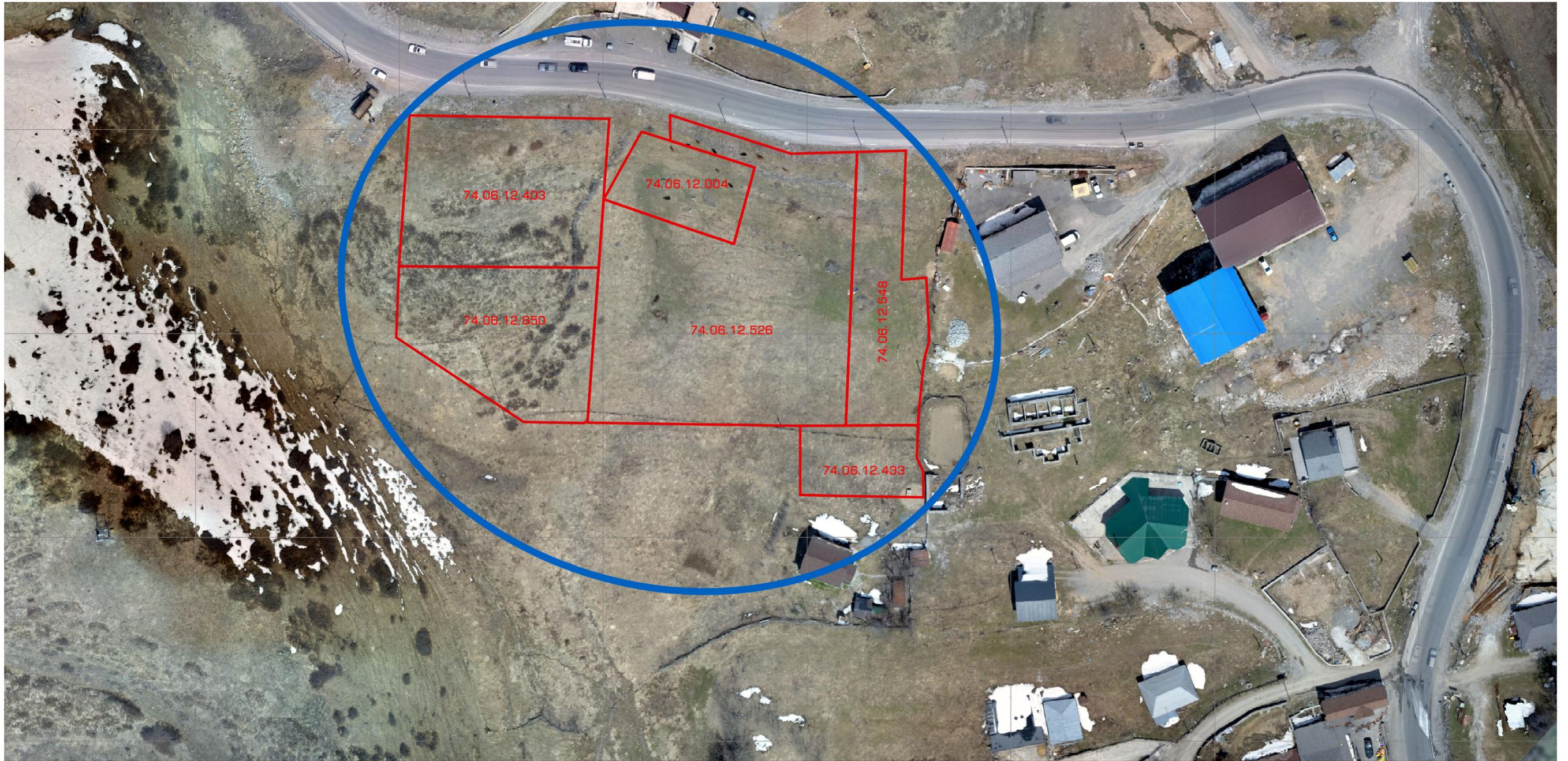


მრავალფუნქციური კომპლექსი

ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა



თბილისი, 2019 წ.

DATUXIARCHITECT®

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

(მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება და განაშენიანების დაგეგმვა)

სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი და დასასვენებელი კომპლექსი

მისამართი: სოფელი ქუბისწყალი

საკადასტრო კოდი: 74.06.12.403; 74.06.12.004; 74.06.12.526;
74.06.12.548; 74.06.12.433; 74.06.12.650



საერთო ნაწილი

დაგეგმვა:

შპს „გუდაური“ (ს.კ. 405307573)

დირექტორი: ზაურ ბაბანიძე

შემსრულებელი:

გიორგი დათუკიშვილი

22.08.2019

დოკუმენტზე მომუშავე სპეციალისტები:

პროექტის ხელმძღვანელი:
(აღმინისტრირებული)



ბ. დათუკიშვილი
არქიტექტორი (არქიტექტურის მაგისტრი)

დაამუშავებელი:



ბ. დათუკიშვილი
არქიტექტორი (არქიტექტურის მაგისტრი)

კად-თექნიკოსი:



ბ. დათუკიშვილი
არქიტექტორი (არქიტექტურის მაგისტრი)

არქიტექტორი:



ს. ჩხანიძე

დოკო-გეოდეზია:

შპს გეოკადი

სარჩევნი

შემაღებენლობის სახელი	მასშტაბი	გვერდი
ყდა	0:0000	1
თავფურცელი	0:0000	2
საკვანძოთაგანგამო გვერდი	0:0000	3
სარჩევნი	0:0000	4
თავფურცელი	0:0000	5
სამართლებრივი აქტი	0:0000	6
გამგანობითი ღირებულება	0:0000	7
გამგანობითი ღირებულება	0:0000	8
თავფურცელი	0:0000	9
სახელმძღვანელო დოკუმენტები	0:0000	10
ბათონების შიგნითი დეტალები	0:0000	11
ბათონების შიგნითი დეტალები	0:0000	12
შესავალი	0:0000	13
ღირებულების მიზანი და ამოცანები	0:0000	14
სივრცითი ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი	0:0000	15
სივრცითი ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი	0:0000	16
ღირებულების ექსპლანაციის (ხედიანობის) შეფასება	0:0000	17
ღირებულების ექსპლანაციის (ხედიანობის) შეფასება	0:0000	18
ეფექტი და რიგითობა	1:1000	19
საწყისი საკანონმდებლო მოწოდებები	0:0000	20
საწყისი საკანონმდებლო მოწოდებები	0:0000	21

შემაღებენლობის სახელი	მასშტაბი	გვერდი
მიწის ნაკვეთის საკანონმდებლო მოწოდებები	1:1000	22
სივრცითი გეგმა	1:70000	23
ტოპოგრაფიული გეგმა	1:1000	24
აეროფოტოგრაფიის ამსახველი გეგმა	1:1000	25
ფოტოგრაფიის ამსახველი გეგმა	1:1000	26
გამგანობის შემოღობვის ფონების გეგმა	1:1000	27
არსებული ფუნქციური ფონების გეგმა	1:1000	28
მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა	1:1000	29
ღირებულების ფუნქციური ფონების, ბათონების სახეობის და კ-1 ;კ-2; კ-3 ღირებულების გეგმა	1:1000	30
მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა	1:1000	31
მიწის ნაკვეთების დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი	1:1000	32
ძირითადი და დოკუმენტური გეგმის/შეფასების გეგმა	1:1000	33
ძირითადი და დოკუმენტური ქსელის გეგმა	1:1000	34
სასტუმროს მოწყობის განაწილებული გეგმა - გეგმა 1-1; 2-2; 3-3; შიგნითი განაწილება	1:1000	35
შრატონული ფუნქციური კომპლექსის გეგმები და აღწერა	0:0000	36
ვიზუალიზაცია	0:0000	37
ვიზუალიზაცია	0:0000	38
ვიზუალიზაცია	0:0000	39
ღირებულების სქემა 21 თეგმისთვის	0:0000	40
ღირებულების სქემა 21 ივნისისთვის	0:0000	41

ანოტაცია: მასშტაბი:	პროექტის აღნიშვნები ფორმული მოწოდებები: ნარჩუნსაბიუჯეტური მოწოდებები:	პროექტის დასახელება განაშენიანების რეგლამენტის გეგმა მის: სოფელი ქვემოხეობა მუხრანის საბარათო	შემსრულებელი DATUX ARCHITECT®	შემსრულებელი პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორგი დათუკიშვილი კარტოგრაფია: ბიორგი დათუკიშვილი შემსრულებელი სპეციალისტები: ღირებულება: ბიორგი დათუკიშვილი არქიტექტურა: სოფიო ჩხაიძე	სარჩევნი თარიღი: აპრილი/2019 მასშტაბი: 0:0000 სტადია: ბნ ნაწილი: საერთო ფურცელი: A-3 გვერდი: 4
-------------------------------	---	---	--	---	---

ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა

(მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება და ბანაშენიანების დაგეგმვა)

სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი და დასასვენებელი კომპლექსი

მისამართი: სოფელი ქუბისწყალი

საკადასტრო კოდი: 74.06.12.403; 74.06.12.004; 74.06.12.526;
74.06.12.548; 74.06.12.433; 74.06.12.650



გეგმარებითი დაგეგმვა

დაამუშავებელი:

შპს „ბუდაური“ (ს.კ. 405307573)

დირექტორი: ზაურ ბაბანიძე

შემსრულებელი:

გიორგი დათუკიშვილი

22.08.2019

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის

ბრძანება №14/ნ

აქტის ნომერი

2019 წლის 19 ივლისი

ქ. თბილისი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 9158.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლის მე-13 ნაწილის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ტ“ ქვეპუნქტისა და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, **ვბრძანებ:**

მუხლი 1

დამტკიცდეს ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, მდებარე 9158.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები: 74.06.12.403, 74.06.12.004, 74.06.12.526, 74.06.12.548, 74.06.12.433, 74.06.12.650) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

მუხლი 2

წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში.

მუხლი 3

ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრი

მაია ცქიტიშვილი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 9158.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

- საპროექტო ობიექტი – მრავალფუნქციური კომპლექსი
- ობიექტის მისამართი – ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია
- დამკვეთის განაცხადი: 26 ივნისი 2019, ნომერი: 5830/01;
- გეგმარებითი არეალის საერთო ფართობი შეადგენს 9158.00 კვ.მ-ს.

