

დანართი

**შ.პ.ს. ქმეზი ავალთანები**

ID: 446757297

**განაშენიანების ღებალური გეგმა**

მისამართი: ქალის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქველა მანუხეთი

საქალაქობრივი კოდი: 21.01.37.356

2022 წ.

შ.პ.ს. ქვები ავალიანები

ID: 446757297

განაშენიანების დეტალური გეგმა

მისამართი: ქვები მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქვები მახეხეთი

საკადასტრო კოდი: 21.01.37.356

ინჟინერი/შემსრულებელი

დირექტორი ზ. ავალიანი  
კონსულტანტი გ. კილაძე  
შემსრულა საპროექტო ჯგუფი  
არქიტექტორი გ. ბოლქვაძე  
დარბ. სპეციალისტი თ. დუბაძე

უფლებამოსილი (ორბანო)

ქვები მუნიციპალიტეტი და საკრებულო

### **რეზიუმე**

საპროექტო დავალების მოთხოვნების შესაბამისად, პროექტის მიზანია, ქედის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ქვედა მახუნცეთში ისეთი მრავალფუნქციური კომპლექსის დაპროექტება, რომელიც:

- ერთ ლოკაციაზე გააერთიანებს ღვინის ქარხანას, აპარტამენტებს, რესტორანს, სავარჯიშო სარბაზს, სპას, ღია აუზს, ღვინის სადგუსტაციო დარბაზებს, ღია და დახურულ ავტოსადგომებს, თანამედროვე სარეკრაციო სივრცეს;
- გაზრდილი ტურისტული ნაკადების ფონზე გახდება მიმზიდველი ტურისტული ლოკაცია ქედის მუნიციპალიტეტში;
- მოიზიდავს და გაზრდის მიმდებარე ტერიტორიისა და ზოგადად მუნიციპალიტეტის ბიზნესპოტენციალს, ინვესტიციებს;

საპროექტო ტერიტორია შეადგენს 5001.00 კვ.მ-ს. ის მოქცეულია ერთ საკადასტრო ნაკვეთში, რომლის კოდია: 21.01.37.356.

ნაკვეთი გარემოცულია მძლავრი საგზაო-სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით - მის ჩრდილოეთით გადის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა მ-1 - „ბათუმი (ანგისა)-ახალციხე; სამხრეთით კი საპროექტო მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება მდინარე აჭარისწყალი;

**დაგეგმვის საჭიროების აღწერა**

სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის (შემდგომ წესი) მე-5 მუხლის, მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულია განაშენიანების დეტალური გეგმის (შემდგომ გდგ) შემუშავების ინიცირება სავალდებულოობა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

ა) მიწის ნაკვეთებისათვის ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული კვლევის საფუძველზე შეუძლებელია განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა.

ბ) ხორციელდება უშენი ტერიტორიის განაშენიანება;

გ) კოდექსის 67-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში, როცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენება იწვევს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (მათ შორის, ინფრასტრუქტურული მოწყობის, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსის და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლების ცვლილებას);

დ) გენერალური გეგმით/განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

ვინაიდან ჩვენს საკუთრებაში/დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთი საკ. კოდი:21.01.37.356) განვითარების მიზანია უშენი ტერიტორიის განაშენიანება, რაც მოიცავს მრავალფუნქციური კომპლექსის (აპარტამენტები, ღვინის ქარხანა, რესტორანი) მშენებლობას (არ საჭიროებს კ-2 კოეფიციენტის გადამეტებას). ვინაიდან დაგეგმილი მშენებლობა ხორციელდება უშენ ტერიტორიაზე სახეზე გვაქვს დაგეგმვის საჭიროება და შესაბამისად ჩვენ მიერ ინიცირებულ იქნა გეგმის შემუშავება.

საპროექტო დავალების მოთხოვნების შესაბამისად, პროექტის მიზანია, ქედის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ქვედა მახუნცეთში ისეთი მრავალფუნქციური კომპლექსის დაპროექტება, რომელიც:

- ერთ ლოკაციაზე გააერთიანებს ღვინის ქარხანას, აპარტამენტებს, რესტორანს, სავარჯიშო სარბაზს, სპას, ღია აუზს, ღვინის სადგესტაციო დარბაზებს, ღია და დახურულ ავტოსადგომებს, თანამედროვე სარეკრაციო სივრცეს;

- გაზრდილი ტურისტული ნაკადების ფონზე გახდება მიმზიდველი ტურისტული ლოკაცია ქედის მუნიციპალიტეტში;

- მოიზიდავს და გაზრდის მიმდებარე ტერიტორიისა და ზოგადად მუნიციპალიტეტის ბიზნესპოტენციალს, ინვესტიციებს;

ნაკვეთი გარემოცულია მძლავრი საგზაო-სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით - მის ჩრდილოეთით გადის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა მ-1 - „ბათუმი (ანგისა)-ახალციხე; სამხრეთით კი საპროექტო მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება მდინარე აჭარისწყალი;

**დაგეგმილი ცვლილების მიზანი**

(საპროექტო ტერიტორიის სივრცით-გეგმარებითი გადაწყვეტა)

ჩვენს საკუთრებაში/დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთი საკ. კოდი: 21.01.37.356) განვითარების მიზანია უშენი ტერიტორიის განაშენიანება, კერძოდ კი მრავალფუნქციური კომპლექსის (აპარტამენტები, ღვინის ქარხანა, რესტორანი) მშენებლობას (არ საჭიროებს კ-2 კოეფიციენტის გადამეტებას). ვინაიდან დაგეგმილი მშენებლობა ხორციელდება უშენ ტერიტორიაზე სახეზე გვაქვს დაგეგმვის საჭიროება და შესაბამისად ჩვენ მიერ ინიცირებულ იქნა გეგმის შემუშავება. ტერიტორია მოქცეულია ზონირების რუკის მიხედვით სასოფლო ზონაში (სოფზ), შესაბამისად საჭიროდ მიგვაჩნია აღნიშნულ ტერიტორიაზე ზონის ცვლილება იმგვარად, რომ საშუალება მოგვეცეს განვახორციელოთ მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქედის მუნიციპალიტეტში, საპროექტო ტერიტორია შეადგენს 5001.00 კვ.მ-ს. ის მოქცეულია ერთ საკადასტრო ნაკვეთში, რომლის კოდია: 21.01.37.356. აღნიშნულ ნაკვეთზე დაგეგმილია მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა.

კომპლექსი შედგება ორი მიწისზედა შენობისაგან და მიწისქვეშა სართულისაგან:

**შენობა N1** - ღვინის ქარხანა;

**შენობა N2** - მრავალფუნქციური შენობა, რომლის I სართულზე განთავსდება რესტორანი, II-VI სართულებზე აპარტამენტები, VII სართულსა და ტერასაზე კი საცურაო აუზი, სპა და ფიტნესი.

**მიწისქვეშა სართული** - დაეთმობა პარკინგს, ტექნიკურ, სამეურნეო და ხამხმარე ფართებს.

**ტერიტორია** - გამწვანდება მაქსიმალურად და განთავსდება საპარკინგე ადგილები (მათ შორის შშმ პირთათვის).

აღნიშნული ტერიტორიის განვითარების მიზანია, ქედის მუნიციპალიტეტში ტურისტულად (არამხოლოდ) მიმზიდველი ლოკაციის გაჩენა, რაც დიდ წვლილს შეიტანს არამხოლოდ ეკონომიკურ განვითარებაში, არამედ პოტენციურად განავითარებს მიმდებარე ტერიტორიებს.

ნაკვეთის პერიმეტრის სიახლოვეს წყალარინების სისტემის მოწყობა გადაწყვეტილია მომავალში, რაც ერთობლიობაში, სრულფასოვნად უზრუნველყოფს საპროექტო ტერიტორიის საინჟინრო კეთილმოწყობასა და წყალმომარაგება-წყალარინებას.

გაზისა და ელ. მომარაგების პროექტები მოძიების პროცესშია და იქნება გათვალისწინებული პროექტირების სტადიაზე (III სტადიაზე - კანონმდებლობით გათვალისწინებული სქემები).

**შემსრულებელი**

დირექტორი		შ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. ლუმბაძე

თარიღი	აგვისტო / 2022
მასშტაბი	_____
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00

## განმარტებები

### შემოკლებები

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებული შემოკლებები აიხსნება შემდეგნაირად:

- (1) **გგ** - განაშენიანების გეგმა;
- (2) **გდგ** - განაშენიანების დეტალური გეგმა;
- (3) **გეგმარებითი ერთეული** - გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, წინამდებარე დოკუმენტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის ინდივიდუალურად განსაზღვრული დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები;
- (4) **გეგმების შემუშავების წესი** - საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“;
- (5) **გენგეგმა** - გენერალური გეგმა;
- (6) **გის** - გეოინფორმაციული სისტემა;
- (7) **დაგეგმარება** - სივრცის დაგეგმარება (პროექტირება). ამაში ერთიანდება: ქალაქგეგმარება, არქიტექტურული დაგეგმარება და საინჟინრო დაგეგმარება;
- (8) **დაგეგმვა** - სივრცითი განვითარების და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვა. აქ ერთიანდება: სტრატეგიული დაგეგმვა, სივრცითი დაგეგმვა და/ან მიწათსარგებლობის დაგეგმვა;
- (9) **დაგეგმვის გუნდი** - მრავალდარგობრივი სპეციალისტთა გუნდი, რომელიც პასუხისმგებელია დაგეგმვაზე და თანმდევი სამუშაოების შესრულებაზე;
- (10) **დსს** - კოდექსის მე-14 მუხლით გათვალისწინებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა“;
- (11) **კვლევა** - მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევა;
- (12) **კოდექსი** - საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“);
- (13) **მერია** - მუნიციპალიტეტის მერია;
- (14) **მთავრობა** - საქართველოს მთავრობა;
- (15) **ნებართვა** - მშენებლობის ნებართვა;
- (16) **პარლამენტი** - საქართველოს პარლამენტი;
- (17) **საკრებულო** - მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- (18) **საჯარო რეესტრი** - სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- (19) **სგმ** - გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება;
- (20) **სდგ** - მუნიციპალიტეტის სივრცითი დაგეგმარების გეგმა;

(21) **ძირითადი დებულებები** - საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“

## **ტერმინთა განმარტებები**

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

- (1) **აეროფოტო** - საჰაერო გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
- (2) **დაგეგმარება** - პროექტირება, რომლის დროსაც, სივრცითი განვითარების და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვის საფუძველზე, ხორციელდება ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის ფორმირების ამოცანების გადაწყვეტა და შესაბამისი ტექსონომიური დონის დოკუმენტაციის მომზადება;
- (3) **დენდროლოგია** - მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტექსონომია და აღნუსხვა, მათი სარგებლიანობის და გამოყენების საჭიროების დადგენის მიზნით;
- (4) **დრონი** - ახლო მანძილის დისტანციური ზონდირებისთვის განკუთვნილი საფრენი მოწყობილობა;
- (5) **ესთეტიკური პარამეტრები** - შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური წყობისა და მახასიათებლების ერთობლიობა, რომელიც დგინდება განაშენიანების მართვის რეგლამენტით, განვითარების ხედვის შესაბამისად;
- (6) **ვიზუალიზაცია** - დაგეგმილი თუ დაგეგმარებული წარმოსახვითი ფიზიკური გარემოს სხვადასხვა კომპიუტერული გრაფიკის გამოყენებით შექმნილი გრაფიკული გამოსახულება (სურათი, დიაგრამა და/ან ანიმაცია);
- (7) **ზედა ტექსონომიური დონე** - სივრცითი დაგეგმვის მაკრო ხასიათი და მიზნები, რომელიც აღწერს უფრო მეტად აბსტრაქტული ხასიათის მონაცემებს და მათ კორელაციებს; სადაც საერთო მიზნები და ამოცანების თავისებურებანი, როგორც წესი კონცენტრირებულია უფრო მეტად ფართო, მთლიან სისტემაზე;
- (8) **კომიუტერი** - ადამიანი, რომელიც რეგულარულად გადაადგილდება საცხოვრებელი ადგილიდან დასახლებათმორის მანძილზე დაშორებული სამუშაოს/სასწავლებლის მიმართულებით. როგორც წესი 1 დღე-ღამის ინტერვალით;
- (9) **კოსმოფოტო** - სატელიტური გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
- (10) **ლიდარი** - მიწისზედა გამოყენებითი ფოტო-გრამმეტრიული მეთოდი, რომლისა საშუალებითაც გაიზომება მანძილი ობიექტამდე, მასზე ლაზერის სხივის მინათებით;
- (11) **ლიმიტაცია** - გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებმაც დაგეგმვის მიზნების ფორმირებისას ინტერესთა შეჯერების პროცესი შეზღუდეს ან შეუძლებელი გახადეს;
- (12) **მასშტაბი** - ფიზიკურ გარემოში გაზომილი სხეულების გამოსახტვის/გამოსახვის დროს შემცირების ზომა. ასევე, რუკაზე, გეგმაზე ან სქემაზე მოცემული ხაზების სიგრძის შეფარდება ამ ხაზით გამოსახულ ნამდვილ სიგრძესთან. მასშტაბი სამი სახისაა: რიცხვითი, ხაზოვანი და სიტყვიერი. ქართული შესატყვისია **ხაზოსადარი**;
- (13) **ინტერეს-წერტილი** - სივრცით დაგეგმვაში, ასევე ტოპოგრაფიასა და კარტოგრაფიაში, განსაზღვრული სივრცე ან ადგილმდებარეობა, გამოსახული ნივთიერ-წერტილის სახით, რომელიც კონკრეტული მიზნებისთვის (ადამიანთა მოღვაწეობის/საქმიანობის თვალსაზრისით) წარმოადგენს ინტერესის და/ან მიზიდულობის ობიექტს;
- (14) **ორთოფოტოგადაღება** - ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ- ან წვრილ-მასშტაბიანი ფოტოსურათი, რომელიც დისტანციური ზონდირების მეთოდით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;
- (15) **საზოგადოებრივი სივრცე** - განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, გზა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, ხეივანი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები და/ან მიწის ნაკვეთები, რომლებიც განკუთვნილია ან გადაცემულია საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის, მათ შორის საჯარო სერვიტუტის გამოყენებით;
- (16) **საკვლევო არეალი** - წინამდებარე დოკუმენტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის საჭირო კვლევების ჩატარების ტერიტორიული ფარგლები და/ან მონაცემების შეგროვების ინფორმაციული არე, რომელიც დამატებით დაზუსტდება შესაბამისი ტექსონომიური დონის შესაბამისი კონცეფციების შეფასებისას, დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ორგანოს გადაწყვეტილებით;
- (17) **საკოორდინატო ბადე** - მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური ნიშნულების ერთობლიობა (WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში), გამოსახული ორთოგონალურ ბადეზე;

**(18) სამშენებლო პოტენციალი** - ტერიტორიისთვის გამოყენების დროს ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დროს, განაშენიანების მართვის რეგლამენტით მათთვის დადგენილი ქალაქმშენებლობითი სიმჭიდროვეების და/ან განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა;

**(19) საბაზისო რუკა** - გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, ტერიტორიის სივრცითი განვითარებისა და ფიზიკური გარემოს ფორმირების, მათ შორის მიწათდაფარულობის (არსებული სურათის) ამსახველი, დაგეგმარების საბაზისო დოკუმენტი, რომელიც მზადდება ციფრული (ინტეგრირებული საინფორმაციო სისტემაში) და/ან ბეჭდური (კარტოგრაფიული გეგმის/რუკის) სახით;

**(20) საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე** - დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (უბანი/კვარტალი ან სამეზობლო) საზღვრებში რეგულირების წესებით ფუნქციური ქვეზონისთვის დადგენილი საცხოვრებელი ერთეულების მაქსიმალური დასაშვები რაოდენობა ან ამავე ტერიტორიის ყოველ 1 ჰა-ზე ან შენობის განაშენიანების ფართობის განსაზღვრულ წილზე, გამომდინარე განაშენიანების მართვის ამოცანებიდან;

**(21) სტრატეგიის განაცხადი** - გეგმარებითი ერთეულის განვითარების სტრატეგიის ამსახველი დოკუმენტი;

**(22) ქვედა ტაქსონომიური დონე** - სივრცითი დაგეგმვის მიკრო ხასიათი და მიზნები, რომელიც ფოკუსირებულია უფრო მეტად ინდივიდუალური ხასიათის მონაცემებზე და თავისებურებებზე; სადაც დაგეგმვის მიზნები და ამოცანების თავისებურებანი, როგორც წესი, კონცენტრირებულია მთლიანის ნაწილებზე და მათ ფუნქციონირებაზე;

**(23) ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) გეგმა** - ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ-მასშტაბიანი (არაუმეტეს მ 1:10000) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინების გარეშე ასახავს ფიზიკურ გარემოს;

**(24) ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) რუკა** - ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის წვრილ-მასშტაბიანი (მ 1:10000 მეტი) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;

**(25) ფოტოგრამეტრია** - სამეცნიერო-ტექნიკური დისციპლინა, რომელიც გამოიყენება ობიექტების ფოტოგამოსახულების მიხედვით მათი ფორმების, ზომების, მდებარეობის და მსგავსი სივრცული მახასიათებლების განსაზღვრისთვის;

**(26) ფოტოფიქსაცია** - ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს ასახვა ფოტოგადაღების მეთოდით, კონკრეტულ დროში მისი მდგომარეობის დაფიქსირების მიზნით;

**(27) ქალაქის ფუნქცია** - ქალაქის მოსახლეობის (კომიუტერები და მაცხოვრებლები) და/ან სხვა სუბიექტების საქმიანობის სფერო(ებ)ის/დარგ(ებ)ის თვითკმარი კონცენტრაცია, რომელიც/რომლებიც განსაზღვრავს ქალაქის არსებობას და განვითარებას;

**(28) ქალაქწარმომქმნელი ფაქტორი** - იმ გარემო პირობების (ადმინისტრაციული საქმიანობა, საფინანსო საქმიანობა, მრეწველობა, ტურიზმი, სატრანსპორტო კვანძები და კავშირები, და სხვა) საერთო სახელი, რომელთა კონცენტრაცია მოცემულ ტერიტორიაზე განაპირობებს, როგორც წესი ურბანიზებული კატეგორიის დასახლების გაჩენას;

**(29) ქალაქმომსახურე სფერო/დარგი** - ქალაქის ფუნქციაში არსებული სფერო(ები)/დარგ(ებ)ი, რომელთა საშუალებით შექმნილი პროდუქტი (საქონელი და/ან მომსახურება) მოცემული ქალაქის ფარგლებში მოიხმარება და/ან საკუთრივ ქალაქის მოსახლეობის მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად შეიქმნა;

**(30) ქალაქმაფორმირებელი სფერო/დარგი** - ქალაქის ფუნქციაში არსებული სფერო(ები)/დარგ(ებ)ი, რომელიც უზრუნველყოფს ქალაქის შემოსავალს და ამ ფუნქციების შედეგად შექმნილი პროდუქტი (საქონელი და/ან მომსახურება) მოიხმარება ქვეყნის მასშტაბით და მის ფარგლებს გარეთ (საქალაქო ექსპორტი). ქალაქმაფორმირებელი სფერო/დარგი განსაზღვრავს ქალაქის მნიშვნელობას და მის ადგილს ქვეყნის შიგნით და მის საზღვრებს გარეთ;

**(31) დირებული ობიექტი** - ისტორიულ-კულტურული (ურბანული, არქიტექტურული, მხატვრული, და/ან მეხსიერებითი) დირებულების მქონე უძრავი ობიექტი (შენობა ან ნაგებობა), რომელსაც არ გააჩნია ძეგლის სტატუსი, თუმცა კულტურული მემკვიდრეობის ნაწილად მოიაზრება;

**(32) წამახალისებელი ზონირება** - ცალკეული ტერიტორიებისთვის, კოდქსითა და/ან ძირითადი დებულებებით განსაზღვრულ ფარგლებში, განაშენიანების მართვის რეგლამენტებით დადგენილი ზონირების საერთო წესების შემარბილებელი (გამონაკლისი) და/ან მასტიმულირებელი დონისძიებების (გამოწვეული საჯარო ინტერესით) ერთობლიობა, რომლის დროსაც მენაშენეს ეძლევა სამშენებლო მიწის ნაკვეთის განვითარების დამატებითი შესაძლებლობები: საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ინფრასტრუქტურის განვითარების, შეუსაბამო ობიექტში ცვლილებების შეტანის და/ან დასახლების ეკონომიკურად ნაკლებ საინტერესო უბნებში წარმოებული მშენებლობის სანაცვლოდ;

**(33) ხედვის განაცხადი** - გეგმარებითი ერთეულის განვითარების ხედვის ამსახველი დოკუმენტი.

**ფიზიკური გარემოს**


**მონაცემები**




ბანაშენიანების დეტალური გეგმა






ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჭვია  
მანქანების (საკ. კოდი: 21.01.37.356)

სიტუაციური გეგმა

 - შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის ბათუმი-ახალციხის გზა

 - საპროექტო ტერიტორია

შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავალიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
დარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი	აგვისტო / 2022
მასშტაბი	1 : 20 000
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00



