

ყაზბეგის რაიონი, დაბა გუდაური



წინასაპროექტო კვლევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის
გეგმარებითი დავალების შემუშავებისთვის

შესავალი:

შპს “გუდაური რესორტის” მომართვის საფუძველზე დაგეგვალა დაბა გუდაურში არსებული მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდით 74.06.11.830) და მის მიმდებარედ არსებული ლოკალური არეალის წინასაპროექტო კვლევა.

როგორც ჩვენთვის გახდა ცნობილი, კანადური საპროექტო კომპანია “ეკოსაინის” მიერ მიმდინარეობს დაბა გუდაურის გენ-გეგმის დამუშავება. ამჟამად დაბა გუდაურს არ გააჩნია გენ-გეგმა, ამიტომაც გახდა საჭირო კონკრეტული უბნებისათვის დამუშავებული წინასაპროექტო კვლევა, მისი შემდგომი განვითარების განსაზღვრის და ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების დადგენის მიზნით.

ჩვენს მიერ ადგილზე იქნა შესწავლილი საპროექტო ტერიტორია და მისი მიმდებარე არეალი. გაანალიზდა არსებული შენობა-ნაგებობები, მიმდინარე მშენებლობები, სამომავლო საორიენტაციო დატვირთვები, ტრანსპორტის, ქვეითთა და მოთხილამურეთა ნაკადები და მარშუტები, რის საფუძველზეც დამუშავდა წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა.



სათხილამურო მარშრუტები



ფიზიკური გარემოს კვლევა:



საკვლევი უბანი გეოგრაფიულად დაბა გუდაურის ცენტრალურ ნაწილში მდებარეობს, საქართველოს სამხედრო გზას, სათხილამურო ტრასასა და საბაგირო გზას შორის. კვლევა მოიცავს საკადასტრო ერთეულს კოდით 74.06.11.830 (მესაკუთრე – “შპს გუდაური რესორტი”) და მისი მეზობელი ნაკვეთების 71.62.47.176 (მესაკუთრე – სახელმწიფო); 71.62.58.065 (მესაკუთრე – სახელმწიფო); 71.62.58.317 (მესაკუთრე – სახელმწიფო); 71.62.47.147 (მესაკუთრე – შპს „საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანია“); 71.62.58.066 (მესაკუთრე შპს „სასტუმრო მგზავრები გუდაური“); 71.62.58.046 (მესაკუთრე – შპს “გუდაური რესორტი”); 71.62.58.291 (მესაკუთრე – შპს “გუდაური რესორტი”); 74.06.11.752 (მესაკუთრე შპს “გუდაური რესორტი”); 74.06.11.712 (მესაკუთრე – შპს “გუდაური რესორტი”); 74.06.11.144 (მესაკუთრე – ამხანაგობა “ბიდარა”); 74.06.11.144 (მესაკუთრე – შპს „გუდაური სკი რესორტ“) და 74.06.11.067 (მესაკუთრე მესაკუთრე – გივი ქართველიშვილი) ანალიზს. ხსენებულ მონაკვეთში გადის ყაზბეგისა და დუშეთის რაიონების ადმინისტრაციული საზღვარი, რის გამოც ჩამოთვლილი საკადასტრო ერთეულები სხვადასხვა მუნიციპალიტეტს

ეკუთვნის მიუხედავად იმისა, რომ ყველანი დაბა გუდაურის შემადგენლობაში შედის.

საპროექტო ნაკვეთის კვლევა:

კვლევის ძირითად ინტერესს წარმოადგენს ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 74.06.11.830, რომელიც მდებარეობს საქართველოს სამხედრო გზასთან, საიდანაც საკმაოდ მოხერხებულად ხდება აღნიშნულ ტერიტორიაზე მოხვედრა, ვინაიდან როგორც ფოტოზე სჩანს საგზაო განშტოება ხდება სერპანტინის ისეთ წერტილში საიდანაც გზის ორივე მიმართულებით მომავალი ტრანსპორტის ხედვა ხორციელდება, მკვეთრი მოსახვევის გამო სამხედრო გზაზე მოძრავი ტრანსპორტის მოძრაობაც შენელებულია.



