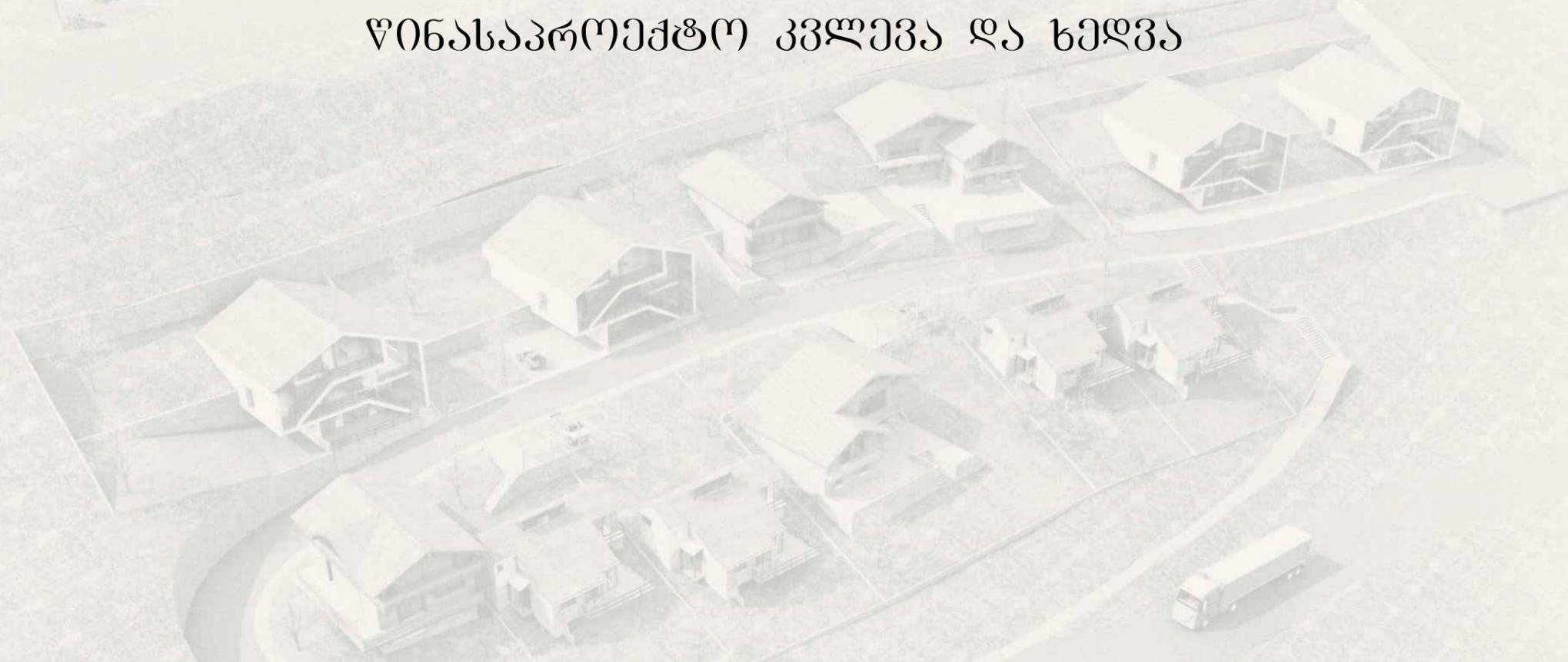


ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე  
ნაკვეთების (ს/კ: 74.06.11.423; 74.06.11.270; 74.06.11.657; 74.06.11.658; 74.06.11.990;  
74.06.11.991; 74.06.11.340; 74.06.11.576; 74.06.11.575; 74.06.11.032)  
ბანაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის  
წინასწაროექტო კვლევა და ხედვა



2019წ.

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე  
ნაკვეთების (ს/კ: 74.06.11.423; 74.06.11.270; 74.06.11.657; 74.06.11.658; 74.06.11.990;  
74.06.11.991; 74.06.11.340; 74.06.11.576; 74.06.11.575; 74.06.11.032)  
ბანაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარეგულირებითი დავალებისთვის  
წინასაპროექტო კვლევა და ხელვა



დამავეთი:

შპს "ნიუ ჰორიზონტ"

პროექტის ავტორი,  
არქიტექტორი:

ლიუდმილა ჩიქოვანი

პროექტის ავტორი,  
არქიტექტორი:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Chikvani', written over a horizontal dashed line.

ლიუდმილა ჩიქოვანი

**განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების  
შემუშავებისათვის  
წინასაპროექტო კვლევა და პროექტის განვითარების ხედვა გუდაურში**

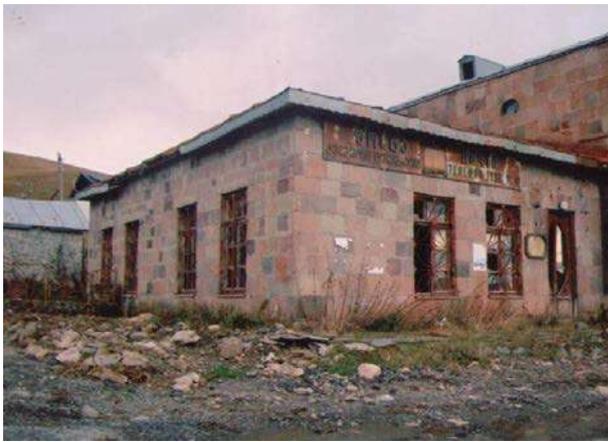
ტექსტური ნაწილი

1. შესავალი
2. გუდაურის ადგილმდებარეობა და მნიშვნელობა
3. საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა
4. ტოპოგოდეზიური რუკა და ორთოფოტო სურათი
5. კლიმატი/მზის გამოსხივების ანალიზი
6. ზოგადგეოლოგიური და სეისმური მონაცემები
7. არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები
8. არსებული ეკოლოგიური მონაცემები
9. კულტურული მემკვიდრეობა
10. ინფრასტრუქტურის ანალიზი
  - არსებული სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ანალიზი;
  - არსებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურა
11. საკუთრების ანალიზი
12. დოკუმენტური კვლევა
  - არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ანალიზი;
  - სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემები.
13. პროექტის განვითარების ხედვა და ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება

# 1. შესავალი

## გუდაურის ისტორიული მიმოხილვა

გუდაური ჯვრის უღელტეხილზე, საქართველოს სამხედრო გზის 120-ე კმ-ზე, მთა კუდებსა (3006 მ) და მთა საძელეს (3307 მ) ფერდობებზე, ალპურ ზონაშია გაშენებული. კურორტი არსებობის 30 წელს ითვლის, თუმცა ამ მცირე დროში მან სათხილამურო სპორტის მოყვარულთა შორის დიდი პოპულარობა მოიპოვა. თითქმის 100 წლის განმავლობაში ახლანდელი კურორტის ადგილას იდგა საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული ძველი ფოსტის შენობა, რომელიც XIX-XX საუკუნეთა მიჯნაზე რუსეთიდან საქართველოსკენ მიმავალი მგზავრებისთვის თავშესაფრის მოვალეობას ასრულებდა.



1980-იან წლებში საქართველოში ბაკურიანის შემდეგ კიდევ ერთი სამთო სათხილამურო კურორტის შექმნა გადაწყდა. ზამთრის კურორტისთვის შესაფერისად იქნა მიჩნეული გუდაურის ბუნებრივი პირობები -სათხილამურო სპორტისთვის საჭირო დახრილობის ფერდობები და უხვი და ხანგრძლივი თოვლის საფარი. გადამწყვეტი ფაქტორი აღმოჩნდა დედალაქთან და ცენტრალურ სატრანსპორტო მაგისტრალთან სიახლოვე.

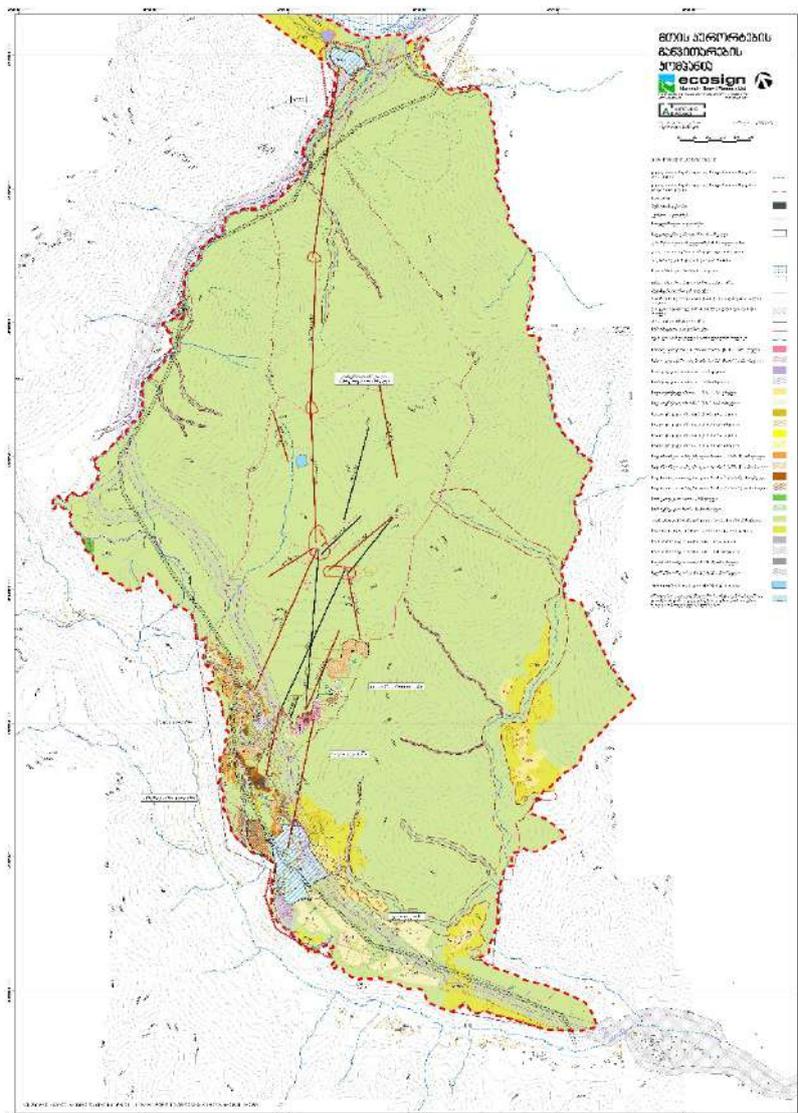
1980 წლებიდან გუდაურში ნელა-ნელა გაჩნდა მთის კურორტისთვის დამახასიათებელი საკურორტო ინფრასტრუქტურა. თავდაპირველად აქ მხოლოდ სამთო-სათხილამურო სკოლა ფუნქციონირებდა, მაგრამ საბჭოთა რეჟიმის რღვევამ ხელი შეუწყო უცხოური, კერძოდ, ავსტრიული ინვესტიციის მოძიებას, რომლის წყალობით გუდაურში პირველი სასტუმრო აშენდა, მოეწყო ბაგირგზა და 1988 წელს კურორტი ოფიციალურად გაიხსნა.



დღეს გუდაური უმაღლესი სტანდარტების სამთო-სათხილამურო კურორტია შესაფერისი ინფრასტრუქტურითა და ათობით კეთილმოწყობილი სასტუმრო სახლით. 2012 წელს ფრანგულმა POMA-მ გუდაურში კავკასიაში ყველაზე გრძელი გონდოლა დაამონტაჟა. ზაგირგზის ქვედა სადგური ზღვის დონიდან 1990 მ-ზე, ზედა კი - 3270 მ-ზე მდებარეობს.

2015 წლის აპრილში დეტალურად განხილულ იქნა გუდაურის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დასრულება, რაც კანადურ კომპანიას „ეკოსაინს“ ნაწილობრივ უკვე ჰქონდა დასრულებული 2011 წელს. ეკოსაინმა მოამზადა შეთავაზება კურორტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესრულებასთან დაკავშირებით; საკვლევ არეალში შევიდა უკვე გუდაურის მთლიანი სარეკრეაციო სივრცე და ასევე ტერიტორია სარეკრეაციო სივრცესა და გუდაურს შორის - ჯვრის უღელტეხილიდან კობი-გუდაურამდე.

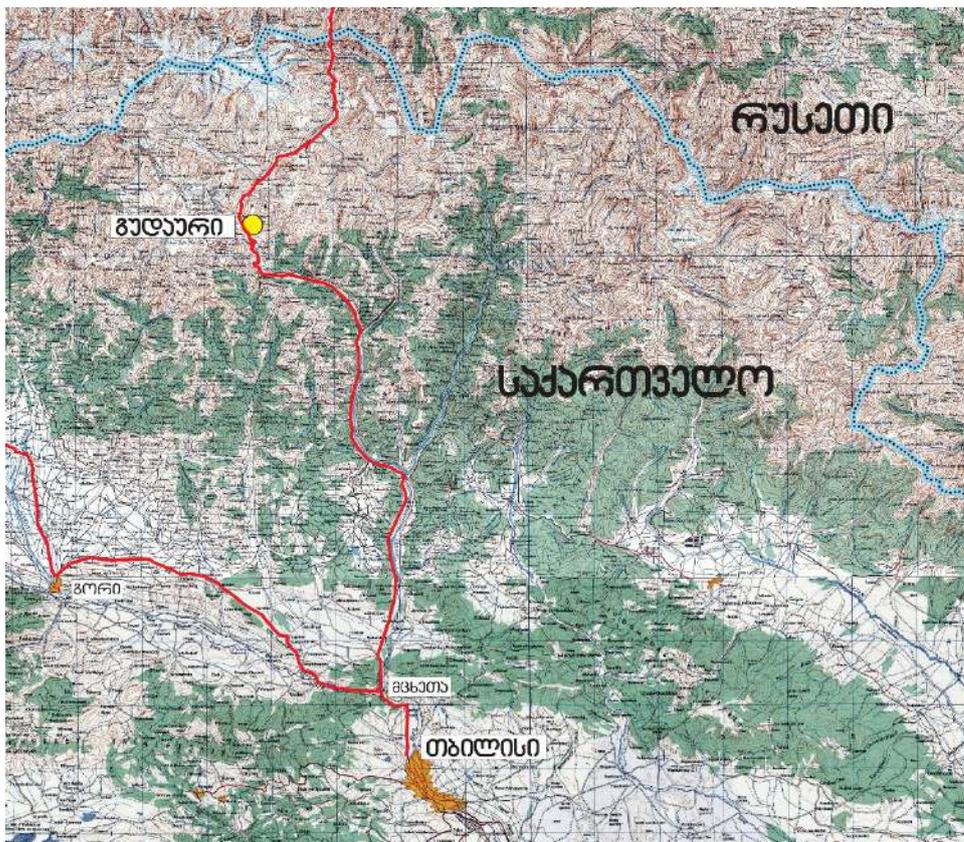
გენგეგმის შემუშავების პროცესში, 2015 წლის ოქტომბრიდან 2016 წლის აპრილამდე, ეკოსაინმა დამკვეთს წარუდგინა რამდენიმე პრეზენტაცია, რის საფუძველზეც მოხდა კურორტის განვითარების ყველაზე მისაღები და ოპტიმალური კონცეფციის შერჩევა. სწორედ ეს შერჩეული კონცეფცია გახდა გუდაურისა და კობი-გუდაურის სათხილამურო კურორტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესრულების საფუძველი.



გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკა

## 2. მდებარეობა და რეგიონალური კონტექსტი

კურორტი გუდაური მდებარეობს საქართველოში, სტეფანწმინდის რაიონში, ჯვრის უღელტეხილის სიახლოვეს. თბილისიდან გუდაურამდე მანძილი 120 კმ-ია, რაც დაახლოებით 1.7 საათის სავალია მანქანით. თბილისის რეგიონის მოსახლეობა 1,485,000 ადამიანს შეადგენს. კურორტზე მისვლა შესაძლებელია საქართველოს სამხედრო გზით A301, რომელიც გადის ჩრდილოეთით თბილისიდან და მიდის ჩრდილოეთ ოსეთისკენ, რომელიც არის რუსეთის ფედერაციის ნაწილი.



## 3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალის ადგილმდებარეობა და შეფასება

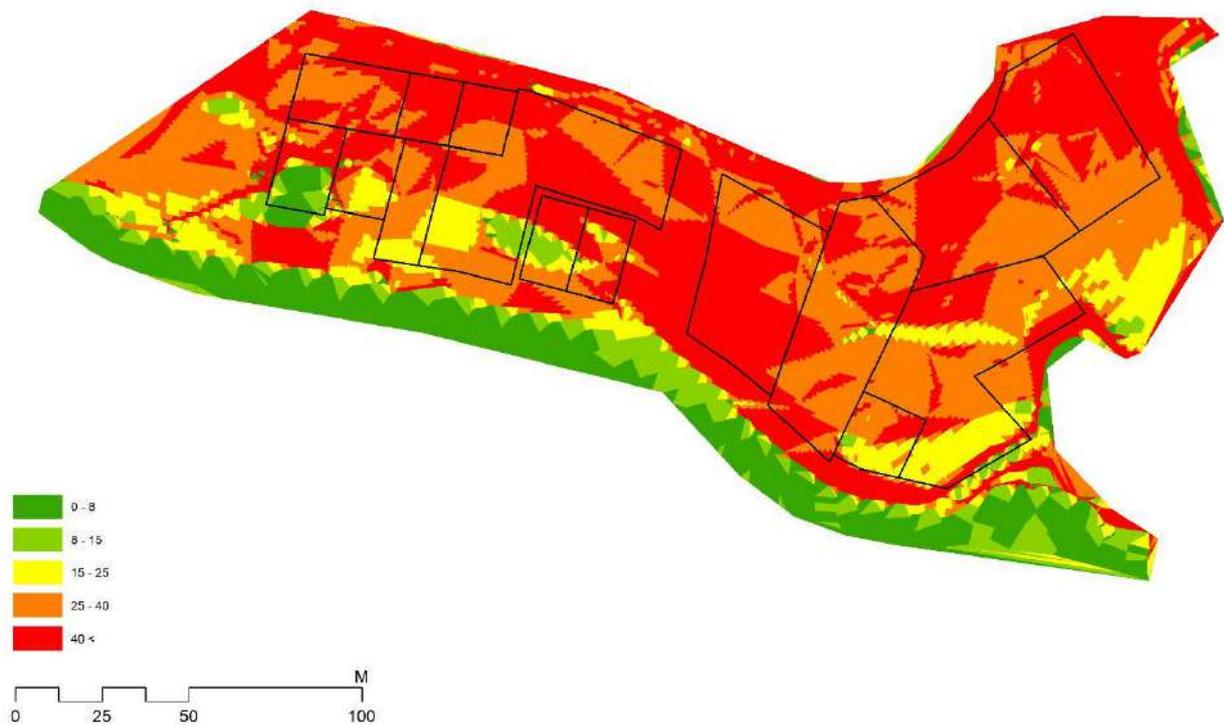
- საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს გუდაურის ცენტრალურ ნაწილში, სასტუმრო მარკო პოლოს სამხრეთით კობი-გუდაურის გზამდე არსებულ ფერდზე. არსებული მდგომარეობით ტერიტორიაზე ვრცელდება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა, ვინაიდან მისი დახრილობა მერყეობს 30-40%-ის შუალედში და ზოგან აღემატება კიდეც. გრგ-ს არეალში არის რეგისტრირებული კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები და გრგ-ს მიზანია არასამშენებლო ნაკვეთები გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა

და განაშენიანების რეგულირების წესების დაცვით, დაგეგმარდეს სამშენებლო, საცხოვრებელი ზონა 1-ის მოთხოვნებთან შესაბამის ნაკვეთებად.



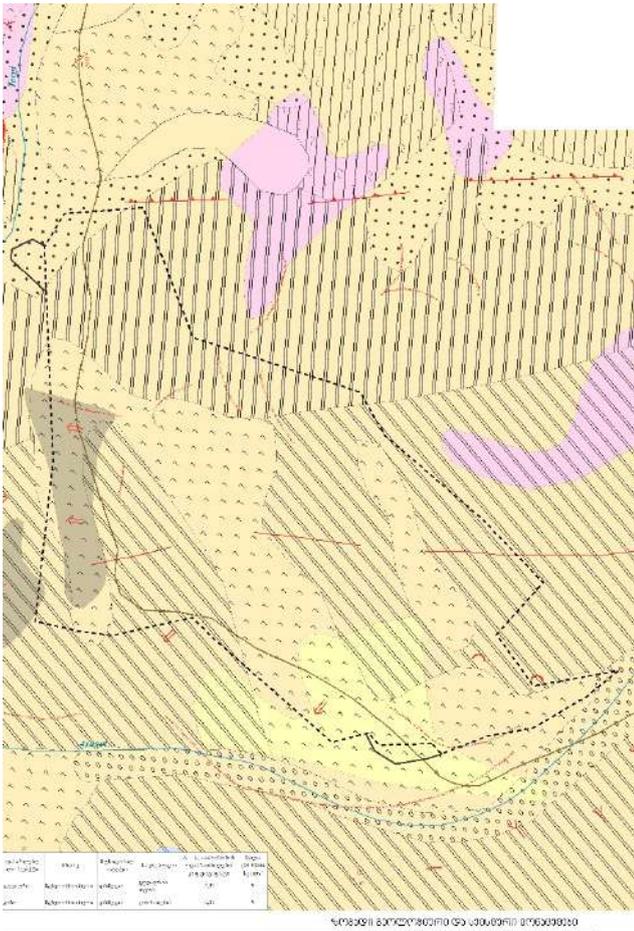
#### 4. ტოპოგეოდეზიური რუკა და ორთოფოტო სურათი

საპროექტო ტერიტორია და მიმდებარე არეალი მდებარეობს ზღვის დონიდან საშუალოდ 1950-1980 მეტრზე, რთულ რელიეფზე, ფერდობის დახრილობით ჩრდილოეთიდან სამხრეთისკენ.





## 6. ზოგადგეოლოგიური და სეისმური მონაცემები



### თანამედროვე ავსტრალიური გეოლოგიური პროექტების

- დაბალი პონენსიური ნარკოზონები**
- თანამედროვე მდინარის ტერასული ნალექები, ქვიშაქვა, ქვიშა, ქვიშიანი თიხა, ქვიშნარი და თიხა
  - პირველი ტერასული ნალექები, ბიეგლიანი თიხაფიქალი, ქვიშა, ქვიშნარი, თიხა
  - მაღალი მდინარეული ტერასული ნალექები, კონგლომერატები, ქვიშაქვა, თიხა, თიხნარი
  - ტბური ნალექები, თიხა, თიხნარი, ქვიშა
  - დაუნაწევრებელი მეოთხეული ნალექები, ხეივანი, ქვიშა-თიხიანი ნიადაგები.
- გოლანური ფორმაციები**
- ღებულის წყება, კონგლომერატები თიხის და ქვიშაქვას ჩანართებით
- ბარდონული ნარკოზონები**
- შუა და ზედა მთიანეთი (შუა სარმატი) თიხა, მერგელი, ყირქვა, ქვიშაქვა და კონგლომერატები
  - მაიკოპის სერია და მისი ანალოგები, გოლანური და კარბონატული თიხა ქვიშის და მერგელის ჩანართებით
  - ქვიშნარი გიგსიანი თიხის და სუბარგულიტების ჩანართებით
- ფორმირი ფორმაციები**
- უბეში ფლორა, მტაროვანური გიგსიანი და მერგელიანი თიხა, არგილიტები, ყირქვა-ქვიშანი გრაველიტები, ტუფოვანური
  - საველური ტერიტორია
- სტრუქტურული მონაცემები**
- ქვთაყვანი
  - ქნაზავი
  - ზვავი
  - მეწყერი ძირითად ქანში
  - ზედაპირული მეწყერი
  - სტაბილური მეწყერი
  - კრიოგრაფიკაციული ზონა
  - ღარკოვი
  - შოვიზონტული ეროზია
  - ტექტონოსტრუქტურული მეწყერი
  - ეროზიული ზოლი
  - გრაფიკაციული ნაშალი
  - ღინამიური ბალანსი
  - ყარსტი
  - ტექტონიკური ზეწარა
  - რეგიონული რღვევა
  - ფარული რღვევა
  - რღვევა
  - მეინარი
  - ტბა
  - ტბა
  - მდინარე

ფორმირი	ფორმირის კლასი	ფორმირის მოცულობა (მლნ მ <sup>3</sup> )		საერთო მოცულობა	საერთო მოცულობა	საერთო მოცულობა
		ფორმირის მოცულობა	საერთო მოცულობა			
0-3	მრეული	450	954	4500	10740	ტანამედროვე ავსტრალიური ტერიტორიის კონკრეტული ზონის და ნადავლის საფარის სრული მოცულობის დათვლა
3-8	ღარკული	300	1030	4054	270	ფორმირის კლასიფიკაცია, კლასიფიკაცია ზონის სრული მოცულობის და ნადავლის ფორმირების დათვლა, ფორმირების კლასიფიკაცია და ნადავლის ფორმირების კლასიფიკაცია
9-15	სუბარგულიტული	1942	2789	5848	110	გოლანური ფორმირების კლასიფიკაცია, გოლანური ფორმირების კლასიფიკაცია, გოლანური ფორმირების კლასიფიკაცია, გოლანური ფორმირების კლასიფიკაცია
19-28	ფორმირი	1330	7835	2842	100	ფორმირების კლასიფიკაცია, ფორმირების კლასიფიკაცია, ფორმირების კლასიფიკაცია, ფორმირების კლასიფიკაცია
29-30	სუბარგულიტული	5430	11780	1120	70	სუბარგულიტული ფორმირების კლასიფიკაცია, სუბარგულიტული ფორმირების კლასიფიკაცია, სუბარგულიტული ფორმირების კლასიფიკაცია, სუბარგულიტული ფორმირების კლასიფიკაცია
31-45	სუბარგულიტული	3100	3520	300	30	სუბარგულიტული ფორმირების კლასიფიკაცია, სუბარგულიტული ფორმირების კლასიფიკაცია, სუბარგულიტული ფორმირების კლასიფიკაცია, სუბარგულიტული ფორმირების კლასიფიკაცია
45-65	ფორმირი	960	851	40	20	ფორმირების კლასიფიკაცია, ფორმირების კლასიფიკაცია, ფორმირების კლასიფიკაცია, ფორმირების კლასიფიკაცია
85-90	ფორმირი	285	120			ფორმირების კლასიფიკაცია, ფორმირების კლასიფიკაცია, ფორმირების კლასიფიკაცია, ფორმირების კლასიფიკაცია

ზოგადი გეოლოგიური და სეისმური მონაცემები 2 დ

## 7. არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები

- ამ ეტაპისთვის არსებულ ბუნებრივ ფასეულობებზე მონაცემები არ არის.

## 8. არსებული ეკოლოგიური მონაცემები

- ამ ეტაპისთვის არსებულ ეკოლოგიაზე მონაცემები არ არის.

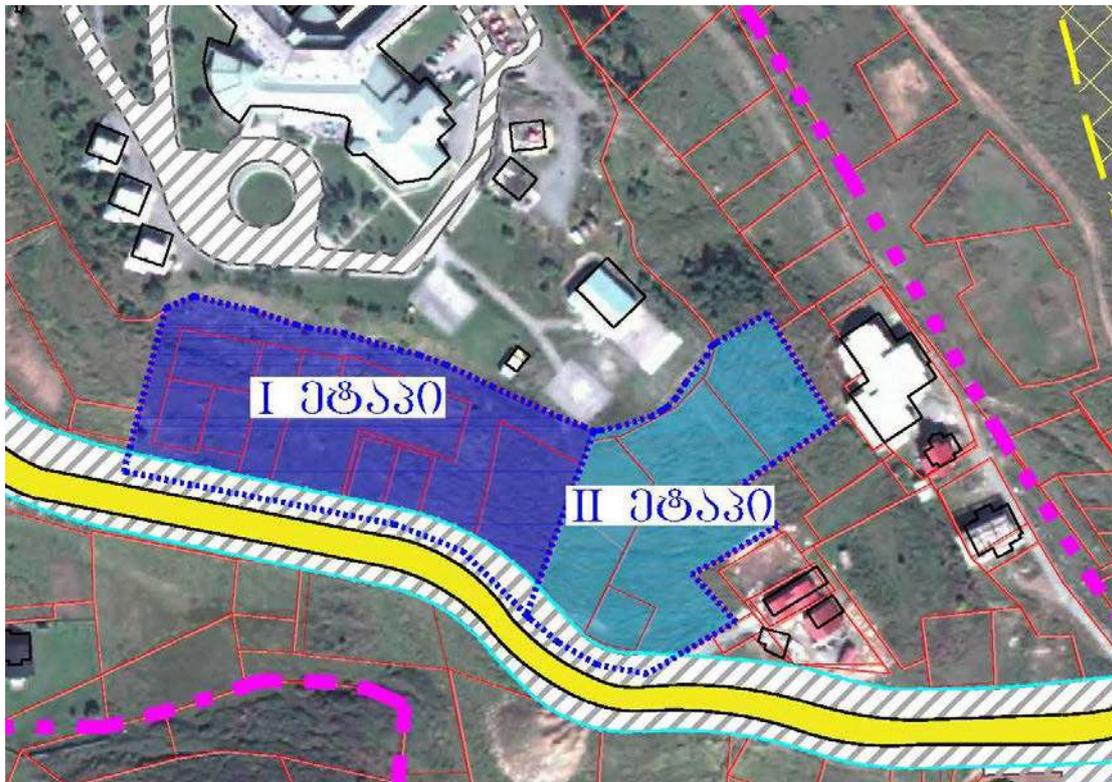
## 9. კულტურული მემკვიდრეობა

- საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობა არ არსებობს.

## 10. ინფრასტრუქტურის ანალიზი

### არსებული სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ანალიზი

„ეკოსაინის“ გენგეგმის მიხედვით დაგეგმილია საპროექტო ტერიტორიის გაწვრივ მცხეთა-სტეფანწმინდა-ლარსის დამაკავშირებელი მაგისტრალური გზის გაფართოვება, შესაბამისად მონიშნულია შეზღუდვის არეალიც, რაც განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პროცესში გათვალისწინებული იქნება .



**არსებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურა**

საკვლევ არეალში, კობი-გუდაურის გზის გასწვრივ, დღეის მდგომარეობით გადის ელექტროგადამცემი ხაზი, ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი და საკომუნიკაციო-საკანალიზაციო არხი, მიმდინარეობს სასმელი წყლის ქსელის მონტაჟი.

