სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო

დავით აღმაშენებლის გამზ. N154
0112 თბილისი, საქართველო
www.suda.gov.ge
info@suda.gov.ge

19 / სექტემბერი / 2024 წ.

KARR0125922089224

№ **01/1422**

სსიპ სახელმწიფო ქონების
ეროვნული სააგენტოს
სახელმწიფო
ქონების პრივატიზების
დეპარტამენტის
უფროსს ბატონ ზურაბ წიქვაძეს

ბატონო ზურაბ,

სსიპ-სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტომ (შემდგომში-"სააგენტო") განიხილა თქვენი 2024 წლის 6 სექტემბრის № 6/51499 (რეგისტრირებული დოკუმენტის ნომერი № 1408/21 თარიღი: 06.09.2024) მომართვა, რომელიც ეხება, ქალაქ ფოთში, მალთაყვის დასახლებაში მდებარე 04.02.12.708 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის, ასევე 04.02.12.927 და 04.02.12.711 საკადასტრო კოდებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ნაწილის (თანდართული სქემის შესაბამისად) ელექტრონული აუქციონის ფორმით პრივატიზების საკითხს.

გაცნობებთ, რომ სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები ქალაქ ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 27 თებერვლის N4/4 დადგენილებით დამტკიცებული მალთაყვის უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისად მდებარეობს უბან „დ“-ში. სადაც, ძირითად ფუნქციად დაშვებელია სასტუმრო კომპლექსი. მისი განვითარება დასაშვებია მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმით განსაზღვრული ფუნქციისა და მოთხოვნების შესაბამისად (იხ.დანართი).

დანართი: 2 (ორი) გვერდი.

პატივისცემით,

სსიპ–სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსი

ხელმოწერილია/ შტამპდასმულია ელექტრონულად

იოანე მენაბდე

უბანი დ 28.8 ჰა

ძირითადი ფუნქცია

სასტუმრო კომპლექსი

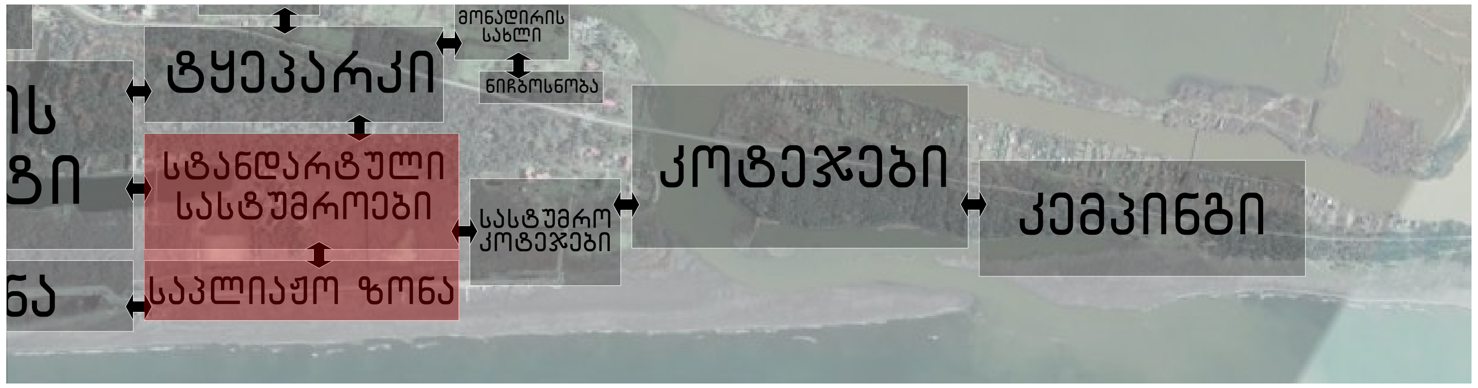
პირობითი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

მაქსიმალური დატვირთვა: 139 კოტეჯი, 485 ვიზიტორი
გამწვანებული ტერიტორიის მინიმალური რაოდენობა 1.5 ჰა
გამწვანებული ტერიტორიის მაქსიმალური რაოდენობა 3.4 ჰა
ჯამური განაშენიანების ინტენსივობის საანგარიშო ფართობი 14 500 მ^2