ტერიტორია მთაგორიანია და ზღვის დონიდან 2070-2090 მეტრ სიმაღლეზე მდებარეობს. ნაკვეთი ჩრდილოეთიდან სამხრეთის მიმართულებით დახრილია. ის ყველაზე მაღალ და დაბალ ნიშნულებს შორის განსხვავება 14 მეტრს შეადგენს. იხ. დანართი1.

ტერიტორიაზე არ არსებობს ხე-ნარგავები. ამჟამად ნაკვეთზე განლაგებულია ბეტონის მწარმოებელი მობილური კვანძი, რომელიც ემსახურება შპს “გუდაური რესორტის” მშენებარე სასტუმროს და მისი მშენებლობის დასრულების შემდეგ მოხდება კვანძის დაშლა და ტერიტორიიდან გატანა.



უბანზე გავრცელებულია თიხოვანი გრუნტი, ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლებით: სიმკვრივე $\rho=2.00$ გ/სმ³; პირობითი საანგარიშო წინაღობა $R_0=300$ კპა (3.0 კგძ/სმ²); დეფორმაციის მოდული $E=30$ მპა (300 კგძ/სმ²);

სეისმური დარაიონების მიხედვით სამშენებლო ტერიტორია იმყოფება 9 ბალისან ზონაში (0.31G).

კლიმატური პირობები: თოვლის ნორმატიული დატვირთვა 2.50 კპა.

ქარის ნორმატიული დატვირთვა 15 წელიწადში ერთხელ 0.30 კპა.

საკვლევი არეალი, ისევე, როგორც მთლიანად დაბა გუდაური, მოქცეულია გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის ფარგლებში. ზონაში კარგი ეკოლოგიური მდგომარეობაა. აერის და გარემოს დაბინძურების დონე მინიმალურია.



კომუნიკაციები

ამჟამად მიმდინარეობს გუდაურის წყალმომარაგების სისტემის სამშენებლო სამუშაოები, რომლის დასრულებაც 2018 წელს იგეგმება. პარალელურად იგეგმება კანალიზაციის სისტემის მშენებლობა. საპროექტო ტერიტორია ხვდება დაქსელვის სქემაში. ტერიტორიაზე გადის ძველი, ფოლადის წყლის მილი, რომელიც ახალი ქსელის ამოქმედების შემდეგ გაუქმდება. ტერიტორიაზე არსებობს წყლის, ბეტონის რეზერვუარი, რომელიც გამოყენებული იქნება საჭიროებისამებრ.

ტერიტორიაზე არ გადის ელექტროქსელი. მიმდებარედ არსებოს ახალი მაღალი ძაბვის ქვესადგური, საიდანაც სავარაუდოდ მოხდება ნაკვეთის ელექტროენერგიით მომარაგება.

ტერიტორიაზე მიმდებარედ გადის საშუალო წნევის გაზსადენი მილი, რომელიც ამარაგებს მიმდებარე ნაკვეთებზე არსებულ შენობებს და სავარაუდოდ ამ მილზე მოხდება დაერთება.

ტერიტორიაზე არსებობს 1000 მმ სანიაღვრე კოლექტორი, რომელიც შენარჩუნდება.

საკადასტრო ერთეულებს ერთმანეთთან და დაბა გუდაურთან აკავშირებს არსებული გზა, რომელიც უერთდება საქართველოს სამხედრო გზას. გზა გარკვეულ მონაკვეთებში გადაფარულია საკადასტრო საზღვრებით. ვინაიდან იგი ამ ნაკვეთების ერთადერთი სატრანსპორტო მაკავშირებელია და მისი მომავალი კეთილმოწყობა სასიცოცხლო აუცილებლობას წარმოადგენს, მიზანშეწონილია მასზე გადმომაგალი საკადასტრო ერთეულები დაიტვირთოს სერვიტუტებით. ან მოხდეს წითელი ხაზების კორექტირება.