**11. საკუთრების ანალიზი**

საპროექტო არეალში განთავსებულია 10 საკადასტრო ერთეული (ს/კ 74.06.11.423; 74.06.11.270; 74,06,11,657; 74,06,11,658; 74,06,11,990; 74,06,11,991; 74,06,11,340; 74,06,11,576; 74,06,11,575; 74,06,11,032) ასევე გრგ დავალების არეალში შედის ნაკვეთებს შორის და მათ მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორიაც, გეგმარებითი არეალის საერთო ფართობია 11139კვ.მ.

**12. დოკუმენტური კვლევა**

**სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემები**

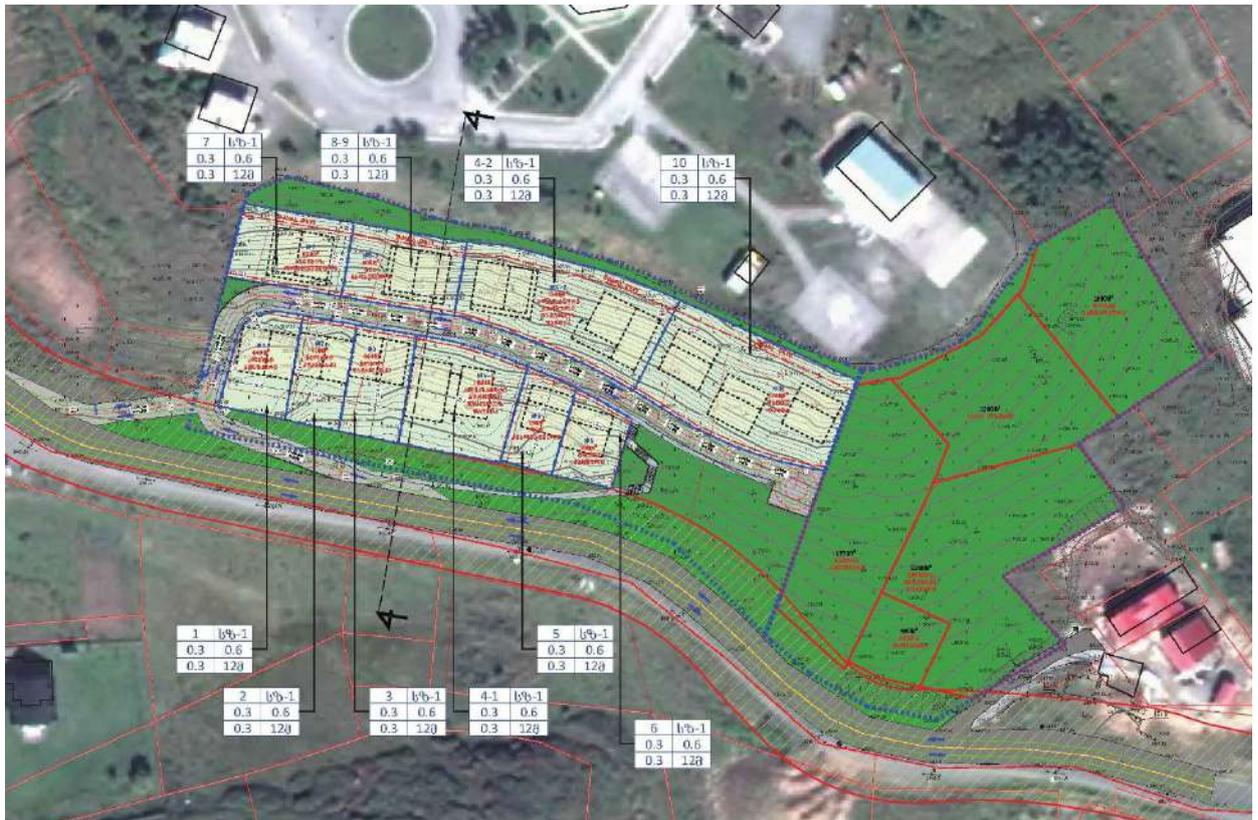
კლასიფიკაცია	შინაარსი	რეესტრი	წყარო
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958-III, 05.02.2014წ	<a href="#">საკანონმდებლო მაცნე</a>
კანონი	საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი	№2181-III 25.06.1999	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506-ის, 24.06.2005წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ	№4708-ის, 08.05.2007წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	გარემოს დაცვის შესახებ	№519-ის, 10.12.1996	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	საავტომობილო გზების შესახებ	№585, 11.11.1994წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-რს, 24.12.2013წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ	№165 30.04.1996	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	№1345-III, 28.04.1998წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ	№2349, 11.08.1999წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>

პარლამენტის დადგენილება	მუნიციპალიტეტების გაყოფისა და თვითმმართველი თემების – მუნიციპალიტეტების შექმნის შესახებ	№2205-III, 04.04.2014წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	№206, 30.04.1999წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
მთავრობის დადგენილება	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	№59, 15.01.2014წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების შემუშავების წესები	№181, 14.05.2012წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	№366, 24.12.2013წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები	№365, 24.12.2013წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ	№57, 24.03.2009წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	საქართველოს მთავრობის დადგენილება გარემოსდაცვითი ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ	№105, 12.03.2015წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>

### 13. პროექტის განვითარების ხედვა და ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება

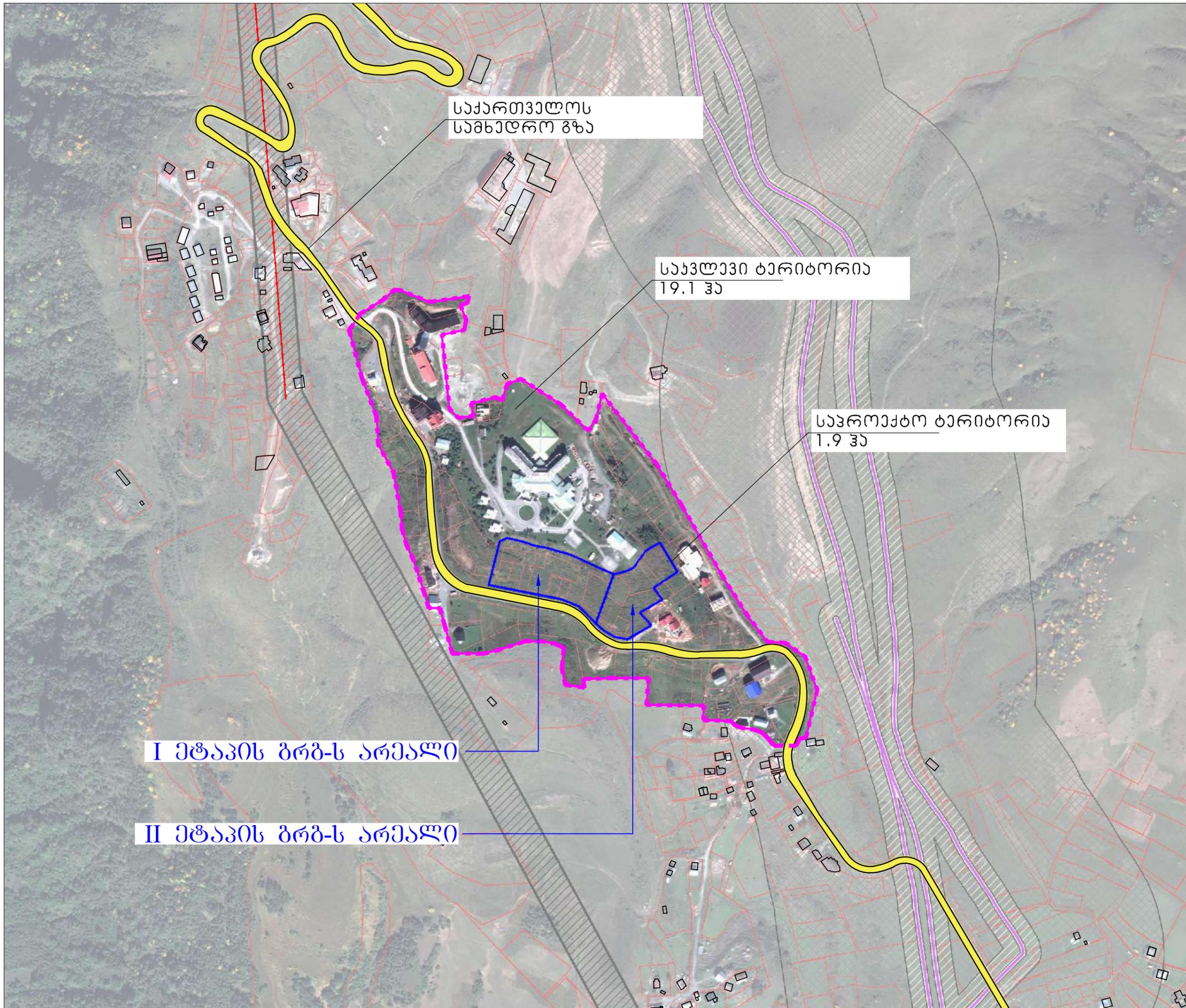
წარმოდგენილი კვლევის საფუძველზე, საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე, დაგეგმვის მთავარი ამოცანაა აღნიშნული ტერიტორიის განვითარება და ერთიან გეგმარებით ერთეულად ჩამოყალიბება. წარმოდგენილ ხედვაში გათვალისწინებულია საცხოვრებელი ფუნქციის განვითარება, შიგა საპროექტო გზისა და ნაკვეთების გადაგეგმარება იმგვარად, რომ ნაკვეთები გახდეს სამშენებლო როგორც პარამეტრებით, ისე რელიეფის დახრილობით. პირველი ეტაპის გრგ-ს ნაკვეთების გადანაწილების სქემა წარმოდგენილია მეორე ეტაპის გრგ-ს ნაკვეთების განვითარების გათვალისწინებით. სატრანსპორტო კავშირი არსებულ მთავარ მაგისტრალთან განხორციელდება ტერიტორიაზე ცალმხრივმოდრობიანი შესვლა-გამოსვლის საშუალებით შემანელებელი ზოლების დაგეგმარებით, საპროექტო შიგა გზა გაივლის ნაკვეთებს შორის და მისი მაქსიმალური დახრა აღმართზე შეადგენს 14,8%-ს, გათვალისწინებულია 5,5მ სიგანის ორმხრივმოდრობიანი გზა და 1,2მ სიგანის ტროტუარი მის ერთ მხარეს, ასევე დაგეგმილია არსებულ გზასთან საფეხმავლო კავშირისთვის კიბის დაგეგმარება. გრგ-ს ხედვაში წარმოდგენილია ტერიტორიის ვერტიკალური გეგმარების სქემა, რომლის საფუძველზე შესაძლებელია როგორც გზისა

და აუცილებელი საყრდენი კედლების დაგეგმვა, ასევე ნაკვეთების დახრილობის პროცენტულობის განსაზღვრა. ძირითადად ყველა ნაკვეთის დახრილობა მერყეობს 32-37%-ის ფარგლებში, გრგ-თი დაგეგმილია ლანდშაფტური ზონის ცვლილება საცხოვრებელი ზონა 1-ით და ინდივიდუალური განაშენიანების განვითარება. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად, საცხოვრებელი ზონა 1-სთვის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების კოეფიციენტებია: კ1=0,3; კ2=0,5; კ3=0,3, ხოლო შენობის მაქსიმალურ სიმაღლე სახურავის კეხამდე შეადგენს 10მ-ს, თუმცა მიწის ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში სზ-1-ში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე დასაშვებია გაიზარდოს 2მ-ით, ასევე სპეციალური ზონალური შეთანხმებით დასაშვებია კ2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გაზრდა 10%-ით. გრგ-ს ნაკვეთების დახრილობა საკმაოდ მაღალია - საშუალოდ 35%, ამ მაჩვენებლის მიღებაც შესაძლებელია ვერტიკალური გეგმარების შესაბამისად მიწის სამუშაოების ჩატარებისა და საყრდენი კედლების მოწყობის შემდგომ, რაც მესაკუთრეებისთვის დამატებითი ხარჯია. ასეთი დახრილობის პირობებში სახლების პირველი სართულები და ზოგ შემთხვევაში სართულნახევარიც სამი მხრიდან ფაქტიურად მთლიანად მიწაში მოექცევა, მაგრამ წინა ფასადის მხარეს იქნება გახსნილი და მოსაწყობი იქნება ცოკოლი, რაც განაპირობებს შენობის მაქსიმალური სიმაღლის გაზრდას ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირთან შეხებაში მყოფი წერტილიდან - სახურავის კეხამდე. აღნიშნული ფაქტორის გათვალისწინებით მიზანშეწონილად მიგვაჩნია შენობის მაქსიმალური სიმაღლე გაიზარდოს 2მ-ით, მაგრამ დასაშვები სართულიანობის დაცვით - 3 სართული (2ს. და მანსარდა). ასევე რელიეფის დახრილობის მაღალი პროცენტულობის გამო შესაძლებლად მიგვაჩნია კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობის გაზრდაც 10%-ით, ვინაიდან სამი სართულიდან საცხოვრებელი სახლების მინიმუმ ერთი სართული (ან სართულნახევარი) ყოველთვის იქნება სარდაფი და ვერ გამოდგება საცხოვრებლად, კ2 კოეფიციენტის მაჩვენებლის 10%-ით გაზრდა მესაკუთრეებს მისცემს საშუალებას დააგეგმონ სრულყოფილი 1 საცხოვრებელი სართული და მანსარდული სართული. წარმოდგენილ ხედვაში შემცირებულია მინიმალური წინა ეზოს მაჩვენებელიც - მონიშნულია 1მ-იანი შეზღუდვა (განაშენიანების წითელი ხაზი) საზოგადოებრივი საზღვრების მხრიდან და 3მ-იანი შეზღუდვა - უკანა ეზოს მხრიდან. წინა ეზოს შეზღუდვის შემცირებაც განპირობებულია რთული რელიეფით, 3მ-ით შენობის შეწვევის შემთხვევაში თითოეული სახლის 2 სართული მთლიანად მიწის ქვეშ მოექცევა და საცხოვრებლად მათი გამოყენება ფაქტიურად ვერ მოხერხდება (იხილეთ საპროექტო ჭრილი). ზემოთ ჩამოთვლილი ფაქტორების გათვალისწინებით მიზანშეწონილად მიგვაჩნია წარმოდგენილი ტერიტორია განვითარდეს შემდეგი ქალაქშენებლობითი პარამეტრებით: კ1=0,3; კ2=0,6; კ3=0,3, შენობების მაქსიმალურ სიმაღლე სახურავის კეხამდე - 12მ. გრგ-ს დავალების ესკიზში წარმოდგენილია 13 საცხოვრებელი სახლი, თუმცა ნაკვეთი #7-ზე და #4-1-ზე გრგ-ს დამუშავების დროს ნაკვეთების ფართიდან გამომდინარე დავტოვებთ ერთის ნაცლად ორი კოტეჯის დაგეგმარების შესაძლებლობას, მაქსიმუმ გრგ-ს არეალში შესაძლებელია დაიგეგმოს 15 საცხოვრებელი ერთეული. ტერიტორიის შიგა გზას დაედება სატრანსპორტო ზონა 1, ხოლო დანარჩენ ტერიტორიას - საცხოვრებელი ზონა 1. განაშენიანების რეგულირების გეგმაში გათვალისწინებული იქნება აღნიშნული ობიექტებისთვის საჭირო ავტოსადგომების რაოდენობა და საინჟინრო ინფრასტრუქტურა.



ბანაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის  
წინასასაპროექტო კვლევა და ხედვა  
ბრაზიკული ნაწილი  
ნახაზების ჩამონათვალი

001. სიტუაციური სქემა
002. სიტუაციური გეგმა
003. არსებული სიტუაციის ფოტოები
004. არსებული სიტუაციის ფოტოები
005. არსებული სიტუაციის ფოტოები
006. არსებული სიტუაციის ფოტოები
007. არსებული ფუნქციური ზონირების რუკა
008. არსებული სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა
009. არსებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემები
010. გეგმარების შემზღუდავი ზონირება
011. არსებული ხაზოვანი ნაგებობები
012. არსებული რელიეფის ანალიზი, დახრილობის პროცენტულობის გეგმა
013. არსებული რელიეფის ანალიზი, ჭრილი 1-1; 2-2
014. არსებული რელიეფის ანალიზი, ჭრილი 3-3; 4-4
015. ბრბ-ს არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემები
016. საპროექტო ფუნქციური ზონირების გეგმა
017. გენგეგმა
- 017-1 ბრბ-ს ორივე ეტაპის განვითარების გენგეგმა
018. საპროექტო ჭრილი
019. ფოტომონტაჟები
020. პერსპექტიული ხედი
021. პერსპექტიული ხედი



- საქვლავი არეალის საზღვარი;
- ბრბ-ს არეალის საზღვარი;
- არსებული საავტოსტრო საზღვრები;
- არსებული მანისტრალური გზა

საქართველოს  
სამხედრო გზა

საქვლავი ტერიტორია  
19.1 ჰა

სავროეჭო ტერიტორია  
1.9 ჰა

I ეტაჟის ბრბ-ს არეალი

II ეტაჟის ბრბ-ს არეალი

დამკვეთი: შპს "ნეო კოიბტ"

პროექტი: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეპუბლიკის გეგმა

მისამართი: ქაზანის მუნიციპალიტეტი, ლაბა გულაური

შემსრულებელი: ლიუდმილა ჩიქოვანი	მისამართი: ქ. თბილისი, ამაღლების ქ. I ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33 E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com
------------------------------------	---

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვანი	

არქიტექტურული ნაწილი  
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:5000	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019
-------------------	--------	-------------------------	------------

ნახაზი DRWG.	სიტუაციური სკემა სავროეჭო/საქვლავი არეალით
-----------------	--

სტადია	ბოლო	ფურც.
გვ. 001		001



- პროექტი ავტოშეგება
- სახლავი არაღის საზღვარი;
  - გრგ-ს არაღის საზღვარი;
  - არსებული საადასტრო საზღვრები;
- არსებული მაგისტრალური გზა

ღამკვეთი: შპს "ნოუ კოიბტ"

პროექტი: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეპულისრების გეგმა

მისამართი: ქაჯაგის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გუდაური

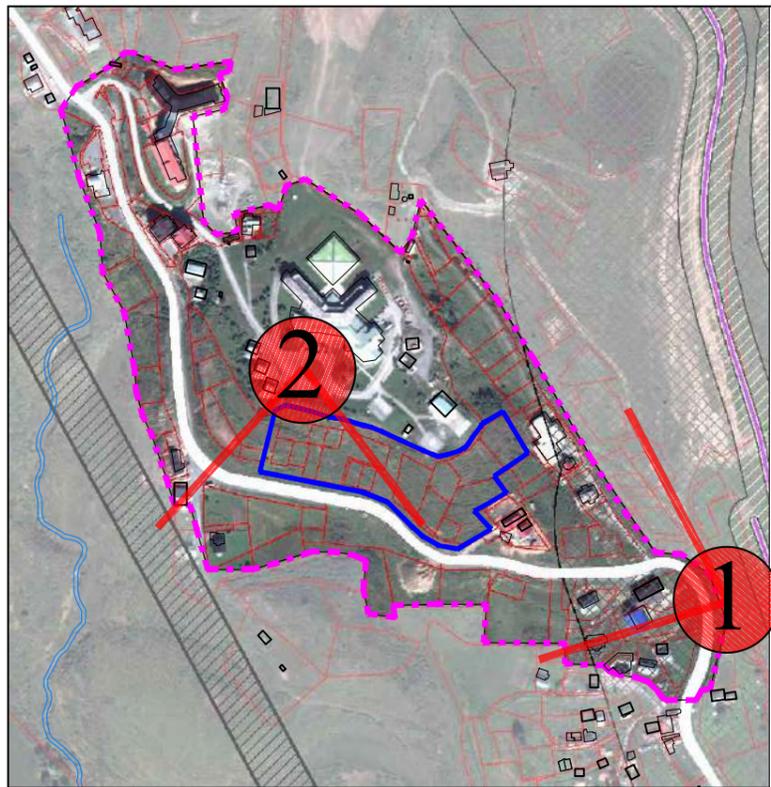
შენსრულები:	მისამართი:
ლიუჩილა ნიქოვანი	დ. თბილისი, ამაღლის ქ. I ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33
	E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com

თანდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ლ. ნიქოვანი	

არქიტექტურული ნაწილი  
ARCHITECTURE

მასშაბი SCALE	1:2000	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019
------------------	--------	-------------------------	------------

ნახაზი DRWG.	სიტუაციური გეგმა	
სტადია	პლანი	ფურც.
გვ. 002		



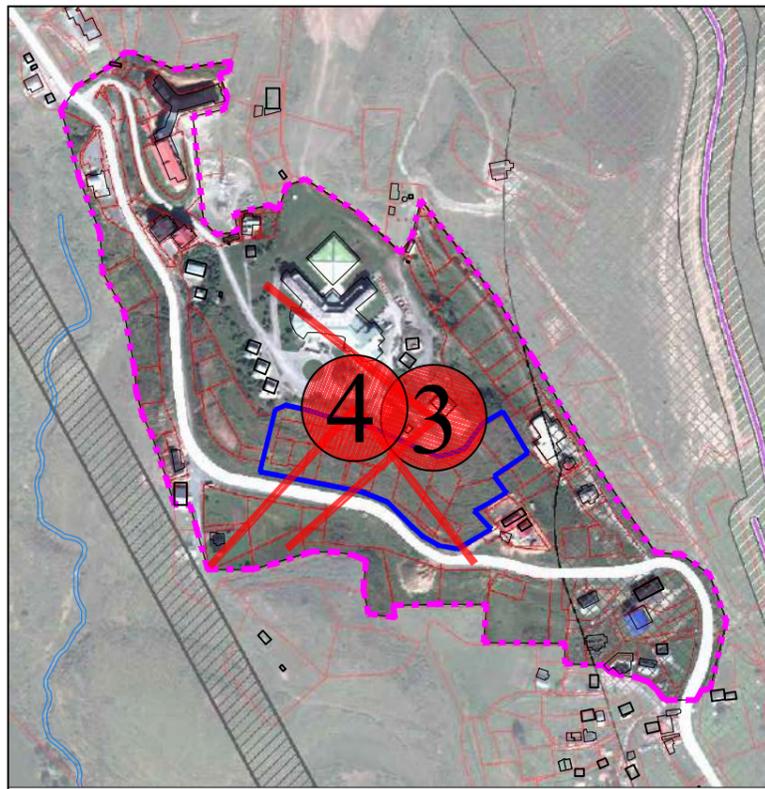
ხედი 1



ხედი 2



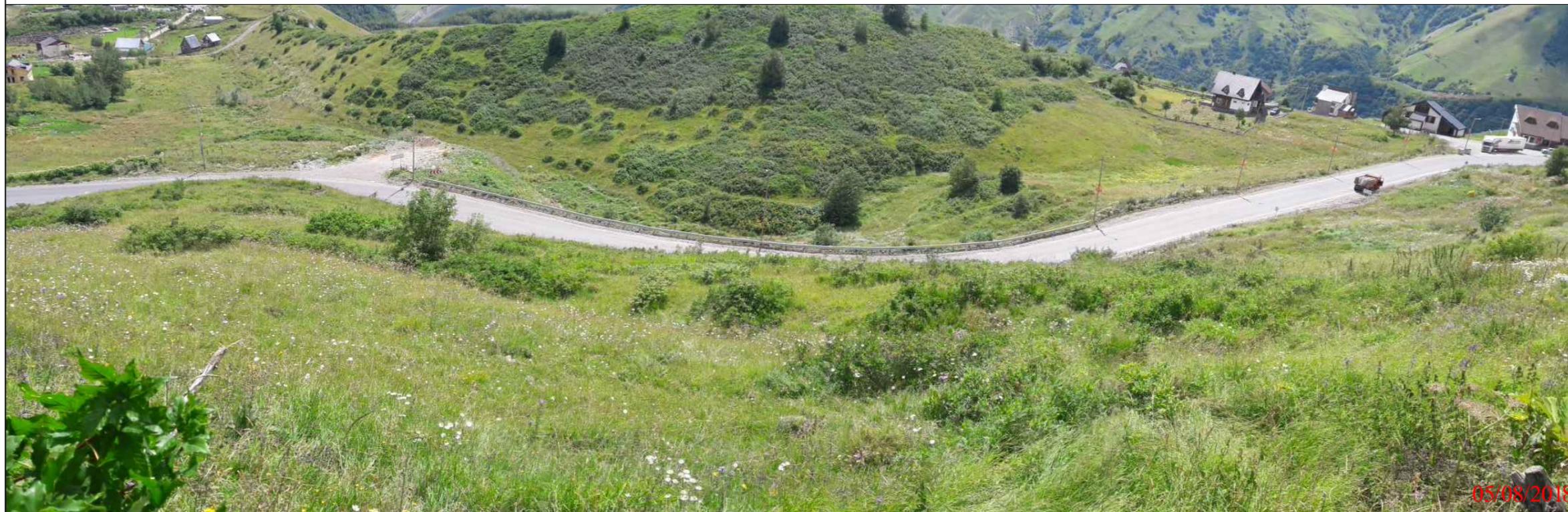
ფორმატი PAPER SIZE	A-3	ფაილის სახელი	gegmebi.dwg
პროექტი ადგილობრივი			
<p> <span style="color: magenta;">-----</span> სახელმწიფო არაქონის საზღვარი;  <span style="color: blue;">-----</span> გზის არაქონის საზღვარი;  <span style="color: red;">-----</span> არსებული საადასტრო საზღვრები;   ფოტოფიქსაციის რაუკი         </p>			
დამკვეთი:	შპს "ნოუ კონტ"		
პროექტი:	ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა		
მისამართი:	ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გულაური		
შესრულებულია:	მისამართი:	დ. თბილისი, ამაღლების ქ. I ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33 E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com	
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვანი		
არქიტექტურული ნახატი ARCHITECTURE			
მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019	
ნახატი DRWG.	არსებული სიბუჯის ფორმატი		
სტადია	პლანი	ფურც.	
გზ		003	



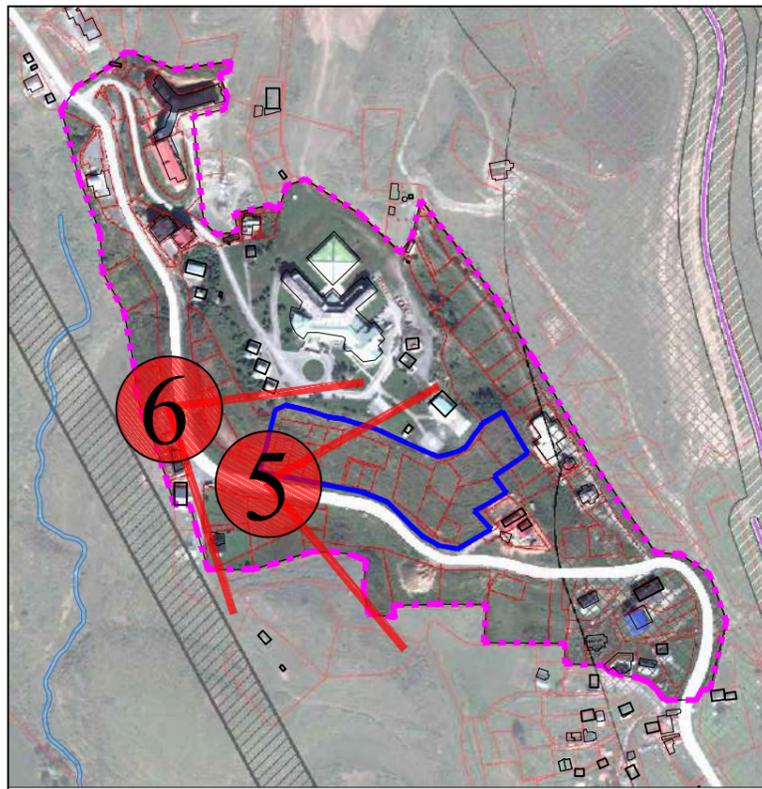
ხედი 3



ხედი 4



ფორმატი PAPER SIZE	A-3	ფაილის სახელი	gegmebi.dwg
პროექტი ავტორი			
<p> <span style="color: magenta;">-----</span> სახელმწიფო არაქონის საზღვარი;  <span style="color: blue;">-----</span> გრგ-ს არაქონის საზღვარი;  <span style="color: red;">-----</span> არსებული საკადასტრო საზღვრები;   ფოტოფიქსაციის რაიონი         </p>			
დამკვეთი:	შპს "ნოუ კოიბტ"		
პროექტი	ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეპუბლიკის გზა		
მისამართი	ყაზაგის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გულაური		
შესრულებულია:	მისამართი:		
ლიტერატურა ნომერი	ძ. თბილისი, ახალქაბის ძ. I ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33 E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვანი		
არქიტექტურული ნახატი ARCHITECTURE			
მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019	
ნახატი DRWG.	არსებული სიტუაციის ფოტოები		
სტადია	პოლი	ფურც.	
გვ. 3		004	



ხედი 5



ფორმატი PAPER SIZE		ფაილის სახელი
A-3		gegmebi.dwg

პროექტი ავტოშენი

- საკვლევი არეალის საზღვარი;
- გზის არეალის საზღვარი;
- არსებული საადასტრო საზღვრები;
- ⊗ ფოტოფიქსაციის რაუნსი

ხედი 6



დამკვეთი: შპს "ნოუ კონტ"

პროექტი: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეპროდუქციის გეგმა

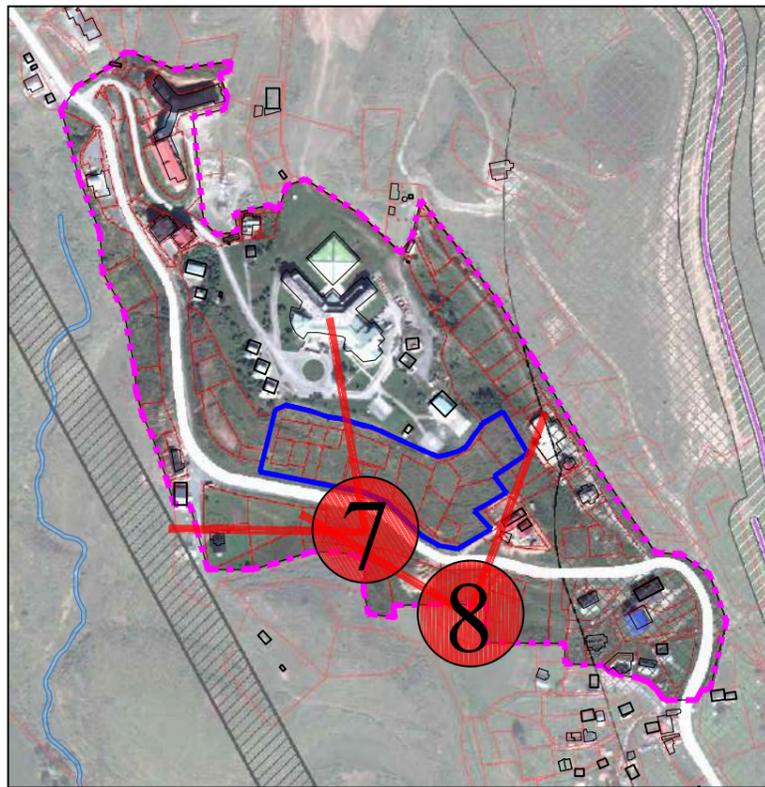
მისამართი: ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გულაური