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და მონაცემები

<p>1. ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები</p>	<ul style="list-style-type: none"> • საპროექტო გეგმარებითი არეალი მდებარეობს ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, საერთო ფართობია 9158.00 კვ.მ. საპროექტო არეალი მოიცავს შპს „გუდაურის“ საკუთრებაში არსებულ 6 მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდებით: №74.06.12.403, №74.06.12.004, №74.06.12.526, №74.06.12.548, №74.06.12.433, №74.06.12.650. • ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით საშუალებას იძლევა დამუშავდეს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. განაშენიანების რეგულირების გეგმით განისაზღვროს კონკრეტული ფუნქციური ზონები გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად. • განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში – გრგ)
--	--

<http://www.matsne.gov.ge>



<http://www.matsne.gov.ge>

პროექტით შესაძლებელია განხორციელდეს გეგმარებითი არეალის რამდენიმე მიწის ნაკვეთებად გამოჯვანა ან გაერთიანება საერთო ფართობის უცვლელად.

- განაშენიანების რეგულირების სტადიაზე საჭიროების შემთხვევაში საერთო ფართობის უცვლელად შესაძლებელია განხორციელდეს საპროექტო ტერიტორიის კონფიგურაციის ცვლილება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთთან ს/კ 74.06.12.651 მონაცველობით, აღნიშნულ ნაწილში მხოლოდ გზის მოსაწყობად.

- ტერიტორიის რელიეფიდან, ხე/ნარგავების (არსებობის შემთხვევაში) გათვალისწინებით, განისაზღვროს საპროექტო შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობა და მათი მოცულობითი გადაწყვეტები.
- კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საპროექტო საზღვრებში. გათვალისწინებულ იქნეს რელიეფის და განაშენიანების ხასიათი და ბუნებრივ ლანდშაფტთან თანაფარდობა.
- საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით.
- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამოჯვანა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელი სამანქანო გზის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით.
- გამოყენებულ იქნეს მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა.

გამოყენება	ავტოსადგომის სივრცეების აუცილებელი რაოდენობა
თავშეყრა	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
საცხოვრებელი ერთეული	1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზეა
სასტუმრო	1 ოთხ საძინებელ/საწოლ ერთეულზეა
სამედიცინო დაწესებულება	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე
ოფისი	1 საერთო ფართობის ყოველ 30 მ ² -ზე
რესტორანი	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე
საცალო ვაჭრობის ცენტრი	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე

- ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით:
- ავტოსადგომები მაქსიმალურად განთავსდეს გადახურვის ქვეშ ისე რომ არ აღიქმებოდეს ეზოს ნაწილად;
- გათვალისწინებულ იქნეს შიდა რეკრეაციული სივრცეები.

3. მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის დაზღვევა

- განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით



<p>ანოტაცია: მასშტაბი:</p>	<p>პირობითი აღნიშვნები ფორმატი მონაცემები: ნარჩუნსპიტი/ფორმატი მონაცემები:</p>	<p>პროექტის დასახელება განაშენიანების რეგულირების გეგმა მის: სოფელი ქაშვილი/ბუღაჩი საპროექტო</p> <p>შენიშვნა</p>	<p>შემსრულებელი DATU X I A R C H I T E C T ლაგოპათი დირექტორი: ბაურ ბაბაიძე მის: კრომთაძის ქ., N 47 თბილისი საქართველო</p>	<p>შემსრულებელი პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორგი დამუკიშვილი კარტოგრაფია: ბიორგი დამუკიშვილი შემსრულებელი საფიქსაციო: დამუკიშვილი აბრევიატურა: სოფიო ჩხაიძე</p>	<p>სამართლებრივი აქტი თარიღი: აპრილი/2019 მასშტაბი: 0:000 სტადია: ბრ ნაწილი: თემატური დოკუმენტაცია წყარო: ფორმატი: A-3 გვერდი: 6</p>
---------------------------------------	---	---	--	---	--

	და გადატანა, ან მათი სივრცით გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა		
4.	მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა, ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)	<ul style="list-style-type: none"> განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე. დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები; შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებისას. 	
5.	ტერიტორიაზე არსებული მშენებ ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები;	<ul style="list-style-type: none"> მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში); მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნეს შესაბამისი სამსახურებთან; წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და გამწვანების სქემები; გრგ-ის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარიული კანონმდებლობის მოთხოვნები. 	
6.	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	<ul style="list-style-type: none"> პროექტით გათვალისწინებულ იქნეს ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები; ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის; განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტროენერგია, გაზომომარაგება, კავშირგაბმულობა) ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული და საპროექტო საინჟინრო ქსელების შესაბამისად. 	
1.	მიწის ნაკვეთების ფართობი	9158.00 მ ²	
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ ¹	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1),	0.4-მდე

<http://www.matsne.gov.ge>



<http://www.matsne.gov.ge>



		საცხოვრებელ ზონა 1 (სზ-1)	0,3-მდე
3.	ტერიტორიაზე განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ ²	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)	-
		საცხოვრებელ ზონა 1 (სზ-1)	0.5- მდე
4.	ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი კ ³	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)	0.3-დან
		საცხოვრებელ ზონა 1 (სზ-1)	0.3-დან
5.	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	ა) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით, ბ) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით	
6.	ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა. ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა	განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით	
7.	შენობის მაქსიმალური სიმაღლე	8 მეტრი, კეხში 10 მეტრი	

ანოტაცია:	პირობითი აღნიშვნები	პროექტის დასახელება	შემსრულებელი	შემსრულებელი	ბაზმარაბითი დასახელება
მასშტაბი:	ფორმატი მონაცემები: ნაბრუნავი/ფორმატი მონაცემები:	განაშენიანების რეგულირების ბაზმა მის: სოფელი ქვემოხევი ბუფარის საპროექტო	DATU ARCHITECT ლაგავეთი	პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორგი დათუაიშვილი კარტოგრაფია: ბიორგი დათუაიშვილი შემსრულებელი სპეციალისტები: დაბმარაბა: ბიორგი დათუაიშვილი არქიტექტურა: სოფიო ჩხაიძე	ბაზმარაბითი დასახელება თარიღი: აგვისტო/2019 მასშტაბი: 0:0000 სტადია: ბრმ ნაწილი: თემატური დოკუმენტაცია წყარო: ფორმატი: A-3 ბაზმარაბი: 7
		შენიშვნა	ღირებულება: ბაზრ ბაბაიძე მის: კრომბანდის ქ., N 47 თბილისი საპროექტო		

8.	შენიშვნის მასშტაბი სართულიანობა	3 ან 2 სართული მანსარდით
----	------------------------------------	--------------------------

ვერსიის ფორმატში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38-ს;

4. გრგ-ის წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახველი ელექტრონული ვერსია Power-Point-ის ან PDF ფორმატში CD დისკზე;

5. გრგ-ით მოცემული უფლებრივი ზონირების დეტალურ რუკაზე დადგენილი და ასახული უნდა იქნეს:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები,
- მიწის ნაკვეთის საზღვრები,
- განაშენიანების რეგულირების ხაზები,
- შენობის მასშტაბური დასაშვები სიმაღლეები H,
- მიწის ნაკვეთის განაწილების რუკა (გამიჯნვის სქემა),
- განაშენიანების კოეფიციენტი კ1,
- განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2,
- გამწვანების კოეფიციენტი კ3,
- ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანო გზები და ავტოსადგომები,
- მითითებული იყოს გაბარიტული ზომები.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

1. განაცხადი;
2. ტერიტორიის გრგ-ის რუკა გეგმარებითი დავალება;
3. საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმა;
4. ზოგადი გეოლოგია;
5. გრგ-ის ტექნიკური ნაწილი: გრგ-ს აღწერა, განმარტებითი ბარათი, განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
6. სიტუაციური გეგმა, მ 1:2000 ან 1:1000;
7. ტოპო-გეოდეზიური ანაზომი საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებითა და მომიჯნავე ინფრასტრუქტურის ჩვენებით მ1:500;
8. ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა მ1:500 ან 1:1000; (არსებობის შემთხვევაში);
9. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფრაგმენტ(ებ)ი საჭიროების შემთხვევაში;
10. განშლები და ჭრილები, მ 1:500 ან 1:1000;
11. ფუნქციური ზონირების რუკა, არსებობის შემთხვევაში (არსებობის შემთხვევაში);
12. მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯნვის სქემა);
13. ავტოტრანსპორტისა და ქვეითა მოძრაობის სქემა, მ 1:500 ან მ1:1000;
14. ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება მ 1:1000 ან მ 1:200 ან მ 1:500;
15. მომიჯნავე ტერიტორიებზე გასატარებელი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი მ1:500 ან 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში);
16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ 1:500 ან მ 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში);
17. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

დამატებითი მოთხოვნები

1. საპროექტო ტერიტორიის გრგ-ის დამუშავებული საპროექტო დოკუმენტაცია დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა შესათანხმებლად წარადგინოს საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროში.

2. წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 5 წლის განმავლობაში.

შენიშვნები:

1. გრგ-ის პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნას ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები, გეგმარებითი დავალებით დადგენილი მოთხოვნები;
2. გრგ-ის საპროექტო დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილ იქნეს A3 ან A2 ფორმატის ალბომის სახით;
3. ამ გეგმარებითი დავალების VI მუხლის მე-5-მე-16 პუნქტებში მითითებული მასალები წარმოდგენილი იქნას ელექტრონული ვერსიის სახით CD დისკზე AutoCaD 2007-ის ან უფრო ახალი

<http://www.matsne.gov.ge>

<http://www.matsne.gov.ge>



ანოტაცია:	პირობითი აღნიშვნები	პროექტის დასახელება	შემსრულებელი	შემსრულებელი	ბეჭდვითი დოკუმენტაცია
მასშტაბი:	ფორმატი მონაცემები:	ნაგონივრებული მონაცემები:	ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა	DATA ARCHITECT®	პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორგი დათუაიშვილი
			მის: სოფელი ქაშვილი მუხრანის რაიონში		კარტოგრაფია: ბიორგი დათუაიშვილი
			შენიშვნა	დამკვეთი	შემსრულებელი სპეციალისტები:
				დირექტორი: ბაურ ბაბაიძე	დაგეგმარება: ბიორგი დათუაიშვილი
				მის: კრონოპოლისი ქ., N 47 თბილისი საქართველო	არქიტექტურა: სოფიო ჩხაიძე
					არქიტექტურა: სოფიო ჩხაიძე
					ბეჭდვითი დოკუმენტაცია
					თარიღი: აპრილი/2019
					მასშტაბი: 0:0000
					სტადია: ბრ
					ნაწილი: თემატური დოკუმენტაცია
					ფურცელი:
					ფორმატი: A-3
					ბეჭდვა: 8

ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა

(მინისტრთა კაბინეტის დადგენილება და ბანაშენიანების დაგეგმვა)

სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი და დასასვენებელი კომპლექსი

მისამართი: სოფელი ქუბისწყალი

საკადასტრო კოდი: 74.06.12.403; 74.06.12.004; 74.06.12.526;
74.06.12.548; 74.06.12.433; 74.06.12.650



ბრმ

დაამუშავებელი:

შპს „ბუდაური“ (ს.კ. 405307573)

დირექტორი: ზაურ ბაბანიძე

შემსრულებელი:

ბიორბი დათუკიშვილი

22.08.2019

გამოყენებური სახელმძღვანელო ლოკუმენტები

N	კლასიფიკაცია	შინაარსი	რეგისტრი
1	კონსტიტუციური კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია	№786, 24.08.19956
2	ორგანული კანონი	აღმოსავლეთი ტერიტორიების კოდექსი	№1958-III, 05.02.20146
3	კანონი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთაგანგებობის საფუძვლების შესახებ	№1506-III, 24.06.20056
4	კანონი	გარემოს დაცვის შესახებ	№519-III, 10.12.19966
5	კანონი	წყლის შესახებ	№936-III, 16.10.19976
6	კანონი	დაცული ძეგლების სივრცის შესახებ	№137-III, 07.03.19966
7	კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ	№585, 11.11.19946
8	კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-III, 24.12.20136
9	კანონი	ტურიზმისა და კურორტების შესახებ	№599, 06.03.19976
10	კანონი	გაორჯობიანი და კარტოგრაფიული საქონლების შესახებ	№1345-III, 28.04.19986
11	კრებულების ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გაორჯობიანი კოორდინაციის სისტემის შესახებ	№206, 30.04.19996
12	კრებულების ბრძანებულება	საქართველოს კურორტების, საკურორტო აღმშენებლის, საერთო-სამშენებლო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკონსტრუქციო ტერიტორიის სტრუქტურის მიწისფლებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ	№968, 29.11.20056
13	მთავრობის დადგენილება	ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი ეტაპები	№59, 15.01.20146
14	მთავრობის დადგენილება	განგებობის ნაგებობის გაცემის წესისა და სანაგებობო პირობების შესახებ	№57, 24.03.20096
15	მთავრობის დადგენილება	ქალაქური ქუჩების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	№366, 24.12.20136
16	მთავრობის დადგენილება	მშენებლის მიწისფლების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანამდგომელი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსპორტირების პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები	№365, 24.12.20136
17	მთავრობის დადგენილება	გულაურის რეგულირების წესები	№331, 12.06.20186
18	მთავრობის დადგენილება	გულაურის გზა	№331, 12.06.20186
19	მთავრობის განკარგულება	ყაზბაგის მუნიციპალიტეტის სოფელ გულაურის, მისი მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - უწერის, მრავალქალაქისა და კურორტ შოვის განვითარებისთვის, ასევე აშორაურის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - ნიკორწმინდის, ჭრებულის, წახისა და შაურის ტერიტორიის-სარეკონსტრუქციო კომპლექსის განვითარებისთვის საჭირო რიგ ღონისძიებებთან განხორციელების თაობაზე	№488, 14.03.20176
N	სტანდარტი/წესი	შინაარსი	რეგისტრი
20	სტან	ქალაქთაგანგებობა	2.07.01-89
N	სხვა	შინაარსი	რეგისტრი
21	წინასაპროექტო კვლევის ანგარიში და დაგეგმვის საყრდენი ლოკუმენტაცია	გზა გეგმარებით დაცვების შემუშავებისათვის საჭირო წინასაპროექტო კვლევა – პირველი ეტაპის მასალები <i>(სვეტონი: გზა თავისუფალი არქიტექტურები 2018)</i>	20186

ანოტაცია: მასშტაბი:	პრობლემის აღწერა ფორმული აღწერა:	პროექტის დასახელება განაშენიანების რეგულირების გეგმა მის: სოფელი უწერის მუნიციპალიტეტის საკურორტო	შემსრულებელი DATUXIARCHITECT® დამკვეთი	შემსრულებელი პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორგი დამუკიშვილი კარტოგრაფია: ბიორგი დამუკიშვილი შემსრულებელი საცხიანისებელი: დაგეგმვა: ბიორგი დამუკიშვილი	სახელმძღვანელო ლოკუმენტები თარიღი: აპრილი/2019 მასშტაბი: 0:0000 სტადია: გზა ნაწილი: საერთო ლოკუმენტაცია ფურცელი: A-3 გვერდი: 10
-------------------------------	--	---	--	---	--

ბაგოყენებელი შედეგები

შედეგები

სრული დასახელება

1. დაგვიტო
 2. მუნიციპალიტეტი
 3. მუნიციპალიტეტი
 4. მთავრობა
 5. საინჟინერო
 6. კარდაქტეტი
 7. კომპანია
 8. ეკოსაინჟინერი
 9. საბჭო
 10. საბჭო
 11. მგ/ფონდი
 12. საჯარო რეესტრი
 13. ეკოლოგიის სასახური
 14. განაშენიანების რეგულირების წესები
 15. 57
 16. ძირითადი დებულებები
 17. 59
 18. სნდ
 19. მგ (გენგეგმა)
 20. მგ
 21. კვლევა
 22. მგ
 23. მის
 24. *.shp
- შპს „მუნიციპალიტეტი“ (ს.კ. 405307573) დირექტორი: ზაურ ბაბანიძე
 ქალაქ ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი / ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის ქალაქი / მუნიციპალიტეტის ქალაქი ყაზბეგის
 მუნიციპალიტეტის საინჟინერო ტერიტორია, საინჟინერო კონსტრუქციის 968 ბრუნავებულად დაგეგმვით
 საინჟინერო;
 საინჟინერო მთავრობა
 საინჟინერო ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების საინჟინერო
 საინჟინერო კარდაქტეტი
 მთის კურორტების განვითარების კომპანია
 Ecosign Mountain Resort Planners Ltd.
 დასახელებული ტერიტორიების ბაგოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთან დაკავშირებით
 საინჟინერო სსიპ ტექნიკური და საინჟინერო რეგულირების საბჭო, მუნიციპალიტეტის მუნიციპალიტეტის
 ნებართვის განაშენიანების უფლებამოსილი ორგანო.
 სსიპ საინჟინერო მუნიციპალიტეტის განვითარების ფონდი;
 სსიპ საინჟინერო საჯარო რეესტრის ეროვნული საბჭო;
 თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და განვითარების საინჟინერო სასახური
 მთავრობის 2018 წლის 12 ივნისს 331 დადგენილებით დაგეგმვით „მუნიციპალიტეტის საინჟინერო
 ტერიტორიის ბაგოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“
 საინჟინერო მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილება 57 „მუნიციპალიტეტის ნებართვის განაშენიანების
 წესები და საინჟინერო კონსტრუქციის შენახვა“
 საინჟინერო მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის 59 დადგენილებით დაგეგმვით ტექნიკური რეგულირების
 - „დასახელებული ტერიტორიების ბაგოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“
 “
 ძირითადი დებულებები
 საინჟინერო ნორმები და წესები
 მთავრობის 2018 წლის 12 ივნისს 331 დადგენილებით დაგეგმვით „მუნიციპალიტეტის საინჟინერო
 ტერიტორიის მდგრადი განვითარების განაშენიანების რეგულირების გეგმა
 განაშენიანების რეგულირების გეგმა
 მგ განაშენიანების დებულების შემუშავებისთვის საინჟინერო წინასაპროექტო კვლევა
 მგ განაშენიანების დებულება
 გეოინჟინერული სისტემა
 მის პროგრამული უზრუნველყოფის ფაილის ფორმატი - ე. წ. „შედეგები“

ანოტაცია:	პრობლემის აღნიშვნები	პროექტის დასახელება	შემსრულებელი	შემსრულებელი	ბაგოყენებელი შედეგები
მასშტაბი:	ფორმატი მონაცემები:	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	DATUXIA ARCHITECT ©	პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორგი დათუაიშვილი	ბაგოყენებელი შედეგები
	ნარკვევის/ფორმატი მონაცემები:	მის: სოფელი ქაშისხეხილა მუნიციპალიტეტის საინჟინერო	დაგვიტო	კარტოგრაფია: ბიორგი დათუაიშვილი	თარიღი: აგვისტო/2019
		შენიშვნა	ლინგუა: ზაურ ბაბანიძე	შემსრულებელი საინჟინერო ტერიტორია:	მასშტაბი: 0:0000
			მის: კრესტანთის ქ., N 47 თბილისის საინჟინერო	დაგვიტო: ბიორგი დათუაიშვილი	სტადია: მგ
				არქიტექტურა: სოფელი მხანიძე	ნაწილი: საინჟინერო მუშაობის ნაწილი
					ფორმატი: A-3
					გვერდი: 11

კოდი	ბაზიკური (ინგლისური)	დასახელება (ქართული)
M	Land-Use MasterPlan (LUMP)	გუბერნიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა
PA	DRP Planning Assignment	ბრძანებულების მიხედვით დაკავშირებული (DRP)
S	DRP Preplanning Study	ბრძანებულების სარეგულაციო კვლევა
PS	Physical Environment Survey	ფიზიკური გარემოს კვლევა
D	Documental Study	დოკუმენტური კვლევა
F	Feasibility	თეორიული-პრაქტიკული დასაბუთება
T	DRP Terms of Reference of the planning exercise	ბრძანებულების მიხედვით დასახელება (ბრ)
L	Legal Act	სამართლებრივი აქტი (ან აქტის პროექტი)
T	Text	გეგმარებითი დასახელება (ძირითადი/შემაჯობით)
D	Development Regulation Plan (DRP)	განაშენიანების რეგულირების სტრატეგია
DT	DRP Text	თექსტური ნაწილი
D	Description	აღწერა
E	Explanation	განმარტება
EF	Efficiency Evaluation	ეფექტურობის შეფასება
S	Stages&Sequences	ეტაპები და რიგობა
DZ	DRP Zoning	ზონირების ნაწილი
DZV	DRP Zoning Various	თემატური ზონირება
CNZ	Constructional and Non-Constructional Zoning	საშენიანო და არასაშენიანო ტერიტორიები და ზონირება
THZ	Technogenic Hazard Zoning	თექვნიური საფრთხეების ზონირება
NHZ	Natural Hazard Zoning	ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება
DZL	DRP ZoningLegal	უფლებრივი ზონირება
TSZ	Territorial-Structural Zoning	ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება
SZ	Sectorial Zoning	გეგმარების შერეულ ზონირება ლარგობრივი კანონმდებლობის საფუძველზე
FZ	Functional Zoning	ფუნქციური ზონირება
P	Parameters	განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები
DI	DRP Infrastructure	სანიჟინგო ნაწილი
R	Roads	ძირითადი გზების და ქუჩების ქსელი
P	Power	ელექტროენერჯის ძირითადი ქსელი
G	Gas	ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი ქსელი
W	Water	წყარო-მომარაგებისა და საყოფაცხოვრებო წყაროების ძირითადი ქსელები
S	Sewer	სანიაღვრე წყაროების ძირითადი ქსელი
DV	DRP Various	თემატური ნაწილი
V	Vision	განვითარების საერთო სურათი (ხედვა) და შესაბამისი კომპიუტერული ვიზუალიზაცია
C	Cadaster	დაგეგმვის ნაწილი ანუ (ქართული) დასახელების კატასტრის მონაცემები

	საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი		არსებული ღობე
	საპროექტო მიწის ნაკვეთი		ბარა განათების ბოძი
	რამ. მიწის ნაკვეთი		ელექტრო-განაშენიანების ხაზი
	ქუჩა/გზა საერთაშორისო		განაშენიანების რეგულირების ნაწილი
	ქუჩა/გზა სახალხო		ბუნებრივი აირის ქსელი
	არსებული შენობა		ელექტრო მომარაგების ქსელი
	დაზოგადების კონტური		წყარო-მომარაგების ქსელი
	ავტოსაგზაო ინჟინერინგის ზონა		კანალიზაციის ქსელი
	დაგეგმილი შენობის განათავსების საპროექტო კონტური		ფოტოს გადაღების მიმართულება
	დაგეგმილი-სარეგულაციო ზონა (ლზ)		ფოტოს ნომერაცია
	საინჟინერინგო ზონა 1 (ლზ-1)		ჟირის ხაზი
	საპროექტო სარეგულაციო ზონა 1 (ლზ-1) საპროექტო		განაშენიანების ხაზი
	საპროექტო სარეგულაციო ზონა 1 (ლზ-1)		
	საინჟინერინგო ზონა 1 (ლზ-1)		
	ავტოსაგზაო უზრუნველყოფის უზრუნველყოფის რეგულირება		
	პედატემა უზრუნველყოფის რეგულირება		
		თანაბარი რეგულირება	

N	კატეგორია	განმარტება	გამოყენების მასშტაბი
1	ხატვები	ნახაზზე გამოყენებული მასშტაბიანი აღნიშვნები	1:1000 და მეტი
2	გეომეტრიული ფორმები	საზომიანი	ნახაზზე გამოყენებული ხაზები (Shapes)
		კონტურული	ნახაზზე გამოყენებული კონტურები (Shapes)
3	ანოტაციები	ნახაზზე გამოყენებული განმარტებები (Labels)	ნახაზის მასშტაბი

ანოტაცია: მასშტაბი:	პროექტის აღნიშვნები ფიზიკური მონაცემები: _____ ნარკვევის/პროექტის მონაცემები: _____	პროექტის დასახელება განაშენიანების რეგულირების გეგმა მის: სოფელი ქვემოციხე მუნიციპალიტეტის საკრებულო	შემსრულებელი DATUXIARCHITECT® დასაბუთი დირექტორი: გურამ ბაბაიძე მის: კრწანთის ქ. N 47 თბილისის საკრებულო	შემსრულებელი პროექტის ხელმძღვანელი: გიორგი ლომიძე კარტოგრაფი: გიორგი ლომიძე შემსრულებელი სპეციალისტები: დაგეგმარება: გიორგი ლომიძე არქიტექტურა: სოფიო ჩხაიძე	გამოყენებული თემატური აღნიშვნები თარიღი: აპრილი/2019 მასშტაბი: 0:0000 სტადია: ბრ ნაწილი: თემატური დოკუმენტაცია ფორმატი: A-3 გვერდი: 12
-------------------------------	--	--	--	--	---

სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი და დასასვენებელი კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

აღწერა

მიმოხილვა

დამკვეთი: შპს „გუდაური“ (ს.კ. 405307573)

გეგმარებითი ტერიტორია: 74.06.12.403; 74.06.12.004; 74.06.12.526; 74.06.12.548; 74.06.12.433; 74.06.12.650

გეგმარებითი გამოყენების სახეობა: მრავალფუნქციური კომპლექსი

შემაჯავლი ფუნქციები: სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი, სასტუმრო, რესტორანი, სპორტული, გასართობი და დასასვენებელი სივრცე.

მისაღები დოკუმენტი: გრგ — (მთავრობის მიერ, საქართველოს რეგიონული განვითარების და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს სივრცითი მოწყობის დეპარტამენტის წარდგინების საფუძველზე).

სამართლებრივი საფუძვლები:

1. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთგეგმვაში საფუძვლების შესახებ“ (1506-ს);
2. „თქვიპური რეგლამენტი - დასახლებაში ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ (დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 15.01.20146 N-59 დადგენილებით);
3. "გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები" (დამტკიცებულია მთავრობის 12.06.20186 N-311 დადგენილებით);
4. გეგმარებითი დავალება (დამტკიცებულია საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის 2019 წლის 19 ივლისის N-14/6 ბრძანებით);

წინამდებარე გრგ დამუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას მრავალფუნქციური კომპლექსის გეგმარების განხორციელებისთვის. გრგ ალბომი შედგება თექვსმეტი და მრავალფუნქციური ინფორმაციისგან, რომლის შემადგენლობა და ხარისხობრივი მაჩვენებლები სრულად შეესაბამება ევოლუციური მოქმედ კანონმდებლობას, საუკეთესო გამოცდილებას და პრაქტიკას. გრგ შემუშავების საფუძველია გეგმარებითი დავალება და დამკვეთის თქვიპური დავალება.

გრგ თექვსმეტი ნაწილი შედგება: ალბომისგან, განმარტებითი ბარათისგან, ეფექტიანობის შეფასებისგან, ეტაპებისა და რიგითობის ნაწილისგან. გრგ მრავალფუნქციური ნაწილი შედგება: ზონირების ნაწილისგან და თქვიპური რუკებისგან, სადაც ასევე წარმოდგენილია — საინჟინრო ნაწილი.

შენიშვნა: საინჟინრო ნაწილი კომუნალური ქსელების დეტალური სქემები არ მომზადდა გრგ ფარგლებში, აღნიშნული მომზადდება სამშენებლოდ გამოყენების დროს, ლიცენზიანტი კომპანიასთან შეთანხმებული პროექტების საფუძველზე. ვინაიდან ამ ეტაპზე შენობების სავარაუდო სიმაღლეები უცნობია, თუმცა ცნობილია ქსელების ძირითადი ტრასები (კომუნიკაციის არხების განთავსების სამართლებრივი ადგილები) და გათვლილია დაერთების ადგილები, რაც ასახულია საინჟინრო ნაწილში. ვერტიკალური გეგმარება არ არის წარმოდგენილი პროექტში, რადგან გრგ-ის ფუნქციონირების ცვლილება, რაც შევსების საპროექტო ტერიტორიაზე რეალიზაცია, უნდა დამუშავდეს შენობის დეტალური კონსტრუქციული პროექტის კარგადად და მოცემული იქნება შესაბამის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტებში.

ანოტაცია: მასშტაბი:	პრობითი აღნიშვნები ფორმული მონაცემები: ნარეზისპროექტი/ფორმული მონაცემები:	პროექტის დასახელება განაშენიანების რეგულირების გეგმა მის: სოფელი ქაღისციხე ბუღაური საპროექტო	შემსრულებელი DATUX ARCHITECT®	შემსრულებელი პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორგი დათუკიშვილი კარტოგრაფია: ბიორგი დათუკიშვილი შემსრულებელი სპეციალისტები: დაგეგმარება: ბიორგი დათუკიშვილი არქიტექტურა: სოფიო ჩხაიძე	შესავალი თარიღი: აგვისტო/2019 მასშტაბი: 0:0000 სტადია: ბრგ ნაწილი: თქვიპური დოკუმენტაცია ფურცელი: A-3 გვერდი: 13
-------------------------------	---	--	--	--	---

დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები

შედეგები და დასკვნები

დაგეგმვის მიზანი

დაგეგმვის საჭიროების შესაბამისად, დაგეგმვის ძირითადი მიზანია (NN74.06.12.403, 74.06.12.004, 74.06.12.526, 74.06.12.548, 74.06.12.433, 74.06.12.650) მიწის ნაკვეთებზე მოაწესრიგოს საპროექტო განაშენიანება, მათ შორის ახალი მრავალფუნქციური შენობის და მისი დამხმარე შენობა-ნაგებობებისთვის: პარამეტრების დადგენა, მიწაზე განთავსების პირობების განსაზღვრა, ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფის დარეგულირება და მშენებლობისთვის სამართლებრივი მომზადება.

როგორც ბოლო წლების დაკვირვებები აჩვენებს, მსხვილი სამშენებლო ობიექტები და შესაბამისად ინვესტიციაც მიმართულია ახალი გუდაურისკენ, საბაგრო სადგურების და სასრიალო ტრასების უშუალო სიახლოვეს, შესაბამისად ქვედა გუდაური შედარებით ნელ ტემპში ვითარდება და დაინტერესებაც ნაკლებია. ამასთან გუდაურის მგა ღოკუმენტშიც ქვედა გუდაურის განვითარება ბოლო ეტაპებზეა გადაწვეული.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს თბილისიდან 116 კმ-ის დაშორებით (მგზავრობის საშუალო დრო 2 საათი), ხოლო დარისის გამშვები პუნქტიდან 45 კმ-ის დაშორებით (მგზავრობის საშუალო დრო 1 საათი) და მოიცავს გეგმარებითი ტერიტორიის მიმდებარე არეალს, საქართველოს სამხედრო გზიდან (E117) სამხრეთით, სოფელ ქუმდისციხეში, სასტუმრო "GOOD INN", სასტუმრო "ოზონი" და ჰოსტელი "Happy Yeti"-ის უშუალო სიახლოვეს, ზღვის დონიდან 1920-1940 მეტრ სიმაღლეზე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს.

ჩვენს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე წარმოდგენილი მასშტაბის, ფუნქციის და ხარისხის ობიექტის გაჩენა, თავისთავად ერთგვარ სტიმულს, ბიძგს მისცემს ქვედა გუდაურს რომელიც შესაძლოა ახალი მიზიდულობის წერტილი გახდეს ინვესტორებისთვის. მითუფრო, როცა საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთ-აღმოსავლეთით მგა დაგეგმილი საბაგრო სადგური მოეწყობა.

