდა ნაწილობრივ მოხრებშილი გერანტოვანი გზები და ტერიტორიის დიდი ნაწილი გამოყენებული იყო სახანავ-სათესი მიზნებისათვის, მაგრამ შემდგომში ყველაფერი მიტოვებული იქნა და ამჟამად გზები პირობითად თუ არსებობს, მათი დიდი ნაწილი დაიფარა გველ-ბარდით. ძირითად არხებში დანაწილობრივ პატარებშიც მთელი წლის განმავლობაში დგას წყალი, სიღრმე ვარიერებს 0,8-1,2მ-ის ფარგლებში, დინება ვიზუალურად საერთოდ არ შეინიშნება, მაგრამ იგი არის და მიმართულია მდ. ოჩხამურისაკენ.

მოცემულ გეომორფოლოგიურ პირობებში, პირველ ყოვლისა, საჭირო მთელი ტერიტორიის მოხვნევა 3,00მ-ის აბსოლუტურ ნიშნულამდე მაინც, რათა შესაძლებელი იყოს სანიაღვრე და ფეკალური კოლექტორების საჭირო სიღრმეზე ჩადება მინიმალური საჭირო ქანისა და დცვით. ამ მიზნისათვის ალაბთ საწირო იქნება გარედან არანაკლებ 1,5-1,8 მილიმონიონი მ³ მსხვილნატეხივანი მასალის შემოტანა და მთელ უბანზე თანაბრად მოყრა მისი შემდგომი რეტეკენით. ასეთი მოცულობის კენჭნარ-ხრეშოვანი მასალის მოპოვება აჭარა-გურუიის რეგიონის მდინარეთა ჭალებში დღეისათვის შეუძლებელია (ფიზიკურად იგი არა გვაქვს) და საფარადოლად აქცენით უნდა გაეთიფეს ღორღოვან ბალასტზე და ამ მხრივ, როგორც სპეციალისტები თვლიან, დღეისათვის საუკეთესოა დოლოგენის საშენ მასალათა საბადო,

თუმცა არის მისი მოსმორის პრობლემა (დაახლოებით 50-55კმ). ასეა, თუ ისე ეს საკითხი პრობლემატულია. მოსავარებელია ასევე სამშენებლო უბანზე არსებული სადრენაჟო არხების მართვობა და მათი გაუმჯობესება არაფერია სასიკეთოს მომზადება არ იქნება, ისინი უნდა ამოიწმინდოს და თუ გადაწყდება მათი ბეტონის კალაპოტებში მოქცევა-გადახურვა, ეს უნდა გაკეთდეს ისე რომ მათ არ დაკარგონ სადრენაჟო ფუნქცია. რაც შეეხება მდ ოჩხაშურს, მისი გადახურვა მისი გადახურვა მოზანდერონიო არ იქნება, კალანაკ წყალდიდობებისას შეიძლება ჩამოივაროს ხეები, ბუჩქნარა და ა. შ. რაც გამოიწვევს კალაპოტის გაჭედვას.

4. ადგილის ჰიდროლოგიური ქსელის უმთავრესი მდინარეებია მდ ჩოლოქი (თუმცა იგი მიედინება სამშენებლო უბნიდან 300მ-ით ჩრდილოეთით) და მისი მარცხენა შენაკადი მდ. ოჩხამური და ეს უკანასკნელი სამშენებლო უბანს 2 ნაწილად ყოფს. ხსენებული მდინარეების ჰიდროლოგიურ რეჟიმზე სტაციონალური დაკვირვებები აქ არასოდეს ჩატარებულა და ასეთი სახის ფონდური მასალა დღეისათვის არ არსებობს, თუმცა კარგადაა ცნობილი და ამას დასატურებს ადგილობრივი მოსახლეობის ზანდაზმული და საშუალო ასაკის ადამიანები, რომ წყალდიდობებისას (15-20 წელიწადში ერთხელ მაინც) არის პრეცედენტები, როდესაც ეს 2 მდინარე ერთობლივად ტბორავს მიმდებარე დაბლობს. წყალსაქაჩი სადგურის ერთ-ერთმა მფრთველმა, წარმოდგენილი დასკვნის ავტორს უჩვენა წერტილი (იქვე, №5 ჭაბურღილის სიახლოვეში) სანამდევ წყალის ღირემ მიადნია 1989 წლის წყალდიდობისას და ამ უკანასკნელის ნიშნული 0,8მ-თაა დაბალი №5 ჭაბურღილის ნიშნულთან მიმართებაში, ანუ იგი შეადგენს 1,5მ-ს. საუკლისხმოა, რომ ხსენებული წყალდიდობის შემთხვევაში მოწმე თვით წარმოდგენილი დასკვნის ავტორიც. ის დღეს მან ნახა როგორ გადავიდა მდ. ჩოლოქი ქობულეთი-ნატანების გზაზე და დაბლოკა ავტოტრანსპორტის მოძრაობა, გზა გაიხნა 3-4 საათის შემდეგ. იმავე დღეს, მდ. კინტრიში გადმოვიდა კალაპოტიდან და დატბორა ქობულეთი-ბათუმის გზა ხიდიდან ავტოსადგურამდე და შემდგომ დ. აშმაშენებლის ქუჩის ნაწილი ფეხბურთის სტადიონამდე, მიმდებარე კერძო სექტორის სახლები, I სართულის ფანჯრების ლიობების ღირემდე, წყალში აღმოჩნდა. ასეთი მასშტაბის წყალდიდობა შემდგომში ადგილი არ ქონია, მაგრამ შედარებით უფრო ნაკლები მასშტაბისა, მაგრამ სანქარაისი იმისათვის, რომ დატბორილიყო მდ. ჩოლოქისა და მდ. ოჩხამურის კალაპოტების მიმდებარე დაბალი ადგილები, არაერთხელ იყო.

მდ. ოჩხამურის დინების სიჩქარე ქობულეთის დაბლობზე დიდი არ არის და ამიტომ, ნორმალურ რეჟიმში, მას არ შესწევს უნარი სამშენებლო უბნაზე ჩამოიტანოს მსხვილნატეხიანი მასალა, უკეთეს შემთხვევაში მისი ალუვიონი ნაწილობრივ შეიცავს მტკნორიანადამ საშუალომარცვლონამდე ფრაქციის ქვიშების და ძირითადად კი -ქვიშნარ-ქვიშოვან ღამს.

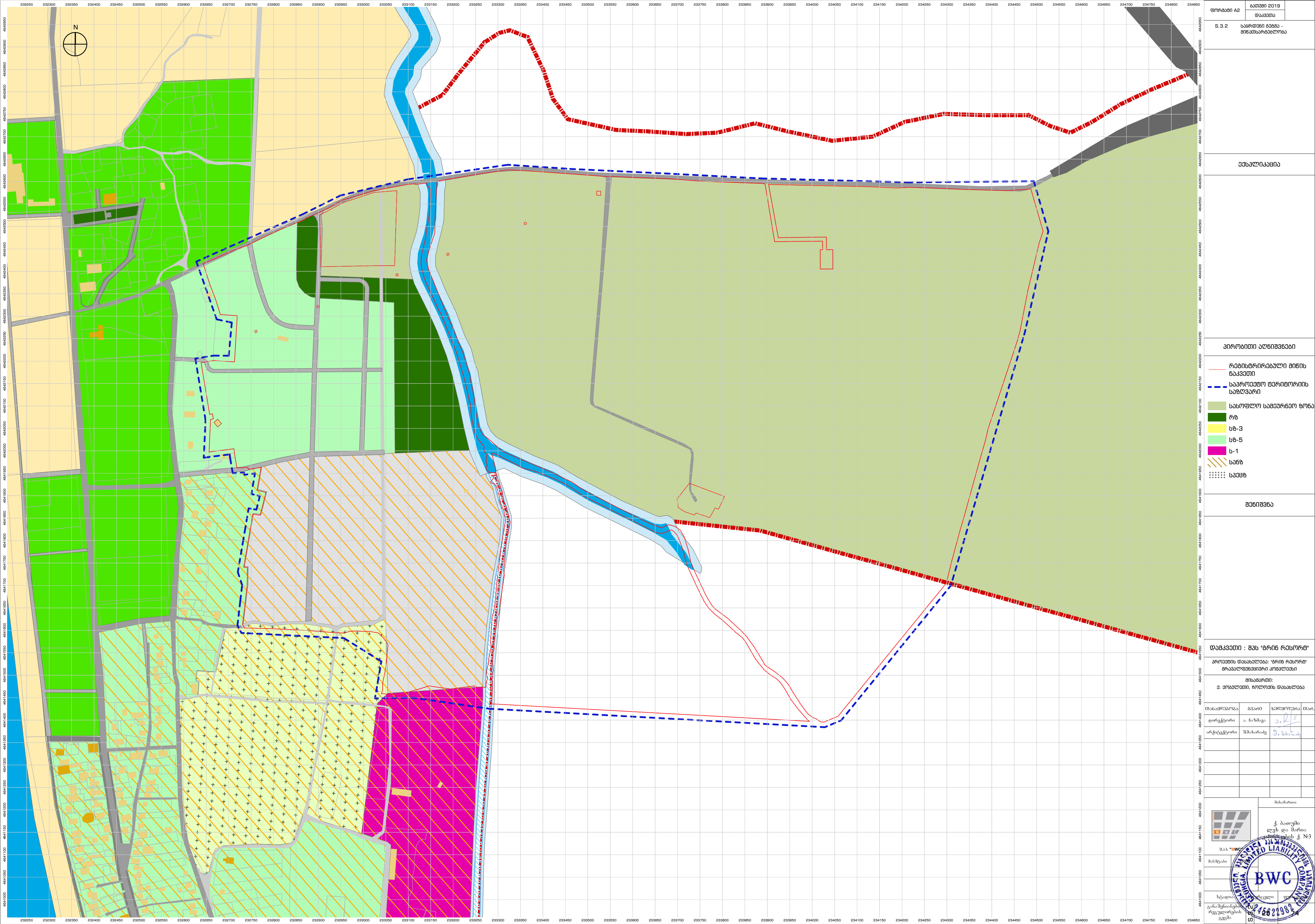
მდინარეების: ოჩხაშურისა და ჩოლოქის სასმელი წყლით წყალმომარაგების მიზნით გამოყენება საკამათო საგანია და წარმოდგენილი დასკვნის ავტორი თვლის რომ ამ საკითხის დადებით კრილში გადაწყვეტა შეიძლება მხოლოდ ყოველმხრივი დეტალური ანალიზების საფუძველზე.

5. სამშენებლო კბნის ბუნებრივი გეოლოგიური ჭრილი, ზედაპირიდან 35-45მ-ის სიღრმეებმდე, აგებულია მეთხეული ასაკის ალუვიური, ალუვიურ-დელოვიური, მტკნარი წყლის ლაგუნური, ზღვიურ-ალუვიური და წმინდა ზღვიური გენეზისის წარმონაქმნებით, რომელთა შორისაც გამოყოფილია ბუნებრივი დალაქვის შემდეგი 20 ლითოლოგიური სახესხვაობის შრე:

შრე-2 – მუზრა-მოყავისფერი შეფერილობის დელეუოური თიხნარი (ნიადაგ-მცენარეული ფენის ჩათვლით) ძნელადპლასტიური და რბილპლასტიური კონსისტენციის, საერთო სიმძლავრით 0,4-1,3მ, განლაგებულია შესწავლილი ჭრისის სულ ზედა ნაწილზე, გახსნილია მხოლოდ $\text{Ni}\cdot\text{S}\cdot 3$; 7 და 9 ჭაბუღისღებში და მათი ძნელადპლასტიური კერისა გამოირჩევა საკმაოდ მნიშვნელოვანი სიდიდის მზიდუნარიანობით.