მეზობელი ნაკვეთების კვლევა:



საკვლევ უბანში განლაგებულია 2008 წელს აშენებული ხუთ სართულიანი (დამატებით მანსარდა) ამხანაგობა “ბიდარა”-ს საცხოვრებელი სახლი, „მეზავრების“ სახელით ცნობილი შვიდ სართულიანი აპარტჰოტელის შენობა, შპს “გუდაური რესორტის” მშენებარე ხუთ სართულიანი სასტუმროს შენობა და დროებით განთავსებული ბეტონის შემრევი მობილური კვანძი. ტერიტორია წარმოადგენს მაღალი საინვესტიციო ინტერესის მქონე არეალს, რაზეც მის სხვადასხვა ნაკვეთებზე დამუშავებული ესკიზური პროექტებიც მეტყველებს. ზემოთხსენებულმა შენობებმა განაპირობა უბნის მომავალი განაშენიანების პერსპექტიული სართულიანობის დადგენა, რაც ხუთ-ექვს მიწისზედა სართულს შეადგენს.



შპს „გუდაური რესორტი“-ს მშენებარე სასტუმროს გარშემო ზედმეტად მჭიდრო განაშენიანებამ აუცილებელი გახდა მიმდებარე შენობების ვიზიტორების ავტომანქანებისაგან განტვირთვა სწორედ ამით იყო განპირობებული ინვესტორის ინიციატივა პარკინგის მოწყობის თაობაზე. აგრეთვე აუცილებელი გახდა სასტუმროს მომსახურე პერსონალისათვის საერთო საცხოვრებლის აგება, რასთან დაკავშირებითაც შპს „გუდაური რესორტსა“ და საქართველოს მთავრობას შორის მოხდა შეთანხმება, კერძოდ: საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 სექტემბრის №1830 განკარგულებით მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 74.06.11.830. გადაეცა შპს „გუდაური რესორტს“ მასზედ ინვესტიციის განხორციელების ვალდებულებით. კერძოდ ამ განკარგულების ბ.ა) პუნქტის მიხედვით დაევალა უძრავ ქონებაზე ან/და მის ნაწილზე არანაკლებ 75 (სამოცდათხუთმეტი) ავტომობილზე გათვლილი ავტოსადგომის მოწყობა და არანაკლებ 1000 (ერთი ათასი) კვ.მ. ფართის მქონე შენობა-ნაგებობ(ებ)ის მშენებლობა და ექსპლუატაციაში მიღება.



რეკომენდაცია

საკვლევი ნაკვეთის მიმდებარე სახელმწიფო ტერიტორია, რომელზეც გადის სამანქანო გზა ამ ნაწილში საკმაოდ განიერია .სასურველია ეს მონაკვეთი არ გასხვისდეს რათა არ მოხდეს დამატებითი სამშენებლო მოცულობების გაჩენა და ამ ადგილას მოეწეოს საზოგადოებრივი ზონა, პარკინგი ან სხვა.



ესკიზის შეფასება:



საკვლევი ნაკვეთისათვის წარმოდგენილი ესკიზური პროექტი შეესაბამება უბნის ჩამოყალიბებულ მაშტაბს. ხსენებული პროექტის განხორციელება ლოგიკურად გააგრძელებს უბნის არსებულ მაშტაბს და არსებული ნაგებობებისათვის მოახდენს საავტომობილო პარკინგების პრობლემის გადაწყვეტას, რაც თავის მხრივ გააუმჯობესებს საცხოვრებელ გარემოს.

პროექტი შედგება ორი ბლოკისაგან, რომელთა იერსახე ერთიანი სახითაა გადაწყვეტილი. ფასადები მოპირკეთებულია ღია ფერის, რელიეფური ნახატის მქონე თუნუქის ფურცლებით, ხის ჩანართებით. პირველი შენობის იერსახის ერთ-ერთ მთავარ ელემენტს წარმოადგენს ქუჩის მხარეს კონსოლურად გადაწყვეტილი ფასადი და აივნები.

დასკვნა:

შენონის ორიგინალური იერსახე გამოარჩევს მას ახლომდებარე ნაგებობებისაგან, თუმცა მისი მოცულობითი გადაწყვეტა პასუხობს გარემოს და ჩამოყალიბებულ განაშენიანებას. მშენებლობის დასრულების შემდეგ შენობა ორგანულად ჩაეწერება არსებულ სიტუაციაში.

ხელმოწერა _____

თარიღი _____ წ.