დამკვეთის მიერ უკვე შერჩეულ შენობის განთავსების სასურველმა კონტურმა და მის რედიფთან მიმართებამ, იმთავითვე განაპირობა დაგეგმვის ჩარჩო და ამოცანები. შესაბამისად, გრგ არ ეხება დაგეგმილი ობიექტის ქადაქგეგმარებით პოზიციონირებას და მხოლოდ მოქმედი წესების მოთხოვნათა შესაბამისად აზუსტებს განთავსების სავარაუდო არეალს.

ბანკითარების ტექნიკური მარკინებლები:

ცხრილი:

სივრცით-ტერიტორიული ბანკითარების რეგულაციები																			
N	მიწის ნაკვეთი	ფართობი	ფუნქციური ზონა	ბანკითარების ნებადართული სახეობა	კ-1	კ-2	კ-3	მინიმალური დანიშნულება	მაქსიმალური სიმაღლე	მაქსიმალური სართულიანობა	რეგულირების წესებით განსაზღვრული ნაკვეთის მინიმალური სიმაღლე	რეგულირების წესებით განსაზღვრული ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე	რეგულირების წესებით განსაზღვრული ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	სივრცითი გამზარებითი წყობა	ავტოსადამოშის რუოდენობა	ბანკითარების სტატუსი	დაყოფა	ბაგრობის ნაწილი	შენობის ბანკითარების წესი
1	74.06.12.403	1800	სრ-1	გუდაურის განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად	0.4	არა	0.3	არახასოფლო-სამეურნეო	12.0	3.0	10.0	20.0	300.0	ლია	გუდაურის განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად	სამშენებლო	დაუშვებელია	დასაშვებია შერწყმა	განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
2	74.06.12.004	600						არახასოფლო-სამეურნეო											
3	74.06.12.526	3690						არახასოფლო-სამეურნეო											
4	74.06.12.548	1048						არახასოფლო-სამეურნეო											
5	74.06.12.433	510						არახასოფლო-სამეურნეო											
6	74.06.12.650	1510	სზ-1	0.3	0.5	0.3	არახასოფლო-სამეურნეო	10.0	3.0	9.0	20.0	300.0							

დაგეგმვის ამოცანები:

დაგეგმილი ბანკითარების მისაღწევად, დაგეგმარების თვალსაზრისით უნდა შესრულდეს შემდეგი ამოცანები:

- წინასაპროექტო კვლევის შეჯერებული შედეგების საფუძველზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსება ქადაქტემშენებლობით კონტექტში;
- დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისაღვამობის ორგანიზება და ადეკვატური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა;
- განაშენიანების პარამეტრების საჭირო მარკინებლების განსაზღვრა და მაქსიმალური ზღვრების დადგენა სამომავლო განვითარებისთვის.
- მიწის ნაკვეთების საზღვრების დაზუსტება, ფიზიკური გარემოს ფაქტობრივი და უფლებრივი მონაცემების შეჯერების საფუძველზე, გეგმარებითი შეზღუდვების გათვალისწინებით.
- მგა ქვეზონებს შორის საზღვრების დაზუსტება ხედახდა გამასამიჯნი მიწის ნაკვეთების საფუძველზე;
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურასთან საპროექტო ობიექტის დაერთებისთვის მიმართულებების განსაზღვრა.
- კერძო და საჯარო ინტერესთა შეთანხმება ზემოხსენებულ პროცესში (დაგეგმვის უმთავრესი გამოწვევა).

რაც შეეხება ფაქტობრივ და სამართლებრივ გარემოებებს, კვლევის შედეგები ცხადყოფს, რომ მრავალფუნქციური კომპლექსის განვითარებისთვის ხელისშემშლელი პირობები არ არსებობს და გრგ გადაწყვეტების ეფექტიანობა დამოკიდებულია მხოლოდ დაგეგმარების ამოცანების საპასუხო გადაწყვეტებზე.

ანოტაცია: ვასალიკაშვილი:	პრობითი აღნიშვნები ფორმული მონაცემები: ნარკონსპეციფიკაციის მონაცემები:	პროექტის დასახელება განაშენიანების რეგულირების მარკინები მის: სოფელი ქუმდისციხე გუდაური საპროექტო	შემსრულებელი DATU X I A R C H I T E C T © დასკვნითი დირექტორი: ბაურ ბაბაიძე მის: კრონშტადტის ქ., N 47 თბილისი საპროექტო	შემსრულებელი პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორგი დათუაიშვილი კარტოგრაფია: ბიორგი დათუაიშვილი შემსრულებელი სპეციალისტები: დაგეგმარება: ბიორგი დათუაიშვილი არქიტექტურა: სოფიო ჩხაიძე	დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები თარიღი: აგვისტო/2019 მასშტაბი: 0:0000 სტადია: ბრ ნაწილი: თემატური ღოკუმენტაცია მყარობა: ფორმატი: A-3 გვერდი: 14
------------------------------------	--	---	--	--	--

სივრცით-ფორმული განვითარების რეგლამენტი

ფონირების ნაწილი

ბრმ უსახური უფლებრივი ფონირების სახეები:

1. გეგმარების შემზღუდავი ფონირება: ავტოსაგზაო რისკების ზონა — 10 მეტრიანი შემზღუდავის არეალი. (იხ. გეგმარებითი დავალება)

ბრმ დადგენილი / დაფუძნებული უფლებრივი ფონირების სახეები:

ფუნქციური ფონირება:

1. საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1) (მგგ დადგენილი არ იცვლება).
2. მგგ დადგენილი დანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (დსზ) იცვლება

საცხოვრებელი ზონა 1-ით (სზ-1).

შენიშვნა: ფონირების აღწერა მოცემულია გუდაურის განაშენიანების რეგულირების წესებში.

ფუნქციური ფონირების რეგლამენტები

უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები:

სრზ-1 - სამთო-სათხილამურო მომსახურების საშუალებების, საოჯახო სასტუმროების, სასტუმროების, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი სახლების (კოტეჯების), დასასვენებელი შენობა ნაგებობების, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურების, მცირე კომერციული სავაჭრო მომსახურების, გარაუბების და ზემოთ ნებადართული გამოყენების დაშმარე შენობა-ნაგებობების, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსება.

სზ-1 - ერთი ან ორი ოჯახის საცხოვრებელი სახლები.

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები სრზ-1			
მიწის ნაკვეთის პარამეტრები	S	300	კვ.მ
	W x D	10 x 20	მ
	კ-1	0.4	კოეფიციენტი
	კ-2	—	კოეფიციენტი
	კ-3	0.3	კოეფიციენტი
შენობა-ნაგებობის პარამეტრები	☞	—	ერთეული
	SF	ღია	სახეობა
	H _{სართული}	3 ¹	სართული
	H _{სიმაღლე}	12	მეტრი
გამოყენების სახეობები	P	— ²	ადგილი
	სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი, სასტუმრო, კაფე, რესტორანი და მისი ფუნქციონირების უზრუნველყოფი სათავსები ²		ობიექტი
შენიშვნა	¹ განაშენიანების რეგულირების ხაზის დაცვით; ² განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად.		

1. სართულის განაშენიანების ფართობი - სართულის იატაკის ზედაპირის გარე კონტურში მოქცეული ფართობი, ტერასების და აივნების ფართობების გამოკლებით.
2. შენობის განაშენიანების ფართობი - შენობის ყველა სართულის განაშენიანების ფართობი.

პარამეტრების ტიპები და ანგარიშის წესი

1. ფუნქციური (ქვე)ზონების ტერიტორიაზე უძრავი ქონების (ობიექტების) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ტიპები და მათი დასაშვები მაჩვენებლების ზღვრები განისაზღვრება გუდაურის რეგულირების წესებითა და დამატებით წინამდებარე გრგ.

2. უძრავი ქონების (ობიექტების) სამშენებლო განვითარების პარამეტრები არის:

- ა) მიწის ნაკვეთის პარამეტრები:
- ა.ა) მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - S;
 - ა.ბ) მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - W;
 - ა.გ) მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - D;
 - ა.დ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - კ-1;
 - ა.ე) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი - კ-2;
 - ა.ვ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი - კ-3;
- ა.ზ) მაქსიმალური საცხოვრებელი სიმჭიდროვე - ☞.
- ბ) შენობა-ნაგებობის პარამეტრები:
- ბ.ა) სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა - SF;
 - ბ.ბ) მაქსიმალური სართულიანობა ან სიმაღლე - H;
 - ბ.გ) განაშენიანების რეგულირების ხაზი (წითელ ხაზში) - RL;
 - ბ.დ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების აუცილებელი რაოდენობა - P.

3. რეგულირების წესებით დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრებიდან საპროექტო ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმაზე გამოყოფილი სამშენებლო მიწის ნაკვეთების შესაბამისად:

- ა) დაზუსტებულია ან/და საგამონაკლისო წესით დადგენილია: კ-1, კ-3, ☞, SF და H;
- ბ) გრაფიკულად არის დადგენილი: RL/ BL (იხ. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების გეგმა - C.3.1.2);
- გ) საზოგადოებრივი გზების მიღმა ავტოსადგომებისთვის რეგულირების წესებიდან უსვლელად გამოიყენება: P.

4. სამშენებლო განვითარების პარამეტრების ანგარიშის წესი:

- ა) კ-1, კ-2, კ-3 - ანგარიშის წესი დადგენილია რეგულირების წესებით;
- ბ) ☞ - ანგარიშის წესი თითოეული ქვეზონისთვის დადგენილია გუდაურის მგგ რეგლამენტით. გრგ-ში საცხოვრებელი სიმჭიდროვე მითითებულია საწოდების რაოდენობით მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილი შენობის განაშენიანების ფართობის მიხედვით;
- გ) H_{სიმაღლე} - იანგარიშება 1 მ-ის სიზუსტით, შენობის ფასადის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან, შენობის საანგარიშო ზედაპირის ყველაზე მაღალ ნიშნულამდე. ტერასული შენობის შემთხვევაში სიმაღლეში უნდა ჩაითვალოს ყველა სართულის სიმაღლე, რომელიც ქმნის ტერასას და არ არის მთლიანად მოქცეული გრუნტის ზედაპირის ქვევით. სიმაღლის ანგარიშისას უსვლელად გამოიყენება ძირითადი ეტაჟების 27-ე მუხლის მე-7 პუნქტით დადგენილი მოთხოვნები;
- დ) H_{სართული} - იანგარიშება შენობის მიწისპირა სართულიდან ბოლო სართულის ჩათვლით, ყველა ტიპის სართული, გარდა ტექნიკური სართულისა და მიწისქვეშა სართულისა. სართულიანობა უნდა აითვალოს შენობის საანგარიშო ზედაპირის გრუნტის ზედაპირთან შეხების ხაზიდან, ამასთან ტერასული შენობის შემთხვევაში სართულიანობაში უნდა ჩაითვალოს ყველა სართული, რომელიც ქმნის ტერასას და არ არის მთლიანად მოქცეული გრუნტის ზედაპირის ქვევით.