[illegible]

[illegible]



ფორმატი A2

ბათუმი 2019

დაკვეთა

S.3.2

სამრეწველი ბაზა - მინერალბაზის რაიონი

ვესტლიკაშია

პირებიტი აღნიშვნები

რამბონტრირებული მიწის ნაკვეთი

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

სასოფლო საშენი ნაგებობა

რბ

სბ-3

სბ-5

ს-1

სანა

სპეც

შენიშვნა

დამკვეთი : შპს "მინ რაიონი"

პროექტის დასახელება: "მინ რაიონი" მინერალბაზის რაიონის კომპლექსი

მიმართული: თ. ბუბუაშვილი, ირმულია დასახლება

თანამდებობა

ნაპირი

ხელმოწერა

თარიღი

დირექტორი

ა. ნაშაძე

არქიტექტორი

შ. მამუკაძე

შპს "BWC"

შპს-ის სახელი

სტადია

განმარტების რეგულაციების დამკვეთი

შპს "BWC"

სტადია

განმარტების რეგულაციების დამკვეთი

მრავალფუნქციური კომპლექსი

სასტუმრო კომპლექსი, რეკრეაციული ზონები, სპორტული კომპლექსები, ბოლფის კომპლექსი, მუზეუმი, საზოგადოებრივი ცენტრები, სამედიცინო ცენტრი, სკა და ბამაჯანსაღი ცენტრი, სავაჭრო ცენტრი, საკონცერტო-საკონფერენციო დარბაზი, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლები, მომსახურე პერსონალის საცხოვრებელი სახლები, საბავშვო ბაღი, სასაბურთო და სავაჭროსიკვდო ბილიკები, დამხმარე და სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, მცირე არქიტექტურული ფორმები, აუზები (შადრევნებით) საფირო საინჟინრო საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურით

მისამართი: ქობულეთი, ჩოლოქის დასახლება

საკადასტრო კოდი: 20.42.03.599 ; 20.51.01.341 ; 20.51.02.079



ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა

მინათსარგებლობის დაზუსტება და ბანაშენიანების დაგეგმვა

ბანაშენიანების რეგულირების ბეგმა

(მინათსარგებლობის დაზუსტება და ბანაშენიანების დაგეგმვა)

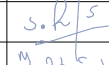
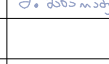

მიმოხილვა

წინამდებარე ბრბ დამუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს თერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას მრავალფუნქციური კომპლექსის (სასტუმრო, საცხოვრებელი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი კომპლექსები, ინდივიდუალური სახლები და მსხშებაური რეკრეაციული ზონები მოლფის, ფეხბურთისა და ჩობბურთის მოედნებით) მშენებლობის ბანხორციელებისთვის.



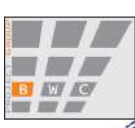
ბანაშენიანების რეგულირების ბეგმა - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა თერიტორიებისთვის ადგენს მინათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, ბანაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების ბანთავსებას, მათ გეგმარებით კარამედრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და ბანვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორბანიზებას, თერიტორიების კეთილმოწყობასა და ბამვნებას, სანიჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

ბრბ ალბომი შედგება თექსტური და გრაფიკული ინფორმაციისბან, რომლის შემადგენლობა და ხარისხოვრივი მარვენებლები სრულად შეესაბამება ქვეყანაში მოქმედ კანონმდებლობას, საუკეთესო ბამოცდილებას და კრამტიკას. ბრბ შემუშავების საფუძველია გეგმარებითი დავალება და დამკვეთის თქენიკური დავალება. ბრბ თექსტური ნაწილი შედგება: აღწერისბან, ბანმარმებითი ბარათისბან, ეფექტინანობის შეფასებისბან, ეტაპებისა და რიბითობის აღწერისბან. ბრბ გრაფიკული ნაწილი შედგება: ზონირების ნაწილისბან, თქმამტური ნაწილებისბან და სანიჟინრო ნაწილისბან.

შენიშვნა: სანიჟინრო ნაწილში კომუნალური ქსელების სქემები არ მომზადდა ბრბ ფარგლებში, აღნიშნული მომზადდება ცალკეული ნაკვეთების სამშენებლოდ ბამოყენების დროს, ლიცენზიანტი კომპანიასთან შეთანხმებული კროექტების საფუძველზე. ვინაიდან ამ ეტაპზე შენობების სავარაუდო სიმძლავრეები უცნობია, თუმცა ცნობილია ქსელების ძირითადი ტრასები (კომუნიკაციის არხების ბანთავსების სამართლებრივი ადგილები), რაც ასახულია სანიშნრო ნაწილში. ვერტიკალური გეგმარება არ არის ნარმოდგენილი კროექტში, რადგან გრუნდის ზედაპირის ცვლილება, რაც შეცვლიდა საკროექტო თერიტორიაზე რელიეფს არ იგეგმება. საშენებლო ნაკვეთებზე დაგეგმილი ბანვითარების მიზნებისთვის, გრუნდის ცვლილება დაგეგმილია მხოლოდ საძირკვლების დონეზე და მოცემული იქნება შესაბამისდ სამშენებლო დოკუმენტის კროექტებში).

ფორმატი A2	ბათში 2019	დაკვეთა	
C. 2. 1. 1 მინათმყვობა			
ქესპლიკაცია			
კირობითი აღნიშვნები			
შენიშვნა			
დამკვეთი : შპს "ზრინ რასორი"			
პროექტის დასახლება: "ზრინ რასორი" მრავალფუნქციური კომპლექსი			
მიმამართი: ა. თებულთი, იოლოთის დასახლება			
თანამდებობა	ნაირი	ხელმოწერა	თარ.
დირექტორი	ა. ნაშაეა		
არქიტექტორი	შმახარაძე		
		მისამართი:	
		ქ. ბათუმი ლეს და მარია კომპლექსის ქ. №3	
შპს "BWC"		შპს "BWC"	
მისმტაბი		სტადი	
განაშენების რეგულირების ბეგმა		განაშენების რეგულირების ბეგმა	

[illegible]

	<table><tr><td>ფორმატი A2</td><td>ბათუმი 2019</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">დაკვეთა</td><td></td></tr></table>	ფორმატი A2	ბათუმი 2019		დაკვეთა		
ფორმატი A2	ბათუმი 2019						
დაკვეთა							
C.2.2.1	დაბავშვის მიზანი, ამოსავალი და ხელვა						
ვესულიკაცია							
კირიბითი აღნიშვნები							
შენიშვნა							
დამკვეთი : შპს "ზრინ რესორი"							
პროექტის დასახელება: "ზრინ რესორი" მრავალფუნქციური კომპლექსი							
მიმამართი: მ. ჟიგულაშვილი, ჩოლოშის დასახლება							
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარი.				
დირექტორი	ა. ნაშაფა						
არქიტექტორი	შ.მახარაძე						
		შპს "BWC" საქართველო					
მისამართი		ქ. ბათუმი, ლეს და მარია ქაშაშვილის ქ. №3					
სტადია		პროექტი	ფურცელი				
განმარტების რეგულაციების დაცვა		დატარი	ფურცელი				

განმარტებითი ბარათი

დაბავშვის საჭიროება

(დამკვეთის მოთხოვნები)

საკროვეტო ტარიტორია არის იურიდიული პირის - შპს "ზრინ რეზორტის" საკუთრებაში. დაბავშილია მრავალფუნქციური კომპლექსის (სასტუმრო, საცხოვრებაელი, სკორტულ-ბამაჯანსაღებაელი კომპლექსები, ინდივიდუალური სახლები და მასშტაბური რეკრეაციული ზონები ბოლფის, ფეხბურტისა და ჩობბურტის მოედნებით) ბანვითარება და მშენებლობა.

დამკვეთის მოთხოვნები:

- ბდ მესაბამისად დადგენილი სამშენებლო ბანვითარების პარამეტრების დაყვით, დაბავშილი ინფრასტრუქტურის ბანტავსების არეალების, პარამეტრების და სხვა ტექნიკურ სამართლებრივი ასკვეტების გადაწყვეტა;
- საკროვეტო ტარიტორიაზე არსებული ინფრასტრუქტურის მენარჩუნება და დაბავშილ ობიექტებტან დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომობის ორბანიზება.

დაბავშვის მიზანი და ამოცანები

ბამომდინარე დამკვეთის ტექნიკური დავალებიდან და მოთხოვნებიდან, დაბავშვის მიზანია საკროვეტო ტარიტორიის ერთიანი სივრცით-ბავმარებითი ბააზრება და საკროვეტო მიწის ნაკვეტ(ებ)ის (ს/კ 20.51.01.431; 20.51.02.079; 20.42.01.599) ბანაშენიანების რეაულირება დაბავშილი ფუნქციების და მბბ დადგენილი ქვეზონების ფარბლებში, კერძოდ: ფუნქციური ქვეზონის დაკონკრეტება, მიწაზე მენობების ბანტავსების პირობების ბანსაზღვრა, ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფის დარეაულირება და მშენებლობისტვის სამართლებრივი მომზადება. არსებულ კონტექსტში, საკროვეტო ტარიტორიამ ბანაპირობა დაბავშვის ბანსორციელების ჩარჩო და ამოცანები. მესაბამისად, ბრბ ეხება დაბავშილი ბანვითარების ქალაქბავმარებით კოზისიონირებას ეობულეტტან და მიმდებარე ბარემოსტან მიმართებაში, რადებან მსბავსი მასშტაბის ბანვითარებამ დადებითად უნდა იმოქმედოს რობორც საკუტარ ფარბლებში, ასევე მიმდებარე ტარიტორიაზე. ასევე, ერთ-ერთ მნშვნელოვან ამოცანას წარმოადგენს კომპლექსის ფუნქიური მრავალფეროვნება და მიზიდულობა, ზღვასტან დაკავშირება, ბანაშენიანებაში ანსამბლურობის მიღწევა და სხვა.

ბამომდინარე ზამოტეტებულიდან დაბავშვის ამოცანები:

- მიწის ნაკვეტების საზღვრების დაზუსტება, ფიზიკური ბარემოს ფაქტობრივი და უფლებრივი მონაცემების შეჯერების საფუძველზე.
- ბანაშენიანების დაბავშვა: მრავალფეროვანი ქალაქური ბარემოსა და მისბან კოლარიზებული რეკრეაციული ზონების შექმნა.
- მბბ ქვეზონებს შორის საზღვრების დაზუსტება ხელახლა ბამასამიწნი და ბამოსაყოფი მიწის ნაკვეტების საფუძველზე;
- კერძო და საჯარო, ასევე სახელმწიფო სტრატეგიულ ინტერესტა შეტანხმება ზამოხსენებულ კროცქსში (დაბავშვის უმთავრესი ბამონვევა).