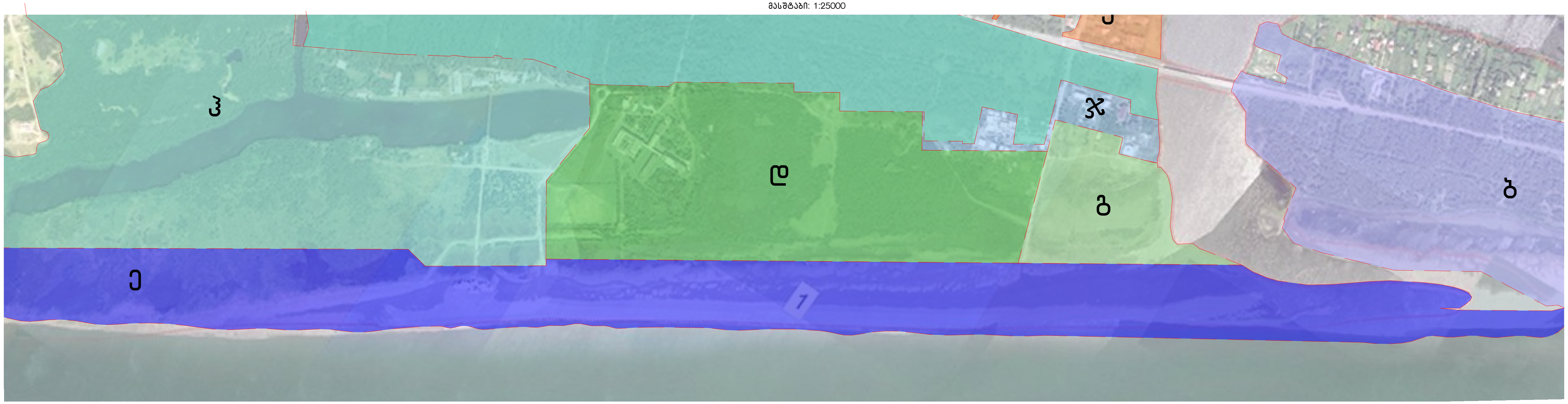
ფუნქციის განმაპირობებელი ძირითადი ფაქტორები

კარგი საპლიაჟო ზონა, სიახლოვე ტყეპარკთან (12). ყველაზე განიერი ქვიშის სანაპირო არსებული სასტუმრო.

მასშტაბი: 1:50000



მასშტაბი: 1:25000