შენიშვნები: მისამართი: დ. თბილისი, ამაღლების ქ. I ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33  
E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com

თანამდებობა: გვარი: ხელმოწერა  
არქიტექტორი: ლ. ჩიქოვანი

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019
ნახაზი DRWG.	არსებული სიბუხის ფორმები	
სტადია	პლანი	ფურც.
გზ		005



ხედი 7



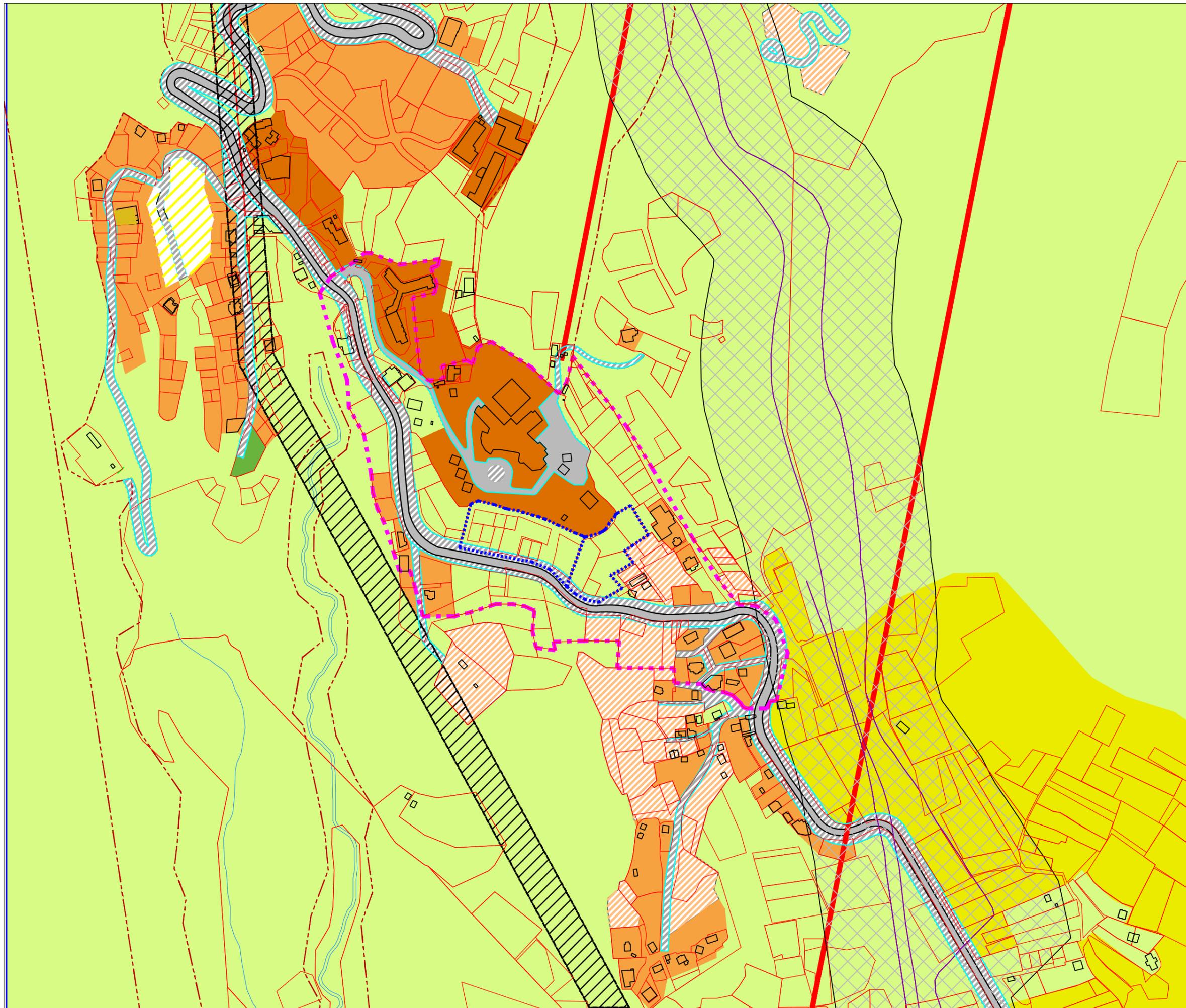
ხედი 8



ფორმატი PAPER SIZE	A-3	ფაილის სახელი gegmebi.dwg
პროექტი ადგილსამართლო		
<p> <span style="color: magenta;">-----</span> საპროექტო არეალის საზღვარი;  <span style="color: blue;">-----</span> გზა-ს არეალის საზღვარი;  <span style="color: red;">-----</span> არსებული საადასტრო საზღვრები;   ფოტოფიქსაციის რაუკი         </p>		
დამკვეთი:	შპს "ნოუ კონტ"	
პროექტი	ინფრასტრუქტურული პროექტი სახსრბინიანი სახსრბინიანი განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა	
მისამართი	ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, ლაბა გუდაური	
შესრულებულია:	მისამართი:	
დოკუმენტი ნომერი	დ. თბილისი, ახალქალაქის ქ. I ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33 E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com	
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვანი	
არქიტექტურული ნახატი ARCHITECTURE		
მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	
ნახატი DRWG.	არსებული სიბუჯის ფორმატი	
სტადია	პროექტი	ფურც. №
გზა		006

05/08/2018

05/08/2018



- პროექტი ავტოშვება
- სახლური არეალის საზღვარი;
  - ჩარჩო გეგმის არეალის საზღვარი;
  - არსებული საადასტრო საზღვრები;
  - საქართველოს სახელმწიფო გზა;
  - გუბარის საარქიტექტონო ტერიტორიის საზღვარი არსებული
  - მდინარე
  - მინერალ-ნაგებობა
  - მალაქის ქვების ელექტროგადაცემის ხაზი;
  - სატრანსპორტო ზონა(ტზ-1) არსებული
  - სატრანსპორტო ზონა(ტზ-1) სამომავლო
  - სატრანსპორტო ზონა(ტზ-2) არსებული
  - მაგისტრალური გაზსადენის შეზღუდვის/გაზსადენის ზონი
  - ელექტროგადაცემის ხაზის შეზღუდვის/გაზსადენის ზონი
  - საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) არსებული
  - საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) სამომავლო
  - საარქიტექტონო-სარეკონსტრუქციო ზონა 1(სრზ-1) არსებული
  - საარქიტექტონო-სარეკონსტრუქციო ზონა 1(სრზ-1) სამომავლო
  - საარქიტექტონო/სარეკონსტრუქციო ზონა(რზ-2) არსებული
  - სარეკონსტრუქციო ზონა' (რზ) არსებული
  - სასოფლო-სამეურნეო ზონა' (სოფზ) არსებული
  - ლანდშაფტურ-სარეკონსტრუქციო ზონა' (ლზ) არსებული

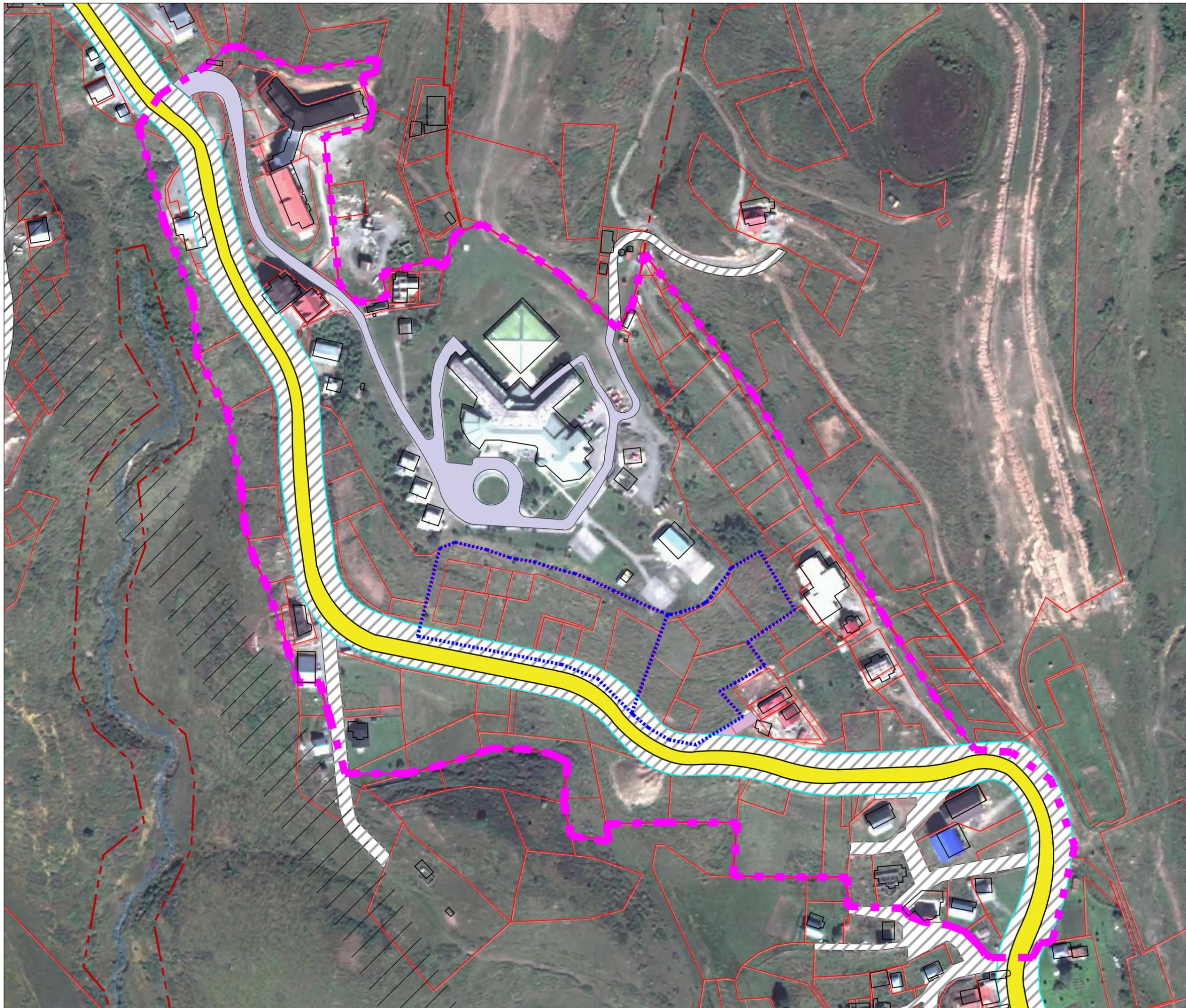
დამკვეთი: შპს "ნოუ კოიბტ"

პროექტი: ინჟინერული პროექტიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა

მისამართი: ვახუშტის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გულაური

შემსრულებელი:	მისამართი:
ლიუდმილა ჩიქოვანი	დ. თბილისი, აბაშაძის ქ. I ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33 E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვანი	



პროექტი ავტოშემატი

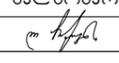
	საქლავი არაღმართის საზღვარი;
	გზა-ს არაღმართის საზღვარი;
	არსებული საადასტრო საზღვრები;
	არსებული მაგისტრალური გზა
	საპროექტო მაგისტრალური გზა
	შიდა საუნო გზა

ღამკვეთი: შპს "ნოუ კოიბტ"

პროექტი: ინდივიდუალური პროექტიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეპროდუქციის გეგმა

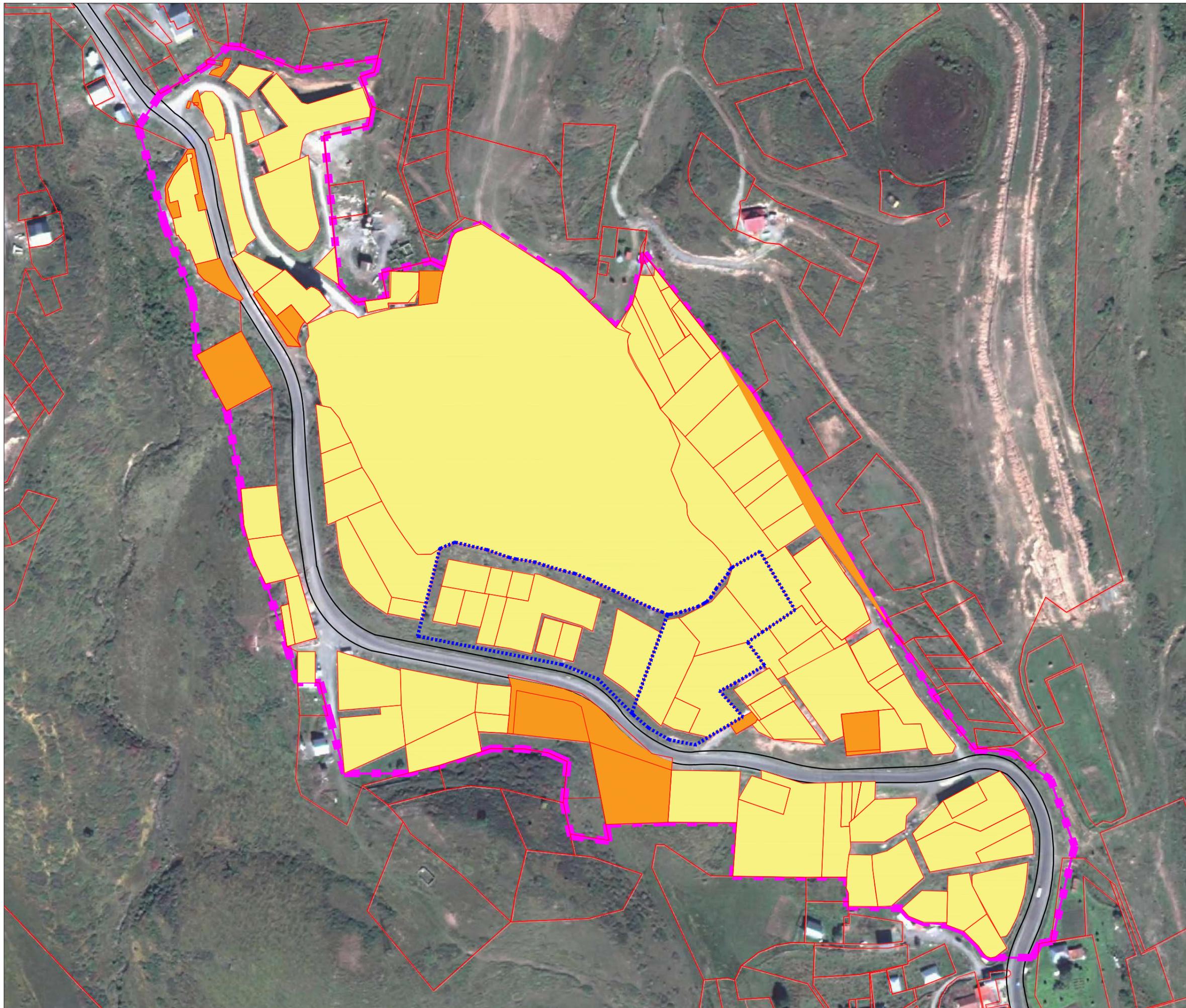
მისამართი: მახაბის მუნიციპალიტეტი, ლაბა გუდაური