ბანვითარების ხედვა

საკროვეტო ტარიტორიის მდებარეობა: საკროვეტო მიწის ნაკვეტები მდებარეობს ჩოლოქის დასახლებაში, ზღვიდან 500 მეტრში. საკროვეტო ნაკვეტების მბბ დადგენილი ფინქიური ზონებია: სზ-5, ზობადი რზ, სასოფლო სამეურნეო ზონა, ტრ-1, მყირა ნაწილზე სზ-3 და ს1, ასევე გვხვდება ტარიტორია, რომელზეც ეობულეტის ბანბავშიტ ფუნქციური ზონა დადგენილი არ არის. კომპლექსის ტარიტორია ბაუნაშენიანებაელია, მის შიბნით გვხვდება სამელიორაციო კუნეტი რეგისტრირებული ნაკვეტით, რომელიც დაბავმარებაში ბატვალისწინებულია. ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფისტვის იდენტიფიცირებულია ძირითადი და ლოკალური ელემტრო ქსელები, რაც არსებობს ტარიტორიაზე და რომელზეც დაერთება ბანსორციელდება სამშენებლო დოკუმენტის საფუძველზე, ბრბ მითითებული ნორმატიული რეჟიმების დაყვით. დაბავშილია არსებული ელემტრონული ქსელების ადგილმონაცვლეობა ტარიტორიის შეუზღუდავად ბანვითარების ფარბლებში, ასევე არსებული სამელიორაციო არხების ცვლილება კროვეტის ეფექტიანობის მიზნით.

სამშენებლო კოვლექსის აღწერა: კომპლექსი შედგება სასტუმრო, საცხოვრებაელი, სკორტულ-ბამაჯანსაღებაელი კომპლექსები, ინდივიდუალური სახლები და მასშტაბური რეკრეაციული ზონებისაბან, რაც მოიცავს შერეულ და დამხმარე ფუნქციებს. სახელმწიფო სტრატეგიული მნიშვნელობით ბატვალისწინებულია საპარკინგა ადგილები, ბოლფისა და ჩობბურტის მოედნები, ასევე ფიფას სტანდარტის საფეხბურტო მოედანი. ტარიტორია იტვალისწინებს მის შიბნით არსებული მდინარეების ჩართვას ლანდშაფტსა და ბანაშენიანებაში მესაბამისი დავცის არეალების ბატვალისწინებით, ასევე არსებული სამელიორაციო სისტემების ოპტიმალურად კორექტირებას ბანაშენიანების მიზნებიდან ბამომდინარე.

[illegible]

ბანკარეფიტი ბარათი

ბანკოთარების ძეგნიკური მარვენებლები

სასკოლო დარიდოების შედგება 3 ნაკვეთისგან, რომელთა ჯამური ფართობი არის 1 796 308 მ². კროვეთი განვითარების მიზნებისთვის ითვალისწინება მინიმალური ნაკვეთების სამშენებლო პერმუტაციად დაყოფას.

პრსებული საკადასტრო ერთეულები

საკადასტრო კოდი	ფართობი (მ²)
20.51.01.341	1 059 637
20.42.03.599	499 868
20.51.02.079	236 803
სულ	1 796 308

პრესებული და დაყოფილი ერთეულების ბალანსი (მ²)

ფართობი სულ	არსებული	დაყოფილი
	1 796 308	1 796 308
სხვაობა	0	

მიწის ნაკვეთის განაწილება

N	ფართობი	N	ფართობი	N	ფართობი	N	ფართობი	N	ფართობი	N	ფართობი
001	115,804.95	054	3,014.28	107	3,116.02	160	3,137.52	213	1,440.46	266	1,547.18
002	21,325.65	055	3,288.60	108	1,536.48	161	2,935.67	214	3,056.32	267	1,532.33
003	27,826.38	056	7,865.00	109	1,596.36	162	3,382.02	215	3,337.51	268	1,544.01
004	27,314.06	057	9,731.20	110	1,643.68	163	3,589.69	216	3,795.62	269	1,545.46
005	6,989.21	058	1,783.63	111	1,891.82	164	9,001.61	217	4,297.24	270	1,465.48
006	6,819.83	059	1,561.96	112	1,584.08	165	3,580.63	218	7,599.65	271	1,465.48
007	6,741.90	060	1,721.46	113	1,571.20	166	3,333.53	219	4,237.16	272	2,237.09
008	12,009.17	061	1,944.15	114	1,753.70	167	2,124.99	220	3,929.65	273	2,237.09
009	15,942.39	062	1,582.35	115	1,529.61	168	2,061.13	221	3,929.65	274	2,277.31
010	7,956.96	063	1,965.23	116	1,443.59	169	2,060.65	222	3,929.65	275	3,003.21
011	5,706.05	064	1,673.58	117	1,814.65	170	6,757.63	223	3,929.65	276	3,207.66
012	10,610.00	065	1,530.62	118	1,448.95	171	6,750.00	224	4,242.25	277	3,430.99
013	5,121.71	066	1,492.30	119	1,388.16	172	4,079.81	225	3,899.91	278	3,427.54
014	11,485.32	067	1,801.98	120	2,964.25	173	3,807.69	226	3,899.91	279	8,508.01
015	5,934.87	068	1,468.04	121	3,349.46	174	3,431.67	227	3,864.97	280	36,019.11
016	5,486.40	069	1,720.28	122	3,413.82	175	3,211.97	228	3,452.95	281	14,302.57
017	8,610.00	070	1,667.89	123	3,354.62	176	1,678.73	229	2,828.56	282	14,376.65
018	8,825.75	071	1,538.92	124	3,623.94	177	1,759.51	230	2,451.31	283	15,774.46
019	4,000.20	072	1,393.03	125	3,633.27	178	1,757.88	231	1,475.40	284	13,247.57
020	20,155.08	073	1,792.02	126	3,948.26	179	1,603.98	232	1,461.28	285	49,872.41
021	8,263.32	074	1,459.93	127	4,135.24	180	1,690.40	233	1,758.46	286	316.09
022	33,582.85	075	1,710.77	128	4,137.20	181	1,543.45	234	1,473.68	286	15,109.75
023	4,170.43	076	3,038.43	129	4,092.28	182	1,547.87	235	1,475.40	287	5,943.45
024	28,198.85	077	3,068.86	130	1,636.82	183	1,493.38	236	1,475.40	288	12,560.38
025	26,427.98	078	2,727.12	131	2,594.39	184	1,529.56	237	1,475.40	299	202,298.71
026	33,620.77	079	3,288.60	132	3,248.61	185	3,115.18	238	1,461.36	სულ	1,796,308
027	16,576.68	080	6,461.01	133	2,061.52	186	2,992.52	239	1,758.46		
028	8,389.64	081	7,994.07	134	1,980.50	187	1,640.69	240	1,473.68		
029	61,708.41	082	3,952.82	135	1,708.94	188	1,923.89	241	1,475.40		
030	33,007.78	083	3,074.62	136	1,620.69	189	1,740.14	242	1,475.40		
031	10,423.80	084	3,001.60	137	1,622.32	190	1,454.49	243	3,141.15		
032	39,173.96	085	3,179.82	138	1,677.37	191	1,527.50	244	2,846.99		
033	117,246.91	086	1,484.25	139	3,231.59	192	1,527.32	245	3,235.18		
034	4,333.45	087	1,454.87	140	3,230.68	193	3,495.05	246	3,441.88		
035	5,376.04	088	1,480.40	141	3,304.22	194	2,488.51	247	2,821.43		
036	619.00	089	1,611.01	142	3,304.09	195	2,568.77	248	3,007.97		
037	701.30	090	1,460.12	143	1,480.28	196	2,947.95	249	3,005.00		
038	13,659.13	091	1,535.40	144	1,458.90	197	3,612.25	250	3,005.84		
039	5,039.25	092	1,511.88	145	1,481.01	198	2,986.70	251	3,005.84		
040	6,299.87	093	1,556.50	146	1,481.16	199	3,023.80	252	2,948.67		
041	1,615.38	094	1,528.74	147	1,482.06	200	3,789.91	253	3,010.66		
042	1,555.46	095	1,641.04	148	1,532.36	201	7,599.13	254	3,005.84		
043	1,470.76	096	1,487.30	149	1,480.19	202	1,596.83	255	1,547.18		
044	4,681.10	097	1,563.98	150	1,481.97	203	1,580.42	256	1,532.32		
045	4,412.03	098	2,902.96	151	1,480.25	204	1,590.65	257	1,543.98		
046	1,384.39	099	2,993.36	152	3,453.69	205	1,720.29	258	1,545.46		
047	1,439.84	100	3,112.00	153	3,913.95	206	1,399.18	259	1,465.48		
048	1,398.81	101	3,112.00	154	4,008.01	207	1,397.46	260	1,465.48		
049	1,770.91	102	7,859.74	155	4,007.87	208	1,646.11	261	1,465.48		
050	1,538.57	103	7,860.60	156	2,269.27	209	1,670.79	262	1,465.48		
051	1,536.85	104	4,359.57	157	1,480.16	210	1,685.87	263	1,486.57		
052	2,456.45	105	3,201.64	158	1,481.87	211	1,773.21	264	1,728.32		
053	2,735.19	106	3,121.87	159	1,478.46	212	1,442.18	265	1,728.28		

დაყოფილ მიწის ნაკვეთებს საკანდასტრო კოდები მიაკუთვნება საჯარო რეესტრის მიერ.

ბანმარტებიტი ბარატი

სივრცით-მარიტორიული ბანვითარების რეგლამენტი

მინათსარგებლობა

ეობულებთის მინათსარგებლობის გენერალული გეგმის ფუნეციური გონირება:

სზ-5, რზ, სასოფლო სამეურნეო გონა, მრ-1, სზ-3, ს1, ასავე დაუკონკრეტებელი გონა

გრგ-თი დადგენილი/დაზუსტებული ფუნეციური გონები:

სსზ-2, სზ-6, რზ, მრ-1, სზ-3

ფუნეციური გონირების რეგლამენტი:

ფუნეციურ გონებში დასაშვებ გამოყენებათა სახეობებს ე.ეობულებთის 21-ე დადგენილება, მუხლი 3.

მინის ნაკვეთების რეგლამენტი:

გრგ შესაბამისად ფორმირებული სამშენებლო მინის ნაკვეთების დაყოფა-გაერთიანება ან/და საზღვრების ცვლა დაუშვებელია, გარდა წინამდებარე გრგ დადგენილისა (იხ. მინის ნაკვეთების განაწილების გეგმა). ყველა სხვა შემთხვევაში საჭიროა ცვლილებების შეთანა, კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურების დაცვით;

მარიტორიაზე დადგენილი საზოგადოებრივი სერვითუმი განსაზღვრულია აუცილებელი გზის უზრუნველსაყოფად და მათზე გავრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები. მარიტორიაზე საკროეეტო გზას მინიჭებული აქვს საკუთარი საკანდასტრო ერთეული, რომელიც სრულიად საზოგადოებრივი სერვითუმიტაა დატვირთული.

მინის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმღლეები:

მინის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გოგადი წესი და მათი მაქსიმალური სიმღლეები განისაზღვრება ეობულებთის 21-ე დადგენილების წესებით;

მაქსიმალური სიმღლეების ეთვლა სავალდებულოა საზოგადოებრივი საზღვრებისა და უკანა ეზოს (არსებობის შემთხვევაში) მხრიდან;

დადგენილი მაქსიმალური სართულიანობა (ჩსართული) იანგარიშება შენობის ყველა თიკის სართული, გარდა თეენიკური სართულისა და მინისევეშ სართულისა.