237425

237475

237525

237575

237625

237675

237725

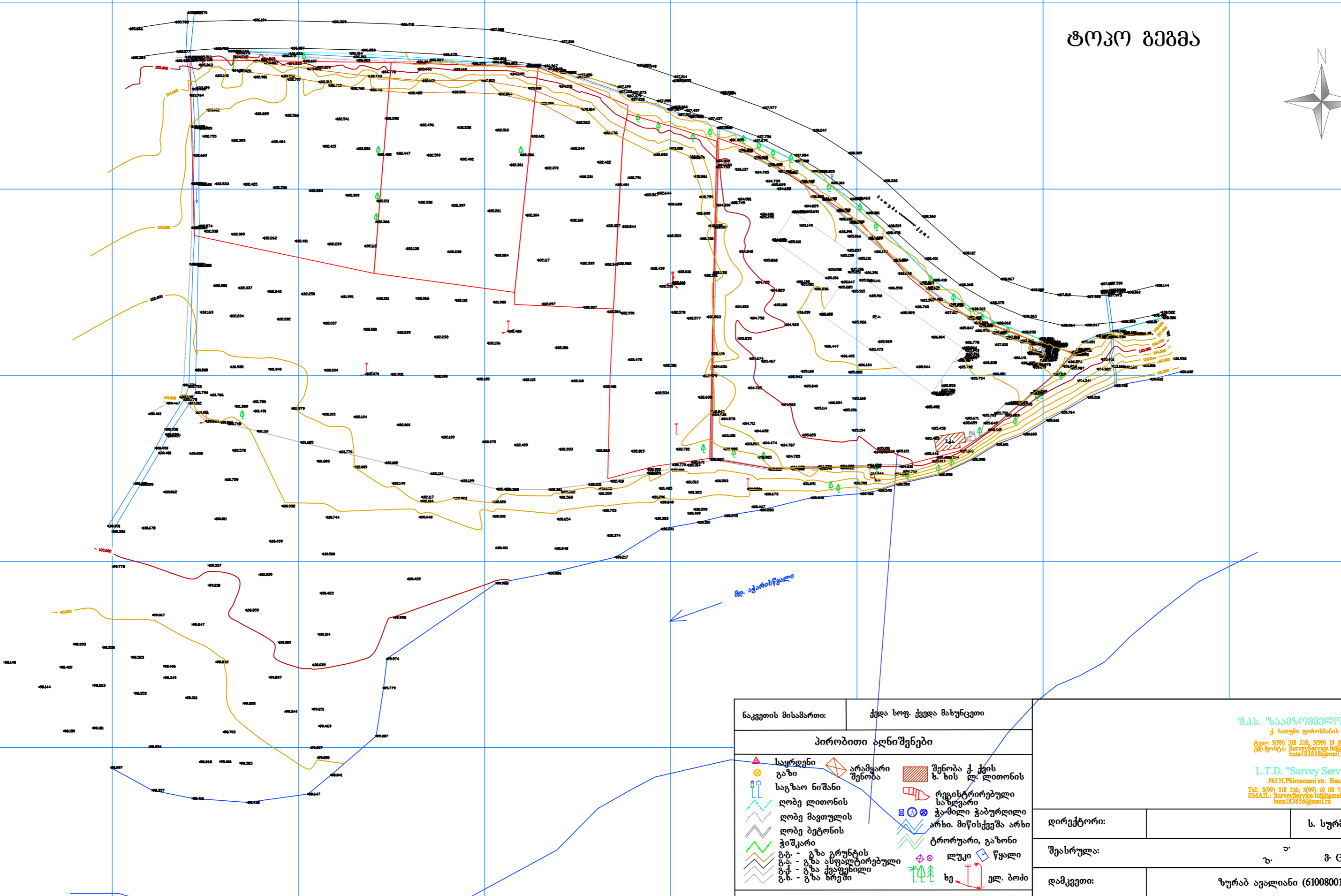
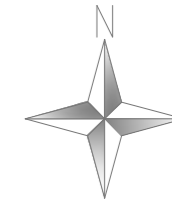
4606925

4606875

4606825

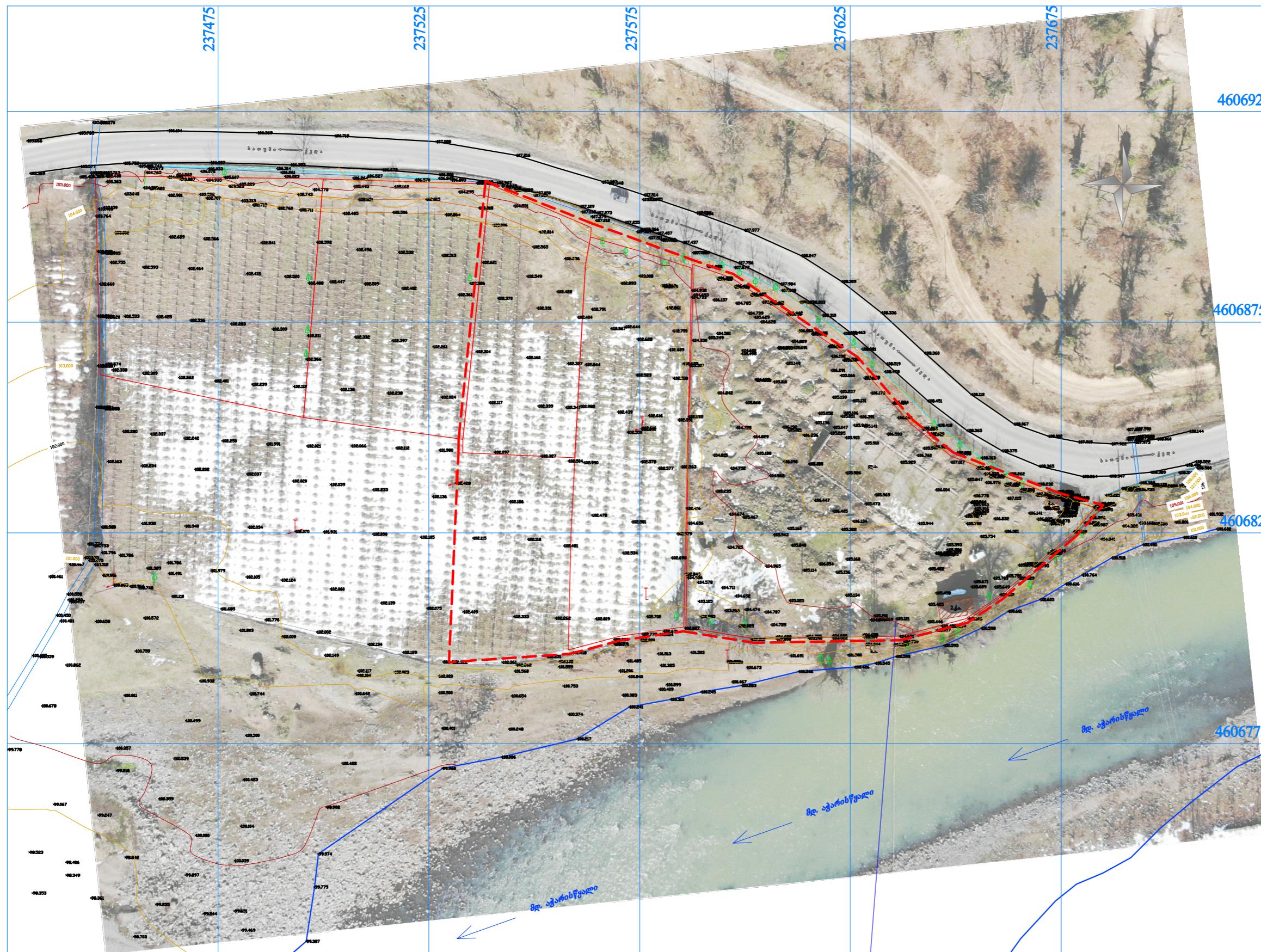
4606775

# ტოპო გეგმა



ნაკვეთის მისამართი:	ქელა სოფ. ქვედა მახუნცეთი
<b>პირობითი აღნიშვნები</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li> საყრდენი</li> <li> გაზი</li> <li> საგზაო ნიშანი</li> <li> დობე ლითონის</li> <li> დობე მავთულის</li> <li> დობე ბეტონის</li> <li> ტუშკარი</li> <li> გ.გ. - გზა გრუნტის</li> <li> გ.პ. - გზა ასფალტირებული</li> <li> გ.კ. - გზა ქვანოტი</li> <li> გ.ს. - გზა სრეში</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> არამყარი შენობა</li> <li> შენობა ქ. ქვის</li> <li> ს. ხის ლ. ლითონის</li> <li> რეგისტრირებული სახლგარი</li> <li> ტაშილი ტაბურდული არხი. მიწისქვეშა არხი</li> <li> ტროტუარი, გაზონი</li> <li> ლუკი</li> <li> წყალი</li> <li> ხე</li> <li> ვლ. ბობი</li> </ul>
აზომვა:	კოორდინატთა სისტემა: WGS 84
პროექცი:	სიმაღლე პირობითი: UTM 38

<p><b>შ.პ.ს. "საამფორმაციო სერვისი"</b>          ქ. ბათუმი ფიროსმანის ქ. №1          ტელ: 5(99) 318 216; 5(99) 19 00 75; 5(7) 50 48 51          ელ-ფოსტა: SurveyService Ltd@gmail.com          buta183858@gmail.ru</p> <p><b>L.T.D. "Survey Service"</b>          №1 N. Phirosmani str. Batumi          Tel: 5(99) 318 216; 5(99) 19 00 75; 5(7) 50 48 51          E.M.A.I.L: SurveyService Ltd@gmail.com          buta183858@gmail.ru</p>		
დირექტორი:		ს. სურმანიძე
შეასრულა:		უ. გ. ცქიფური
დამკვეთი:		ზურაბ ავალიანი (61008001039)
მასშტაბი: 1:500		



- საგზაო ნიშანი
- ღობე ლითონის
- ღობე მავთულის
- ღობე ბეტონის
- ტიშკარი
- გ.გ. - გზა გრუნტის
- გ.ა. - გზა ასფალტირებული
- გ.ქ. - გზა ქვანაპირი
- გ.ბ. - გზა ბრუნვი
- შენობა ქ. ქვის
- ს. ხის ლ. ლითონის
- რეკონსტრუირებული სახლგარი
- ჭა-მილი ჭაბურღილი
- არხი. მიწისქვეშა არხი
- ტროტუარი, გაზონი
- ლუკი
- წყალი
- ხე
- ელ. ბობი
- სააკვეპი არეალი

შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავალიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შემსრულებელი		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სამეცნიერო		თ. დუმბაძე

თარიღი	აპრილი / 2022
მასშტაბი	1 : 500
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00

საქართველოს გეოლოგიის ინსტიტუტის დასავლეთი განყოფილების მრეწველობის კომპლექსი "საქსაგეოლოგი"

# საქართველოს გეოლოგიური რუკა

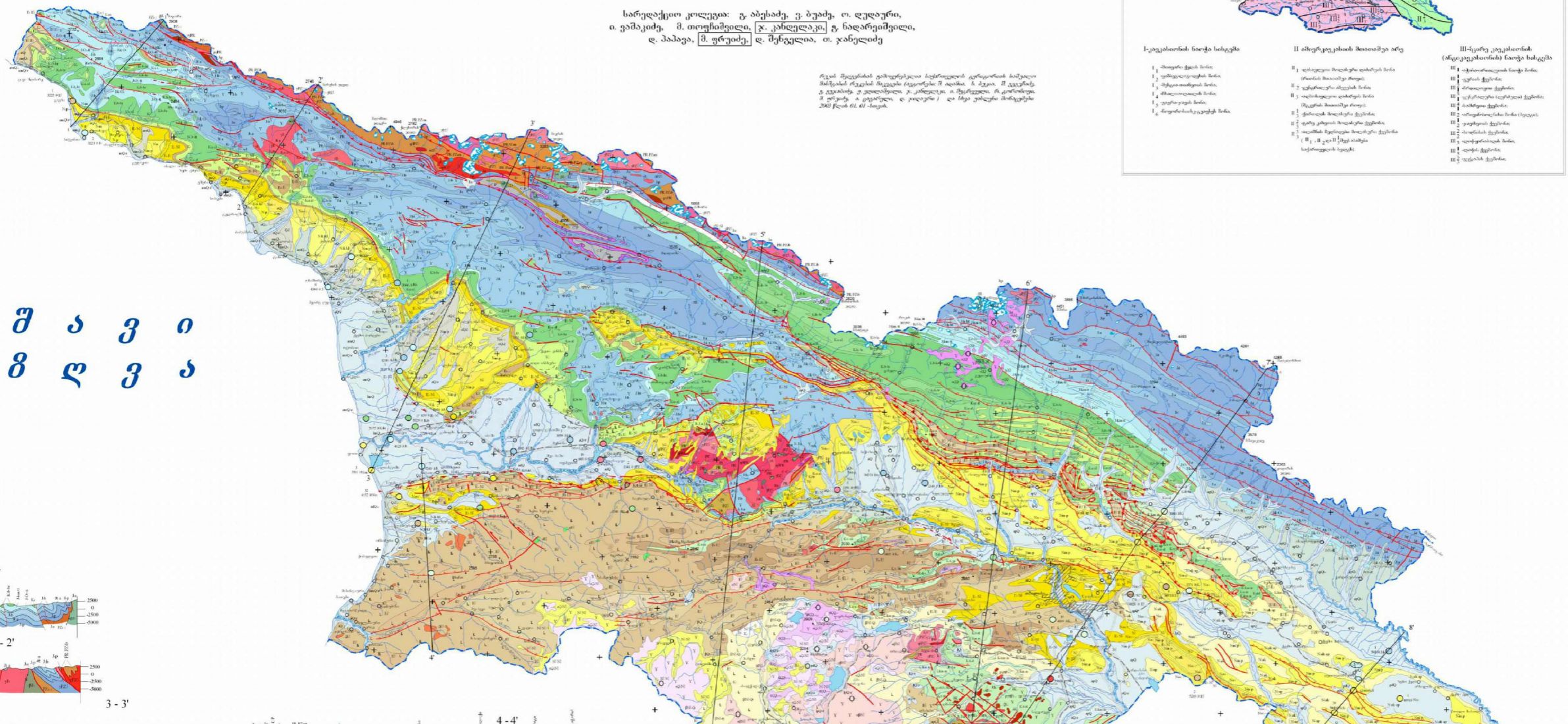
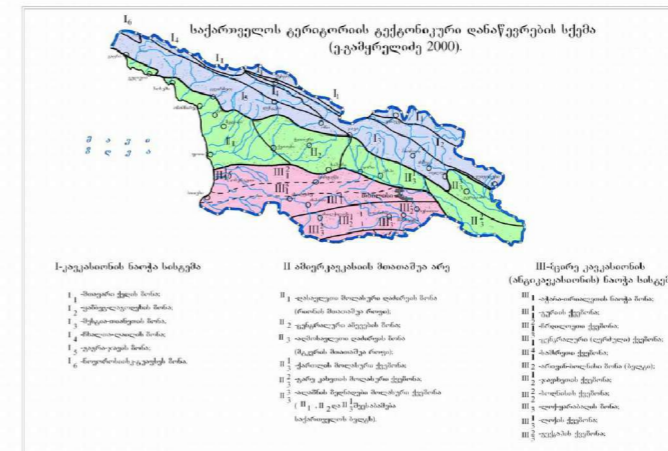
მასშტაბი 1:500 000  
2003 წ.

ავტორი: გ. გუჯაბიძე

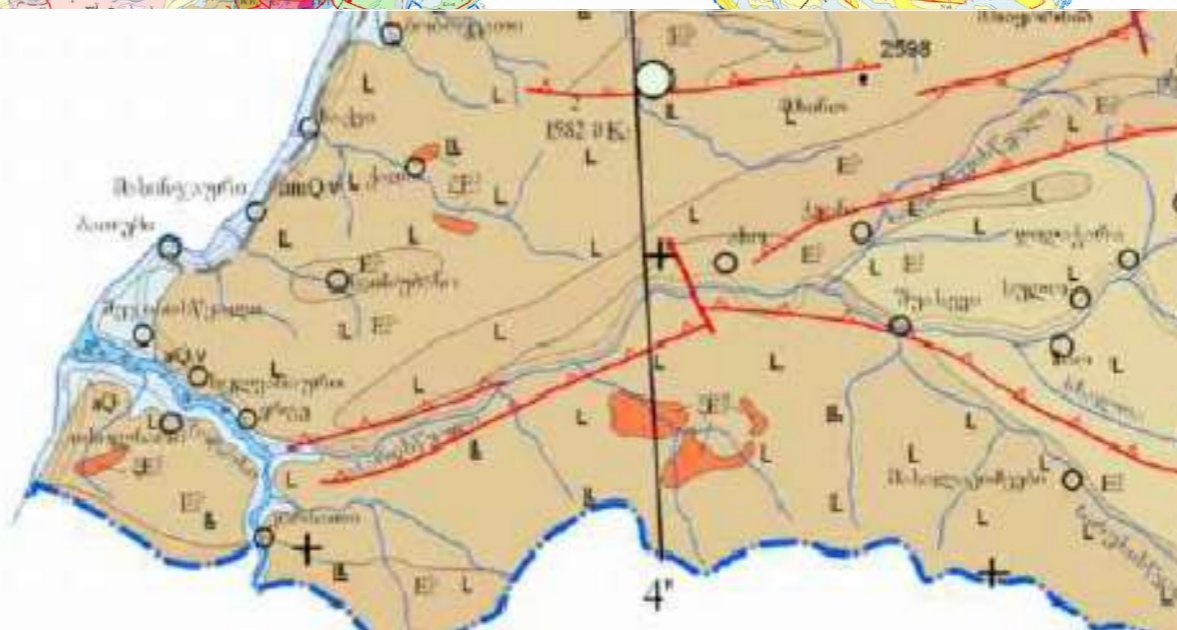
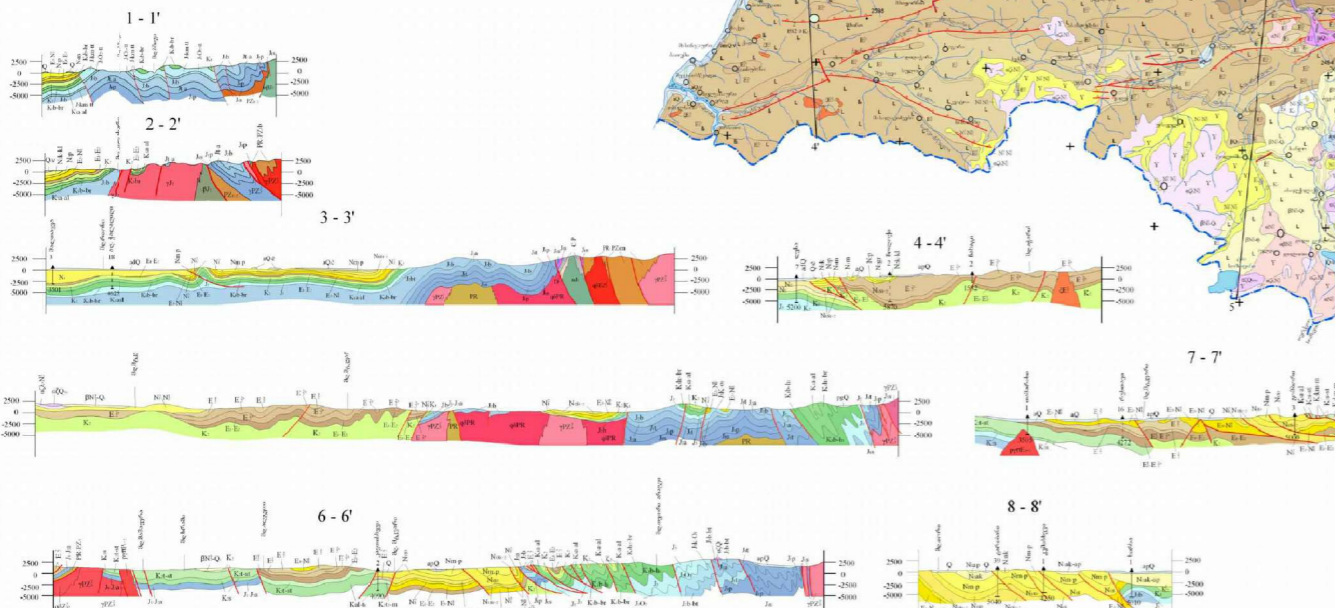
რედაქტორი: ე. გამყრელიძე

სარედაქციო კოლეგია: გ. აბუსაძე, ე. ბუბუაძე, ლ. დუღაძე, ი. ვამაძიძე, შ. თოფჩიანი, [ჯ. კახიანი], გ. ნადარეშიძე, დ. პაპია, [მ. ურუაძე], დ. შენგელია, თ. ჯანიანი

რუკის შედგენისას გამოყენებულია საქართველოს გეოლოგიის ინსტიტუტის მიერ შედგენილი გეოლოგიური რუკების მასშტაბით 1:500 000-ის მასშტაბით გეოლოგიური რუკების მასშტაბით 1:500 000-ის მასშტაბით გეოლოგიური რუკების მასშტაბით 1:500 000-ის მასშტაბით