მასშტაბი:1:10000

პროექტის სახელწოდება
მალთაყვის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
უბანი დ

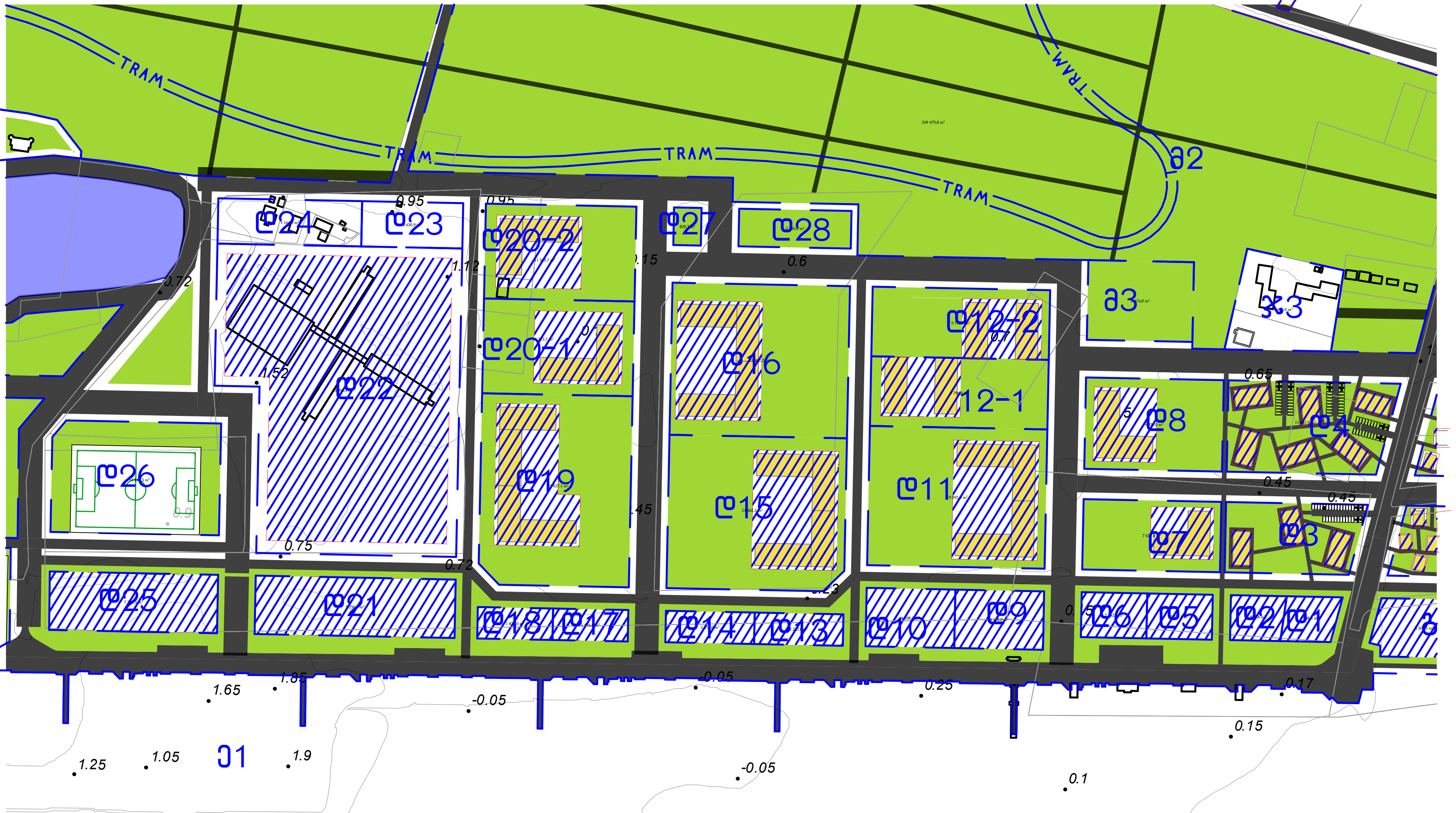
ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