განაშენიანების ხაზები:

განაშენიანის რეგულირების (წითელი) ხაზები დადგენილია ყველა ნაკვეთზე, რომლებიც დადგინდა ნორმატიული აქტებიდან(შეზღუდვებიდან) გამომდინარე;

განაშენიანის სავალდებულო (ლურჯი) ხაზები არ არის დადგენილი.

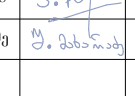


სივრცით-გეგმარებითი წყობა: შერეული. დაცულ იქნას განაშენიანების ანსამბლურობა, განაშენიანების სხვადასხვა შესაძლებლობა-ღირებულებებიდან გამომდინარე.

პარკირება

ავტოსადგომების რაოდენობა განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

თემატური ნაწილის რეგლამენტები:

- ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა რეგულირდება შემდეგი რეგლამენტებით:
- საქართველოს მთავრობის 2009 წლის დადგენილება N57 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“;
 - ქ. კლასის ქუჩა/გზა მოწყობა - ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანოა: ა) საზ. სივრცეში ეონების მართვის სააგენტო; ბ) კერძო საკუთრების სივრცეში არეიტეეტურის სამსახური.
 - სერვითუმიტი განსაზღვრულია აუცილებელი გზის უზრუნველსაყოფად და მათზე გავრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები. ამასთან, სამშენებლო კომენსიალის დათვლისას მათი გამოკლება არ ხდება.
 - საკროეეტო მარიტორიაზე არსებობს მხოლოდ ელექტრომომარაგების ქსელი. არ არსებობს სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურა, კროეეტი ითვალისწინებს დაგეგმილი განაშენიანების საინჟინრო ქსელით სრულად უზრუნველყოფას.
 - ყველა საინჟინრო ქსელის (გარდა ეუჩისა/გზისა) კლასი და სიმძლავრე დაზუსტდება სამშენებლო დოკუმენტის კროეეტში ქსელის თეენიკური პირობის საფუძველზე. ამ ეტაზე შენობის სიმძლავრეები უცნობია.
 - ყველა საინჟინრო ქსელის (გარდა ეუჩისა/გზისა) მოწყობის პირობა დაზუსტდება სამშენებლო დოკუმენტის კროეეტში ქსელის თეენიკური პირობის საფუძველზე. ამ ეტაზე შენობის სიმძლავრეები უცნობია.

ფორმით A2	ბათუმი 2019	დაკვეთა	
C. 2. 2. 3 სივრცით-მარიტორიული განვითარების რეგლამენტი			
ეუსპლიკაცია			
პირობითი აღნიშვნები			
შენიშვნა			
* ფუნეციური გონების ბანმარტება, დასაშვები სანებარები და განაშენიანების კარამეტები მოქმედი ეობულებთის მინიკვლიტემის საკრებულოს 2017 წლის 21-ე დადგენილებათ.			
დამკვეთი : შპს "გრინ რესორტ"			
პროექტის დასახელება: "გრინ რესორტ" მრავალფუნქციური კომპლექსი			
მთაბარტი: ე. ეობუთი, იოლუთი დასახლება			
მანამქმობა	ნაბრი	ხელმოწერა	თარ.
დირექტორი	ა. ნაშაე		
არქიტექტორი	შ.მასარაე		
		მასშტაბი:	
	ქ. ბათუმი ლეს და მარია ქ. ნაშაე ქ. N3		
შ.პ.ს "BWC"			
მასშტაბი			
სტადი	მრეკლო	ეუთ	
განაშენიანების რეგულირების ემპა	საქმე	და	

ბანკარეფიტი ბარათი

ეფექტიანობის (ხეივანიანობის) შეფასება

დაბეგმვის არსი

ბამოქდინარე იქიდან, რომ თარიღორიე არ წარმოადგენს ეალეის განაშენიანებელი თარიღორიის ნაწილს, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება თარიღორიის სამშენებლოდ გამოყენებამდე და განვითარებამდე, თარიღორიის ჩამოყალიბებულ გარემოსთან თანაარსებობის შეფასებას და მისი გათვალისწინებით თარიღორიის სწორ დაგებვასა და დაგებმარებას.

ბრტ-ში მოწესრიგებულია ტერიტორიის მიწათსარგებლობის და განაშენიანების რეგულირების საკითხები, დაწყებული უფლებრივი ფონირებით, დასრულებული მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების რეგლამენტით.

ბანკოთმარების ხელვა მდგომარეობს შემდგომში.

ინფორმაცია გამოხატვა და შეჯამება

წინამდებარე ბრგ-ში კერძო (დამკვეთის) ინტერესებია:

- დამკვეთის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების (ობიექტების) სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვა, სამართლებრივი რეგულირება და განვითარება;
- განვითარებისთვის უსაფრთხო და თანაბარი შესაძლებლობების სივრცის უზრუნველყოფა;
- ჯანსაღი და უსაფრთხო სამოღვაწეო გარემოში არსებობა.

წინამდებარე გრძ-ში საჭარო ინფორმაცია:

- მარიტორიის მოწესრიგებული და დაგეგმარებული განვითარება;
- მდგრადი და უსაფრთხო ქალაქგანვითარებითი პირობების უზრუნველყოფა;
- საინჟინრო და სამრანსკორმო ინფრასტრუქტურის შეუფერხებელი ფუნქციონირება
- ინფრასტრუქტურის უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზების უზრუნველყოფა

ბარემოზე.

წინამდებარე ბრგ-ში უზრუნველყოფილია დამკვეთის ინტერესების სრულფასოვანი რეალიზაცია, იმავარად, რომ დაცულია საჯარო ინტერესები გამოსხმული ქაღალტის ფორმალურ კოლიტიკაში. ადგილობრივი თვალსაზრისით, დაგეგმვის სანინააღმდეგო ინტერესი გამოსხმული არ ყოფილა.

"SWOT" ანალიზი და ეფექტის შეფასება

ძლიერი მხარეები:

- ბაუნაშენიანებელი თარიღორი, გემარებიტი შეზუდვების არარსებობა
- მოქნილი დაგამგვა (დაზუსტების შესაძლებლობა დეტალური დაკრეფებისთვის);
- კომპლექსში ფუნქციების გამიჯვნა გემარებით ერთეულებად - ფუნქციებს შორის კონფლიქტების გამორიცხვა/მინიმალიზება;
- კომპლექსამდე მისასვლელი საავტომობილო გზებისა და ქუჩების დამაკმაყოფილებელი გამტარუნარიანობა (კროზნოზის ჩათვლით);
- დაგამგარება შესრულებულია მოქმედი საუკეთესო პრაქტიკის და სტანდარტების დაცვით;

სუსტი მხარეები:

- დამხმარე ინფრასტრუქტურის შეზღუდული რესურსი, თუმცა გრძელვადიანი ინვესტიციები სრულ მომარაგებას;
- ტერიტორიის დაბალი მდებარეობა ზღვის დონიდან;
- ტერიტორიაზე გაშვებული ელექტრო გადასაცემი ხაზი, გრძელვადიანი ინვესტიციები მის გადართმევას;

შესაძლებლობები:

- ეობულეთის ურბანული სივრცის გააქტიურება არსებულ განაშენიანებულ ტერიტორიების გარეშე;
- უსაფრთხო და თანაბარი შესაძლებლობების სივრცის განვითარება;
- სივრცის განჯანსაღება და და მაღალი ხარისხის ტერიტორიის შექმნა;

საფრთხეები:

- დაუბრუნების საშიშროება;

ეფექტი

დაბავშვების შედეგად მერიტორიის მოწესრიგებულ და გავრცელებულ სახეს იძენს და უზრუნველყოფილია თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე (გამოკვეთილ ინტერესებს შესაბამისი მიმართებად უზრუნველყოფა კანონის ფარგლებში); საკრებულო მერიტორიის სამართლებრივად მოწესრიგებული და მომზადებულია სამშენებლოდ გამოყენებისთვის (დაბავშვებული განვითარება):

მიწის ნაკვეთებისა და ქვეზონის საზღვრები უსწორდება ფიზიკურ ბარემოს;

[illegible]

ბანსორციელების ეტაპები და რიგითობა

ბრბ ბანსორციელების ეტაპები:

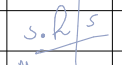
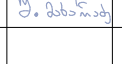

ბრბ ბანსორციელების ეტაპები განსაზღვრულია დამკვეთის მოთხოვნით, ბანსორციელების საფიროებების გათვალისწინებით. ბრბ-ში დაგეგმილია 3 ეტაპი

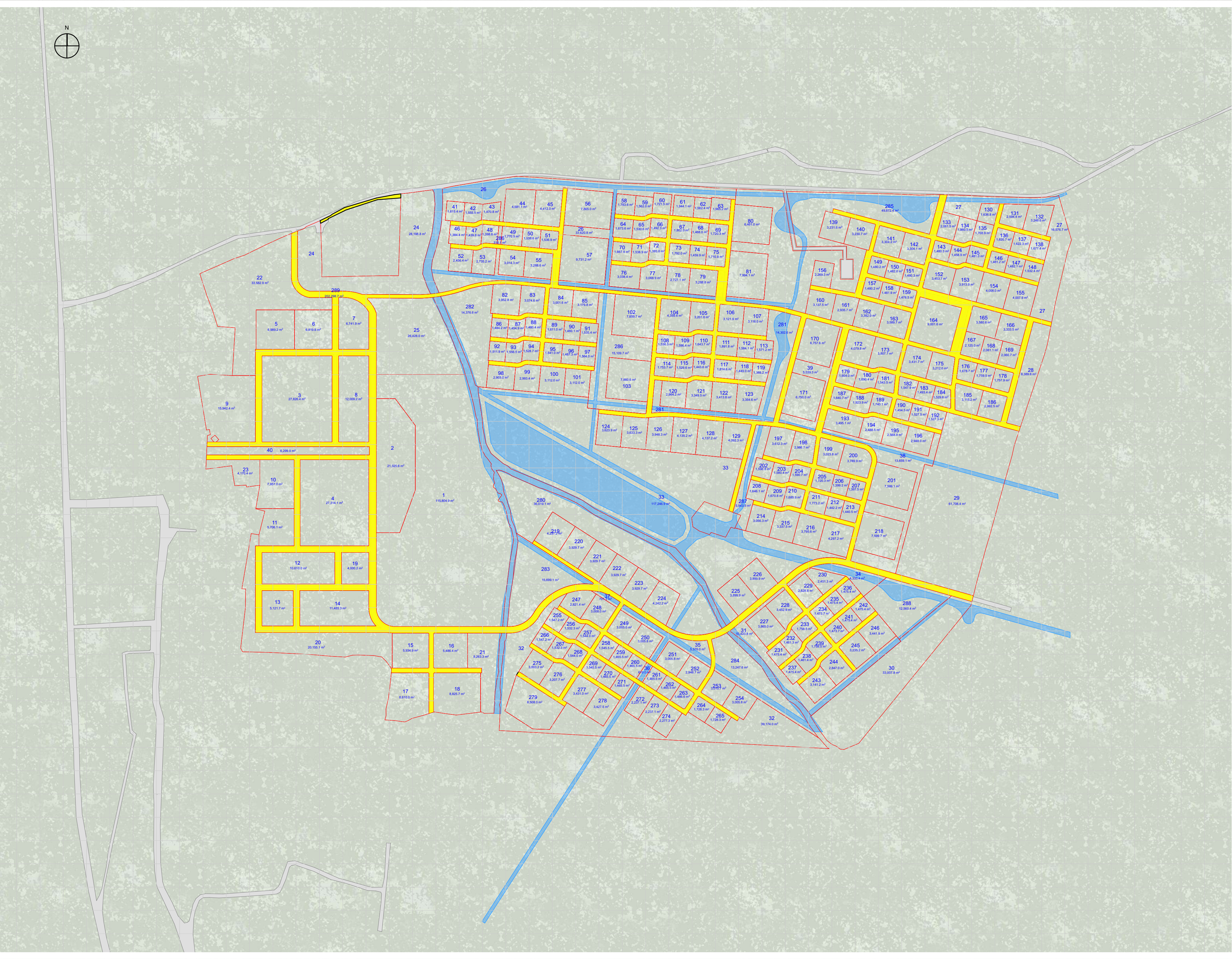
- I ეტაპი: მიწის ნაკვეთების ხელახალ გამოწვნა;
- II ეტაპი: სადემონტაჟო სამუშაოების ბანსორციელება;
- III ეტაპი: დაგეგმილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა.