შ ა ვ ი  
ბ ლ ე ა

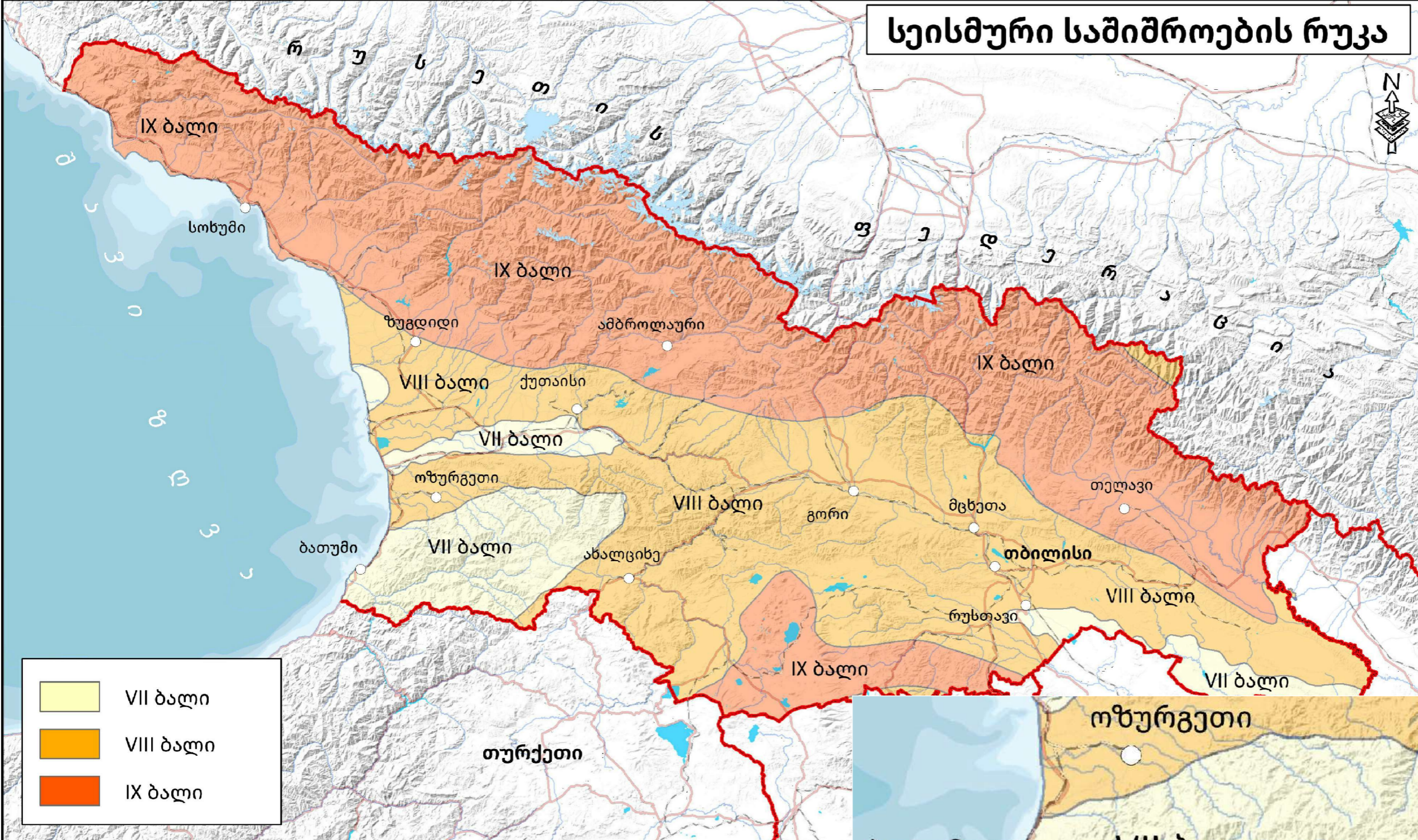


### შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავალიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შემსრულმა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი	აპრილი / 2022
მასშტაბი	—
სტადია	ბანაშენიანების ლიტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00

# სეისმური საშიშროების რუკა



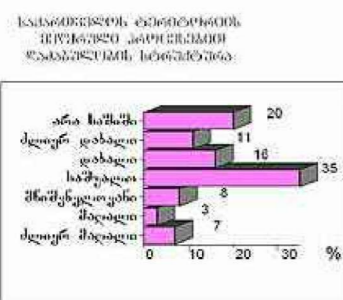
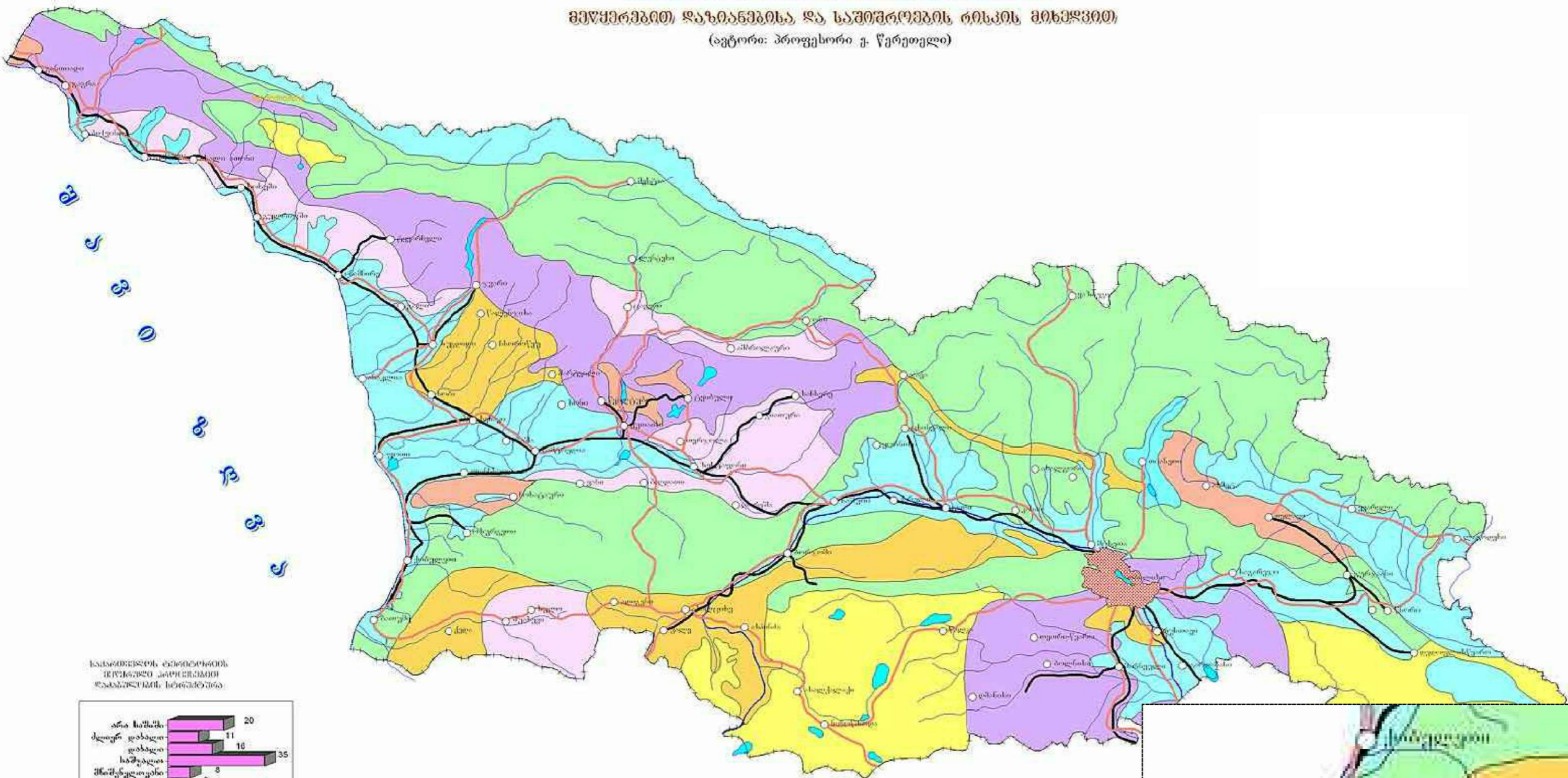
შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. ლუმბაძე

თარიღი	აპრილი / 2022
მასშტაბი	---
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00

რაიონის მნიშვნელობა	რაიონის მნიშვნელობის საშუალო მნიშვნელობა	საშუალო მნიშვნელობის რაიონის კლასიფიკაცია
მწვანე	0,7467	0,7467
ყვითელი	0,7415	0,7415
მწვანე-ყვითელი	0,5413	0,5413
მწვანე	0,3411	0,3411
ყვითელი	0,1401	0,1401
მწვანე-ყვითელი	< 0,01	< 0,01
მწვანე	0,0000	0,0000

სატერაინული ტერიტორიის დარაიონების რუკა  
 გეოგრაფიული და სასაშრობო რისკის მიხედვით  
 (ავტორი: პროფესორი ე. წერეთელი)



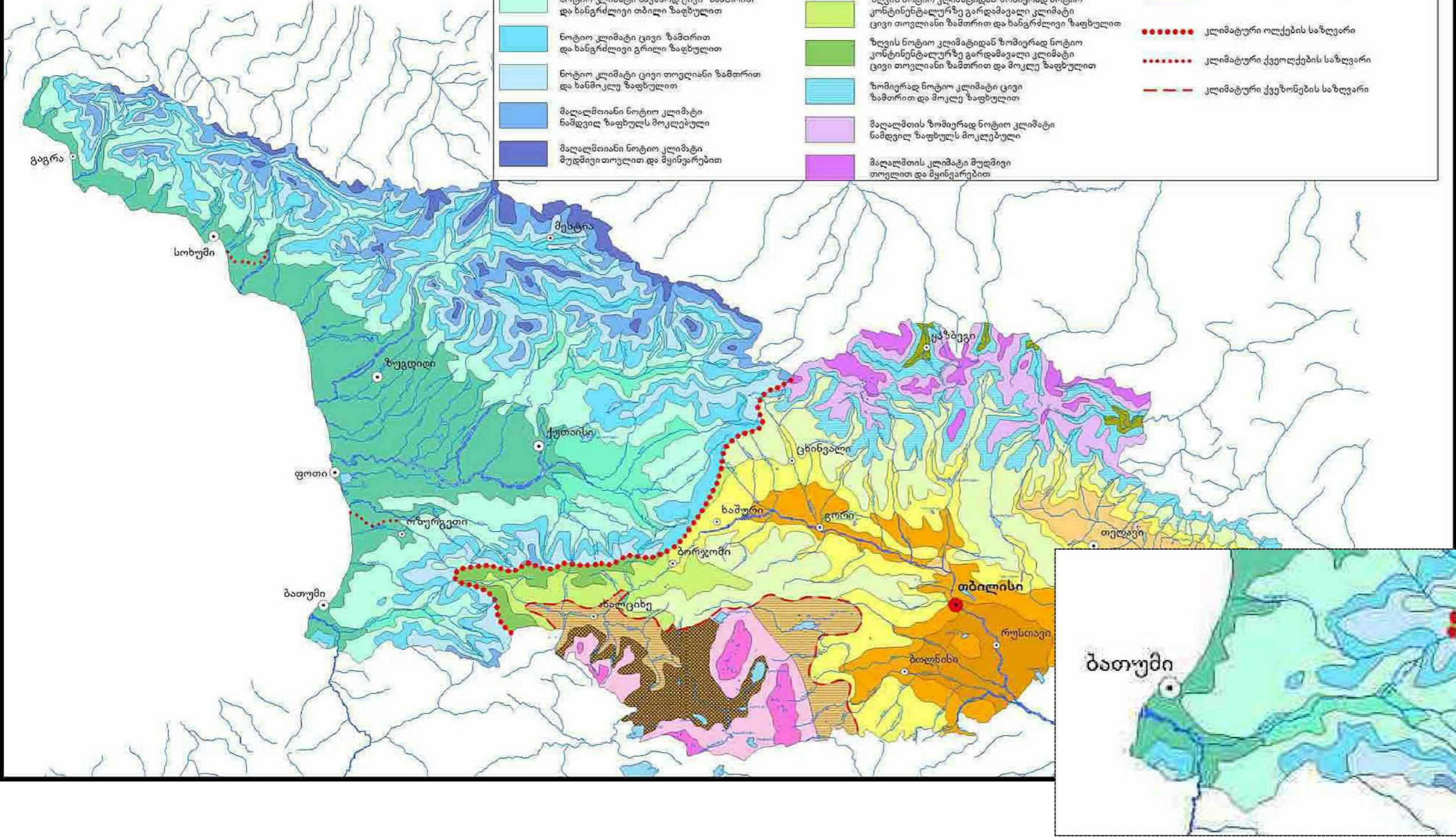
შეხვედრის მონაწილეები

დირექტორი		ს. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შეხვედრა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
დარბ. სპეციალისტი		ო. ლუმბაძე

თარიღი	აპრილი / 2022
მასშტაბი	---
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00

# საქართველოს კლიმატური რუკა

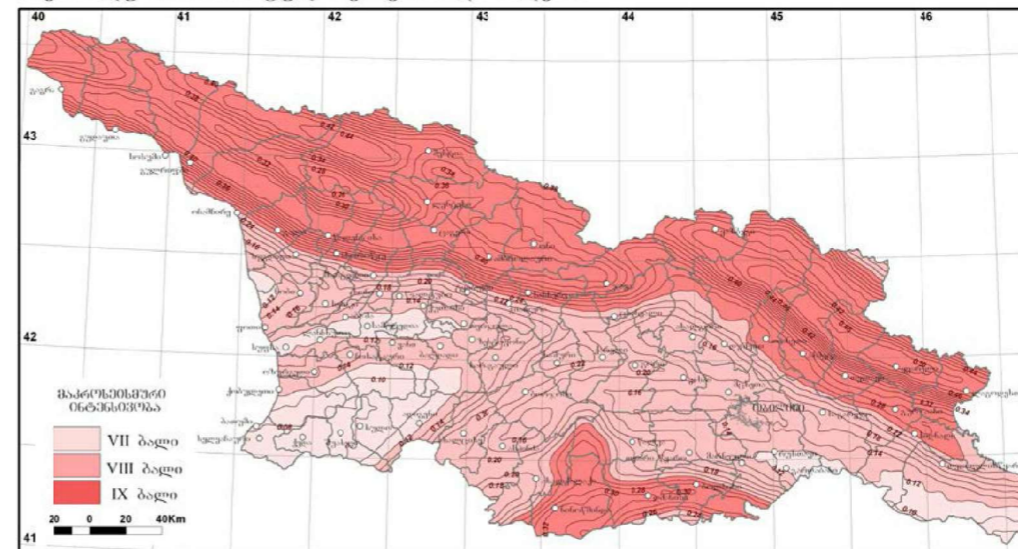
I ზღვის სუბტროპიკული კლიმატის ნოტიო რუკა (დასავლეთ საქართველო)	II ზომიერად ნოტიო სუბტროპიკული კლიმატის რუკა (აღმოსავლეთ საქართველო)	ზომიერად ნოტიო სუბტროპიკულიდან მთიანეთის მხრის კლიმატზე გარდამავალი კლიმატი
<p>ზღვის ნოტიო კლიმატი, რბილი, თბილი, უთოვლო ზამთრით და ცხელი ზაფხულით</p> <p>ა) ჭარბად ტენიანი ქვე ზონა, მთელი წლის მანძილზე ზღვიდან გაბატონებული ქარებით;</p> <p>ბ) ნოტიო ქვე ზონა, კარგად გამოხატული დამახასიათებელი მუსონური ქარებით;</p> <p>გ) ზომიერად ნოტიო ქვე ზონა, მთელი წლის მანძილზე ჩრდილოეთიდან გაბატონებული ქარებით.</p>	<p>ზომიერად მშრალი სტეპური კლიმატი ცხელი ზაფხულით</p> <p>ზომიერად თბილი სტეპურიდან ზომიერად ნოტიოზე გარდამავალი კლიმატი ცხელი ზაფხულით</p> <p>ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ცივი ზამთრით და ცხელი ზაფხულით</p> <p>ზომიერად ნოტიო კლიმატი ცივი ზამთრით და ხანგრძლივი თბილი ზაფხულით</p> <p>ზომიერად ნოტიო კლიმატი ცივი ზამთრით და ხანგრძლივი ცივი ზაფხულით</p> <p>ზღვის ნოტიო კლიმატიდან ზომიერად ნოტიო კონტინენტალურზე გარდამავალი კლიმატი ცივი თოვლიანი ზამთრით და ხანგრძლივი ზაფხულით</p> <p>ზღვის ნოტიო კლიმატიდან ზომიერად ნოტიო კონტინენტალურზე გარდამავალი კლიმატი ცივი თოვლიანი ზამთრით და მოკლე ზაფხულით</p> <p>ზომიერად ნოტიო კლიმატი ცივი ზამთრით და მოკლე ზაფხულით</p> <p>მალაშთის ზომიერად ნოტიო კლიმატი ნამდვილ ზაფხულს მოკლებული</p> <p>მალაშთის კლიმატი მუდმივი თოვლით და მყინვარებით</p>	<p>ზომიერად ცივი ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივი თბილი ზაფხულით</p> <p>მალაშთიანი სტეპური კლიმატი ცივი მცირე თოვლიანი ზამთრით და ხანგრძლივი თბილი ზაფხულით</p> <p>მთიანეთის სტეპური კლიმატი ცივი მცირე თოვლიანი ზამთრით და ხანგრძლივი გრილი ზაფხულით</p> <p>მთიანეთის სტეპური კლიმატი ხანმოკლე ზაფხულით და ცივი მცირე თოვლიანი ზამთრით</p> <p>მალაშთიანეთის ზომიერად მშრალი კლიმატი ნამდვილ ზაფხულს მოკლებული</p> <p>კლიმატური ოლქების საზღვარი</p> <p>კლიმატური ქვეოლქების საზღვარი</p> <p>კლიმატური ქვეზონების საზღვარი</p>
<p>ზომიერად ნოტიო კლიმატი საკმაოდ ცივი ზამთრით და ხანგრძლივი თბილი ზაფხულით</p> <p>ნოტიო კლიმატი საკმაოდ ცივი ზამთრით და ხანგრძლივი გრილი ზაფხულით</p> <p>ნოტიო კლიმატი ცივი ზამთრით და ხანგრძლივი თბილი ზაფხულით</p> <p>ნოტიო კლიმატი ცივი თოვლიანი ზამთრით და ხანმოკლე ზაფხულით</p> <p>მალაშთიანი ნოტიო კლიმატი ნამდვილ ზაფხულს მოკლებული</p> <p>მალაშთიანი ნოტიო კლიმატი მუდმივი თოვლით და მყინვარებით</p>	<p>ზომიერად ნოტიო კლიმატი საკმაოდ ცივი ზამთრით და ხანგრძლივი თბილი ზაფხულით</p> <p>ნოტიო კლიმატი საკმაოდ ცივი ზამთრით და ხანგრძლივი თბილი ზაფხულით</p> <p>ნოტიო კლიმატი ცივი ზამთრით და ხანგრძლივი თბილი ზაფხულით</p> <p>ნოტიო კლიმატი ცივი თოვლიანი ზამთრით და ხანმოკლე ზაფხულით</p> <p>მალაშთიანი ნოტიო კლიმატი ნამდვილ ზაფხულს მოკლებული</p> <p>მალაშთიანი ნოტიო კლიმატი მუდმივი თოვლით და მყინვარებით</p>	<p>ზომიერად ცივი ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივი თბილი ზაფხულით</p> <p>მალაშთიანი სტეპური კლიმატი ცივი მცირე თოვლიანი ზამთრით და ხანგრძლივი თბილი ზაფხულით</p> <p>მთიანეთის სტეპური კლიმატი ცივი მცირე თოვლიანი ზამთრით და ხანგრძლივი გრილი ზაფხულით</p> <p>მთიანეთის სტეპური კლიმატი ხანმოკლე ზაფხულით და ცივი მცირე თოვლიანი ზამთრით</p> <p>მალაშთიანეთის ზომიერად მშრალი კლიმატი ნამდვილ ზაფხულს მოკლებული</p> <p>კლიმატური ოლქების საზღვარი</p> <p>კლიმატური ქვეოლქების საზღვარი</p> <p>კლიმატური ქვეზონების საზღვარი</p>



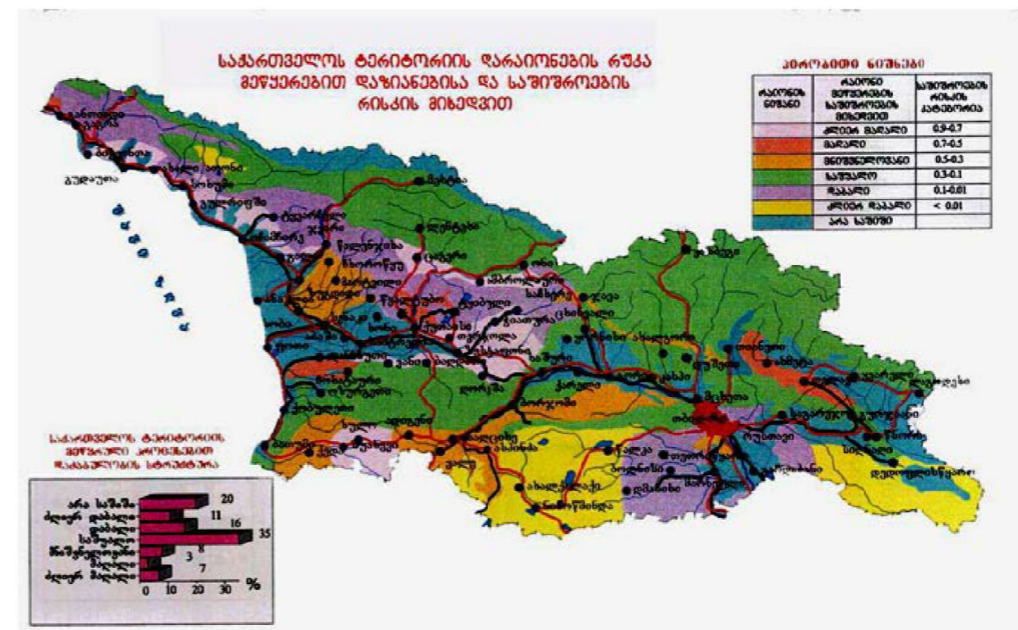
შემსრულებელი		
დირექტორი		ზ. ავალიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არსებითი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე
თარიღი	აგვისტო / 2022	
მასშტაბი	---	
სტადია	ბანაშენიანების ღებულის გეგმა	
ფორმატი	A3	
გვერდი	00	

სეისმური მოსაყვამის თვალსაზრისით ტერიტორია მოქცეულია 7 (შვიდი) ბალიან საშიშროების ზონაში. სტატისტიკური მოსაყვამის მიხედვით საკვლევნი არეალი, ისევე როგორც მთელი აჭარის რეგიონი, საქართველოში ყველაზე ნაკლებად სეისმური ადგილია.