შემსრულებელი:	მისამართი:
ლილია ნიკოშვილი	ქ. თბილისი, ამაღლის ქ. I ნიხი №5
	ტელ: 555 11-80-33
	E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ლ. ნიკოშვილი	

არქიტექტურული ნაწილი  
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:2500	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019
ნახაზი DRWG.	არსებული საცხოვრებელი სახლის ინტერპრეტაცია		
სტადია	პლან	ფურც.	008



პროექტი ავტოშვება

- სახელმწიფო არააღიარებული საზღვარი;
  - გზა-ს არააღიარებული საზღვარი;
  - არსებული საადასტრო საზღვრები;
- 
- ზოგადი საკუთრება
  - სახელმწიფო საკუთრება

დამკვეთი: შპს "ნოუ კონტ"

პროექტი: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეპროდუქციის გეგმა

მისამართი: ყაზაგების მუნიციპალიტეტი, ღაბა გულაური

შემსრულებელი: ლიუდმილა ჩიქოვანი	მისამართი: ძ. თბილისი, ამაღლების ქ. 1 ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33  E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com
------------------------------------	---

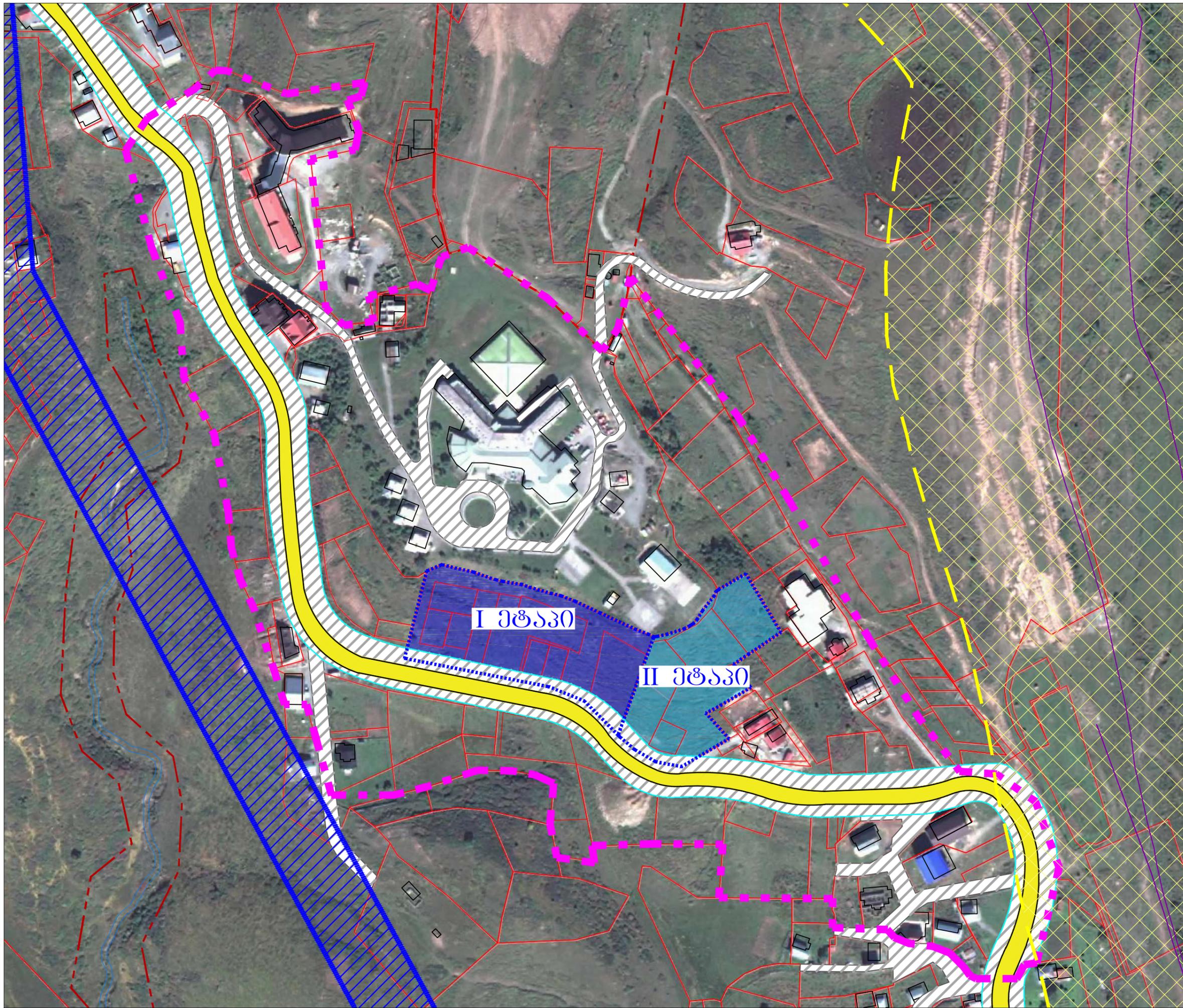
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვანი	

არქიტექტურული ნაწილი  
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:2500	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019
-------------------	--------	-------------------------	------------

ნახაზი  
DRWG. არსებული მიწის ნაკვეთის მესაუბრეების მონაცემები

სტადია	პლანი	ფურც.
გზ		009



- პროექტი ავტომატურად
- - - - - საპლანო ანგარიშის საზღვარი;
  - - - - - გზის-ს ანგარიშის საზღვარი;
  - - - - - არსებული საადასტრო საზღვრები;
  - არსებული მანქანისგარეშე გზა
  - საპროექტო მანქანისგარეშე გზის შეზღუდვა
  - ელექტროგადამცემი ხაზის შეზღუდვის არეალი
  - მანქანისგარეშე გზისგარეშე შეზღუდვის არეალი

დამკვეთი: შპს "ნეო კონსტ"

პროექტი: ინჟინერული პროექტიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა

მისამართი: ქაზაქის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გულაური

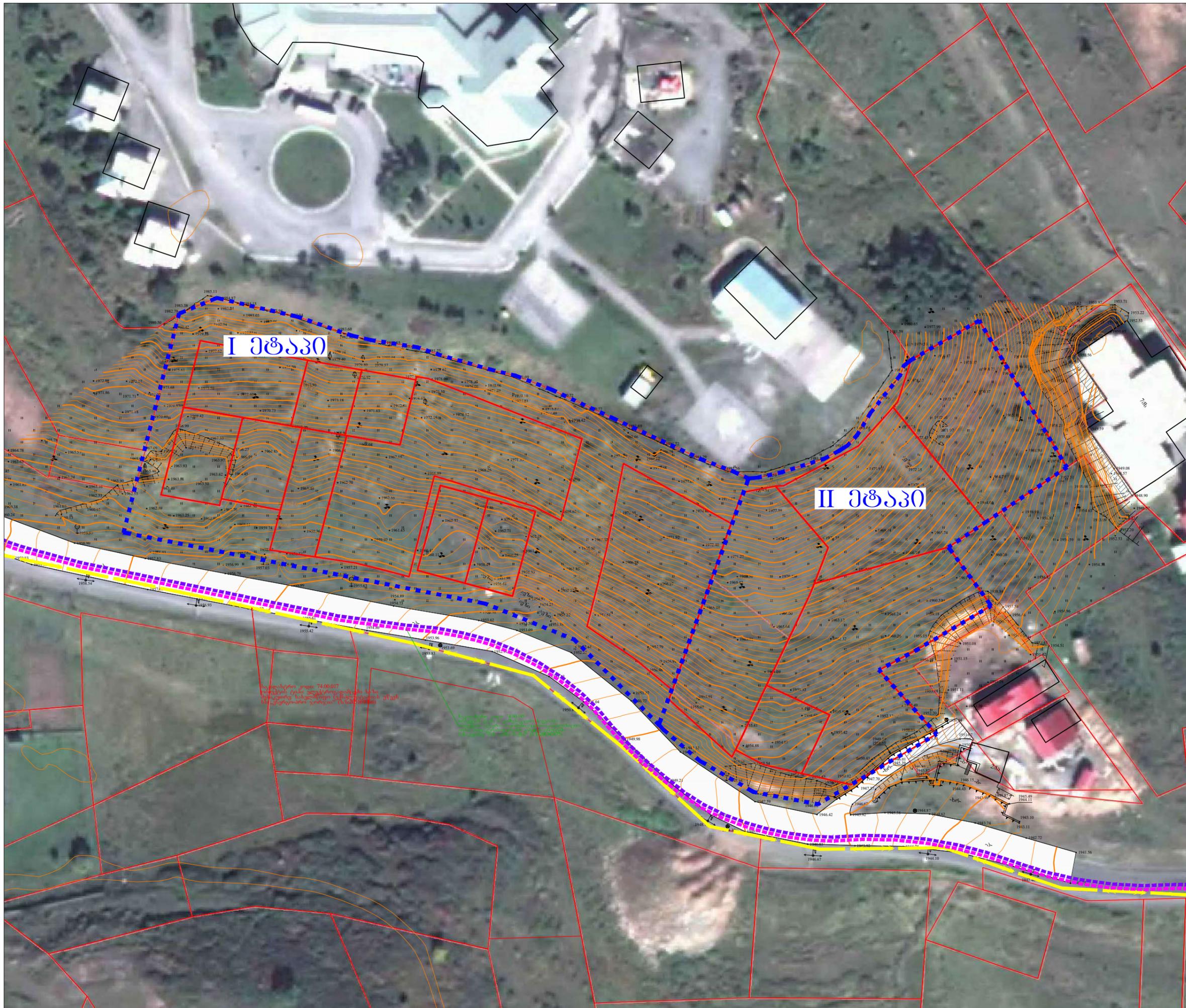
შემსრულებელი:	მისამართი:
ლიულჩიკოვა ნიკოლაი	ქ. თბილისი, აბაშაძის ქ. I ნიხი №5
	ტელ: 555 11-80-33
	E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვანი	

არქიტექტურული ნაწილი  
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:2500	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019
-------------------	--------	-------------------------	------------

ნახაზი DRWG.	გეგმარების შეზღუდვა ზონირების რუკა	
სტადია	პლანი	ფურც.
გვ. №		010



კოორდინატი ალტის მნიშვნელობა	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■■■■ გრგ-ს არეალის საზღვარი;</li> <li>— არსებული საკანონმდებლო საზღვრები;</li> <li>■■■■ ოპტიმალ-გოგონიანი საზღვარი</li> <li>■■■■ საკონსტრუქციო-საინჟინერიო არხი</li> <li>— ელექტროგადამცემი ხაზი</li> </ul>	
დამკვეთი:	შპს "ნოუ კოინტ"
პროექტი:	ინჟინერული პროექტიანი საკონსტრუქციო სახეობის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი:	ჭავჭავაძის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გუდაური

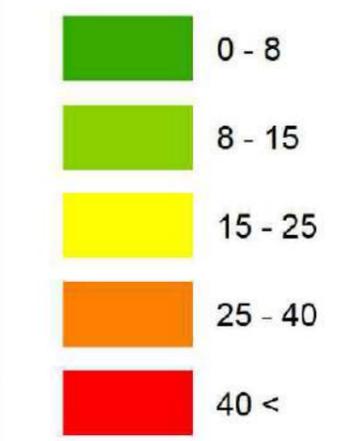
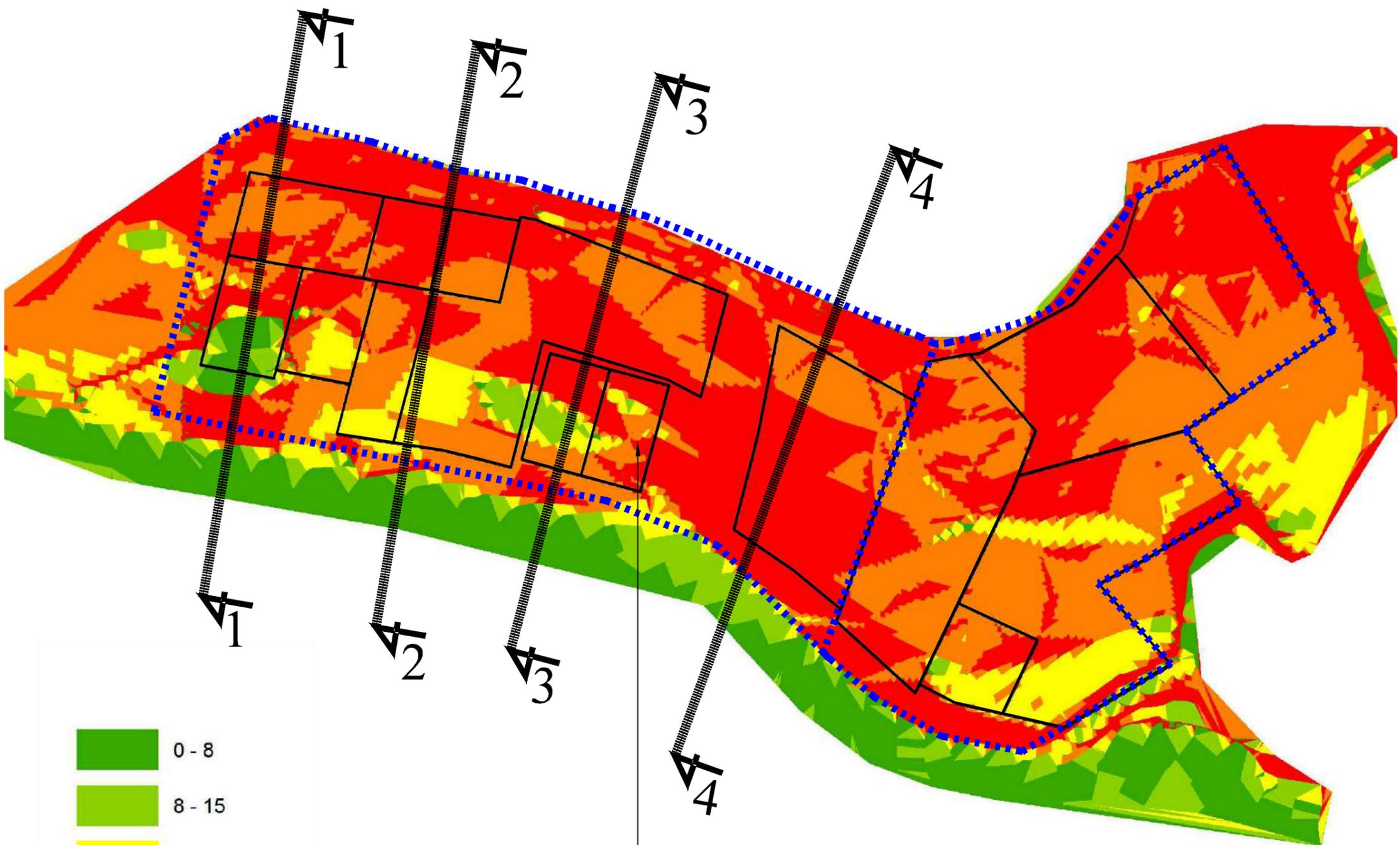
I ეტაპი