ბრბ ბანსორციელების რიგითობა:

ბრბ თითოეულ ეტაპში გამოყოფილია ბანსორციელების რიგითობა, შემდეგი თანმიმდევრობა:

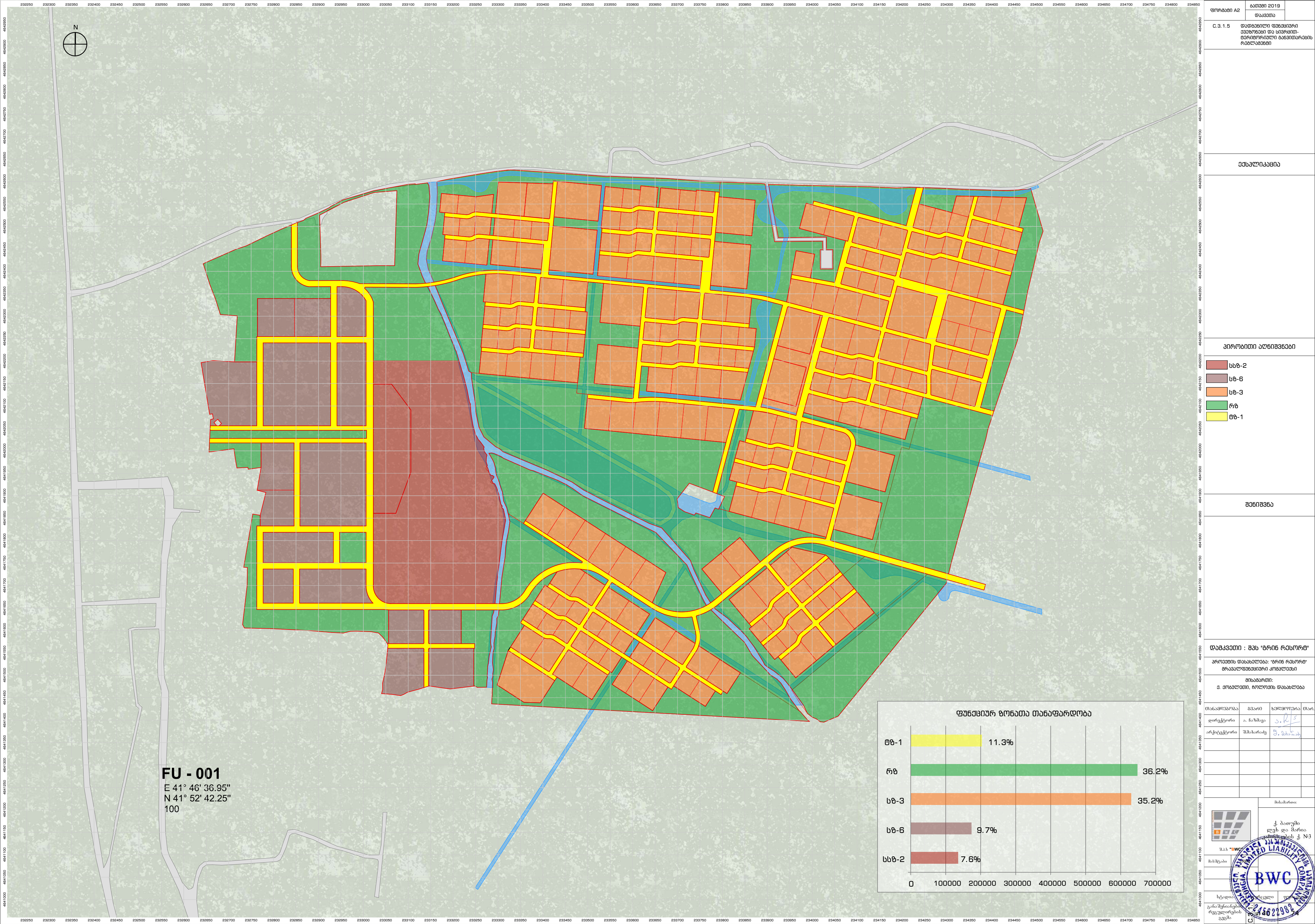
- ძირითადი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა
 - დამხმარე (არსებობის შემთხვევაში) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა;
 - ხაზობრივი ნაგებობების მოწყობა (ქსელებზე დაერთება);
 - თერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და ბანგვანება.
- რიგითობა შეიძლება დაზუსტდეს ცალკეული ობიექტების სამშენებლო დოკუმენტების პროექტებში.

ფორმატი A2	ბათუმი 2019	დაკვეთა	
C.2.4.1 ბანსორციელების ეტაპები და რიგითობა			
მესპლიკაცია			
პრობითი აღნიშვნები			
შენიშვნა			
დამკვეთი : შპს "გრინ რესორს"			
პროექტის დასახელება: "გრინ რესორს" მრავალფუნქციური კომპლექსი			
მიმამართი: მ. შოგლუაშვილი, ირლანდიის დასახლება			
თანამდებობა	გამართ	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ა. ნაზაშვილი		
არქიტექტორი	შ. მახარაძე		
მისამართი:			
		ქ. ბათუმი ლეს და მარია კომპლექსის ქ. №3	
შპს "BWC"			
მისმობა			
სტადია			
განაშენების რეგულაციების გამოცემა		გამოცემის თარიღი	

[illegible]

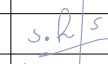
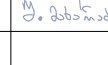

[illegible]

[illegible]

[illegible]



[illegible]

ფორმატი A2	ბათუმი 2019		
	დაკვეთა		
P.1	ნანილის თავფარავალი		
ვესტლიკაშია			
პირბითი აღნიშვნები			
შენიშვნა			
დამკვეთი : შპს "გრინ რესტორმ"			
პროექტის დასახელება: "გრინ რესტორმ" მრავალფუნქციური კომპლექსი			
მიმამართი: მ. შოგულეთი, ჩოლოქის დასახლება			
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარი
დირექტორი	ა. ჩაშაძე		
არქიტექტორი	შ.მახარაძე		
მისამართი:			
		ქ. ბათუმი ლეს და მარია კომპლექსის ქ. №3	
მისწრაფი		შპს "BWC" BATHUMI WATER COMPANY LIMITED LIABILITY COMPANY	
სტადია		პროექტი	ფურცელი
განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა		214622982	4

მრავალფუნქციური კომპლექსი

სასტუმრო კომპლექსი, რეკრეაციული ზონები, სპორტული კომპლექსები, ბოლფის კომპლექსი, მუზეუმი, საზოგადოებრივი ცენტრები, სამედიცინო ცენტრი, სკა და ბამაჟანსაღებელი ცენტრი, სავაჭრო ცენტრი, საკონცერტო-საკონფერენციო დარბაზი, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლები, მომსახურე პერსონალის საცხოვრებელი სახლები, საბავშვო ბაღი, სასეირნო და საველოსიკედო ბილიკები, დამხმარე და სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები, მცირე არქიტექტურული ფორმები, აუზები (შადრევნებით) საფირო საინჟინრო საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურით

მისამართი: ქობულეთი, ჩოლოქის დასახლება

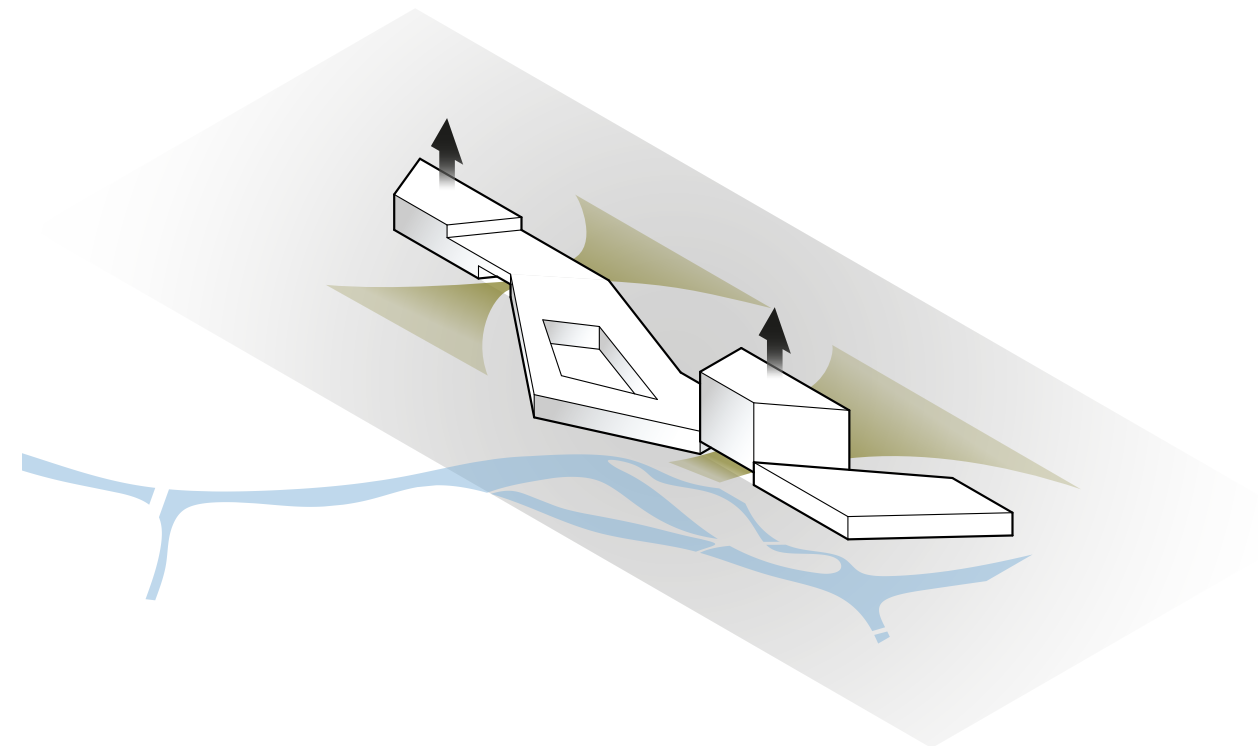
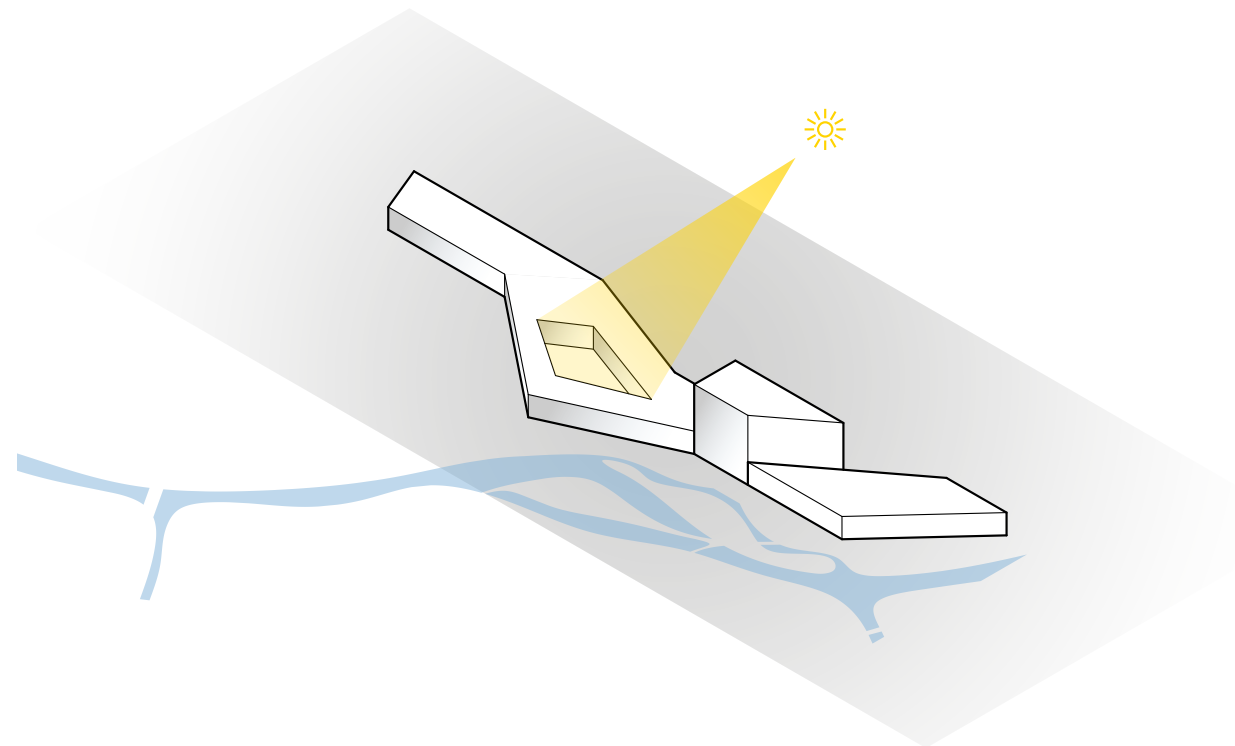
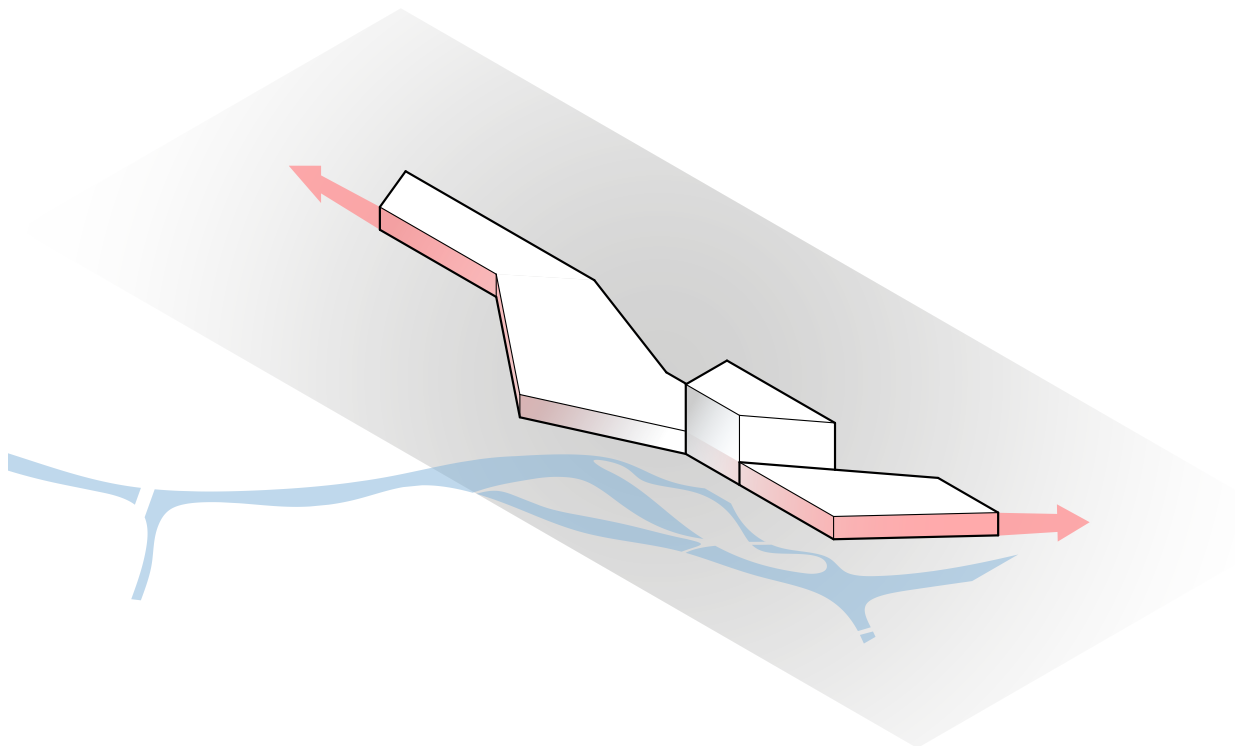
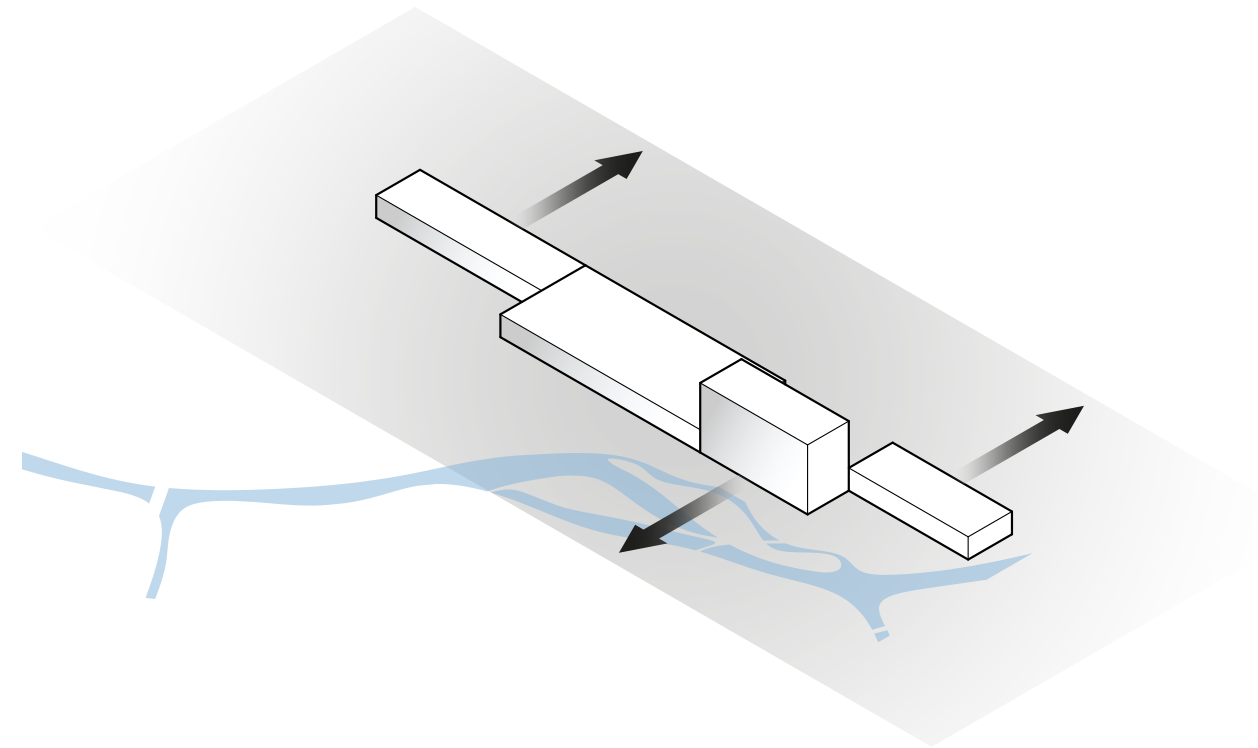
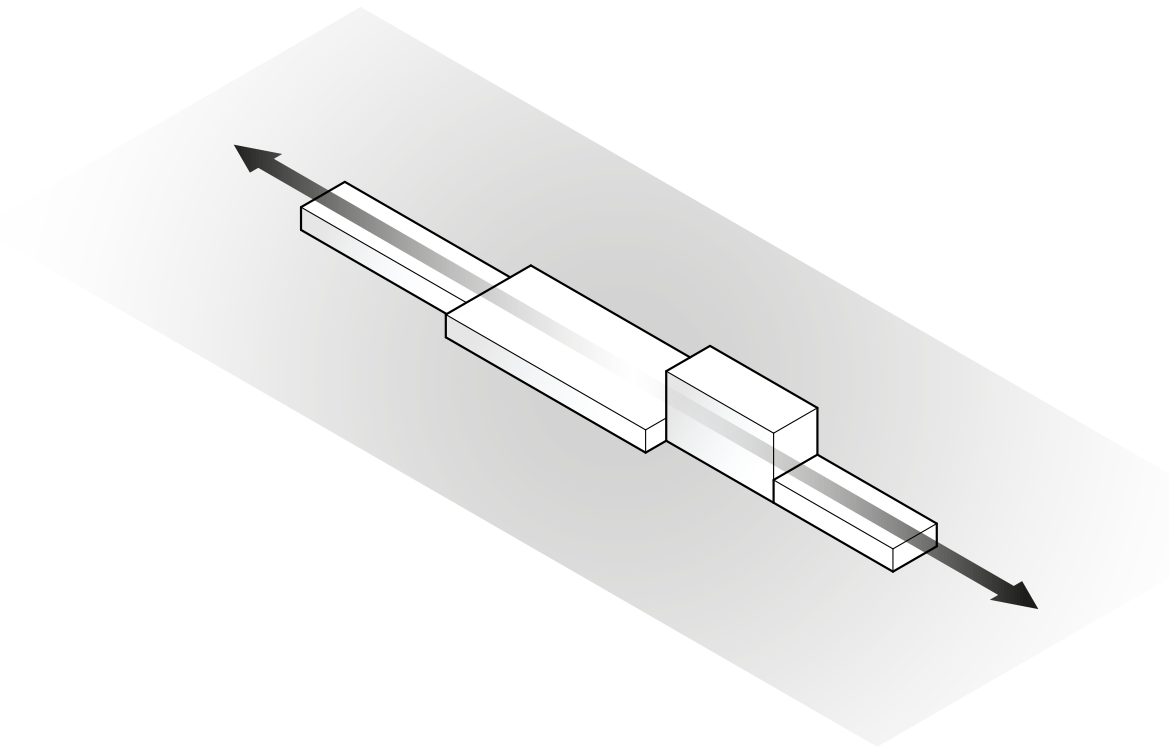
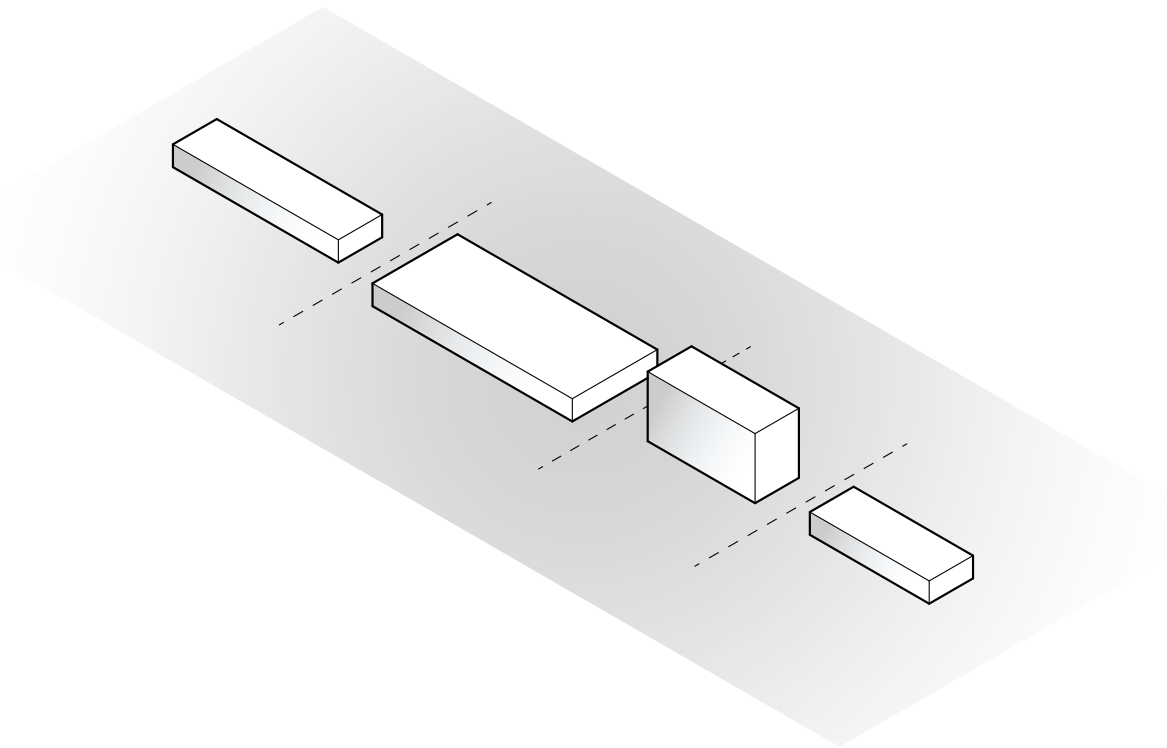
საკანდასტრო კოდნი: 20.42.03.599 ; 20.51.01.341 ; 20.51.02.079