სეისმური საშიშროების რუკა მაქსიმალურ პერიოდულ აჩქარებასა და ბალებში



მეწყარული დაზიანებისა და საშიშროების თვალსაზრისით, არაალი მიჩნეულია საშუალო რისკის ღონისად და მიეკუთვნება 0,1-0,3 კატეგორიას. მიუხედავად იმისა, რომ მეწყარული დაზიანების საშიშროების თვალსაზრისით საქართველო უმაღლესი რისკის ზონაში გადის მთელი კავკასიის მასშტაბით, აჭარის რეგიონში, წარმ. საკროეფტო ნაკვეთში, რისკის დონე განისაზღვრება როგორც საშუალო. საკროეფტო ტერიტორია არ შედის საქართველოში არსებულ 53 ათასი მეწყარული უბნის ზონაში, რასაც სავარაუდოდ გენივხელმძღვანელიდან განაპირობებს ამ არეალში არსებული მთის კალთების აქტიური ტყის საფარი.



ღვარცხოვრული მოვლენების მიხედვით, მსგავსად საქართველოს 20%-ისა, აღნიშნული ტერიტორია განეკუთვნება შეზღუდული საშიშროების ზონას, რომელის საშუალო მაჩვენებელზე მსიკრია. ცნობილია, რომ ღვარცხოვრის ხელშემწყობ პირობად მოიაზრება უტყეოება და ხანგრძლივი გვალვებიანი პერიოდები, ხოლო საკროეფტო არეალი გამოირჩევა საპირისპირო მახასიათებლებით. ღვარცხოვრის წარმოქმნის საფრთხე საკროეფტო არეალში მსიკრია.



შემსრულებელი

დირექტორი: შ. ავალიანი
კონსულტანტი: გ. კილაძე
შემსრულებელი: საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი: გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი: თ. დუმბაძე

თარიღი: აბრისტო / 2022
მასშტაბი:
სტადია: ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი: A3
გვერდი: 00



შ.პ.ს  
“NEW GEOLOGY”

ქედის რაიონი, სოფ. ქვედა მახუნცეთი (ს/კ: 21.01.37.356)  
მრავალფუნქციური კომლექსის მშენებლობა

საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა

ბათუმი, 2021 წელი

# ქედის რაიონი, სოფ. ქვედა მახუნცეთი (ს/კ 21.01.37.356),

## მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა

### საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა

ფიზიკური პირი ზურაბ ავალიანის დაკვეთით, შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“-ის მიერ, 2021 ოქტომბერში ჩატარდა ქედის რაიონის, სოფ. ქვედა მახუნცეთში (ს/კ 21.01.37.356), ღვინის ქარხნის 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 № 1.02.07-87) და ტექნიკური რეგლამენტი - „შენობების და ნაგებობების ფუძეები“) მოთხოვნის თანახმად ჩატარდა საინჟინრო გეოლოგიური კვლევა კონკრეტული უბნისათვის – მუშა პროექტის (სამუშაო დოკუმენტაცია) სტადიისათვის, შემდეგი მოცულობით:

მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე, მისი კონტურის ფარგლებში გაყვანილი იქნა 3 ჭაბურღილი, სიღრმით 6.0 მ – თითოეული. ჭაბურღილების გაყვანის დროს ხდებოდა გრუნტების ვიზუალური აღწერა და დაკვირვება გრუნტის წყლის დონეებზე.

წინამდებარე დასკვნის შედგენის დროს გამოყენებულია შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“-ს ფონდური მასალები, კერძოდ მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარებული გეოლოგიური კვლევები.

შაგამოკვლევო ჭაბურღილები დატანილია დამკვეთის მიერ გადმოცემულ უბნის 1:500 მ-ბის ტოპო-გეგმაზე. ჭაბურღილების გეგმურ-სიმაღლითი მიბმა შესრულებულია გეოლოგის მიერ პირობითად.

სამშენებლო კლიმატური დარაიონების სქემის მიხედვით საკვლევი ტერიტორია მიეკუთვნება IIIბ ქვერაიონს. ქვემოთ მოგვყავს ზოგიერთი მონაცემები მოცემული რაიონის კლიმატური პირობების შესახებ (ტექნიკური რეგლამენტი - „სამშენებლო კლიმატოლოგია“):

1. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა..... +12.7<sup>0</sup> C;
2. ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა ..... -15<sup>0</sup> C;
3. ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა..... + 42<sup>0</sup> C;
4. ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (წლის საშუალო)..... 77%;
5. ნალექების რაოდენობა წელიწადში ..... 1652 მმ;
6. ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში ..... 210 მმ;
7. ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში ..... 440 მმ;
8. თოვლის საფარის წონა ..... 1.30 კპა;
9. თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი .....45
10. ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობები:
  - 5 წელიწადში ერთხელ ..... 0,23 კპა;
  - 15 წელიწადში ერთხელ ..... 0,30 კპა;
11. ქარის მახასიათებლები, ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი:
  - წელიწადში ერთხელ ..... 16 მ/წმ;
  - 5 წელიწადში ერთხელ ..... 20 მ/წმ;
  - 10 წელიწადში ერთხელ ..... 22 მ/წმ;
  - 15 წელიწადში ერთხელ ..... 23 მ/წმ;

20 წელიწადში ერთხელ ..... 24 მ/წმ;

12. გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე ..... 0 სმ.

გეომორფოლოგიურად საკვლევი ტერიტორია ვაკეა, რომელიც წარმოადგენს მდ. აჭარისწყლის ჭალისზედა ტერასას.

გეოლოგიურად ტერიტორია აგებულია მეოთხეული, ალუვიური ქვიშოვანი და კენჭნაროვანი გრუნტებით.

საკვლევი ტერიტორია მდებარეობს ქედის მუნიციპალიტეტის სოფ. ქვედა მახუნცეთში, მდ. აჭარის წყლის მარჯვენა მხარეს.

ჩატარებული საველე სამუშაოების მონაცემების მიხედვით შედგენილია ჭაბურღილების გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტები, რომლებიც თან ერთვის წინამდებარე დასკვნას. ვინაიდან ჭაბურღილების გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტები ერთმანეთის იდენტურია, განივი ჭრილის აგება არ ჩავთვალეთ მიზანშეწონილად, რადგან უბნის თითოეული სვეტი შეიძლება განხილული იქნას, როგორც საკუთრივ განივი ჭრილი.

ჩატარებული საველე სამუშაოების მონაცემების საფუძველზე, შედგენილია შურფების გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტები და სამშენებლოდ გამოყოფილი უბნის მიმართ გრძივი გეოლოგიური ჭრილები, რომლებიც თან ერთვის დასკვნას.

როგორც წარმოდგენილი ჭრილიდან ჩანს, უბნის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას დებულობენ შემდეგი სახის გრუნტები, რომლის საფუძველზეც გამოიყო საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტები (სგე):

სგე (ფენა) 1 – ნაყარი გრუნტი – ნიადაგისა და ქვიშნარის ნარევი. სიმძლავრე 0.60-0.70 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე.

სგე (ფენა) 2 – ქვიშნარი, პლასტიკური, მოშავო ფერის. სიმძლავრე 1.30-1.70 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე.

სგე (ფენა) 3 – ქვიშნარი, დენადი, მოშავო ფერის. სიმძლავრე 1.90-3.0 მ-ის ფარგლებშია. გრუნტი წყალგაჯერებულია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე.

სგე (ფენა) 4 – კაჭარ-კენჭნარი, ხრეშისა და ქვიშნარის შემავსებლით 25%-მდე. სიმძლავრე 1.0-2.0 მ-ის ფარგლებშია (დაძიებული). გრუნტები ერთგვაროვანია და გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე. გრუნტები ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით.

გრუნტის წყალი გამოვლინდა ჭაბურღილებში 2.0-2.30 მ-ის სიღრმეზე მიწის ზედაპირიდან. საველე სამუშაოების პერიოდში მისი დონე არ შეცვლილა და დამყარდა იგივე სიღრმეზე მიწის ზედაპირიდან.

### დასკვნები და რეკომენდაციები

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს შემდეგი დასკვნები:

1. საინჟინრო-გეოლოგიური თვალსაზრისით სამშენებლო უბანი იმყოფება დამაკმაყოფილებელ პირობებშია. უბანზე და მის მიმდებარედ არ აღინიშნება ნეგატიური გეოდინამიური მოვლენები. თუმცა უბანზე არსებული სუსტი გრუნტები გარკვეულ სიძნელეებს ქმნის პროექტირების დროს.

საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, გამოკვლეული უბანი, სნ და № 1.02.07-87 მე-10 დანართის (სავალდებულო) თანახმად მიეკუთვნება II კატეგორიას (მარტივი).

2. ჩატარებული საველე სამუშაოების მონაცემების მიხედვით, უბნის ამგებ გრუნტებში შეიძლება გამოიყოს 4 საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი (სგე);

3. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტის (სგე-ს) ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლები, რომლებიც განსაზღვრულია სნ და № 2.02.01-83 დანართი 1, ცხრილი 1, დანართი 3 ცხრილი 1, 2 და ტექნიკური რეგლამენტი -

„შენობების და ნაგებობების ფუძეები” დანართი 2, ცხრილი 2, დანართი 3 ცხრილი 4 და 5, საცნობარო ლიტერატურის (დამპროექტებლის საანგარიშო თეორიული ცნობარი) და ფონდურ მასალებზე დაყრდნობით (იხ. დანართი 1 „გრუნტების ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლების ჯამური ცხრილი”).

4. მშენებლობის პრაქტიკიდან და ანალოგიურ გრუნტებზე დაკვირვებიდან გამონდინარე შენობის დაფუძნება შესაძლებელია კენჭნარის (ფენა 4) გრუნტებზე. ნაყარი გრუნტი (ფენა 1) და ქვიშნარი (ფენა 2 და 3) მშენებლობის დროს უნდა მოიხსნას.

რაც შეეხება საძირკვლის ტიპს, ეს საკითხი კონსტრუქტორის პრეროგატივაა და უნდა მოხდეს სათანადო გათვლების საფუძველზე.

5. გრუნტის გამოცვლის შემთხვევაში გამოყენებული იქნას კარგი წყალგამტარი გრუნტები, ღორღი, ხრეში და სხვა. და მოხდეს მისი დატკეპნა 25 სმ-იან ფენებად მძიმეწონიანი ვიბროტრაქტორით.

6. პროექტირების დროს გათვალისწინებული უნდა იქნას სადრენაჟე სისტემის მოწყობა. ასევე აუცილებელია მოხდეს, გამონაჟონი და ზედაპირული ჩამონადენი წყლების სპეციალური არხებით რეგულირება, მათი უსაფრთხო ადგილას გაყვანა.

ფონდური მასალების მიხედვით გრუნტის წყლები არააგრესიულია ნებისმიერი მარკის ბეტონის მიმართ. სუსტად აგრესიულია არმატურის მიმართ მისი წყალში ეპიზოდურად ყოფნის დროს.

7. საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონების მიხედვით (ტექნიკური რეგლამენტი - „სეისმომდეგი მშენებლობა”) საკვლევი ტერიტორია მიეკუთვნება 7 (შვიდი) ბალიანი სეისმურობის ზონას.

– სამშენებლო მოედნის სეისმურობა განისაზღვროს 7 (შვიდი) ბალით.

8. ქვაბულის ფერდობის მაქსიმალური დასაშვები დახრა მიღებული იქნას სნ და № 3.02.01-87 §3.11; 3.12; 3.15 და სნ და № III-4-80 მე-9 თავის მიხედვით.

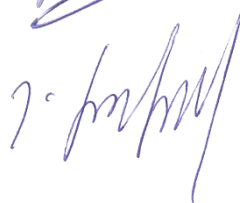
**შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY” - ის**

დირექტორი



ნ. ლაშვაშვილი

ინჟინერ გეოლოგი



გ. კობალაძე



ჭაბურღილი № 1

ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 102.90

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	ბრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	ბრუნტის წყლების ღონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა		
					ბამონენა (მ)	ღამყარება (მ)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	0.60	102.30	0.60					ნაყარი ბრუნტი - ნიადაგისა და ქვიშნარის ნარევი.		
2	2.30	100.60	1.70					2.30	2.30	ქვიშნარი, კლასტიკური, მოშავო ფერის.
3	5.0	97.90	2.70					ქვიშნარი, ღენადი, მოშავო ფერის. ბრუნტი წყალგაჭერეშულია.		
4	6.0	96.90	1.0					კაჭარ-კენჭნარი, ხრეშის შემაჯგებლით 30%-მდე, ქვიშისა და ქვიშნარის შემაჯგებლით 25%-მდე.		

ჭაბურღილი № 2

ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 102.40

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	ბრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	ბრუნტის წყლების ღონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა		
					ბამონენა (მ)	ღამყარება (მ)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	0.70	101.70	0.70					ნაყარი ბრუნტი - ნიადაგისა და ქვიშნარის ნარევი.		
2	2.0	100.40	1.30					2.0	2.0	ქვიშნარი, კლასტიკური, მოშავო ფერის.
3	5.0	97.40	3.0					ქვიშნარი, ღენადი, მოშავო ფერის. ბრუნტი წყალგაჭერეშულია.		
4	6.0	96.40	1.0					კაჭარ-კენჭნარი, ხრეშის შემაჯგებლით 30%-მდე, ქვიშისა და ქვიშნარის შემაჯგებლით 25%-მდე.		

ჭაბურღილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტი		მ-ბი 1:100	შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“	10.2021 წ.
პროექტის დასახელება	ქედის რაიონი, სოფ. ქვიდა მახუნცეთი (ს/კ 21.01.37.841), ღვინის ქარხნის მშენებლობა.	ღირეშტორი	ნ. ლამპარაძე	
დამკვეთი	შ/კ ზურაბ ავალიანი	ინჟინერი	მ. კობალაძე	

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმკლავგრძე (მ)	ბრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	ბრუნტის წყლუბის ღონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა	
					ბამოწმენა (მ)	ღამყარება (მ)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	0.60	102.10	0.60					ნაყარი ბრუნტი - ნიადაგისა და ქვიშნარის ნარევი.	
2	2.10	100.60	1.50				2.10	2.10	ქვიშნარი, კლასტიკური, მოშავო ფერის.
3	4.0	98.60	1.90				ქვიშნარი, ღენადი, მოშავო ფერის. ბრუნტი წყალგაწმენულია.		
4	6.0	96.70	2.0				კაჭარ-კენჭნარი, ხრეშის შემავსებლით 30%-მდე, ქვიშისა და ქვიშნარის შემავსებლით 25%-მდე.		

ჭაბურღილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტი		მ-ბი 1:100	შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“	10.2021 წ.
პროექტის დასახელება	ქედის რაიონი, სოფ. ქვედა მახუნცეთი (ს/კ 21.01.37.841), ღვინის ქარხნის მშენებლობა.			
დამკვეთი	შ/პ ზურაბ ავალიანი	ღირეშტორი	ნ. ლამპარაძე	
		ინჟინერი	მ. კობალაძე	

დანართი 1

გრუნტების ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლების ჯამური ცხრილი

ობიექტის დასახელება: ქედის რაიონი, სოფ. ქვედა მახუნცეთი (ს/კ 21.01.37.356), კომპი eqsi s მშენებლობა.






სბმ (ფენა) №	ბეიოლოგიური ინდექსი	გრუნტების დასახელება	მაჩვენებლები დამუშავებისათვის						ფიზიკური თვისებები							მექანიკური თვისებები				
			СНип IV-5-82			ფერდობის დროებითი ქანობი			P ბუნებრივი გრუნტის სიმკვრივე	w ტენიანობა	n ფორიანობა	e ფორიანობის კოეფიციენტი	I <sub>L</sub> დექნადობის მაჩვენებელი	I <sub>p</sub> პუასონის კოეფიციენტი	K <sub>wr</sub> ფიტგადობის კოეფიციენტი	c შეჭიდულუბა	f შიბა ხახუნის კოეფიციენტი	E დეფორმაციის სამართო მოდული	R <sub>c</sub> სიმტკიცე ზღვარი ერთდობა კომპლასი	R <sub>0</sub> გრუნტის საანბარო წინააღმდეგობა
			სიმკვრივე	დამუშავების ჯამები	კატეგორია	1.5 მ-მდე	3.0 მ-მდე	5.0 მ-მდე												
			გ/სმ <sup>3</sup>	-	-	-	-	-												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	t	ნაყარი გრუნტი – ქვიშარისა და ნიადაგის ნარევი.	1650	34 <sub>a</sub>	I	1:0.25	1:0.67	1:0.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	al QIV	ქვიშარი, პლასტიკური, მოშავო ფერის.	1650	34 <sub>a</sub>	I	1:0.25	1:0.67	1:0.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	al QIV	ქვიშარი, დენადი, მოშავო ფერის. გრუნტი წყალგაჯერებულია.	1650	34 <sub>a</sub>	I	1:0.25	1:0.67	1:0.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	al QIV	კაჭარ-კენჭნარი, ხრეშისა და ქვიშის შემავსებლით 20%-მდე.	2000	6 <sub>r</sub>	IV	1:0.5	1:1	1:1	2.0	-	-	-	-	-	-	0.0	35	40	-	500

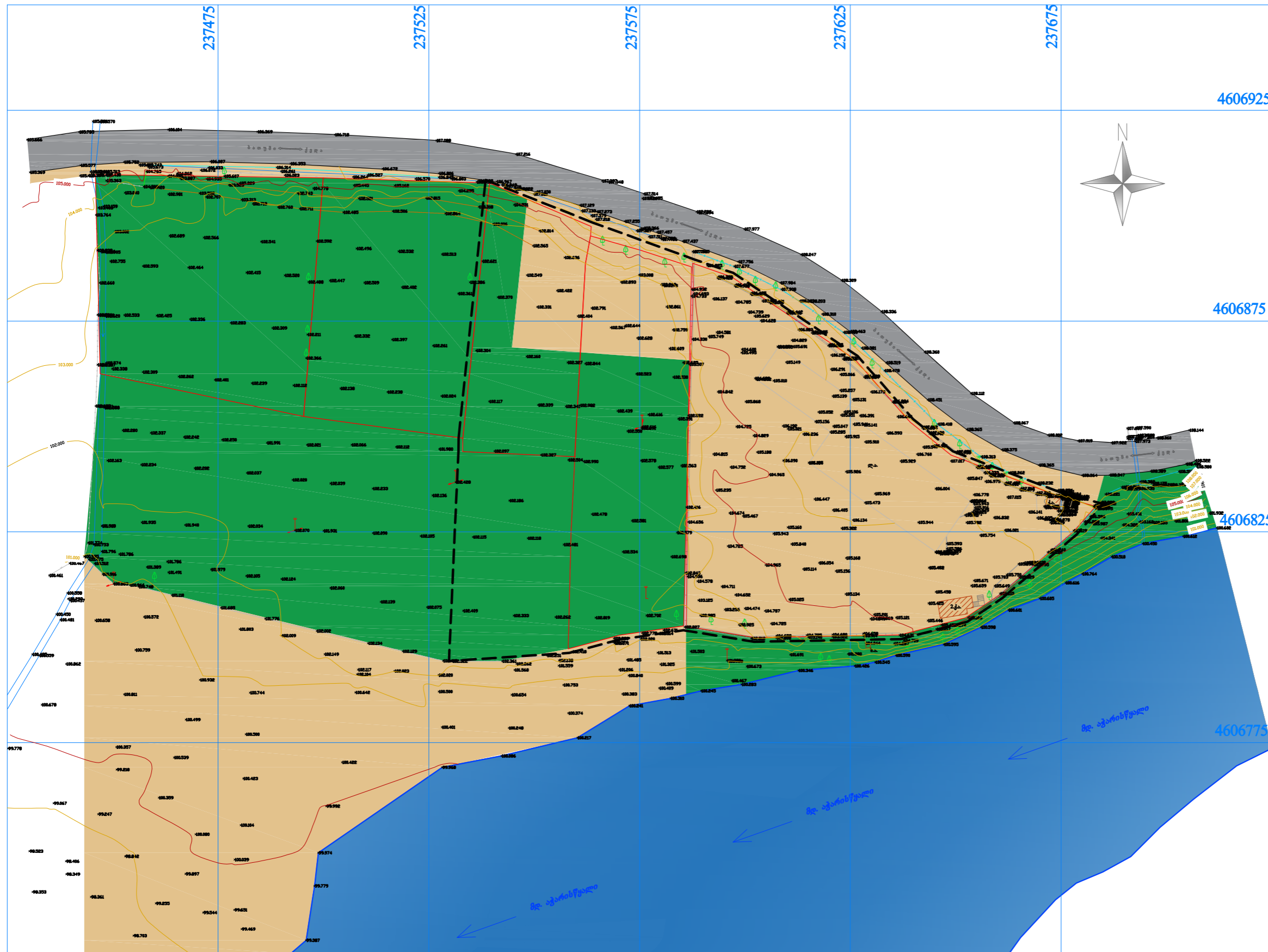
შენიშვნა: ფენა 2 და ფენა 3 გრუნტების მექანიკური მახასიათებლები ნორმატიულზე დაბალია.