შპს ურბანიკა
Urbanica LTD
Urban Planning and Architectural Design

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		168

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მურღულია	
პრ. ავტორი	ი. მურღულია	
არქიტექტორები	ზ. ჩოჩია	
	დ. მატახერია	
	გ. ბერიშვილი	
	გ. მაღალდაძე	
მასშტაბი	1:10000	ფორმატი
თარიღი	20.09.2018	A3

სექტორები დ1-დ28



ზონა	სექტორი	დანიშნულება	დაშვებული სახეობები	საკუთრების ფორმირება
დ	1	დ4-ზე მისაკუთვნებელი ტერიტორია, თუ მანამდე არ მიეკუთვნა დ3-ს. აუცილებელი სიიდან ასარჩევია ერთი მთავარი ფუნქცია.	ასარჩევი ძირითადი ფუნქცია. კაფე, ბარი, ტურისტული ცენტრი, სველი წერტილები, საშხაპე, სანაყინე, I კლასის სავაჭრო ობიექტი, I კლასის გაქირავების პუნქტი	
დ	2	დ3-ზე მისაკუთვნებელი ტერიტორია, აუცილებელი სიიდან ასარჩევია ერთი მთავარი ფუნქცია.	ასარჩევი ძირითადი ფუნქცია. კაფე, ბარი, ტურისტული ცენტრი, სველი წერტილები, საშხაპე, სანაყინე, I კლასის სავაჭრო ობიექტი, I კლასის გაქირავების პუნქტი	
დ	3	სასტუმრო კომპლექსის განვითარება დასაშვებია ერთიანი პროექტით გრგ-ს შესაბამისად, ან გრგ-ს კორექტირებით მხოლოდ ამ სექტორისთვის. კორექტირება არ საჭიროებს სხვა მესაკუთრეების თანხმობას და დასაშვებია მხოლოდ ამ დოკუმენტით დადგენილი სიმჭიდროვის პარამეტრებისა და სართულიანობის დაცვით	ძირითადი სახეობაა სასტუმრო. დასაშვები სახეობებია: ადმინისტრაცია, სასადილო, კაფე, ბარი, პარკინგი, გასართობი და გამაჯანსაღებელი ობიექტები (აუზები, სპორტული მოედანი, ბავშვთა სათამაშო მოედანი და ა.შ.)	
დ	4	სასტუმრო კომპლექსის განვითარება დასაშვებია ერთიანი პროექტით გრგ-ს შესაბამისად, ან გრგ-ს კორექტირებით მხოლოდ ამ სექტორისთვის. კორექტირება არ საჭიროებს სხვა მესაკუთრეების თანხმობას და დასაშვებია მხოლოდ ამ დოკუმენტით დადგენილი სიმჭიდროვის პარამეტრებისა და სართულიანობის დაცვით	ძირითადი სახეობაა სასტუმრო. დასაშვები სახეობებია: ადმინისტრაცია, სასადილო, კაფე, ბარი, პარკინგი, გასართობი და გამაჯანსაღებელი ობიექტები (აუზები, სპორტული მოედანი, ბავშვთა სათამაშო მოედანი და ა.შ.)	ნაწილობრივ რეგისტრირებული. განვითარება დასაშვებია 04.02.12.666 საკადასტრო ერთეულის გაუქმების, ან გაზრდის შემთხვევაში დ4 სექტორის შესაბამისი კონფიგურაციით.
დ	5	დ8-ზე მისაკუთვნებელი ტერიტორია, თუ მანამდე არ მიეკუთვნა დ7-ს. აუცილებელი სიიდან ასარჩევია ერთი მთავარი ფუნქცია.	ასარჩევი ძირითადი ფუნქცია. კაფე, ბარი, ტურისტული ცენტრი, სველი წერტილები, საშხაპე, სანაყინე, I კლასის სავაჭრო ობიექტი, I კლასის გაქირავების პუნქტი	
დ	6	დ7-ზე მისაკუთვნებელი ტერიტორია, აუცილებელი სიიდან ასარჩევია ერთი მთავარი ფუნქცია.	ასარჩევი ძირითადი ფუნქცია. კაფე, ბარი, ტურისტული ცენტრი, სველი წერტილები, საშხაპე, სანაყინე, I კლასის სავაჭრო ობიექტი, I კლასის გაქირავების პუნქტი	
დ	7	სასტუმროს შენობა ყველა დამხმარე ფუნქციით. შენობის განთავსების არეალს გარეთ დასაშვებია მხოლოდ ერთსართულიანი შენობის განთავსება (იხ. წესები).	სასტუმროს შენობა და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ყველა ფუნქცია	
დ	8	სასტუმროს შენობა ყველა დამხმარე ფუნქციით. შენობის განთავსების არეალს გარეთ დასაშვებია მხოლოდ ერთსართულიანი შენობის განთავსება (იხ. წესები).	სასტუმროს შენობა და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ყველა ფუნქცია	
დ	9	დ12-ზე მისაკუთვნებელი ტერიტორია, თუ მანამდე არ მიეკუთვნა დ11-ს. აუცილებელი სიიდან ასარჩევია ერთი მთავარი ფუნქცია.	ასარჩევი ძირითადი ფუნქცია. კაფე, ბარი, ტურისტული ცენტრი, სველი წერტილები, საშხაპე, სანაყინე, I კლასის სავაჭრო ობიექტი, I კლასის გაქირავების პუნქტი	