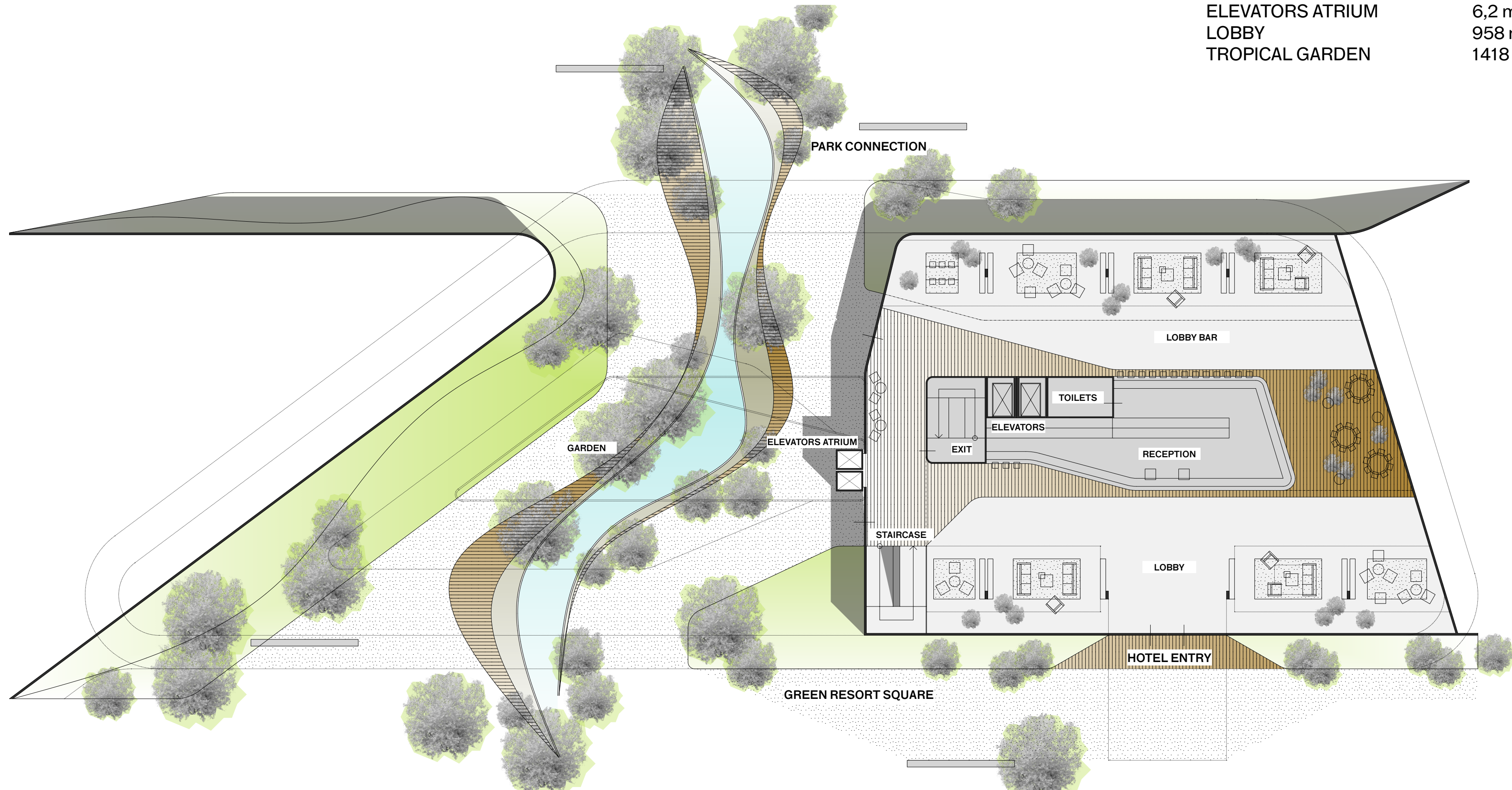
კონსტრუქცია

სასტუმრო

[illegible]

[illegible]

GROUND FLOOR



LOBBY

EXIT	27 m ²
ELEVATORS	10,8 m ²
TOILET	14 m ²
RECEPTION	143 m ²
STAIRCASE	29 m ²
ELEVATORS ATRIUM	6,2 m ²
LOBBY	958 m ²
TROPICAL GARDEN	1418 m ²

[illegible]

RESTAURANT

ფორმა A2	ბათუმი 2019	
	დაკვეთა	
P.2.7	სახელმწიფო სემინარი	

P.2.7 სახელმწიფოს სქემა

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნა

დაგეგვითი - შპს "ბნინი რეკონსტრუქცია"

პროექტის დასახელება: "გრინ რესორტ"
მრავალფუნქციური კომპლექსი

მისამართი:
ქ. ქობულეთი, ჩოლოქის დასახლება

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
-------------	-------	-----------	--------

დირექტორი	ა. ჩაშაძე	5.2/5	
-----------	-----------	-------	--

არქივეპტორი	შ.მ.ხარაძე	მ. მახარაძე
-------------	------------	-------------

--	--	--	--

	მისამართი:

4. λ -multiplicity

ლეს და მარია
ქაღალდის ქ. №3

შპს "BWC"