ბანაშენიანების დეტალური გეგმა






ქმის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქველა მახუნეთი (საკ. კოდი: 21.01.37.356)

მიწათფარულობის რუკა

-  - საკვლევი არეალი
-  - ბანაშენიანებელი მიწის ნაკვეთები
-  - გამწვანებულ მიწის ნაკვეთები
-  - საბაზო ინფრასტრუქტურის მიწის ნაკვეთები, ქუჩა/გზა
-  - მდინარე აჭარისწყალი



შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავალიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შემსრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი	აგვისტო / 2022
მასშტაბი	1 : 500
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00



**უფლებრივი გარემოს**

**მონაცემები**



### ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882022140100 - 28/02/2022 14:03:47

მომზადების თარიღი  
28/02/2022 14:53:06

### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ქელა	მახუნცეთი			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 5000.00 კვ.მ.
<b>21</b>	<b>01</b>	<b>37</b>	<b>356</b>	ნაკვეთის წინა ნომერი: <b>21.01.02.018</b> ; შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1

მისამართი: რაიონი ქელა, საკრებულო მახუნცეთი, სოფელი ქველა მახუნცეთი

### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882022140100 , თარიღი 28/02/2022 14:03:47  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 28/02/2022

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 28/02/2022 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრები:

შპს "ძმები ავალიანები", ID ნომერი: 446757297

მესაკუთრე:

შპს "ძმები ავალიანები"

აღწერა:

### იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882021621980 თარიღი 26/07/2021 18:03:03

იპოთეკარა სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი" 204854595; საგანი: 5000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები N1;

იპოთეკის ხელშეკრულება N1231232887594 , დამოწმების თარიღი 26/07/2021, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 26/07/2021

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

### ვალდებულება

ყალბა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

---

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მაგერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge);
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge), ნებისმიერ გერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გეგმიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: [info@napr.gov.ge](mailto:info@napr.gov.ge)



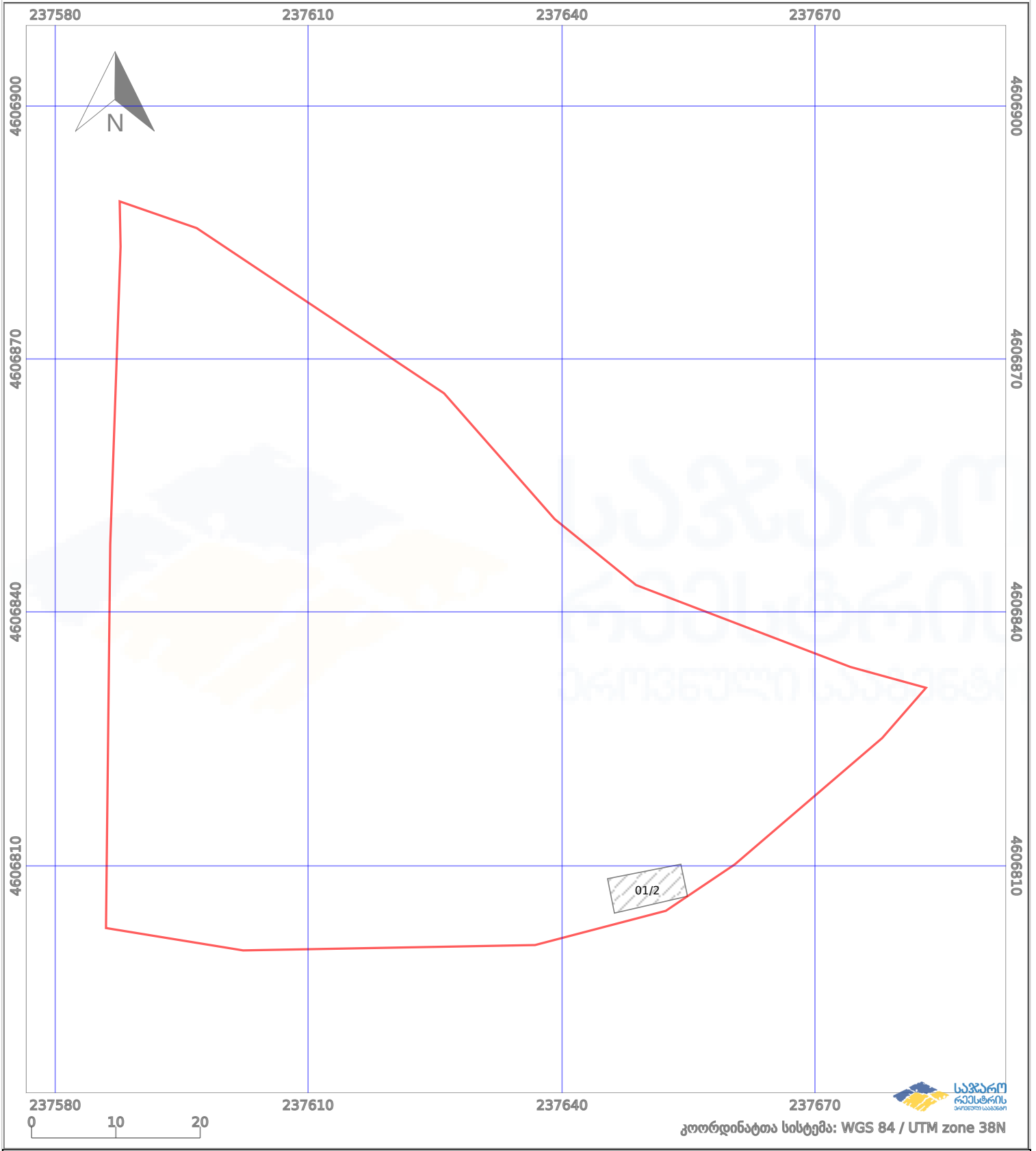
# საკადასტრო გეგმა

საქართველოს რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **21.01.37.356**  
განცხადების ნომერი: **882022133523**  
მომზადების თარიღი: **25/02/2022**

ნაკვეთის დანიშნულება:  
ფართობი:

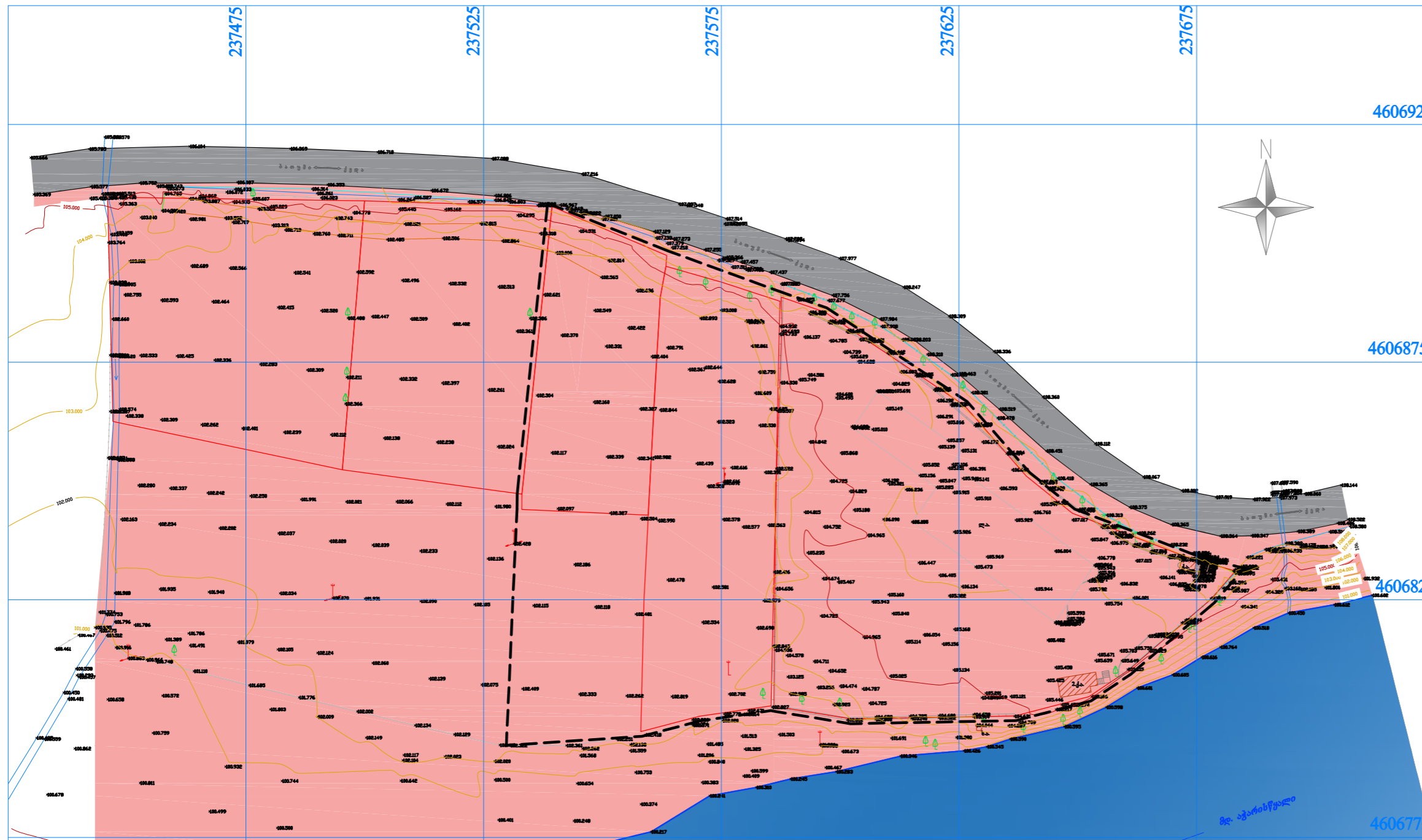
**არასასოფლო სამეურნეო**  
**5002 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**  
**5000 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**



	ნაკვეთის საზღვარი		პირობითი აღნიშვნები: მშენებარე ნაგებობა		აშენებული ნაგებობა
	ხაზობრივი ნაგებობა		ტყის ფონდი		ვალდებულება

- საკვლევი არეალი

- ცენტრალური ტერიტორიები
- რაიონული ცენტრი (სოფელი)
- შენობა
- შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა
- ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა
- საერთაშორისო მნიშვნელობის გზა
- მდინარე
- მდინარე
- მიწის ნაკვეთი
- ციხისძირე
- მუნიციპალიტეტის საზღვარი
- ქაობი
- სპეციალური ტერიტორიები
- შერეული ზონა
- ლანდშაფტური ტერიტორიები
- საცხოვრებელი ტერიტორიები
- ტბა
- ურბანული ტერიტორია
- სოფს
- მიწის ნაკვეთი



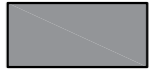


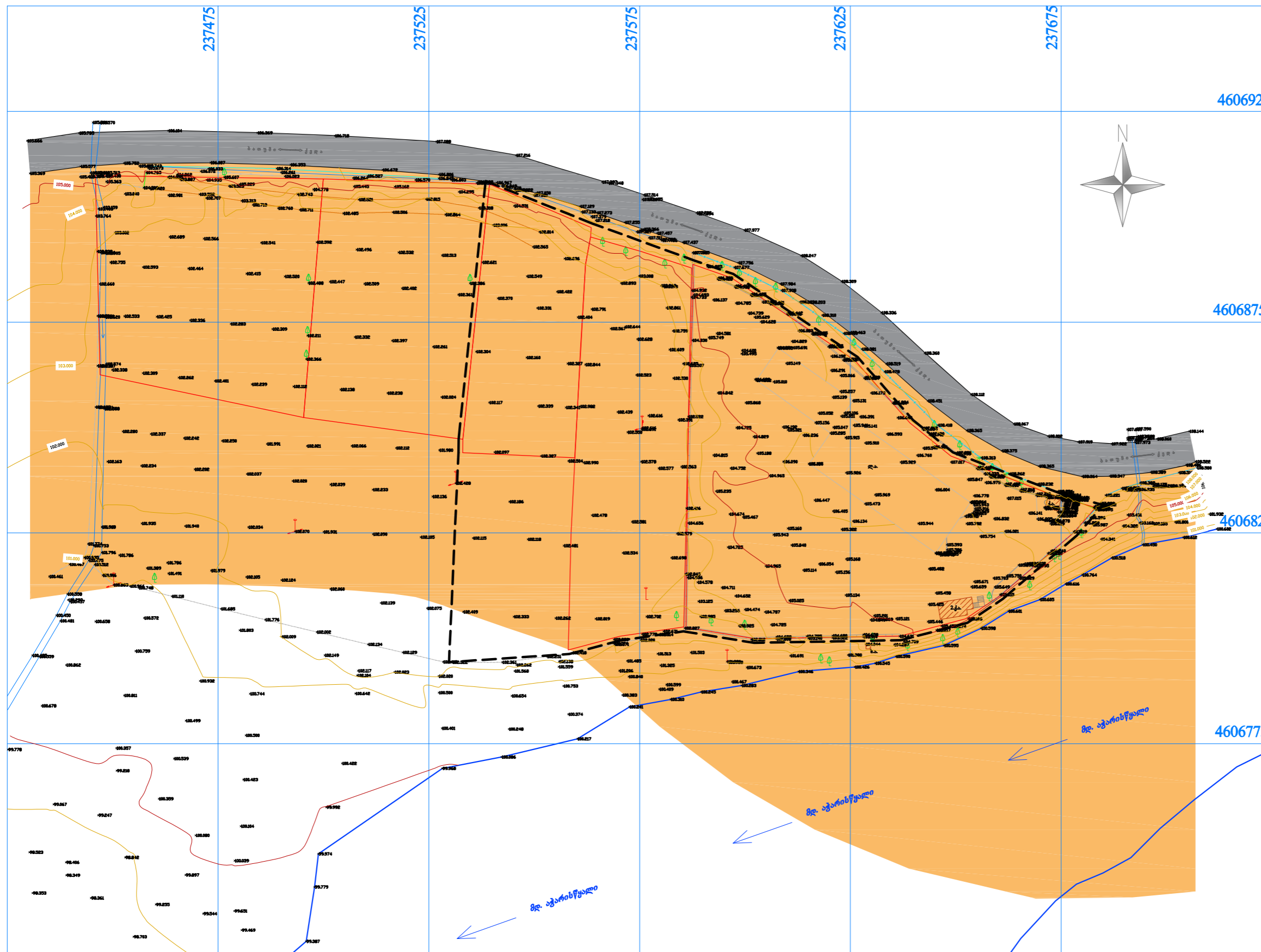
შენიშვნა: წარმოდგენილ რუკაზე ნაჩვენებია კონკრეტული უწყვეტი ზონირების რუკის ცვლილებაშეთანხმებული მდგომარეობა (აღნიშნული სოფს ზონის ცვლილების თაობაზე შესაბამისი ბანაცხარი გაკეთებულია ქმის მუნიციპალიტეტის მერიაში).

შემსრულებელი






დირექტორი		ზ. ავალიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი	აპრილი / 2022
მასშტაბი	1 : 500
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00

-  - საკვლევი არეალი
-  - შეუთანხმებული მოქმედების აკრძალვის ზონა 100 მეტრი ზღის დერეფანს
-  - შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გათვით-ახალციხის გზა



შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავალიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შემსრულებელი		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი	აგვისტო / 2022
მასშტაბი	1 : 500
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00




ბანაშენიანების დეტალური გეგმა

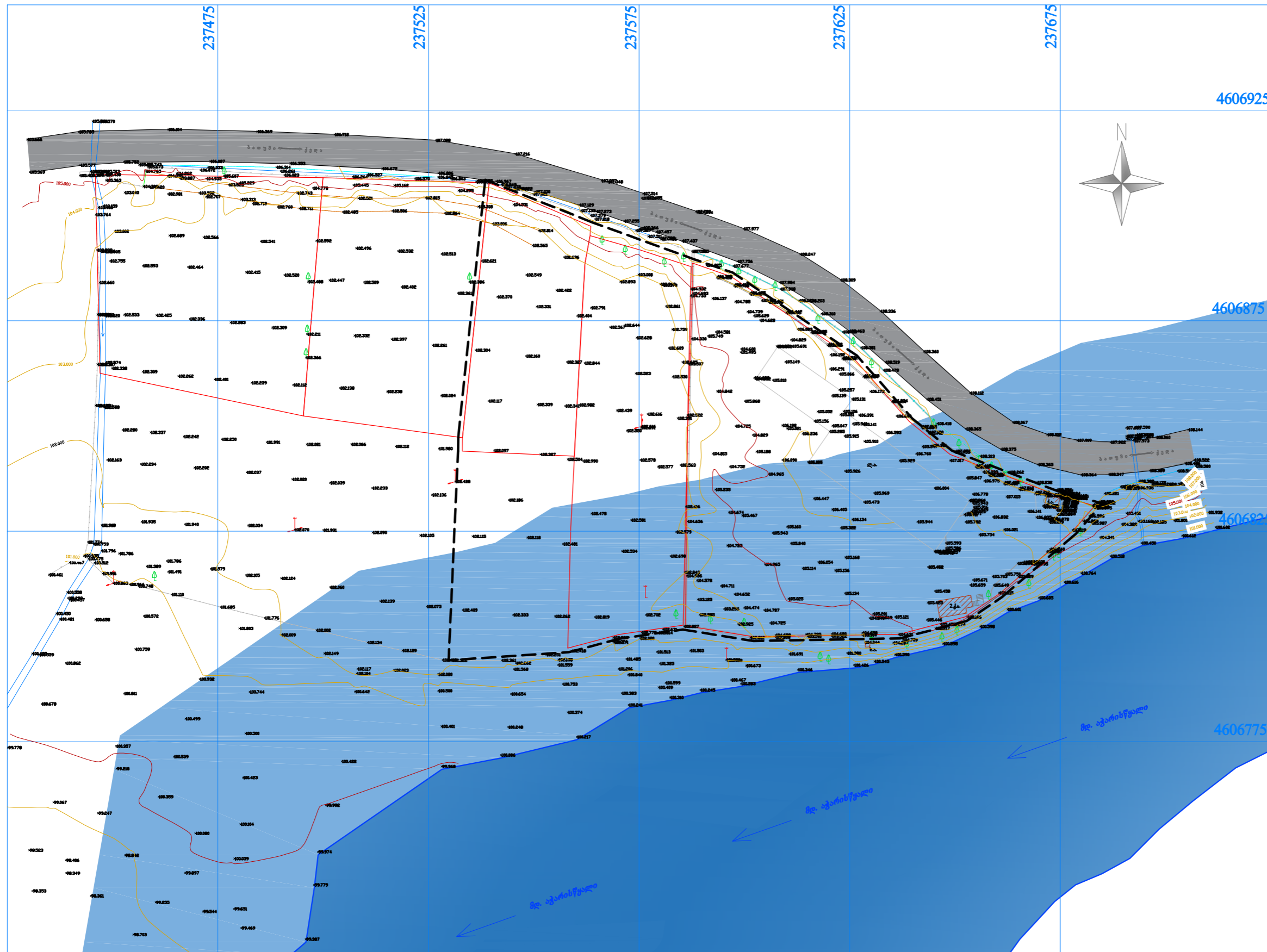
ქელის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქველა მახუნეთი (საკ. კოდი: 21.01.37.356)






ნახაზის დასახელება

ღარბობრივი რეკონსტრუქციის რუკა (მდინარის წყალღაცვის ზონა)