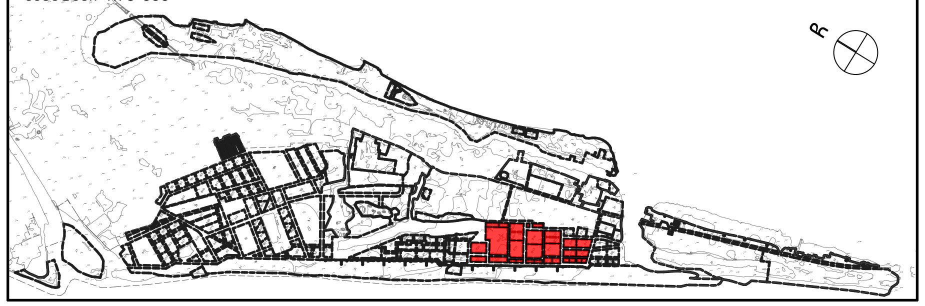
ზონა	სექტორი	დანიშნულება	დაშვებული სახეობები	საკუთრების ფორმირება
დ	10	დ11-ზე მისაკუთვნებელი ტერიტორია, აუცილებელი სიიდან ასარჩევია ერთი მთავარი ფუნქცია.	ასარჩევი ძირითადი ფუნქცია. კაფე, ბარი, ტურისტული ცენტრი, სველი წერტილები, საშხაპე, სანაყინე, I კლასის სავაჭრო ობიექტი, I კლასის გაქირავების პუნქტი	
დ	11	სასტუმროს შენობა ყველა დამხმარე ფუნქციით. შენობის განთავსების არეალს გარეთ დასაშვებია მხოლოდ ერთსართულიანი შენობის განთავსება (იხ. წესები).	სასტუმროს შენობა და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ყველა ფუნქცია	
დ	12,1	სასტუმროს შენობა ყველა დამხმარე ფუნქციით. შენობის განთავსების არეალს გარეთ დასაშვებია მხოლოდ ერთსართულიანი შენობის განთავსება (იხ. წესები).	სასტუმროს შენობა და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ყველა ფუნქცია შესაძლებელია 12.1 და 12.2 სექტორების ერთად განვითარება	
დ	12,2	სასტუმროს შენობა ყველა დამხმარე ფუნქციით. შენობის განთავსების არეალს გარეთ დასაშვებია მხოლოდ ერთსართულიანი შენობის განთავსება (იხ. წესები).	სასტუმროს შენობა და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ყველა ფუნქცია შესაძლებელია 12.1 და 12.2 სექტორების ერთად განვითარება	ნაწილობრივ რეგისტრირებული. განვითარება დასაშვებია 04.02.12.644 და 04.02.12.645 საკადასტრო ერთეულის ადგილმონაცვლეობის, ან გაზრდა/კორექტირების შემთხვევაში დ12 სექტორის შესაბამისი კონფიგურაციით.
დ	13	დ16-ზე მისაკუთვნებელი ტერიტორია, თუ მანამდე არ მიეკუთვნა დ15-ს. აუცილებელი სიიდან ასარჩევია ერთი მთავარი ფუნქცია.	ასარჩევი ძირითადი ფუნქცია. კაფე, ბარი, ტურისტული ცენტრი, სველი წერტილები, საშხაპე, სანაყინე, I კლასის სავაჭრო ობიექტი, I კლასის გაქირავების პუნქტი	
დ	14	დ15-ზე მისაკუთვნებელი ტერიტორია, აუცილებელი სიიდან ასარჩევია ერთი მთავარი ფუნქცია.	ასარჩევი ძირითადი ფუნქცია. კაფე, ბარი, ტურისტული ცენტრი, სველი წერტილები, საშხაპე, სანაყინე, I კლასის სავაჭრო ობიექტი, I კლასის გაქირავების პუნქტი	
დ	15	სასტუმროს შენობა ყველა დამხმარე ფუნქციით. შენობის განთავსების არეალს გარეთ დასაშვებია მხოლოდ ერთსართულიანი შენობის განთავსება (იხ. წესები).	სასტუმროს შენობა და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ყველა ფუნქცია	
დ	16	სასტუმროს შენობა ყველა დამხმარე ფუნქციით. შენობის განთავსების არეალს გარეთ დასაშვებია მხოლოდ ერთსართულიანი შენობის განთავსება (იხ. წესები).	სასტუმროს შენობა და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ყველა ფუნქცია	
დ	17	დ20-ზე მისაკუთვნებელი ტერიტორია, თუ მანამდე არ მიეკუთვნა დ19-ს. აუცილებელი სიიდან ასარჩევია ერთი მთავარი ფუნქცია.	ასარჩევი ძირითადი ფუნქცია. კაფე, ბარი, ტურისტული ცენტრი, სველი წერტილები, საშხაპე, სანაყინე, I კლასის სავაჭრო ობიექტი, I კლასის გაქირავების პუნქტი	
დ	18	დ19-ზე მისაკუთვნებელი ტერიტორია, აუცილებელი სიიდან ასარჩევია ერთი მთავარი ფუნქცია.	ასარჩევი ძირითადი ფუნქცია. კაფე, ბარი, ტურისტული ცენტრი, სველი წერტილები, საშხაპე, სანაყინე, I კლასის სავაჭრო ობიექტი, I კლასის გაქირავების პუნქტი	
დ	19	სასტუმროს შენობა ყველა დამხმარე ფუნქციით. შენობის განთავსების არეალს გარეთ დასაშვებია მხოლოდ ერთსართულიანი შენობის განთავსება (იხ. წესები).	სასტუმროს შენობა და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ყველა ფუნქცია	