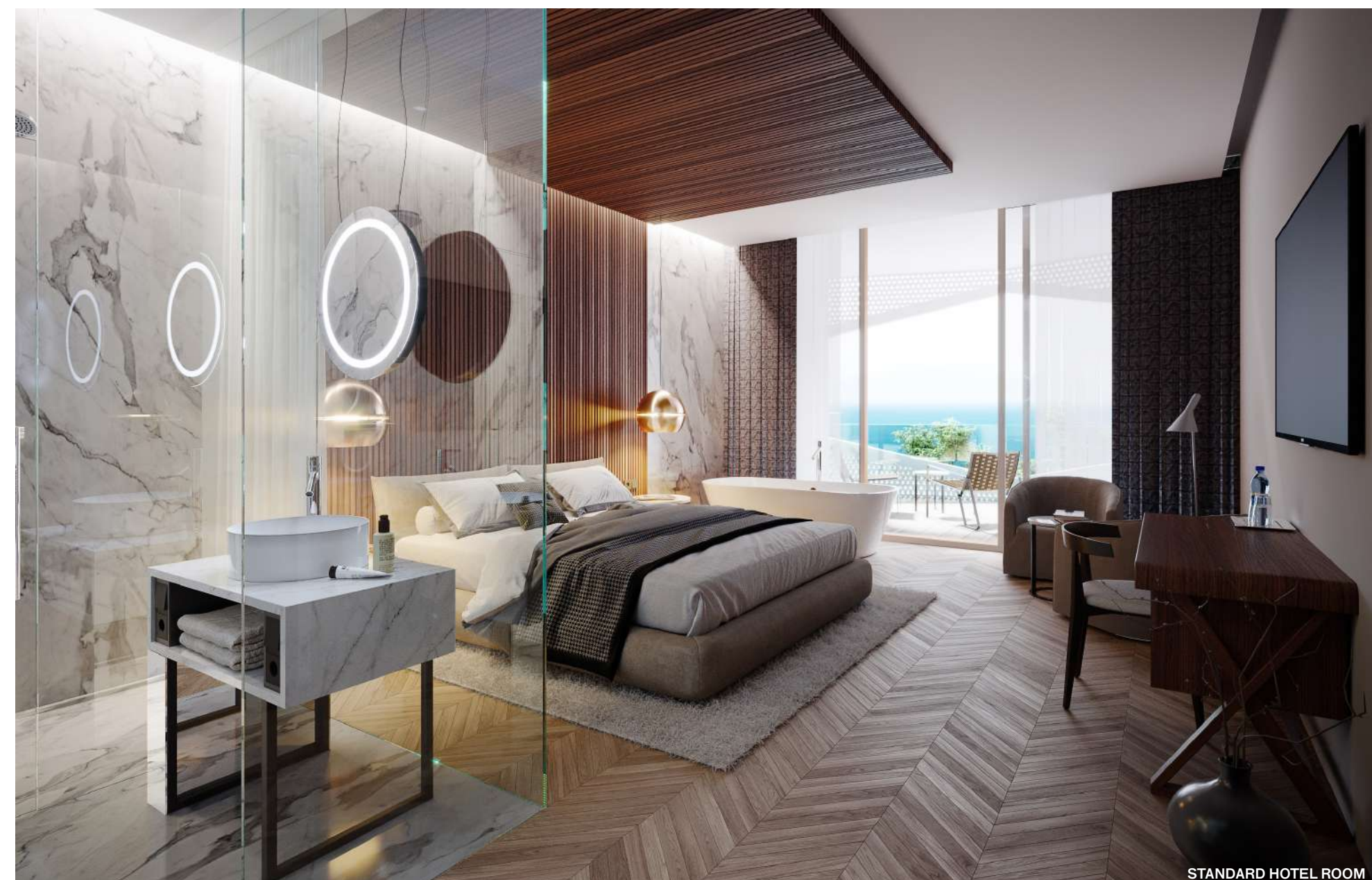
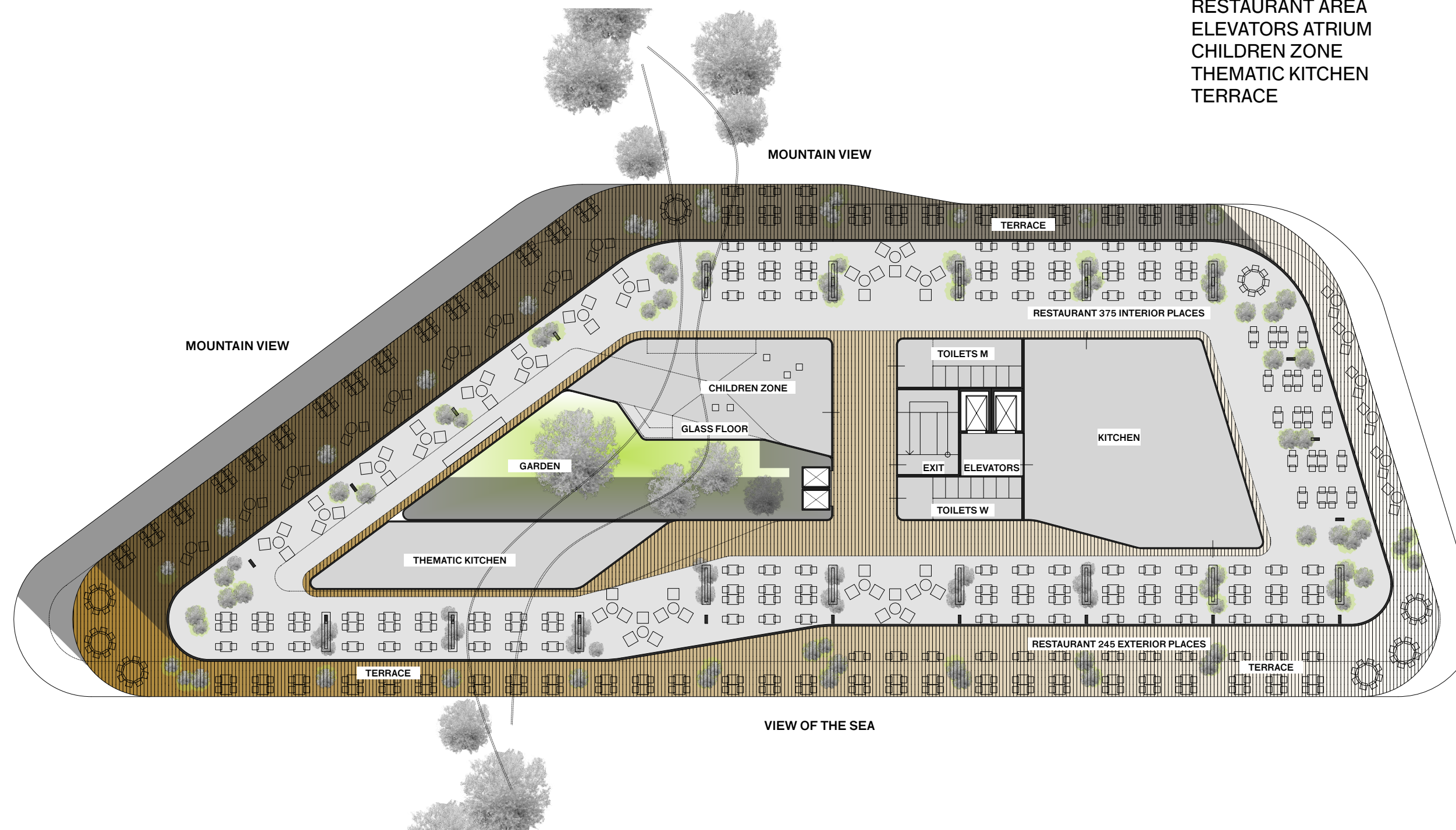
მასშტაბი

11/11/2011 11:11 AM

AM

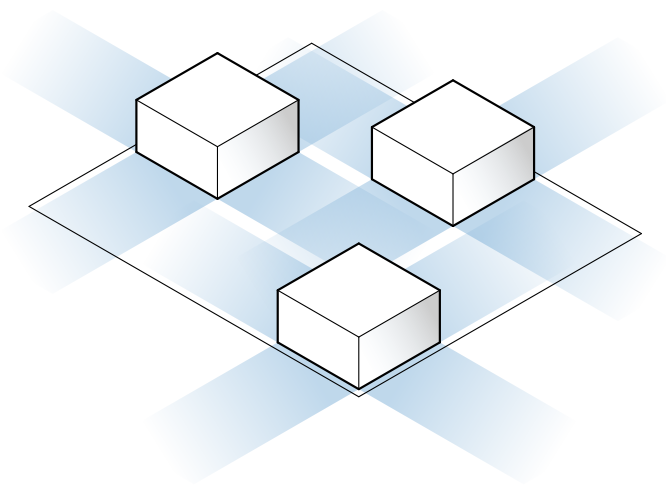
განაშენიანები	↑		
---------------	---	--	--

ბეჭდის
გეგმა

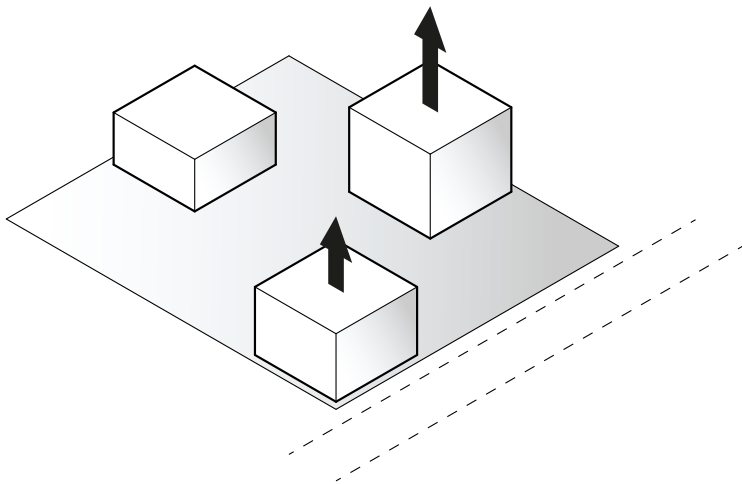


[illegible]

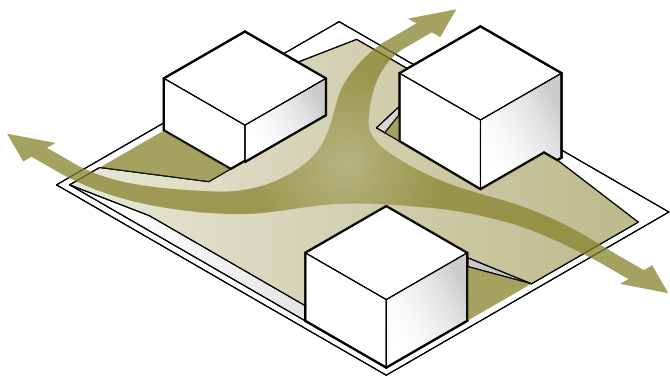
[illegible]



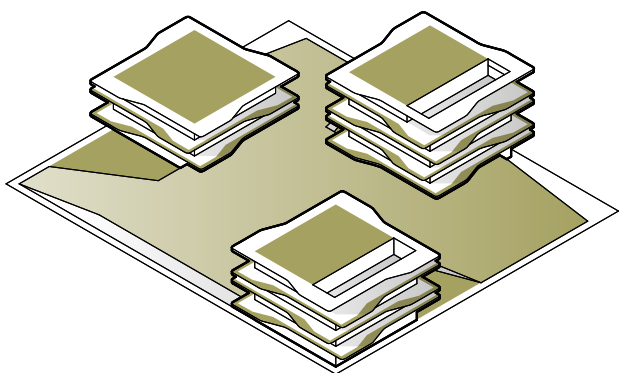
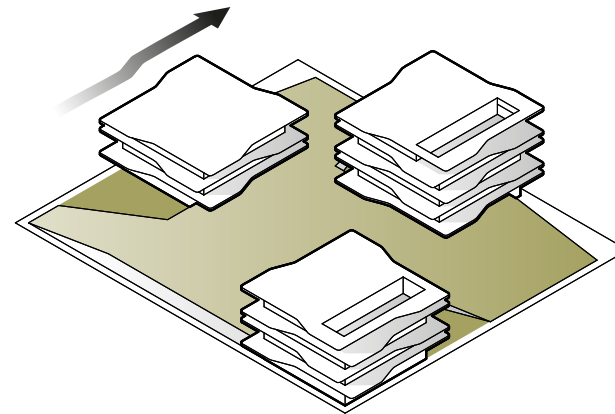
VOLUMES
In order to provide enough privacy to the residents, we've placed the volumes in a way that the views outside do not disturb the others.



TOP FLOOR APARTMENTS
Making the buildings higher it allowed us to add an extra apartment that occupies the whole floor. It gives residents the luxury of 360° views outside.



BALKONIES
Drawing an inspiration from the traditional Georgian house, we decided to create balconies encircling the whole building.



EXTENSION
The apartment buildings are placed in a way to allow easy extension of the development in the future.

[illegible]

This image depicts a sophisticated modern living space that seamlessly integrates indoor and outdoor environments. The interior is characterized by a warm, wooden plank ceiling and a light-colored, textured rug. A large, L-shaped sectional sofa in a neutral tone is adorned with several plush cushions in shades of terracotta and white. In front of the sofa sits a low, round coffee table with a dark top and a thin metal frame. A cluster of five pendant lights with clear, teardrop-shaped glass shades hangs from the ceiling, adding a contemporary touch. To the left, a tall, slender floor lamp with a gold-colored shade stands near a vase of dried branches. The right side of the room is defined by floor-to-ceiling glass panels supported by thin wooden columns, offering an unobstructed view of the exterior. Outside, a wooden deck leads to a swimming pool, surrounded by a dense garden of tropical plants, including palm trees and banana leaves. In the background, a modern building with a curved roofline is visible through the foliage. The overall atmosphere is one of luxury and tranquility, perfect for a tropical retreat.

[illegible]