პრობითი აღნიშვნები

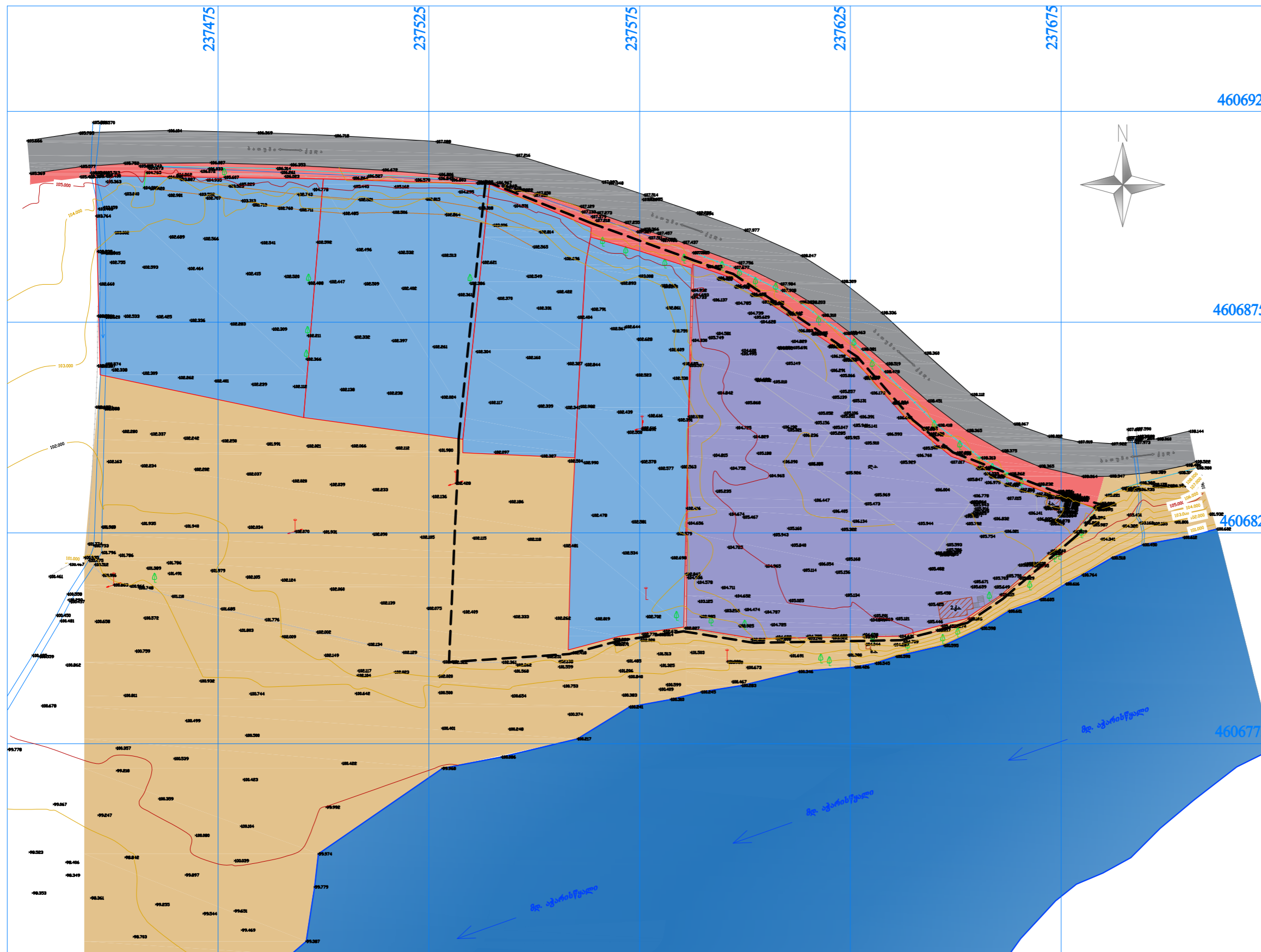
-  - საკვლევი არეალი
-  - შეუთანხმებული მოქმედების აკრძალვის ზონა მდინარის წყალღაცვის ზონა 50 მ.
-  - მდინარე აჭარისწყალი








შემსრულებელი		
დირექტორი		ზ. ავალიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შემსრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი	აგვისტო / 2022
მასშტაბი	1 : 500
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00

-  - საკვლევი არეალი
-  - ფაქტობრივი საკადასტრო საზღვრები
-  - მუნიციპალიტეტის საკუთრება
-  - სახელმწიფო საკუთრება
-  - კერძო (იურიდიული) საკუთრება
-  - კერძო (ფიზიკური) საკუთრება



შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავალიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შემსრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი	აგვისტო / 2022
მასშტაბი	1 : 500
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00





შიწის (უძრავი ქონება) საკადასტრო კოდი **N 21.01.37.356**

### ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882022140100 - 28/02/2022 14:03:47

მომზადების თარიღი  
28/02/2022 14:53:06

### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიბი: საკუთრება
ქელა	მახუნცეთი	37	356	ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 5000.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 21.01.02.018; შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1

მისამართი: რაიონი ქელა, საკრებულო მახუნცეთი, სოფელი ქვედა მახუნცეთი

### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882022140100 , თარიღი 28/02/2022 14:03:47  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 28/02/2022

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 28/02/2022, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრები:  
შპს "ქმები ავალიანები", ID ნომერი: 446757297

მესაკუთრე: **ალწერა:**  
შპს "ქმები ავალიანები"

### იპოთეკა

- განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882021621980 თარიღი 26/07/2021 18:03:03  
იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი" 204854595; საგანი: 5000 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობები N1;  
იპოთეკის ხელშეკრულება N1231232887594, დამოწმების თარიღი 26/07/2021, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

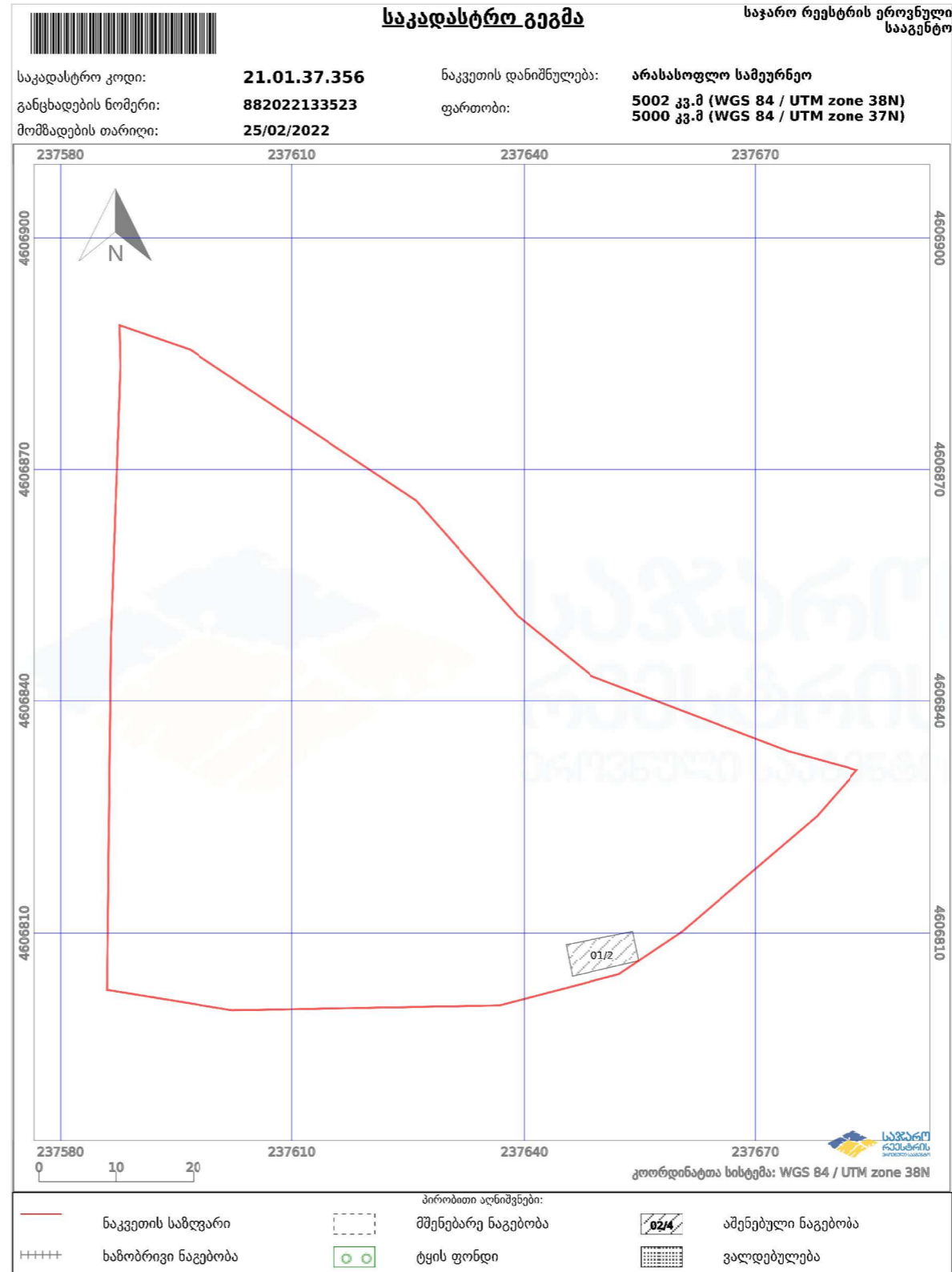
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 26/07/2021

საგადასახადო გირავნობა:  
რეგისტრირებული არ არის

### ვალდებულება

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

გვერდი: 1(2)

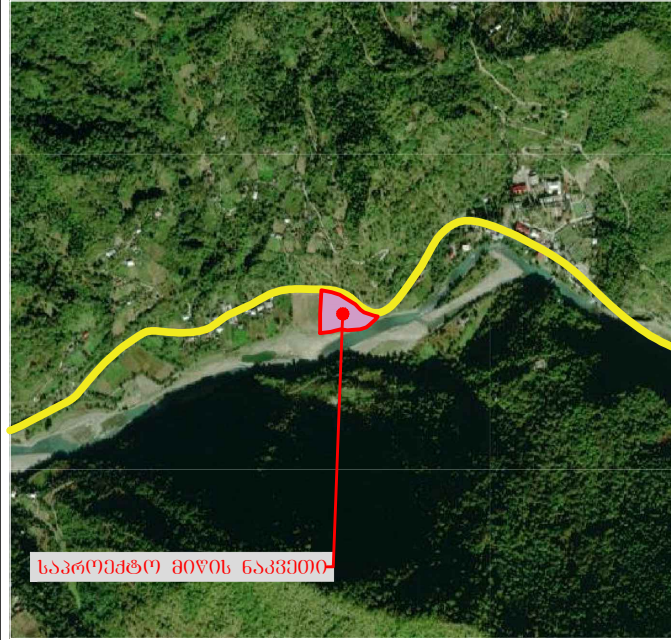


საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო: ქ. თბილისი, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, 22; ტელ: (995 32) 2 25 15 28; <http://napr.gov.ge>

### შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავალიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სამციალიტი		თ. ღუმბაძე

თარიღი	აბმისტი / 2022
მასშტაბი	1 : 500
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00



საპროექტო მიწის ნაკვეთი

### განაშენიანების მართვის რეგლამენტი (ტექსტური დებულებები)

#### 1. გამოყენების ნებადართული სახეობები:

1. სამშენებლო ტერიტორიაზე/ქვეზონებში:

ა) გამოყენების ნებადართული სახეობები მიიღება ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის შესაბამისად და/ან ძირითადი დებულებებით ქვეზონებისთვის განსაზღვრული ჩამონათვალიდან;

ბ) გამოყენების საგამონაკლისო სახეობები მიიღება მხოლოდ ამ გეგმაზე მითითებულ შესაბამისად;

#### 2. არასამშენებლო ტერიტორიები:

ა) გამოყენების ფუნქციით განპირობებული სახეობები მიიღება ამ გეგმაზე მითითებულ შესაბამისად და/ან ძირითადი დებულებებით შესაბამისი ტერიტორიისთვის დადგენილი ჩამონათვალიდან, დარგობრივი კანონმდებლობის / რეგისტრის / გეგმების მოთხოვნათა დაკმაყოფილების პირობით;

ბ) გამოყენების საგამონაკლისო სახეობა განისაზღვრება ამ გეგმაზე მითითებულ შესაბამისად.

3. უძრავი ნივთები (განიმარტება „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის“ შესაბამისად), რომლებიც გამოურულია/აშენებულია ამ გეგმის დამტკიცებამდე და სამშენებლო განვითარების მიზნებისთვის არ შესაბამისიან ამ გეგმით დადგენილ პირობებს შემდეგ პარამეტრებში:

ა) გამოყენების სახეობით;

ბ) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების მაჩვენებლებით;

გ) მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსებით; და/ან

არასამშენებლო ტერიტორიაზე მდებარეობით.

არჩან შესაბამის უძრავი ნივთები და მათი შემდგომი გამოყენება ნებადართულია შესაბამისი გაზრდის გარეშე, ხოლო განვითარება -- მხოლოდ კოდექსით (მუხლი 69) დადგენილი პირობებს დაკვეთ.

4. შესაბამის უძრავი ნივთში შესაბამისობის აღმოფხვრა წამოადგენს უძრავი ნივთის შესაკეთის მასშტაბურად აღმშენებლობის და დასაშვების მისთვის შედეგის დადგენა - გამოყენების საგამონაკლისო სახეობის მიჩნევის გზით.

5. გამწვანებულ ტერიტორიაზე გამოყენების საგამონაკლისო სახეობის მშენებლობისას, სადაც ეს დაშვებულია ამ გეგმით, კონსტრუქციის ნებადართული ტიპი არის მხოლოდ დროებითი შენობა-ნაგებობა (განიმარტება საქართველოს მთავრობის 2019 წ. N255 დადგენილებით), არაუმეტეს 5 კვ. მ. განაშენიანების ფართობისა და 2,5 მეტრი სიმაღლისა.

#### 2. განაშენიანების პარამეტრები:

1. ყველა სტანდარტული განაშენიანების რეგულირების პარამეტრი და მათი მაჩვენებლების დასაშვები უზღარი, რაც არ არის ამ გეგმით დადგენილი, მიიღება ძირითადი დებულებებით.

2. წინამდებარე გეგმით დადგენილია განაშენიანების (სამშენებლო გამოყენების) შემდეგი პარამეტრები:

ა) კ1, კ2 და კ3, რომელთა უზღვრულად დასაშვები მაჩვენებლები მიიღება ძირითადი დებულებების შესაბამისად და შეიძლება დაუსტეს ქვემოთ მოცემულის მიხედვით;

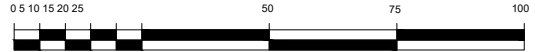
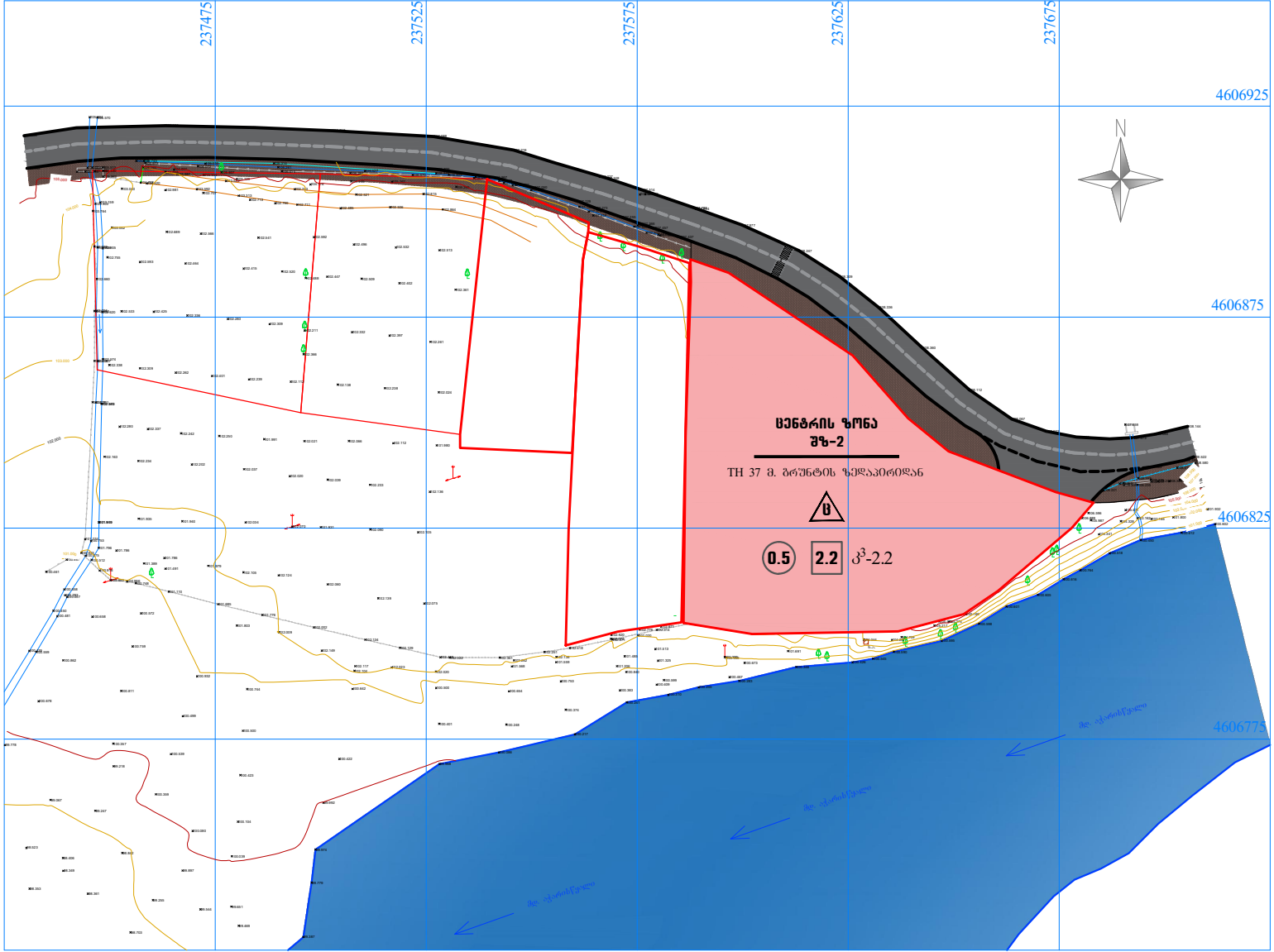
ბ) განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრები.

3. განაშენიანების პარამეტრების ანგარიში წესი:

ა) კ1, კ2, კ3 - ანგარიშის წესი მიიღება ძირითადი დებულებებით (მუხლები: 35, 36, 37). რიგგარეშე მნიშვნელობა მრგვალდება უახლოეს მთელ რიცხვამდე;

ბ) განაშენიანების სიმაღლე (H) - შენობის/ნაგებობის საანგარიშო სიმაღლე ან უდა უზღარი (ძირითადი დებულებები, მუხლი 38). სიმაღლის ანგარიშისას უცვლელად მოქმედებს ძირითადი დებულებების 41-ე მუხლი, მე-10 პუნქტის პირობები. რიგგარეშე მნიშვნელობა მრგვალდება უახლოეს მთელ რიცხვამდე;

დ) სართული - იანგარიშება ყველა ტიპის სართული შენობის მიწისპირა სართულიდან ბოლო სართულის ჩათვლით, გარდა ტექნიკური სართულისა და მიწისქვეშა სართულისა, თუ ასეთ სართულზე სპეციალური მითითება არ არის ამ გეგმაზე.



#### 4. სხვა პირობები

1. მიწის ნაკვეთების შემოღობვა:

ა) სამშენებლო ტერიტორიაზე;

ა.ა) მუდმივი ღობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე გუნტის უდაპირიდან არ უნდა იყოს 1.8 მეტრზე მეტი. ღობე შესაძლებელია იყოს როგორც ყრუ, ასევე იყოს მუსუბი, არა ყრუ კონსტრუქციის (ბადე, მიწა, ცხური და მსგავსი) ან გამწვანებით მოწყობილი.

ა.ბ) ყრუ ღობის მოწყობა, გარდა ინფრასტრუქტურის ობიექტისა, რეკომენდებული არ არის.

ბ) ყველა სხვა პირობა რეგულირდება ძირითადი დებულებებით (მუხლი 45) და/ან შესაბამისი უბნის/სამუშაოს გეგმით.

2. ლანდშაფტური ღონისძიებები (გეგმაზე მითითებული მწვანე ნარგავების გაშენება/მოვლა-პატრონობა; სკვერის/ბაღის მშენებლობა) დაგეგმილია გამწვანებულ ტერიტორიაზე და ითვალისწინებს ამ გეგმით რეკომენდებული მცენარეების გაშენებას და/ან მათ მოვლა-პატრონობას, ასევე არსებულის დაცვას, როგორც საჯარო სივრცეში და ისე კერძო მიწის ნაკვეთებზე.

3. მიწის ნაკვეთის გამწვანება:

ა) ზოგადი პირობები რეგულირდება ძირითადი დებულებებით (მუხლი 48).

ბ) ხის/ბუჩქის მოჭრა აკრძალულია, გარდა ამ პუნქტის „ა“ და „დ“ ქვეპუნქტებით დადგენილი გამონაკლისისა;

გ) ხის/ბუჩქის არის ხილ-კენკროვანი სახეობის.

დ) ყველა სხვა შემთხვევაში დასაშვებია სანებართვო დოკუმენტაციამ გათვალისწინებულ იქნას ხის/ბუჩქის გადაჭრის ღონისძიება, იმავე მიწის ნაკვეთზე ან საჯარო სივრცეში, შესაბამისი სფეროს ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე.

4. ყველა სხვა პირობა, რაც წინამდებარე გეგმით არაა დადგენილი, მაგრამ დადგენილია კოდექსით / ძირითადი დებულებებით, უცვლელად გამოიყენება.

5. დარგობრივი რეგისტრის/პირობების მიხედვით გამოყენება შესაბამისი სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობა. უპირატესია ის რეგისტრის/პირობები, რომელიც უფრო მაკარ მოთხოვნებს აწეხებს.

შენიშვნა: რეგლამენტის ზოგადი თუხისუბი შესაძლებელია დეტალურად დაუსტეს შემდეგ ეტაპებზე (სამშ. დოკუმენტაციის შეთანხმების II, III ეტაპები).