ანოტაცია: მასშტაბი:	პრობითი აღნიშვნები ფორმატი მონაცემები: ნარკონსპიტი/ფორმატი მონაცემები:	პროექტის დასახელება განაშენიანების რეგულირების რეგლამენტი მის: სოფელი ქაშისხეხილა გუდაური საპროექტო	შემსრულებელი DATU X I A R C H I T E C T ლამკავეთი	შემსრულებელი პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორგი დათუაიშვილი კარტოგრაფია: ბიორგი დათუაიშვილი შემსრულებელი სპეციალისტები: დაგეგმარება: ბიორგი დათუაიშვილი არქიტექტურა: სოფიო ჩხაიძე	სივრცით ფორმული განვითარების რეგლამენტი თარიღი: აპრილი/2019 მასშტაბი: 0:0000 სტადია: ბრმ ნაწილი: თემატური დოკუმენტაცია წყარო: ფორმატი: A-3 გვერდი: 15
-------------------------------	---	---	---	--	--

შენობათა განთავსების რეგლამენტი

- სივრცით-გეგმარებითი წყობა = შერეული (იხ. შესაბამის გეგმაზე)
- შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე = არაუმეტეს 12 მეტრისა (იხ. შესაბამის გეგმაზე)
- უკანა ეზო = არ დგინდება
- განაშენიანების ხაზები: დადგენილია წითელი ხაზი საერთაშორისო მაგისტრალთან (E117) 10 მ დაშორებით.(იხ. შენობათა განთავსების გეგმა)

გამონაკლისი:
არ არის გათვალისწინებული.

თემატური ნაწილი

ლოკალური ეუჩათა ქსელი

თერიტორიაზე არსებული ლოკალური ეუჩათა ქსელის ცვლილება არ არის გათვალისწინებული ამ ეტაპზე. მისადგომობა და სატრანსპორტო კავშირი უზრუნველყოფილია საქართველოს სამხედრო გზიდან სადაც უკვე არსებობს გეგმარებით თერიტორიაზე დასაშვადებული შესასვლელი (იხ. თემატური ნაწილის რუკები ძირითადი ან/და ლოკალური გზების/ეუჩების გეგმა და საგზაო მოძრაობის ორგანიზების გეგმა).

ელექტრომომარაგების ქსელი

თერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ლოკალური ქსელი უკვე არსებობს გარე განათებისთვის (იხ. ტოპოგრაფიული გეგმა) და დამატებით მიმდინარეობს ელექტრომომარაგების ტენიკური პირობის და პროექტის მოძიება კომპანია „ენერჯო-პრო“, რომლის შესაბამისადაც მოხდება ქსელის მოწყობა. სატრანსფორმაციო ქვესადგურის განთავსება გათვალისწინებულია წინამდებარე ბრგ-ში.

ბუნებრივი აირით მომარაგების ქსელი

გეგმარებითი ობიექტის გაზიფიკაცია, ამ ეტაპზე არ არის დაგეგმილი, რადგან გეგმარებით ობიექტებს ამ ეტაპზე არ ესაფიროებათ ბუნებრივი აირი, თუმცა მომარაგების უზრუნველყოფის შესაძლებლობა არსებობს თერიტორიის აღმოსავლეთ მხრიდან საიდანაც ასევე გაზიფიკაცია მიმდებარე საზოგადოებრივი შენობები. სამომავლო საფიროება განისაზღვროს შესაბამისი გამანაწილებელი კომპანიის მიერ გაცემული ტექნიკური პირობის საფუძველზე, ბრგ-ში დამატებითი ინფორმაციის ასახვის საფიროება არ დგას.

წყალმომარაგებისა და წყალარინების ქსელი

გეგმარებით თერიტორიაზე-გზისპირა არსებობს წყალმომარაგების ლოკალური ქსელი, ასევე წყალარინების ქსელი და შეშვები ჭა, რაც გამოყენებული იქნება გეგმარებითი ობიექტების (საყოფაცხოვრებო მიზნით მოხმარების) დაერთებისთვის. სამომავლო საფიროება განისაზღვროს შესაბამისი გამანაწილებელი კომპანიის მიერ გაცემული ტექნიკური პირობის საფუძველზე, ბრგ-ში დამატებითი ინფორმაციის ასახვის საფიროება არ დგას.

ანოტაცია: მასშტაბი:	პრობითი აღნიშვნები ფორმული მოწვევები: ნარეზისპროექტის მონაცემები:	პროექტის დასახელება განაშენიანების რეგულირების გეგმა მის: სოფელი ქველსხიზა მუდანი საპარტვილო	შემსრულებელი DATUXIARCHITECT®	შემსრულებელი პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორგი დათუკიშვილი კარტოგრაფია: ბიორგი დათუკიშვილი შემსრულებელი სპეციალისტები: დაგეგმარება: ბიორგი დათუკიშვილი არქიტექტურა: სოფიო ჩხაიძე	სივრცით თერიტორიული განვითარების რეგლამენტი თარიღი: აგვისტო/2019 მასშტაბი: 0:0000 სტადია: ბრგ ნაწილი: თემატური ლოკალური ნაწილი წყარო: ფორმატი: A-3 გვერდი: 16
-------------------------------	---	--	--	--	--

კოტენსიარის განსაზღვრა

შედეგები და დასკვნები

მიზანშეწონილობის შეფასება

საკურორტო-სარეკრეაციო ზონის ფუნქციების განვითარების მიზანშეწონილობის შეფასების ძირითადი განმასზღვრელია:

- სასრიადო ტრასებთან სიახლოვე.
- 270 გრადუსიანი ხედვის არეალები და განაშენიანების განაპირა მდებარეობა, რაც არსებულ ჩამოყალიბებულ და დაგეგმილ ფუნქციებში დისონანსის შემტანი არ იქნება
- სატრანსპორტო მისადგომობა.
- გზების გამტარუნარიანობა.

ძლიერი მხარეები

- გახსნილი სივრცეები - გააჩნია უდამაზესი ხედები გასწვრივ მთებზე.
- ძირითად ნაკადებთან სიახლოვე - რაც ტერიტორიის ხელმისაწვდომობას და კომფორტულ მისადგომობას უზრუნველყოფს;
- ძირითად და ღრუბლოვანი საინჟინრო ქსელებთან სიახლოვე;
- კერძო და საჯარო ინტერესთა თანხვედრა, გამომდინარე მოქმედი მიწათსარგებლობიდან და განაშენიანების წესებიდან;

სუსტი მხარეები

- დაუგეგმარებლად განვითარებული ქალაქური გარემო, სპონტანურად განვითარებული საზოგადოებრივი ფუნქციები და მიზიდულობის წერტილები.
- საჯარო სარეკრეაციო-დასასვენებელი-გასართობი სივრცეების ნაკლებობა..
- მოუწესრიგებელი გზათა ქსელი.

შესაძლებლობები

- არეალი, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში შეიძლება გახდეს გუდაურის ერთ-ერთი მთავარი მიზიდულობის წერტილი, ინფრასტრუქტურის განვითარებით და ფუნქციურად სწორი დატვირთვით.
- ტერიტორიის სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ფუნქციებით დატვირთვის შესაძლებლობა, რომელიც იქნება საჯარო მოხმარების.
- საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობა, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში გააჩენს ახალ სამუშაო ადგილებს, არა მხოლოდ ყაზბეგის და ღუშეთის მუნიციპალიტეტების, არამედ ქვეყნის მასშტაბით.
- ღრუბლოვანი საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განვითარების შესაძლებლობა.
- საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი სივრცეების, მოწესრიგებულ სტრუქტურაში ჩართვა (დაგეგმარებული და მოწესრიგებული სივრცე, წაახადისებს მიმდებარე განაშენიანებას, შეიქმნან უკეთესი და ჯანსაღი საცხოვრებელი პირობები და გარემო), რაც მნიშვნელოვან როლს ითამაშებს კურორტის სწორი განვითარების ხედვის ჩამოყალიბებაში.
- არეალი, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში გააძლიერებს გუდაურის პოზიციებს და პოტენციალს, როგორც ოთხი სეზონის კურორტი.

გამონაკვეთები

- გუდაურისთვის სივრცულად მნიშვნელოვანი ტერიტორია, რომელიც უშუალოდ აღიქმება საერთაშორისო მნიშვნელობის გზიდან.
- მოუწესრიგებელი ზედაკადური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა, თუმცა დაუბრკოლებელი მისადგომობის საშუალებას მაინც იძლევა გუდაურის ნებისმიერი ჩამოყალიბებული უბნიდან თუ სათხილამურო ტრასიდან როგორც თხილამურებით ისე ავტომობილით.

ანოტაცია:	პრობითი აღნიშვნები	პროექტის დასახელება	შემსრულებელი	შემსრულებელი	დამატებითი ინფორმაცია
მასშტაბი:	ფორმატი მონაცემები: ნარკვევის/პროექტის მონაცემები:	განაშენიანების რეგულირების გეგმა მის: სოფელი ქაშისხეხი ბაღური საპროექტო	DATU X I A R C H I T E C T ©	პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორგი დათუაიშვილი კარტოგრაფია: ბიორგი დათუაიშვილი შემსრულებელი სპეციალისტი: დაგეგმარება: ბიორგი დათუაიშვილი არქიტექტურა: სოფიო ჩხაიძე	დამატების ეფექტიანობის (ხაზინაშობის) შეფასება თარიღი: აგვისტო/2019 მასშტაბი: 0:0000 სტადია: გრგ ნაწილი: თემატური დოკუმენტაცია ფურცელი: ფორმატი: A-3 გვერდი: 17

ინტერესთა გამოხატვა

წინამდებარე ბრბ-ში კერძო (დამკვეთის) ინტერესებია:

- დამუშავებული არქიტექტურული ესკიზის განთავსება ქალაქთმშენებლობით კონტაქტში - განთავსების არეალები, პარამეტრები, სამართლებრივი ასპექტების გადაწყვეტა;
- განვითარებისთვის უსაფრთხო და თანაბარი შესაძლებლობების სივრცის უზრუნველყოფა;
- ჯანსაღი და უსაფრთხო სამოღვაწეო გარემოში არსებობა.