II ეტაპი

საკანონმდებლო კოორდინატი 74.00.017  
 საკანონმდებლო კოორდინატი 74.00.017  
 საკანონმდებლო კოორდინატი 74.00.017

შემსრულებელი:	მისამართი:		
ლიუბილა ჩიქოვაძე	ქ. თბილისი, აბაშაძის ქ. 1 ნიჩი №5		
	ტელ: 555 11-80-33		
	E-mail: ludca@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვაძე		
არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE			
მასშტაბი SCALE	1:1000	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019
ნახაზი DRWG.	არსებული ხაზოვანი ნახაზები		
სტადია	ხოცი	ფურც.	011
გრგ			

■■■■ გრგ-ს არეალის საზღვარი;  
— არსებული სახადასტრო საზღვრები;



I ეტაჟის გრგ-ს არეალი

დამკვეთი: შპს "ნოუ კონტ"

პროექტი: ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა

მისამართი: ქაზაგის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გუდაური

შემსრულებელი: ლიუდმილა ჩიქოვანი	მისამართი: ქ. თბილისი, ამაღლის ქ. I ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33 E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com
------------------------------------	---

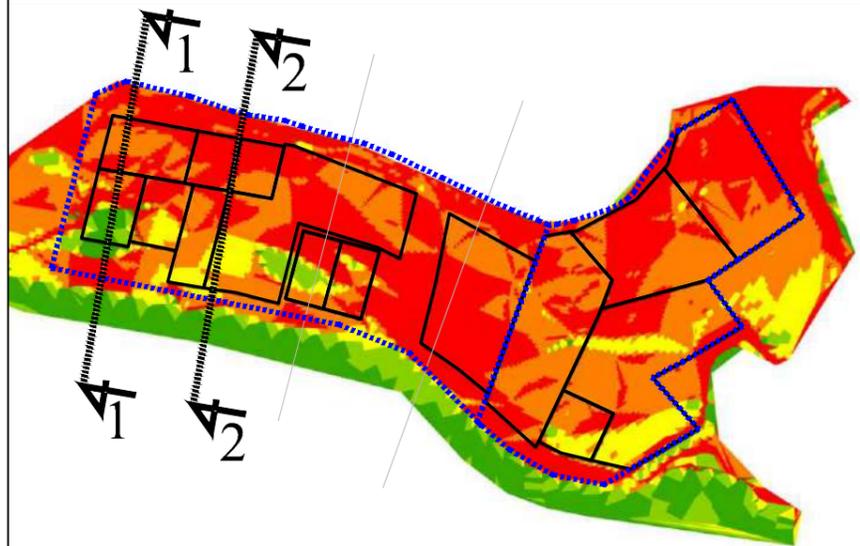
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვანი	

არქიტექტურული ნახატი  
ARCHITECTURE

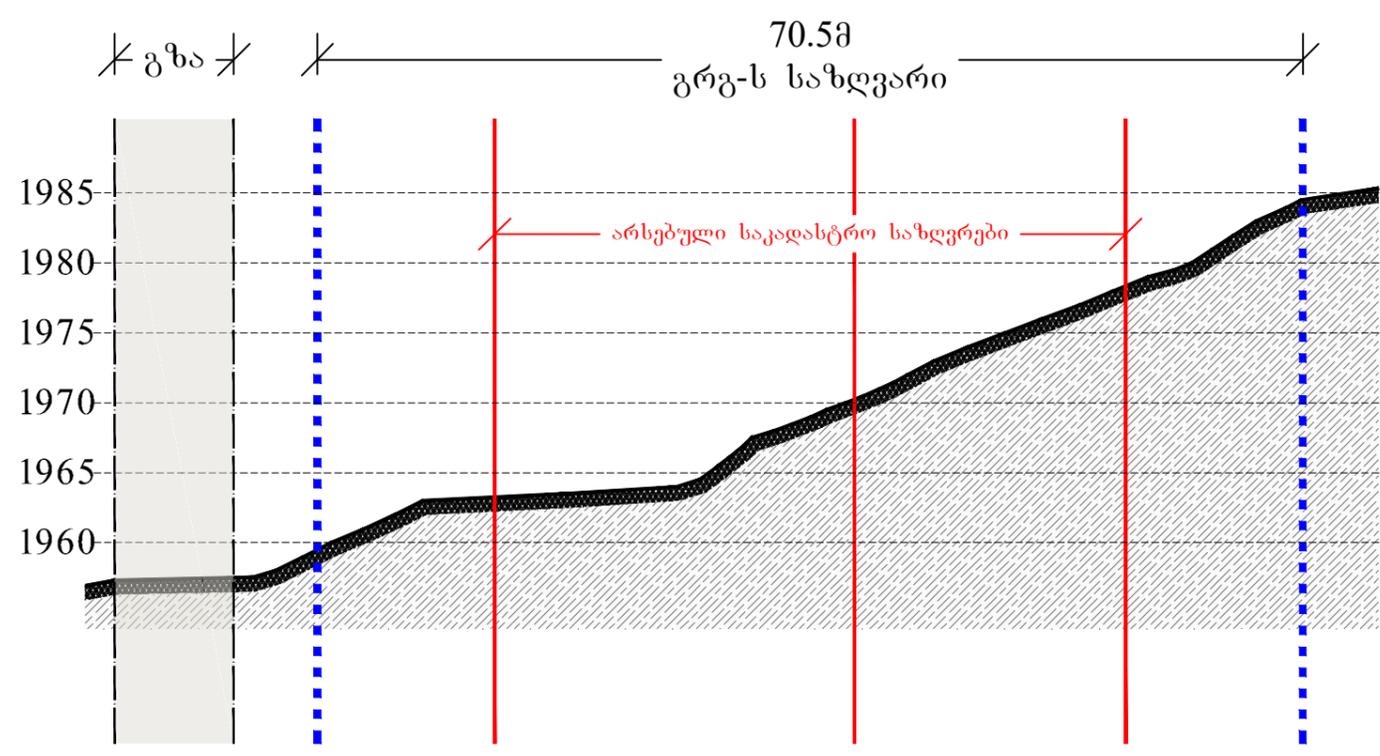
მასშტაბი SCALE	1:5000	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019
-------------------	--------	-------------------------	------------

ნახატი  
DRWG. არსებული რელიეფის ანალიზი, დახრილობის პროექცია

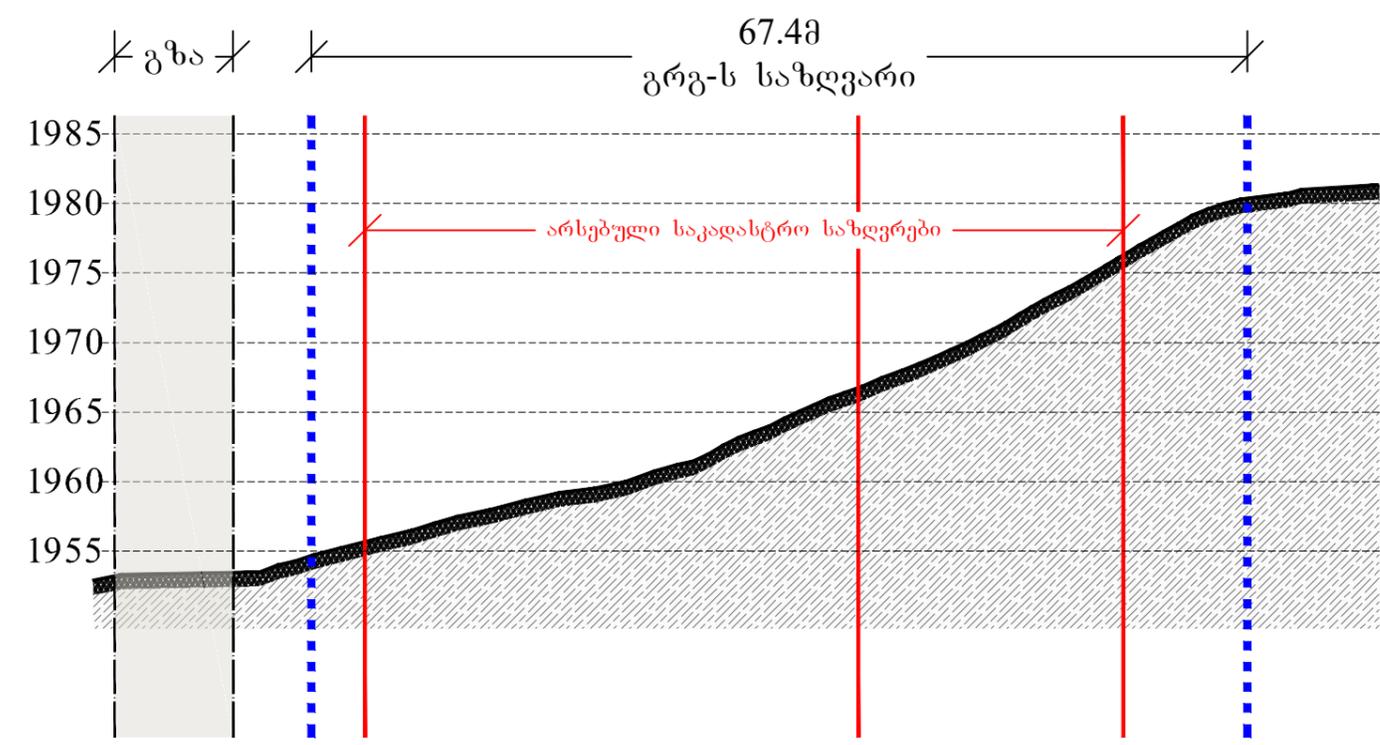
სტადია	ბოლო	ფურც.
გრგ		012



ჭრილი 1-1



ჭრილი 2-2

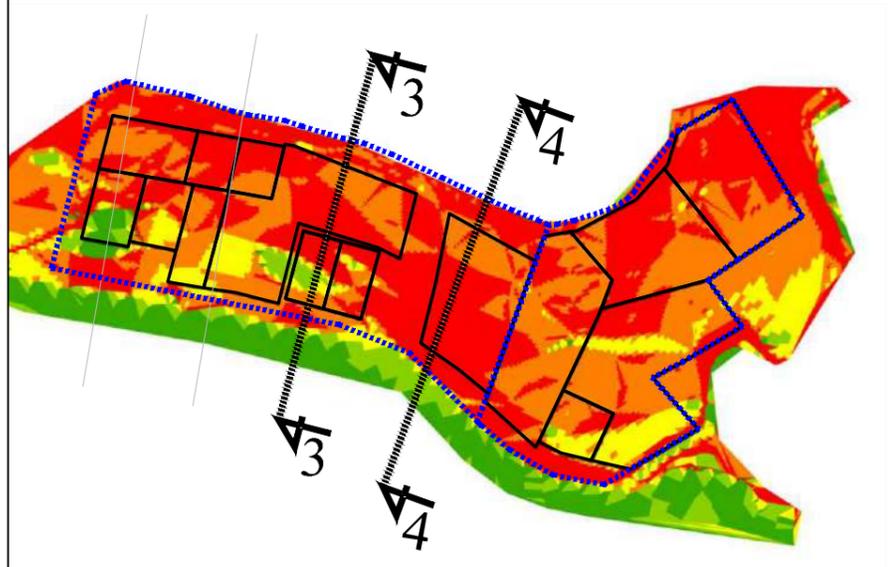


კოორდინატი აღნიშვნა

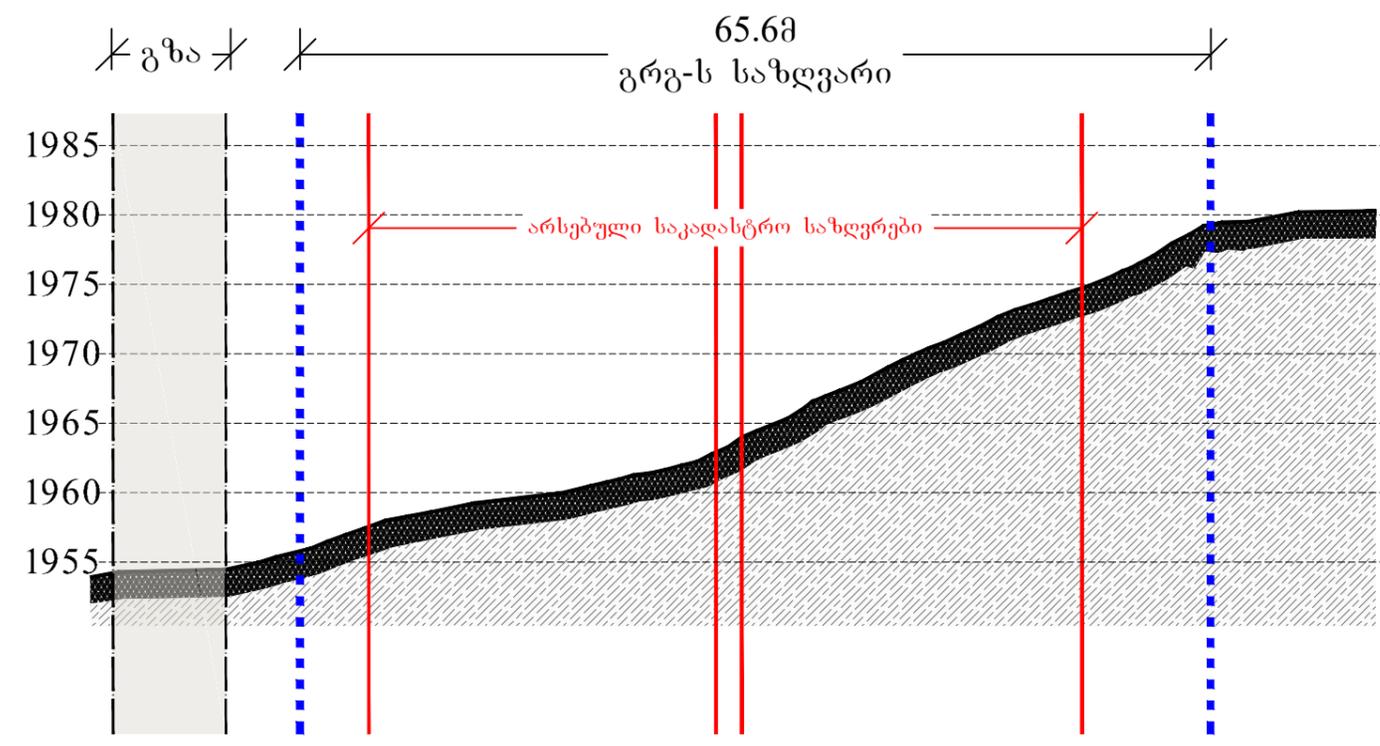
---- გრგ-ს არეალის საზღვარი;  
— არსებული საკადასტრო საზღვრები;

დამკვეთი: შპს "ნოუ კოიბტ"  
 პროექტი: ინჟინერული პროექტიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა  
 მისამართი: ვაჟა-ფშაველას ქუჩა, ლაბა გუბაური  
 შემსრულებელი: მისამართი: დ. თბილისი, ამაღლების ქ. I ნიხი №5  
 ტელ: 555 11-80-33  
 E-mail: luda@artstudio.ge, ludmilachikovani@yahoo.com