## განაშენიანების დეტალური გეგმა

ქაოს მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქველა მახუნდეთი (საკ. კოდი: 21.01.37.356)

## განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

ბაშენიანების სახეობა და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები, განაშენიანების სახეობა, განაშენიანების ხაზები და განაშენიანების საზღვრები

Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of buildings and their corresponding codes and symbols.

Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of roads and their corresponding codes and symbols.

Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of green spaces and their corresponding codes and symbols.

Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of utility lines and their corresponding codes and symbols.

Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of landmarks and their corresponding codes and symbols.

Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of terrain features and their corresponding codes and symbols.

Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of water features and their corresponding codes and symbols.

Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of other features and their corresponding codes and symbols.

Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of utility lines and their corresponding codes and symbols.

Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of landmarks and their corresponding codes and symbols.

Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of terrain features and their corresponding codes and symbols.







Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of water features and their corresponding codes and symbols.

Table with 3 columns: სახეობის აღნიშვნა, სახეობის აღნიშვნა, and სახეობის აღნიშვნა. It lists various types of other features and their corresponding codes and symbols.

### შემსრულებელი






Table with 3 columns: Position, Name, and Signature. It lists the project manager, technical designer, and other roles with their names and signatures.

Table with 3 columns: Position, Name, and Date. It lists the project manager, technical designer, and other roles with their names and dates.

-  - საკადასტრო ხაზი
-  - მრავალფუნქციური კომპლექსი (8 სართ.)
-  - მრავალფუნქციური კომპლექსი (1 სართ.)
-  - ბაშვანება
-  - სამანქანო გზა
-  - საფეხმავლო პილიკეპი
-  - ხე/მცენარე
-  - საპარკინგო ადგილი



შეასრულებელი

ღირებულები		ზ. ავალიანი
კონსულტანტი		ბ. კილაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		ბ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი	აპრილი / 2022
მასშტაბი	1 : 500
სტადია	ბანაშენიანების ღებულო გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00



4606875

4606825

4606775

პროექტის დასახელება

ბანაშენიანების ლიტალური გეგმა

ქმის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქველა მახუნცი (ს.პ. კოდი: 21.01.37.356)






ნახაზის დასახელება

გეგ. გეგმა

პირობითი აღნიშვნები

-  - საკადასტრო ხაზი
-  - მრავალფუნქციური კომპლექსი (8 სართ.)
-  - მრავალფუნქციური კომპლექსი (1 სართ.)
-  - ბამწვანება
-  - სამანქანო გზა
-  - საფეხმავლო პოლიკეპი
-  - ხე/მცენარე
-  - საპარკინგო ადგილი

შეხვედრები

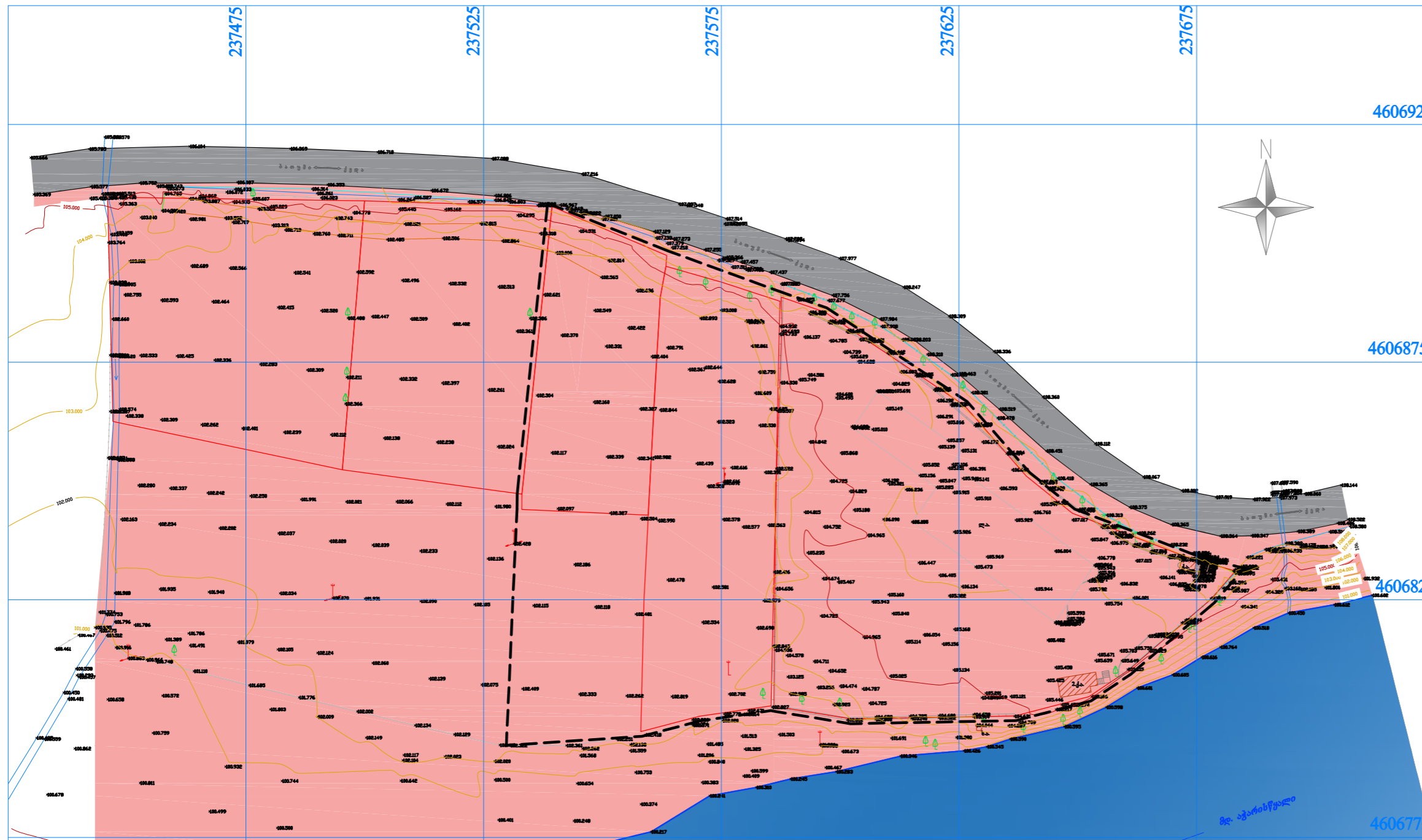
დირექტორი		ზ. ავალიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. პოლქაძე
ღარბ. სპეციალისტი		ო. დუმბაძე

თარიღი	აპრილი / 2022
მასშტაბი	1 : 250
სტადია	ბანაშენიანების ლიტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00

მე. აკარისწყალი

--- - საკვლევი არეალი

- ცენტრალური ტერიტორიები
- რაიონული ცენტრი (სოფელი)
- შენობა
- შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა
- ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა
- საერთაშორისო მნიშვნელობის გზა
- მდინარე
- მდინარე
- მიწის ნაკვეთი
- ციხისძირე
- მუნიციპალიტეტის საზღვარი
- ქაობი
- სპეციალური ტერიტორიები
- შერეული ზონა
- ლანდშაფტური ტერიტორიები
- საცხოვრებელი ტერიტორიები
- ტბა
- ურბანული ტერიტორია
- სოფს
- მიწის ნაკვეთი



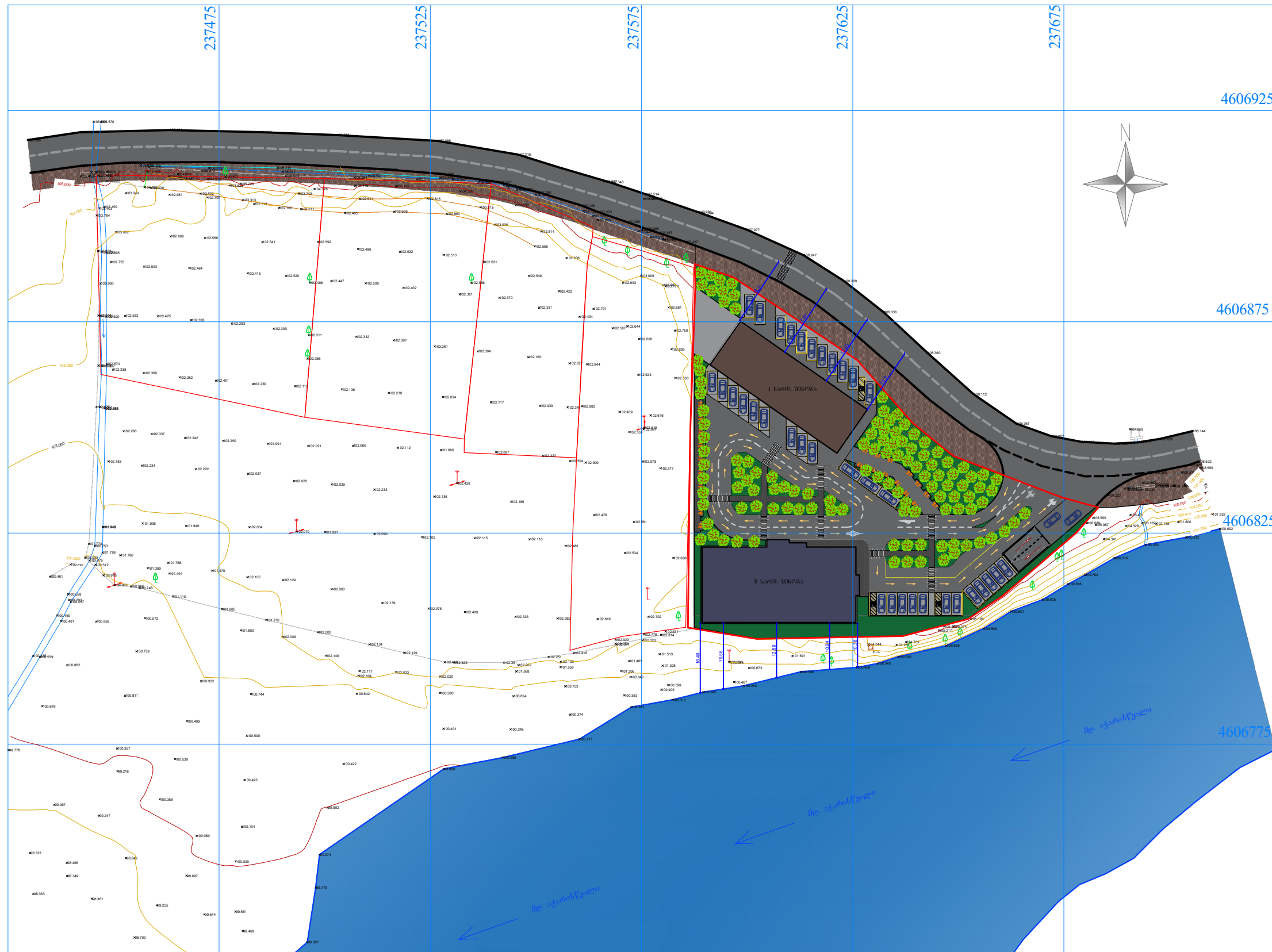
შენიშვნა: წარმოდგენილ რუკაზე ნაჩვენებია კონკრეტული უწყვეტი ზონირების რუკის ცვლილება შემთავის მიხედვით (აღნიშნული სოფს ზონის ცვლილების თაობაზე შესაბამისი განაცხადი გაკეთებულია ქმის მუნიციპალიტეტის მერიაში).

შემსრულებელი

დირექტორი		ს. აგალიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შეასრულა		საკრეპტო ვაკუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		ო. ლუმბაძე

თარიღი	აგვისტო / 2022
მასშტაბი	1 : 500
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00

- საგზაო ნიშანი
- ღობე ლითონის
- ღობე მავალის
- ღობე ბეტონის
- ჭიშკარი
- გ.გ. - გზა გრუნტის
- გ.ა. - გზა ასფალტირებული
- გ.ქ. - გზა ქვანაპირის
- გ.ს. - გზა სერვისის
- შენიშვნა ქ. ქვის ს. სის ღ. ლითონის
- რეგისტრირებული სახეური
- ჭა-მილი ჭაბურღილი არხი. მიწისქვეშა არხი
- ტროტუარი, გაზონი
- ლუკი
- წყალი
- ხე
- ელ. ბოძი
- საკვლევი არეალი



შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კვალაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		ო. დუმბაძე

თარიღი: აპრილი / 2022  
 მასშტაბი: 1 : 500  
 სტადია: ბანაშენიანების დეტალური გეგმა  
 ფორმატი: A3  
 გვერდი: 00



პროექტის დასახელება

ბანაშენიანების ღებულური გეგმა

ქელის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქველა მახუნციო (საკ. კოდი: 21.01.37.356)

ნახაზის დასახელება

ბანაშენიანების კვეთები

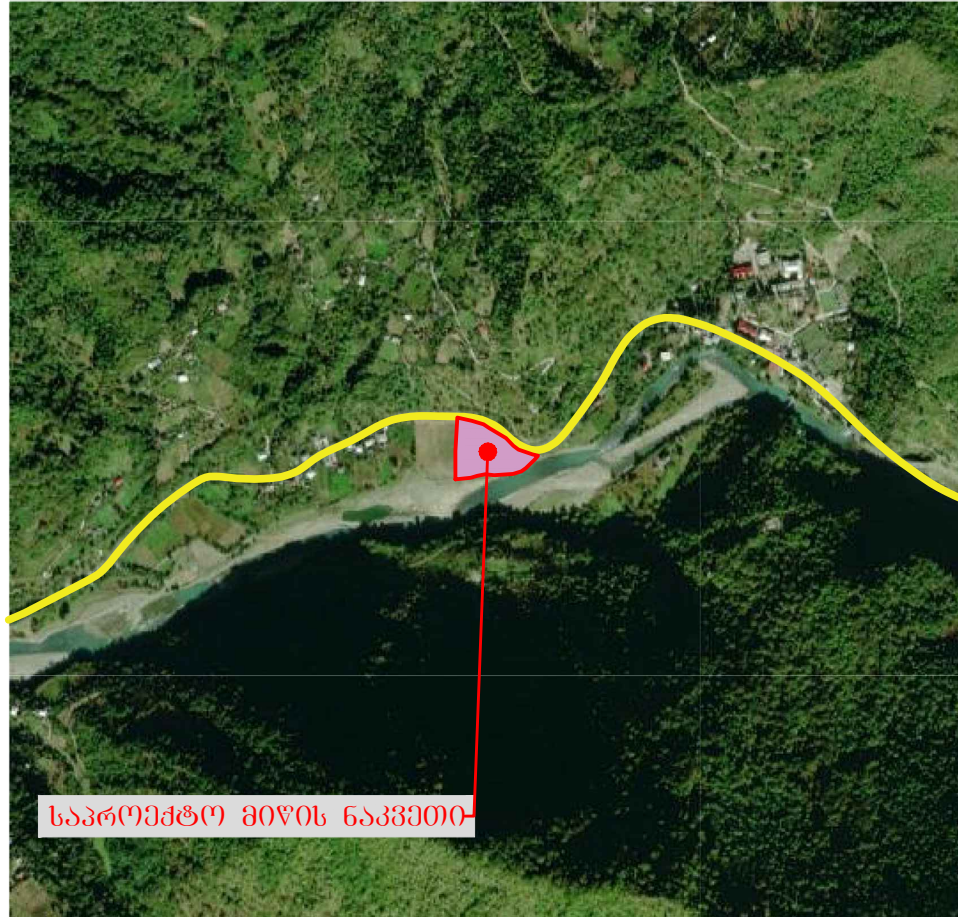
პირობითი აღნიშვნები

შემსრულებელი

ღირეპტორი		ზ. ავლიანი
კონსულტანტი		გ. კლაძე
შეასრულა		საპრეკტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		ო. დუმბაძე

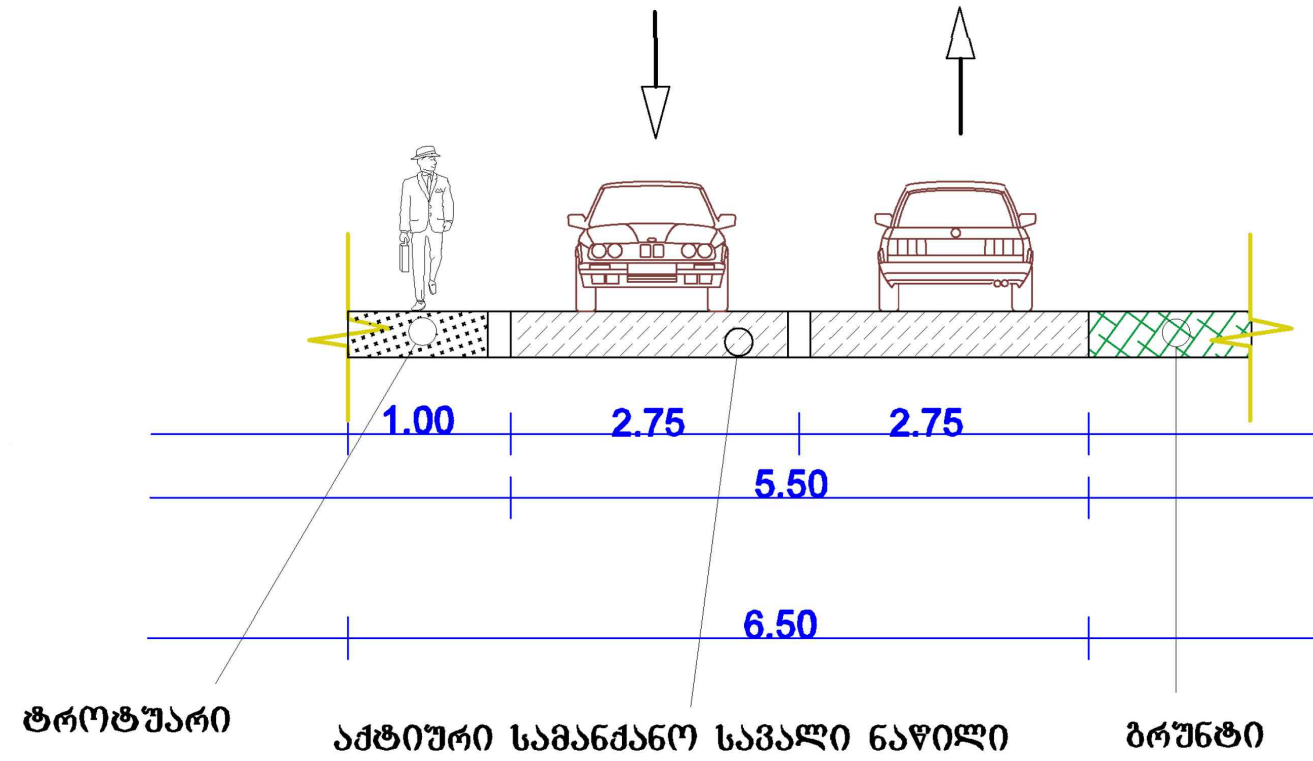
თარიღი: აგვისტო / 2022

სტადია: ბანაშენიანების ღებულური გეგმა  
 ფორმატი: A3  
 გვერდი: 00

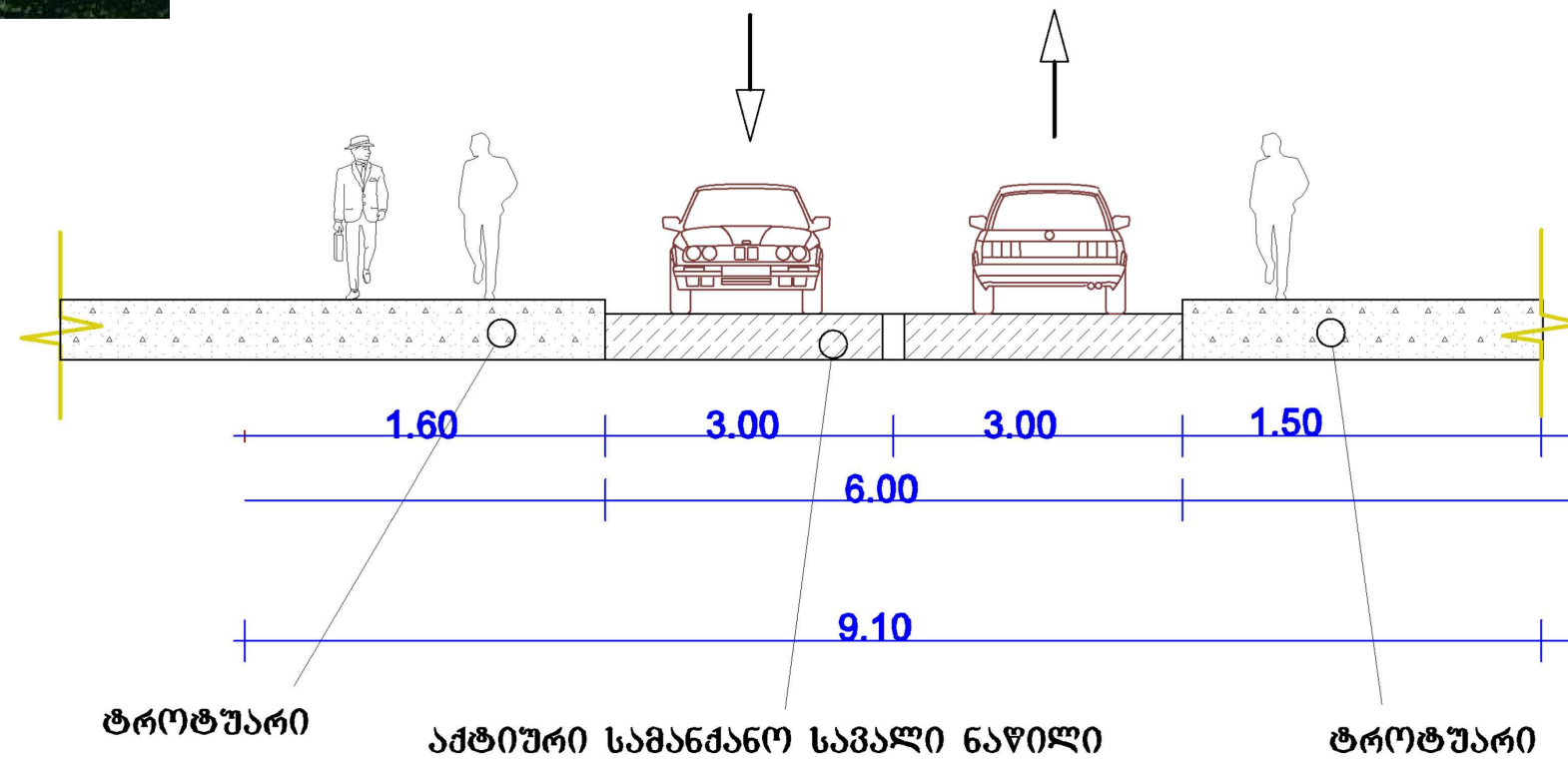


საპროექტო მიწის ნაკვეთი

### კვეთი 1



### კვეთი 2



შემსრულებელი

ღირეპტორი		ზ. ავლიანი
კონსულტანტი		გ. კლაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		ო. დუმბაძე

თარიღი: აგვისტო / 2022

სტაღია: ბანაშენიანების ღებულური გეგმა

ფორმატი: A3

გვერდი: 00



**კომპლექსის არქიტექტურულ-გეგმარებითი მახასიათებლები:**

დასაპროექტებელი მრავალფუნქციური კომპლექსი ამოთიანებს: ღვინის ქარხანას, დამხმარე ფართებს, ღია და დახურულ პარკინგს, საბამოფენო დარბაზს, საღებუსტაციო დარბაზებს, კომერციული დანიშნულების ფართებს, აპარტამენტებს და რესტორანს.