ზონა	სექტორი	დანიშნულება	დაშვებული სახეობები	საკუთრების ფორმირება
დ	20,1	სასტუმროს შენობა ყველა დამხმარე ფუნქციით. შენობის განთავსების არეალს გარეთ დასაშვებია მხოლოდ ერთსართულიანი შენობის განთავსება (იხ. წესები).	სასტუმროს შენობა და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ყველა ფუნქცია	ნაწილობრივ რეგისტრირებული. განვითარება დასაშვებია (რეგისტრაციის პროცესში მყოფი) საკადასტრო ერთეულის ადგილმონაცვლეობის, ან გაზრდა/კორექტირების შემთხვევაში დ20,2 სექტორის შესაბამისი კონფიგურაციით.
დ	20,2	სასტუმროს შენობა ყველა დამხმარე ფუნქციით. შენობის განთავსების არეალს გარეთ დასაშვებია მხოლოდ ერთსართულიანი შენობის განთავსება (იხ. წესები).	სასტუმროს შენობა და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ყველა ფუნქცია	ნაწილობრივ რეგისტრირებული. განვითარება დასაშვებია 04.02.12.669 და 04.02.12.671 (და მათ შორის არსებული, რეგისტრაციის პროცესში მყოფი) საკადასტრო ერთეულის ადგილმონაცვლეობის, ან გაზრდა/კორექტირების შემთხვევაში დ20,1 სექტორის შესაბამისი კონფიგურაციით.
დ	21	დ22-ზე მისაკუთვნებელი ტერიტორია, აუცილებელი სიიდან ასარჩევია ერთი მთავარი ფუნქცია.	ასარჩევი ძირითადი ფუნქცია. კაფე, ბარი, ტურისტული ცენტრი, სველი წერტილები, საშხაპე, სანაყინე, I კლასის სავაჭრო ობიექტი, I კლასის გაქირავების პუნქტი	
დ	22	სასტუმროს შენობა ყველა დამხმარე ფუნქციით. შენობის განთავსების არეალს გარეთ დასაშვებია მხოლოდ ერთსართულიანი შენობის განთავსება (იხ. წესები).	სასტუმროს შენობა და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ყველა ფუნქცია	შესაძლებელია არსებული შენობის რეკონსტრუქცია/განვითარება ანახალმშენებლობა
დ	23	პარკინგისთვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე. დ24-თან ერთად დასაშვებია დ22-ზე მიმატება	პარკინგი	
დ	24	დ22-ზე მისაკუთვნებელი (სარეკომენდაციო) ტერიტორია დ22 თან ერთად და მისი პარამეტრებით განსავითარებლად.	სასტუმროს შენობა და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ყველა ფუნქცია	წარმოადგენს კერძო საკუთრებას. რეკომენდირებულია ადგილმონაცვლეობა საცხოვრებელ ზონაში ან/და გაერთიანება-განვითარება დ22–თან ერთად
დ	25	აუცილებელი სიიდან ასარჩევია ერთი მთავარი ფუნქცია. შესაძლოა მიკუთვნება დ26 სექტორის მესაკუთრისთვის.	ასარჩევი ძირითადი ფუნქცია. კაფე, ბარი, ტურისტული ცენტრი, სველი წერტილები, საშხაპე, სანაყინე, I კლასის სავაჭრო ობიექტი, I კლასის გაქირავების პუნქტი	
დ	26	სპორტული მოედანის განსავითარებელი ტერიტორია	სტანდარტული ზომის (მინ. 65X95) სპორტული მოედანი და მისი ფუნქციონირებისთვის აუცილებელი ობიექტები	
დ	27	რეკრეაციისთვის განკუთვნილი ტერიტორია	გამწვანება	
დ	28	პარკინგისთვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე.	პარკინგი	