წინამდებარე ბრბ-ში საჯარო ინტერესებია:

- თერიტორიის მოწესრიგებული და დაგეგმარებული განვითარება;
- მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა;
- სანიჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება.
- ინფრასტრუქტურის უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზების უზრუნველყოფა გარემოზე.

წინამდებარე ბრბ-ში უზრუნველყოფილია დამკვეთის ინტერესების სრულფასოვანი ჩაღებვა, იმგვარად, რომ დასუღია საჯარო ინტერესები გამოხატული თბილისის ქალაქგანვითარების ფორმალურ კოდიტიკაში. აღბიღობრივი თვალსაზრისით, დაგეგმვის საწინააღმდეგო ინტერესი გამოხატული არ ყოფიღა.

განვითარების ეფექტი

დაგეგმარების შეღებაღ თერიტორია მოწესრიგებულ და გეგმარებრივ სახეს იღენს და უზრუნველყოფიღია თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე (ყვიღა მოწინაწიღისთვის დამკვეთისთვისაღ და ქალაქისთვისაღ. მათი ინტერესის შესაბამისი მიწათსარგებლობა უღბიღება კანონის ფარგლებში); საკროეფტო თერიტორია სამართლებრივად მოწესრიგებულღა და მომზადებულღა საშენებლოდ გამოყენებისთვის (დაგეგმარებულღი განვითარება).

ანოტაცია:	პირობითი აღნიშვნები		პროექტის დასახელება	შემსრუღებელი	შემსრუღებელი	დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხაიჩინაწობის) შეფასება
მასშტაბი:	ფორიკაი მოწახმევაი:	ნარბონასპითიუფღბრივი მოწახმევაი:	განაშენინაების რეგულირების მებზა მის: სოფელი ქაღისწიზა ბღაღი საბართვიღო	DATUXIAARCHITECT®	პროექტის ხელმძღვანელი: ბიღრიღ დათუკიშვიღი კარტოგრაფია: ბიღრიღ დათუკიშვიღი შემსრუღებელი სავციღლისღები: დაგეგმარება: ბიღრიღ დათუკიშვიღი არქიტექტურა: სოფიღო ჩხაიღი	
			შენიშვნა	დამკვეთი ღიღეღტორი: ბაღრი ბაბაიღი მის: კროწბანწის ძ., N 47 თბიღისი საბართვიღო		

457600 457650 457700 457750 457800 457850 457900 457950



ძირითადი ნაგებობების მშენებლობა:
A1 პირველი ეტაჟი
A2 პირველი ეტაჟი

გრძ ბანსორციელების რიგითობა:

გრძ თითოეულ ეტაჟში გამოყოფილია ბანსორციელების რიგითობა, შემდეგი თანმიმდევრობა:

1. დაბალური პროექტით დაგეგმილი რელიეფის ფორმირება (საფიროების შემთხვევაში საყრდენების მოწყობით).
2. ძირითადი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (ახალი მშენებლობა);
3. დამხმარე შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (ახალი მშენებლობა);
4. ხაზობრივი ნაგებობების მოწყობა (ქსელაგება დაერთება);
5. დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო კავშირის უზრუნველყოფა ობიექტთან შესასვლელი სანავთმობილო გზის ნაწილის გაბანსონებით და შიდა გზის მოწყობით.
6. ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და გამწვანება.

რიგითობა შეიძლება დაფუძნდეს ცალკეული ობიექტების საშენობლო დოკუმენტების პროექტებში.

გრძ ბანსორციელების ეტაჟები:

გრძ ბანსორციელების ეტაჟები განსაზღვრულია დაგეგმვის მოთხოვნით, ბანსორციელების საფიროებების ბათვალისწინებით.

გრძ დაგეგმილია 1 ეტაჟად განვითარება (იხ. ექვემოთ), რომელიც შეიძლება დაფუძნდეს შესაკუმრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე ცალკეული ობიექტების მშენებლობის დროს.

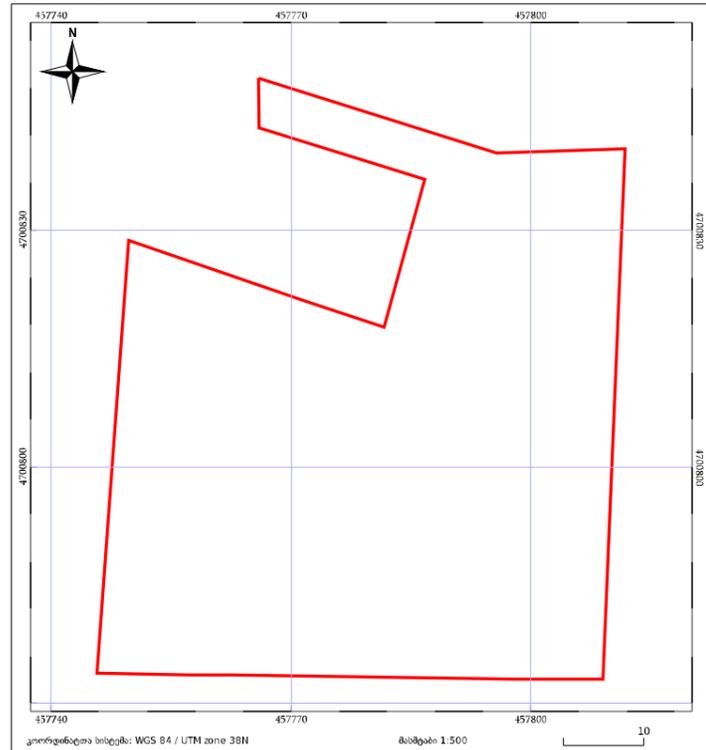
<p>ანოტაცია:</p> <p>მასშტაბი:</p>	<p>პრობითი აღნიშვნები</p> <p>ფორიანი მონაცემები:</p> <ul style="list-style-type: none"> ქურა/გზა საერთაშორისო ქურა/გზა საუნო საპროექტო გზა არსებული შენობა <p>ნაროსახვითი/ფორიანი მონაცემები:</p> <ul style="list-style-type: none"> საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი საპროექტო მიწის ნაკვეთი 	<p>პროექტის დასახელება</p> <p>ბანსონინების რეგულირების გეგმა</p> <p>მის: სოფელი ეფრესინა ბუღაჩი საპარტვილო</p> <p>შენიშვნა</p>	<p>შემსრულებელი</p> <p>DATUXIARCHITECT®</p> <p>დაგეგმითი</p> <p>ღირეპტორი: ბაურ ბაბაიძე</p> <p>მის: კრძმბანის ქ. N 47 თბილისი საპარტვილო</p>	<p>შემსრულებელი</p> <p>პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორბი ლათუკიშვილი</p> <p>კარტოგრაფია: ბიორბი ლათუკიშვილი</p> <p>შემსრულებელი სავსილისტები:</p> <p>დაგეგმარება: ბიორბი ლათუკიშვილი</p> <p>არქიტექტურა: სოფიო ჩხაიძე</p>	<p>ეტაჟები და რიგითობა</p> <p>თარიღი: აბვისტო/2019</p> <p>მასშტაბი: 0:1000</p> <p>სტადია: ბრძ</p> <p>ნაწილი: თემატური დოკუმენტაცია</p> <p>წყარო:</p> <p>ფორმატი: A-3</p> <p>გვერდი: 19</p>
--	---	---	---	--	---



საკადასტრო გეგმა

საკარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: 74.06.12.526
განსვდების ნომერი: 882016906156
მომზადების თარიღი: 30/12/2016



Legend for the cadastral map showing symbols for cadastral boundaries, cadastral lots, cadastral plots, cadastral parcels, cadastral units, cadastral lots, cadastral plots, cadastral parcels, cadastral units.

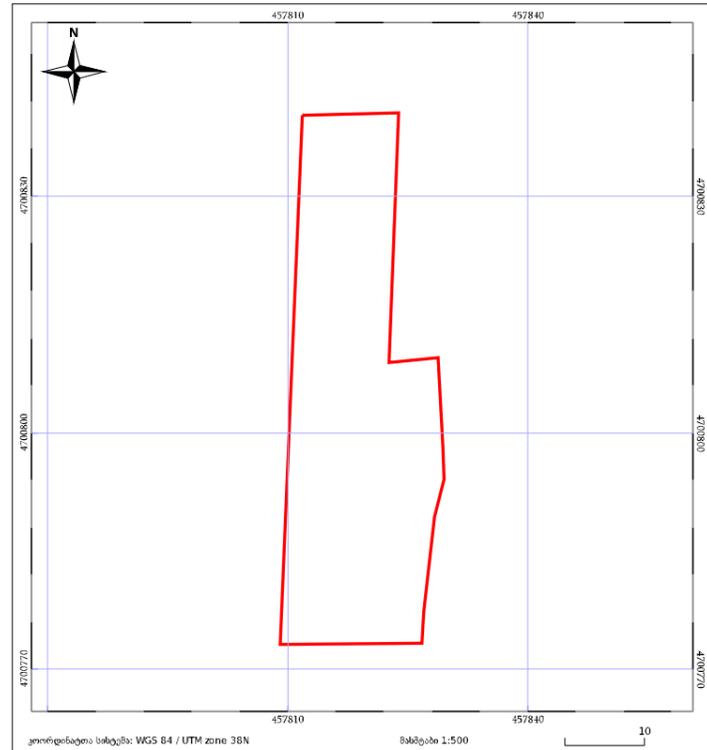
საკარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, თბილისი 0102 85, ნიკოლოზისა, მეთის ქ. 2, ტელ: (995 32) 91 04 27; http://nsrf.gov.ge



საკადასტრო გეგმა

საკარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: 74.06.12.548
განსვდების ნომერი: 88201721826
მომზადების თარიღი: 07/04/2017



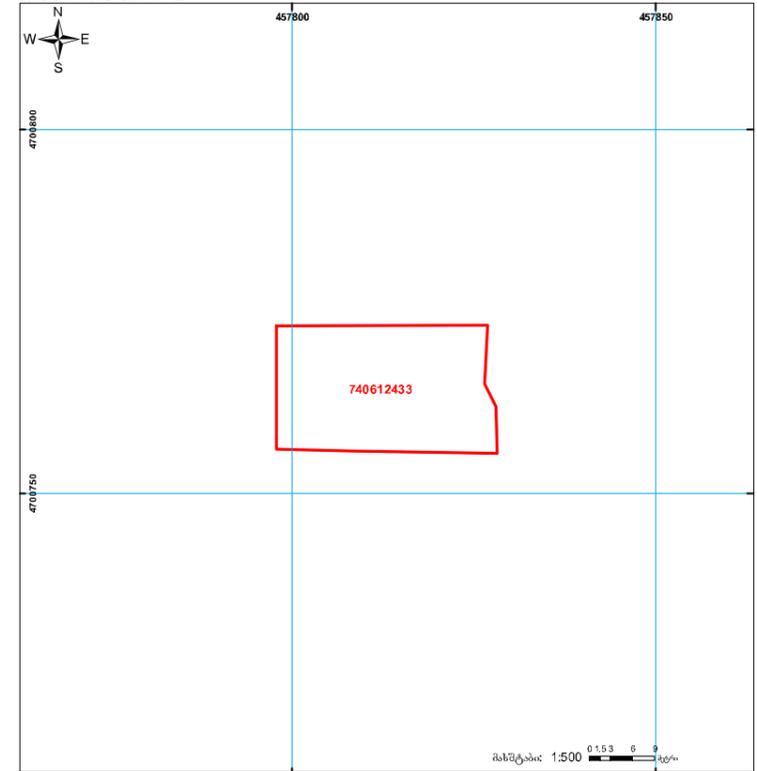
Legend for the cadastral map showing symbols for cadastral boundaries, cadastral lots, cadastral plots, cadastral parcels, cadastral units, cadastral lots, cadastral plots, cadastral parcels, cadastral units.

საკარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, თბილისი 0102 85, ნიკოლოზისა, მეთის ქ. 2, ტელ: (995 32) 91 04 27; http://nsrf.gov.ge



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საკადასტრო გეგმა

ჩივის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 74 06 12 433
განსვდების რეგისტრაციის ნომერი: 882014373441
ჩივის ნაკვეთის ფართობი: 510 კმ.კვ.
ფართობი: 510 კმ.კვ.
სასაფლაო-სამკურნეო კაბეჯის ტერიტორია: 16.07.2014



Legend for the cadastral map showing symbols for cadastral boundaries, cadastral lots, cadastral plots, cadastral parcels, cadastral units, cadastral lots, cadastral plots, cadastral parcels, cadastral units.

საკარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, თბილისი 0102 85, ნიკოლოზისა, მეთის ქ. 2, ტელ: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
www.nsr.gov.ge



საკადასტრო გეგმა N 74.06.12.526

ამონაწერი საკარო რეესტრიდან
განსვდების რეესტრის ნომერი: 88201949604
თარიღი: 07/06/2019 16:34:53

Table with 4 columns: შივი, სვეტი, კორდონი, ნაკვეთი. Values: 74, 06, 12, 526.

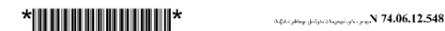
შესაკუთრების განცხადება
განცხადების რეესტრის ნომერი: 88201949604
თარიღი: 07/06/2019 16:34:53

შესაკუთრების განცხადების აღწერილობა
საკუთრების სახელი: იმერია

იპოვიტა
საგადასახლო გარემოება: რეესტრის რეესტრული არ არის

ვალდებულება
ვალდებულების აღწერილობა: რეესტრის რეესტრული არ არის

საკარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, http://public.reestr.gov.ge



საკადასტრო გეგმა N 74.06.12.548

ამონაწერი საკარო რეესტრიდან
განსვდების რეესტრის ნომერი: 882019082484
თარიღი: 06/02/2019 16:03:31

Table with 4 columns: შივი, სვეტი, კორდონი, ნაკვეთი. Values: 74, 06, 12, 548.

შესაკუთრების განცხადება
განცხადების რეესტრის ნომერი: 882019082484
თარიღი: 06/02/2019 16:03:31

შესაკუთრების განცხადების აღწერილობა
საკუთრების სახელი: იმერია

იპოვიტა
საგადასახლო გარემოება: რეესტრის რეესტრული არ არის

ვალდებულება
ვალდებულების აღწერილობა: რეესტრის რეესტრული არ არის

საკარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, http://public.reestr.gov.ge



საკადასტრო გეგმა N 74.06.12.433

ამონაწერი საკარო რეესტრიდან
განსვდების რეესტრის ნომერი: 882019476358
თარიღი: 17/06/2019 14:46:32

Table with 4 columns: შივი, სვეტი, კორდონი, ნაკვეთი. Values: 74, 06, 12, 433.

შესაკუთრების განცხადება
განცხადების რეესტრის ნომერი: 882019476358
თარიღი: 17/06/2019 14:46:32

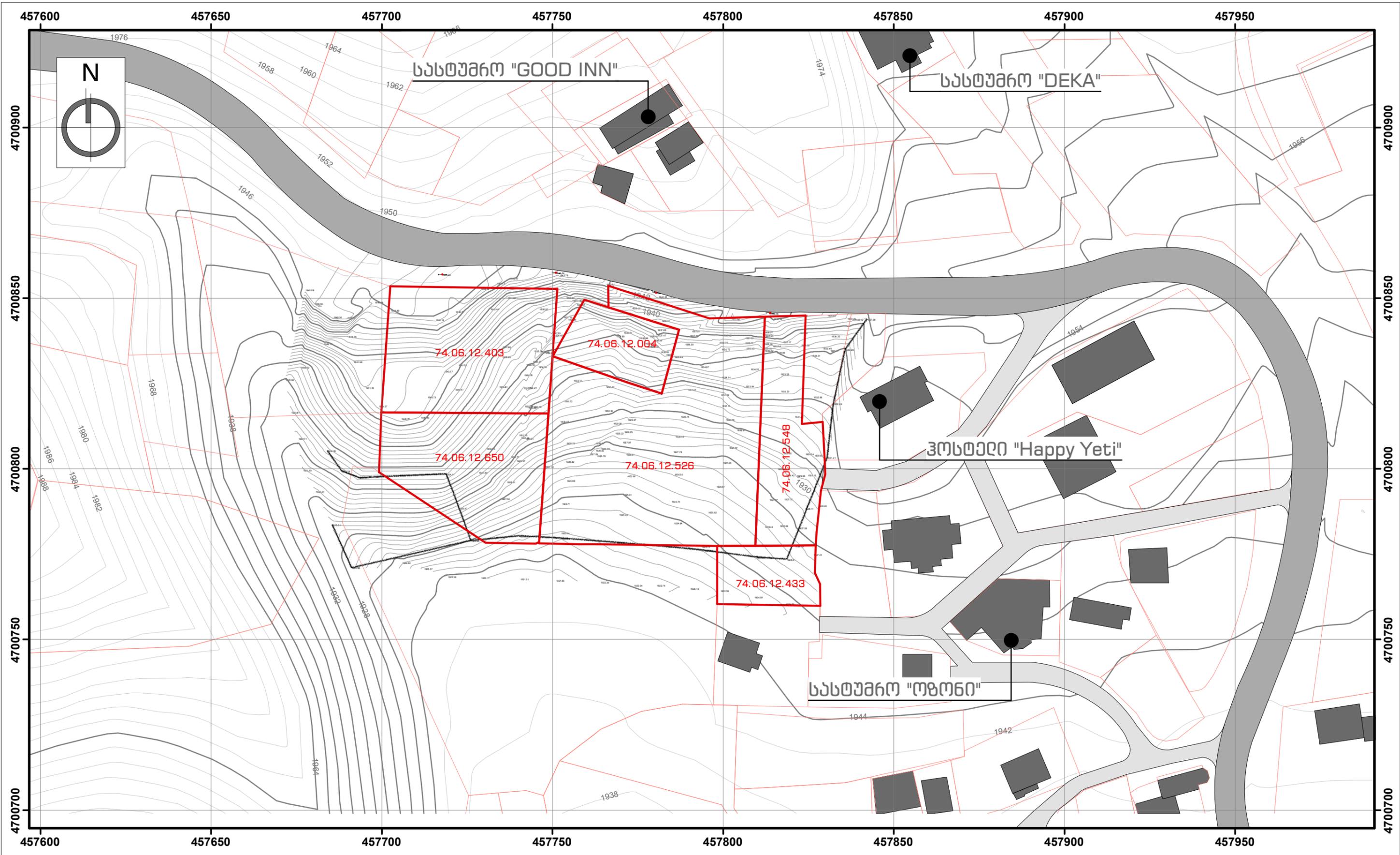
შესაკუთრების განცხადების აღწერილობა
საკუთრების სახელი: იმერია

იპოვიტა
საგადასახლო გარემოება: რეესტრის რეესტრული არ არის

ვალდებულება
ვალდებულების აღწერილობა: რეესტრის რეესტრული არ არის

საკარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, http://public.reestr.gov.ge

Summary table with 6 columns: ანოტაცია, პირობითი აღნიშვნები, პროექტის დასახელება, შემსრულებელი, შემსრულებელი, საწყისი საკადასტრო მონაცემები. Includes company name DATU X I A R C H I T E C T and project details.



<p>ანოტაცია:</p> <p>მასშტაბი:</p>	<p>პირობითი აღნიშვნები</p> <p>ფორმული მონაცემები:</p> <ul style="list-style-type: none"> ქუჩა/გზა სახითაღიშვით ქუჩა/გზა საუბნო არსებული შენობა <p>ნარკონსპექტული/ფორმული მონაცემები:</p> <ul style="list-style-type: none"> საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი საპროექტო მიწის ნაკვეთი რეგ. მიწის ნაკვეთი 	<p>პროექტის დასახელება</p> <p>ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა</p> <p>მის: სოფელი ჟღერისხიზა მუღაზის საპარტოვლო</p> <p>შენიშვნა</p>	<p>შემსრულებელი</p> <p>DATUKIARCHITECT®</p> <p>დამკვეთი</p> <p>ღირებულება: ბაურ ბაბაიძე</p> <p>მის: პროფშანთის ქ. N 47 თბილისი საპარტოვლო</p>	<p>შემსრულებელი</p> <p>პროექტის ხელმძღვანელი: ბიორგი დათუაიშვილი</p> <p>კარტოგრაფია: ბიორგი დათუაიშვილი</p> <p>შემსრულებელი სპეციალისტები:</p> <p>დამამზადებელი: ბიორგი დათუაიშვილი</p> <p>არქიტექტურა: სოფიო ჩხაიძე</p>	<p>მიწის ნაკვეთის საკანონო მონაცემები</p> <p>თარიღი: აპრილი/2019</p> <p>მასშტაბი: 1:1000</p> <p>სტადია: გრძ</p> <p>ნაწილი: თემატური რეგულირების</p> <p>წყარო: საპარტოვლო რეგულირების 2019 გ</p> <p>ფორმატი: A-3</p> <p>გვერდი: 22</p>
--	---	--	---	--	---