დასაპროექტებელი მრავალფუნქციური კომპლექსი ამოთიანებს: ღვინის ქარხანას, დამხმარე ფართებს, ღია და დახურულ პარკინგს, საბამოფენო დარბაზს, საღებუსტაციო დარბაზებს, კომერციული დანიშნულების ფართებს, აპარტამენტებს და რესტორანს.

საპროექტო ტერიტორიის მთელ ფართობზე მოეწყობა მიწისქვეშა სართული, სადაც საბამოფენო, საღებუსტაციო დარბაზებისა და საწყოების განთავსებული იქნება პარკინგი. მთლიან კომპლექსში მიწისზედა და მიწისქვეშა საპარკინგე ადგილების რაოდენობა განისაზღვრა 50 ავტომობილით.

**კომპლექსის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:**

- სიმაღლე მიწის დონიდან სახურავის ჩათვლით: შენობა №1 \_ + 4.25 მ.  
შენობა №2 \_ + 30.40 მ.
- საპარკინგე ადგილების რაოდენობა: 50 საპარკინგე ადგილი.
- მოცულობა სახურავისა და ზემოკვეთის ჩათვლით (საპარაულო) – 100746 მ<sup>3</sup>.
- მიწის ნაკვეთის ფართობი: 5001 მ<sup>2</sup>
- კ-1 ბანაშენიანების ფართობი: 1400 მ<sup>2</sup> (საპროექტო კოეფ: 0.3)
- კ-2 ბანაშენიანების ფართობი: 4700 მ<sup>2</sup> (საპროექტო კოეფ: 1.0)
- კ-3 გამწვანების ფართობი: 1000 მ<sup>2</sup> (საპროექტო კოეფ: 0.2)
- კ1-00 განსაზღვრული კოეფიციენტი –  $1400 : 5000 = 0.3$  კ1 = 0.3
- კ2-00 განსაზღვრული კოეფიციენტი –  $4700 : 5000 = 1.00$  კ2 = 1.0
- კ3-00 განსაზღვრული კოეფიციენტი –  $1000 : 5000 = 0.20$  კ3 = 0.2

შემსრულებელი






დირექტორი		ზ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კვალა
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
დარბ. სპეციალისტი		ო. დუმბაძე

თარიღი აპრილი / 2022

სტადია ბანაშენიანების დეტალური გეგმა  
ფორმატი A3  
გვერდი 00



შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კლაძე
შეასრულა		გ. ბოლცვაძე
არქიტექტორი		თ. დუმბაძე
დარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი აგვისტო / 2022

სტადია ბანაშენიანების ღია ტაქტიკური გეგმა

ფორმატი A3

გვერდი 00



პროექტის დასახელება

ბანაშენიანების ღებულური გეგმა

ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქველა  
მასშტაბი (საკ. კოდი: 21.01.37.356)

ნახაზის დასახელება

ფოტომონტაჟი

პროექტი აღნიშნული

შემსრულებელი






დირექტორი		ზ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
დარბ. სპეციალისტი		ო. დუმბაძე

თარიღი: აგვისტო / 2022

სტადია: ბანაშენიანების ღებულური გეგმა  
 ფორმატი: A3  
 გვერდი: 00



შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კვალაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		ო. დუმბაძე

თარიღი აგვისტო / 2022

სტადია ბანაშენიანების ღია ტიპის გეგმა

ფორმატი A3

გვერდი 00



პროექტის დასახელება

ბანაშენიანების ღიალური გეგმა






ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჭველა  
მასშტაბი (საკ. კოდი: 21.01.37.356)

ნახაზის დასახელება

ფოტომონტაჟები

პირობითი აღნიშვნები

შემსრულებელი






დირექტორი		ზ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კლაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი აგვისტო / 2022

სტადია ბანაშენიანების ღიალური გეგმა  
ფორმატი A3  
გვერდი 00



შეხვედრის მონაწილეები

დირექტორი		ზ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კვალაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		ო. დუმბაძე

თარიღი აგვისტო / 2022

სტადია ბანაშენიანების ღებულური გეგმა

ფორმატი A3

გვერდი 00



პროექტის დასახელება

ბანაშენიანების ღია ტიპის ბინები






ქელის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჭკვიანი  
მასშტაბი (საკ. კოდი: 21.01.37.356)

ნახაზის დასახელება

ფოტომონტაჟი

პირობითი აღნიშვნები

შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი
არქიტექტორი		გ. ბოლქვაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი: აპრილი / 2022

სტადია: ბანაშენიანების ღია ტიპის ბინები  
 ფორმატი: A3  
 გვერდი: 00

### გდგ საბაზისო მონაცემები

ფიზიკური გარემო					
#	დარგი/სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი
1.	სივრცით-ტერიტორიული მონაცემები				
1.1.	ორთოფოტოფიქსაცია	<p><b>გდგ მიზნებისთვის: მ 1:500-1:1000 შესაბამისი გარჩევადობის აეროფოტო.</b></p> <p>პროექცია აგებული უნდა იყოს საქართველოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემაში.</p> <p>პროექციის აუცილებელი ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>საკოორდინატო ბაღე</b> (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით);</li> <li>• <b>ინტერეს-წერტილები</b> ტექსტურად (გზათა/ქუჩათა ქსელი; კულტურისა და დასვენების; რელიგიურ-საკულტო; ადმინისტრაციული, საგანმანათლებლო, სამაშველო და სხვა დაგეგმარებისთვის მნიშვნელოვანი ობიექტები), ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.</li> <li>• <b>გადაღების თარიღი.</b></li> </ul>	<p>ლიდარული სკანირება და საკვლევი არეალის ტოპოგეოდეზიური რუკა</p> <p><b>(იხ. ორთოფოტოგეგმა)</b></p>	<p>საველე გადაღება (იანვარი 2022)</p> <p>(ყველა წერტილი ინტეგრირებულია საქართველოში</p> <p>მოქმედ GPS საკოორდინატო სისტემასთან - Geo Cors).</p> <p>ტერიტორიის ზოგადი აეროფოტოფიქსაცია (არაორთოგონალური გადაღება) განხორციელდა დისტანციური ზონდირების მეთოდით (დრონი DJI AIR).</p> <p>1:500 მასშტაბის ტოპოგრაფიული რუკები.</p>	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: საპროექტო ჯგუფი (აეროფოტოფიქსაცია)</p> <p>3. ცქიფური (ტოპოგრაფიული გეგმა)</p>
1.2.	გეომორფოლოგია	<p>გეოლოგიური დარაიონების მონაცემები, გგ/გდგ გეგმარებითი ერთეულების შესაბამისად.</p> <p>ბუნებრივი ან/და ტექნოგენური პროცესების შედეგები, ასევე ამგვარი რისკების ქვეშ მყოფი ტერიტორიები, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.</p>	<p>1. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგია.</p> <p><b>(იხ. სეისმური საშიშროების რუკა)</b></p>	<p>საველე დაკვირვება. კამერალური კვლევა, რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების გამოყენებით.</p>	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი</p>
1.3.	სეისმოლოგია	<p>სეისმური მიკროდარაიონების მონაცემები, გგ/გდგ გეგმარებითი ერთეულების შესაბამისად.</p>	<p>1. ზოგადი საინჟინრო გეოლოგია.</p> <p><b>(იხ. სეისმური საშიშროების რუკა)</b></p>	<p>1. ტექნიკური რეგლამენტი - „სეისმომედეგი მშენებლობა“</p> <p>2. რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების მონაცემები.</p>	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: ე. ლამპარაძე</p>



1.4.	<b>კლიმატი</b>	კლიმატის მიკროდარაიონების მონაცემები. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში-ინსოლაცია.	1. საკვლევი არეალის ზოგადი საინჟინრო გეოლოგია, 2. კლიმატური (მიკრო) დარაიონების რუკა.  (იხ. შესაბამისი თემატური რუკა)	1. ტექნიკური რეგლამენტი - „სამშენებლო კლიმატოლოგია“; 2. <a href="https://www.meteoblue.com">https://www.meteoblue.com</a>	ორგანიზაციის დასახელება: <i>შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“</i>  პასუხისმგებელი სპეციალისტი: <i>შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი</i>
1.5.	<b>ბუნებრივი ფასეულობები</b>	<b>არსებობის შემთხვევაში:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• ბუნებრივი მემკვიდრეობის, მათ შორის მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების მონაცემები.</li><li>• ხეების აღწერა.</li></ul>	იხილეთ შესაბამისი თემატური რუკა	საველე დაკვირვება/აღწერა, დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად.	ორგანიზაციის დასახელება: <i>შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“</i>  პასუხისმგებელი სპეციალისტი: <i>შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი</i>
1.6.	<b>კულტურული ფასეულობები</b>	<b>არსებობის შემთხვევაში:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმის მონაცემები მხოლოდ.</li></ul> ხოლო თუ არ არსებობს: <ul style="list-style-type: none"><li>• კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი და ინდივიდუალური დამცავი ზონები.</li><li>• კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები.</li></ul>	<b>საკვლევ არეალში არ არსებობს</b>		
1.7.	<b>ეკოლოგია</b>	უშენ ტერიტორიაზე: <ul style="list-style-type: none"><li>• ჰაერის, წყლის, ნიადაგის მდგომარეობა;</li><li>• აკუსტიკური რეჟიმის მონაცემები;</li><li>• ბუნებრივი რესურსების გამოყენება;</li><li>• ნარჩენების მართვის მონაცემები.</li><li>•</li></ul>	<b>სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ანგარიშის მომზადებას არ საჭიროებს</b>		
1.8.	<b>გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი</b>	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	5001.0 კვ.მ.	დავალება გეგმის შემუშავების თაობაზე: <b>დაზუსტებული გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები.</b>	ორგანიზაციის დასახელება: <i>შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“</i>  პასუხისმგებელი სპეციალისტი: <i>შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი</i>

1.9.	მიწათდაფარულობა	<p>1. უშენ ტერიტორიაზე, როდესაც 1-5 ჰა მოიცავს (მ 1:500-1:1000):</p> <p>1.1. დაცული ტერიტორიების მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.2. მდლოების და/ან საძოვრების მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.3. ტყის მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.4. წყლის ობიექტები;</p> <p>1.5. წყლის მუერნობის მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.6. სახნავ-სათესი მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.7. დეგრადირებული ლანდშაფტის და გამოუყენებელი მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.8. სხვა მიწის ნაკვეთები, რომელთა ფუნქციური პროფილი უცნობია ან დადგენილი არ არის.</p>	იხ. შესაბამისი თემატური გეგმა	გენგეგმის კვლევის მონაცემები	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი</p>
1.10.	მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	უშენი ტერიტორია - 100% (5001.0 კვ.მ.)	ტოპოგრაფიული გეგმა	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი</p>
1.11.	საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე	ბინა ტერიტორიაზე (ბ/ჰა)	არ არსებობს		
<b>2. ინფრასტრუქტურა</b>					
2.1.	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	<p>სავტომობილო გზებისა და დასახლების ძირითადი გამჭოლი ქუჩების ქსელი, გეგმარებითი ერთეულების მიმდებარედ და არაუმეტეს 300 მ რადიუსში.</p> <p>ქსელში ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარეობა;</li> <li>• გამტარი საზოვანი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, გვირაბი, ესტაკადა);</li> <li>• საჯარო ავტოპარკირება.</li> </ul>	(იხ. მიწათდაფარულობის გეგმა)	ტოპოგრაფიული გეგმა და საველე კვლევა	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი</p>
2.2.	საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	<p>მომარაგების და/ან არინების მაგისტრალური სადენების ქსელი, იდენტიფიცირებული სახეობის მიხედვით (წყალმომარაგება და წყალარინება; ელექტრომომარაგება; ბუნებრივი აირით მომარაგება; კავშირგაბმულობა); გეგმარებითი ერთეულების მიმდებარედ და არაუმეტეს 300 მ რადიუსში.</p>	იხ. განმარტებითი ბარათი	ტოპოგრაფიული გეგმა და საველე კვლევა	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი</p>

		ქსელში ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: <ul style="list-style-type: none"> <li>გამტარი საზოგადოებრივი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, მილი, არხი, ტრანშეა და მსგ.)</li> <li>კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარეობა;</li> <li>დამხმარე ნაგებობის ტიპოლოგია (სატუმბი-საქაჩი, შემკრები და მსგ.)</li> </ul>			
2.3.	სოციალური ინფრასტრუქტურა	გეგმარებითი ერთეულების მიმდებარედ და არაუმეტეს 300 მ რადიუსში.  იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: <ul style="list-style-type: none"> <li>ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების ობიექტები, და მათი კლასიფიკაცია;</li> <li>რელიგიური და/ან საკულტო ობიექტები, და მათი კლასიფიკაცია.</li> </ul>	საკვლევო არეალის 300 მ. რადიუსში არ არსებობს.		
3.	<b>სოციალურ-ეკონომიკური მონაცემები</b>				
3.1.	მოსახლეობის რაოდენობა	იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: <ul style="list-style-type: none"> <li>მოსახლეობის რაოდენობის საშუალო მაჩვენებელი;</li> <li>შინამეურნეობაში ადამიანთა საშუალო რაოდენობა.</li> </ul>	იხ. შესაბამისი მასალა (დანართი)	<ul style="list-style-type: none"> <li>საველე კვლევა</li> <li>საქსტატის მონაცემები: ქალაქების და დაბების მოსახლეობის რიცხოვნობა 1 იანვრის მდგომარეობით.</li> </ul> ბმული: <a href="https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/41/mosakhleoba">https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/41/mosakhleoba</a>	ორგანიზაციის დასახელება: <i>შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“</i> <i>პანუხისმგებელი სპეციალისტი:</i> <i>შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი</i>
3.2.	მოსახლეობის სიმჭიდროვე	საერთო (მიახლოებით) სიმჭიდროვე: <ul style="list-style-type: none"> <li>მოსახლეობის (საშუალო) რაოდენობა გაყოფილი გეგმარებითი ერთეულის ფართობზე (კაცი/ჰა).</li> </ul>	იხ. შესაბამისი მასალა (დანართი)	მიწათდაფარულობისა და საველე კვლევის ანალიზის შედეგად.  ბმული: <a href="https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/41/mosakhleoba">https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/41/mosakhleoba</a>	ორგანიზაციის დასახელება: <i>შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“</i> <i>პანუხისმგებელი სპეციალისტი:</i> <i>შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი</i>
<b>უფლებრივი გარემო</b>					
#	მონაცემთა სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი

4. საკადასტრო მონაცემები					
4.1.	ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული საზღვრების მონაცემები	გეგმარებით ერთეულთან უშუალო სიახლოვეს არსებობის შემთხვევაში: ქ. ბათუმის მუნიციპალური, და ადმინისტრაციული ერთეულების საზღვრების მონაცემები, ასევე დადგენის (დელიმიტაცია) და/ან ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების და ოქმების მონაცემები.	იხ. შესაბამისი თემატური გეგმა	საჯარო რეესტრი	ორგანიზაციის დასახელება: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“ პასუხისმგებელი სპეციალისტი: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი
4.2.	დაცული და/ან სპეციალური ტერიტორიების საზღვრების მონაცემები	გეგმარებით ერთეულთან უშუალო სიახლოვეს არსებობის შემთხვევაში: საზღვრების მონაცემები, ასევე მათი დადგენის (დელიმიტაცია) და ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების და ოქმების მონაცემები.	საკვლევ არეალში არ არსებობს		
4.3.	მიწის ნაკვეთების მონაცემები	საკადასტრო ერთეულები და მათი კოდები: ნაკვეთები, შენობები, საზოგადოებრივი ობიექტები; მიწის ნაკვეთის საკუთრების ტიპები და მესაკუთრების (დაჯგუფებული) მონაცემები.	იხ. შესაბამისი მასალა (დანართი)	საჯარო რეესტრი	ორგანიზაციის დასახელება: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“ პასუხისმგებელი სპეციალისტი: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი
5. სამართლებრივი აქტების მონაცემები					
5.1.	დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები	გეგმარებით ერთეულთან უშუალო სიახლოვეს არსებობის შემთხვევაში: იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • გეგმის რეკვიზიტები; • სპეციალური პირობები; • შემზღულავი პირობები/რეჟიმები.	საკადასტრო მონაცემები იხ. შესაბამისი თემატური გეგმა		ორგანიზაციის დასახელება: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“ პასუხისმგებელი სპეციალისტი: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი
5.2.	კანონების/კანონქვემ დებარე აქტების მოთხოვნები	გეგმარებით ერთეულთან რელევანტურობის ქონის შემთხვევაში: იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • აქტის რეკვიზიტები; • სპეციალური პირობები; • შემზღულავი პირობები/რეჟიმები.	იხ. შესაბამისი მასალა (დანართი)	სსიპ საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე	ორგანიზაციის დასახელება: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“ პასუხისმგებელი სპეციალისტი: შ.პ.ს. „ძმები ავალიანები“-ს საპროექტო ჯგუფი
6. დაინტერესებულ პირთა მონაცემები					
6.1.	დაინტერესებულ პირთა მოსაზრებები	იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:			

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• მაცხოვრებლების ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებები;</li> <li>• დაინტერესებული ორგანიზაციების მოსაზრებები</li> </ul>			
<b>6.2.</b>	<b>სახელმწიფო და/ან ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებები</b>	<p><b>არსებობის შემთხვევაში:</b> იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ზოგადი მოსაზრებები;</li> <li>• დაინტერესების ქვეშ არსებული ტერიტორიების მიმართ პირობები.</li> </ul>	<b>იხ. საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს შესაბამისი დეპარტამენტის წერილი.</b>	საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს, საავტომობილო გზების დეპარტამენტი.	





ბანაშენიანების დეტალური გეგმა

ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჭვია  
მანქანებითი (საკ. კოდი: 21.01.37.356)

საპროექტო ტერიტორიის  
ამსახველი ფოტომასალა



შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კელაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი გ. ბოლქვაძე
არქიტექტორი		ო. დუმბაძე
ღარბ. სპეციალისტი		

თარიღი	აგვისტო / 2022
მასშტაბი	_____
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00

ბანაშენიანების დეტალური გეგმა

ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ქვედა  
მანუშვიძის (საკ. კოდი: 21.01.37.356)

საპროექტო ტერიტორიის  
ამსახველი ფოტომასალა



შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კილაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი გ. ბოლქვაძე
არქიტექტორი		თ. დუმბაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი	აგვისტო / 2022
მასშტაბი	_____
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00

ბანაშენიანების დეტალური გეგმა

ქედის მუნიციპალიტეტი, სოფელი ჭვია  
მანქანების (საკ. კოდი: 21.01.37.356)

საპროექტო ტერიტორიის  
ამსახველი ფოტომასალა



შემსრულებელი

დირექტორი		ზ. ავილიანი
კონსულტანტი		გ. კელაძე
შეასრულა		საპროექტო ჯგუფი გ. ბოლქვაძე
არქიტექტორი		თ. დუმბაძე
ღარბ. სპეციალისტი		თ. დუმბაძე

თარიღი	აპრილი / 2022
მასშტაბი	_____
სტადია	ბანაშენიანების დეტალური გეგმა
ფორმატი	A3
გვერდი	00