ზონა	სექტორი	ძირითადი ფუნქცია	ფართობი	კ1		კ2		კ3		ფუნქციური ზონა	სართულიანობა მიწის ზევით	სიმაღლე	ერთეულის რაოდენობა	საწოლების რაოდენობა	კუთვნილი პარკინგების რაოდენობა	დამატებითი პარკინგები რაოდენობა
დ	1	საზ.	1889	944,5	0,5	944,5	0,5	566,7	0,3	სრზ-2	1	4				
დ	2	საზ.	1889	944,5	0,5	944,5	0,5	566,7	0,3	სრზ-2	1	4				
დ	3	სასტუმ	7412	1350	0,2	5400	0,7	2223,6	0,3	სრზ-2	4	15	51	180	31	42
დ	4	სასტუმ	11648	2700	0,2	10800	0,9	3494,4	0,3	სრზ-2	4	15	103	360	62	84
დ	5	საზ.	2333	1166,5	0,5	1166,5	0,5	699,9	0,3	სრზ-2	1	4				
დ	6	საზ.	2333	1166,5	0,5	1166,5	0,5	699,9	0,3	სრზ-2	1	4				
დ	7	სასტუმ	7680	3840	0,5	15360	2,0	2304	0,3	სრზ-2	9	32	146	512	88	120
დ	8	სასტუმ	9979	4989,5	0,5	19958	2,0	2993,7	0,3	სრზ-2	9	32	190	665	114	156
დ	9	საზ.	4108	2054	0,5	2054	0,5	1232,4	0,3	სრზ-2	1	4				
დ	10	საზ.	4108	2054	0,5	2054	0,5	1232,4	0,3	სრზ-2	1	4				
დ	11	სასტუმ	19592	9796	0,5	39184	2,0	5877,6	0,3	სრზ-2	11	40	373	1306	224	306
დ	12,1	სასტუმ	9796	4898	0,5	19592	2,0	2938,8	0,3	სრზ-2	11	40	187	653	112	153
დ	12,2	სასტუმ	9796	4898	0,5	19592	2,0	2938,8	0,3	სრზ-2	11	40	187	653	112	153
დ	13	საზ.	2212	1106	0,5	1106	0,5	663,6	0,3	სრზ-2	1	4				
დ	14	საზ.	2212	1106	0,5	1106	0,5	663,6	0,3	სრზ-2	1	4				
დ	15	სასტუმ	21402	10701	0,5	42804	2,0	6420,6	0,3	სრზ-2	11	40	408	1427	245	334
დ	16	სასტუმ	21402	10701	0,5	42804	2,0	6420,6	0,3	სრზ-2	11	40	408	1427	245	334
დ	17	საზ.	1876	938	0,5	938	0,5	562,8	0,3	სრზ-2	1	4				
დ	18	საზ.	1876	938	0,5	938	0,5	562,8	0,3	სრზ-2	1	4				
დ	19	სასტუმ	22627	11314	0,5	45254	2,0	6788,1	0,3	სრზ-2	11	40	431	1508	259	354
დ	20,1	სასტუმ	11314	5656,9	0,5	22627	2,0	3394,1	0,3	სრზ-2	11	40	215	754	129	177
დ	20,2	სასტუმ	11314	5656,9	0,5	22627	2,0	3394,1	0,3	სრზ-2	11	40	215	754	129	177
დ	21	საზ.	9256	4628	0,5	4628	0,5	2776,8	0,3	სრზ-2	1	4				
დ	22	სასტუმ	53952	26976	0,5	107904	2,0	16186	0,3	სრზ-2	11	40	1028	3597	617	843
დ	23	პარკინგ	3631	0		0		0		ტზ-2	0	0				121
დ	24	რეზერვი დ22-	5164	0		0		0		სრზ-2						
დ	25	საზ.	7781	3890,5	0,5	3890,5	0,5	2334,3	0,3	სრზ-2	1	4				
დ	26	სპორტ.	14844	0		0		0		რზ"						
დ	27	მწვანე	821	0		0		0		რზ"						
დ	28	პარკინგ	3350	0		0		0		ტზ-2						112

სექტორების მდებარეობა

მასშტაბი 1:75 000



პროექტის სახელწოდება

მალთაყვის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

სექტორები დ1-დ28

ექსპლიკაცია და პირობითი აღნიშვნები

- შენობის განთავსების არეალი
- შენობის სავარაუდო კონფიგურაცია
- სექტორის საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები
- ინტენსიურად გამწვანებული ტერიტორიები
- საპროექტო გზები
- წყლის სარკე
- ზღვა

შპს ურბანიკა
Urbanica LTD
Urban Planning and Architectural Design

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		201

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მურღულია	[signature]
პრ. ავტორი	ი. მურღულია	[signature]
არქიტექტორები	ზ. ჩოჩია	[signature]
	დ. მატახერია	[signature]
	გ. ბერიშვილი	[signature]
	გ. მაღალდაძე	[signature]
მასშტაბი	1:5000	ფორმატი
თარიღი	20.09.2018	A3