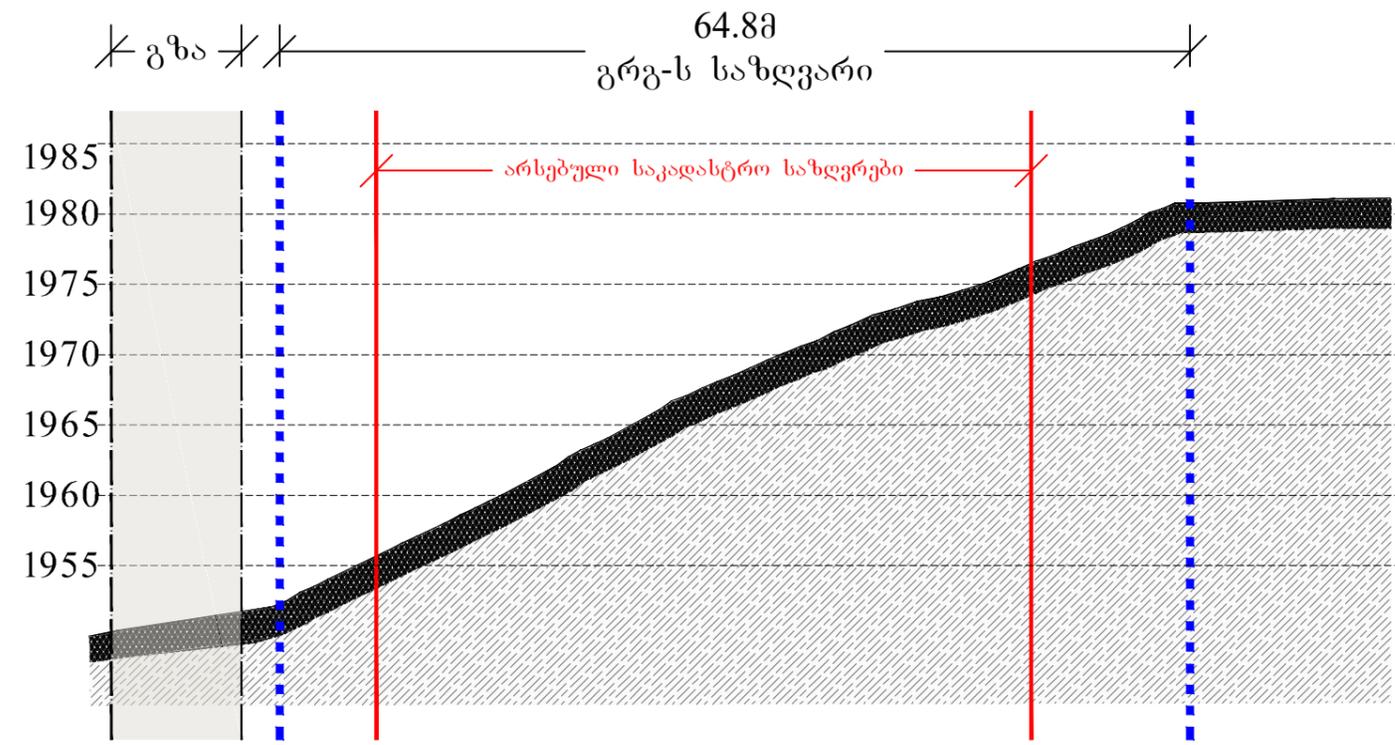
შემსრულებელი	მისამართი	თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
ლიუბიმილა ჩიქოვაძე	დ. თბილისი, ამაღლების ქ. I ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33 E-mail: luda@artstudio.ge, ludmilachikovani@yahoo.com	არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვაძე	
არქიტექტურული ნახატი ARCHITECTURE				
მასშტაბი SCALE	1:500	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019	
ნახატი DRWG.	არსებული რელიეფის ანალიზი, ჭრილი 1-1; 2-2			
სტადია	ბოლო	ფურც.	013	



ჭრილი 3-3



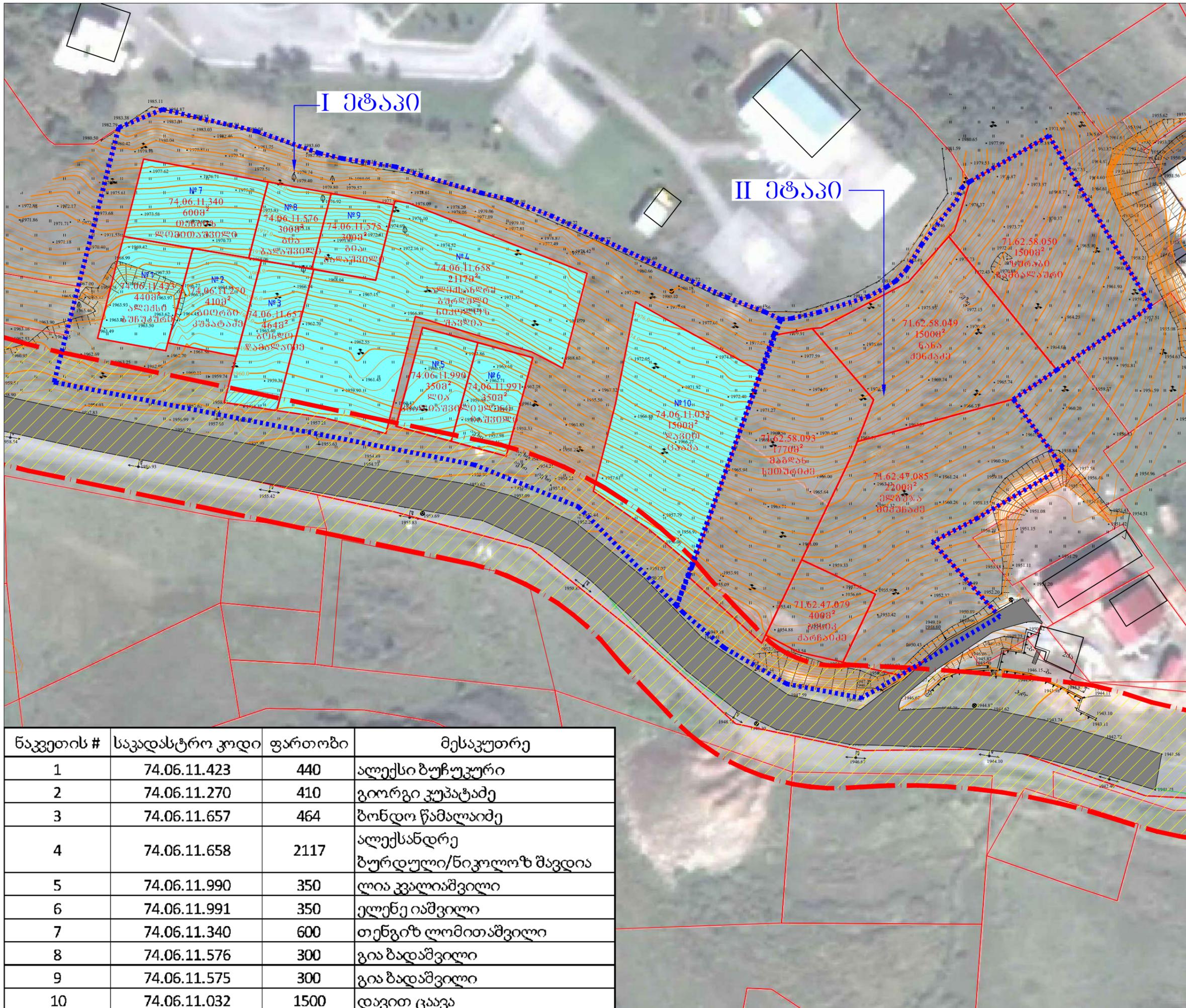
ჭრილი 4-4



კომპიუტერი აღნიშვნები

---- გრგ-ს არეალის საზღვარი;  
---- არსებული საკადასტრო საზღვრები;

მამკვეთი: შპს "ნეო კონტ"  
 პროექტი: ინჟინერული პროექტიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა  
 მისამართი: ქაჯაგის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გულაური  
 შემსრულებელი: მისამართი: დ. თბილისი, ამაღლის ქ. I ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33  
 E-mail: luda@artstudio.ge, ludmilachikovani@yahoo.com  
 თანამდებობა: გვარი: ხელმოწერა  
 არქიტექტორი: ლ. რიკოვაძე



კატეგორია აგნოშენატი

■■■■ გრგ-ს არეალის საზღვარი;  
— არსებული საადასტრო საზღვრები;  
  საბრუნველობო ზონის შეზღუდვა;

ნაკვეთის #	საკადასტრო კოდი	ფართობი	მესაკუთრე
1	74.06.11.423	440	ალექსი ბუჩუკური
2	74.06.11.270	410	გიორგი კუპატაძე
3	74.06.11.657	464	ზონდო წამალაძე
4	74.06.11.658	2117	ალექსანდრე ბურდული/ნიკოლოზ შავდია
5	74.06.11.990	350	ლია კვალიაშვილი
6	74.06.11.991	350	ელენე იაშვილი
7	74.06.11.340	600	თენგიზ ლომითაშვილი
8	74.06.11.576	300	გია ბადაშვილი
9	74.06.11.575	300	გია ბადაშვილი
10	74.06.11.032	1500	დავით ცაავა

დამკვეთი: შპს "ნოუ კოინტ"

პროექტი: ინვესტიციური პრობლემატიკის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: ყაზაგის მუნიციპალიტეტი, ღაბა ბუღაბერი

შეხვედრის მისამართი: მისამართი: ძ. თბილისი, აბაშაძის ძ. I ნიშნის №5  
 ტელ: 555 11-80-33  
 E-mail: luda@artstudio.ge, ludmilachikovani@yahoo.com

თანამდებობა: გვარი: ხელმოწერა

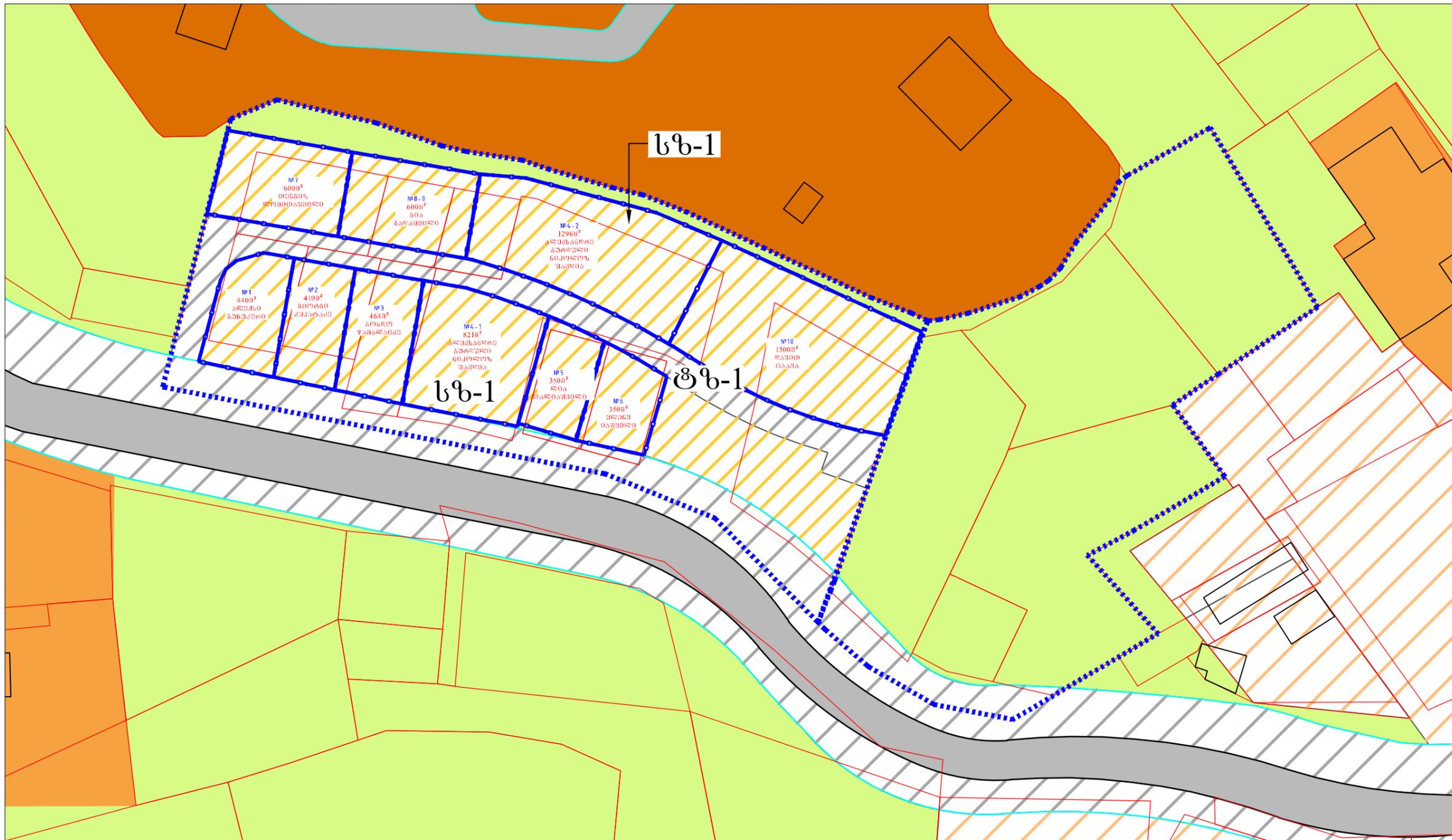
არქიტექტორი: ლ. ჩიქოვანი

არქიტექტურული ნაწილი  
 ARCHITECTURE

მასშტაბი: 1:1000  
 თარიღი: 06/04/2019

ნახაზი: გრგ-ს I ეტაჰის არეალში შეზღუდული მიწის ნაკვეთის მესაუბრეთა მოწყობა

სტადია: ა/ოლი ფურც. 015



ფურცელი PAPER SIZE	A-3	ფაილის სახელი	gegmebi.dwg
პროექტი ავტოშენი			
<ul style="list-style-type: none"> <li>გრგ-ს არეალის საზღვარი;</li> <li>არსებული საადასტრო საზღვრები;</li> <li>ნაპირობების კორექტირებადი საზღვრები;</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>საბრუნველობო ზონა(ტზ-1) არსებული</li> <li>საბრუნველობო ზონა(ტზ-1) სამომავლო</li> <li>საბრუნველობო ზონა(ტზ-2) არსებული</li> <li>გაზისტრული გაზსადენის შეზღუდვის/გასხვისების ზონა</li> <li>ელექტროგადამცემი ხაზის შეზღუდვის/გასხვისების ზონა</li> <li>საცხოვრებადი ზონა (სზ-2) არსებული</li> <li>საცხოვრებადი ზონა (სზ-2) სამომავლო</li> <li>საურობო-სარეაბილიტაციო ზონა 1(სრზ-1) არსებული</li> <li>საურობო-სარეაბილიტაციო ზონა 1(სრზ-1) სამომავლო</li> <li>საურობო/სარეაბილიტაციო ზონა(რზ-2) არსებული</li> <li>სარეაბილიტაციო ზონა' (რზ') არსებული</li> <li>სასოფლო-სამეურნეო ზონა' (სოფზ') არსებული</li> <li>თანდამფარ-სარეაბილიტაციო ზონა' (ლსზ)</li> </ul>			
შემკვეთი:	შპს "ნეო კონსტ"		

ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართი	ზონის სახეობა	კ-1 კოეფ. დადგენილი	კ-2 კოეფ. (გრგ-ს მიხედვით)	კ-3 კოეფ. დადგენილი	შეობის მაქს. სიმაღლე კეხამდე/მ
1	440	სზ-1	0.3	0.6	0.3	12
2	410	სზ-1	0.3	0.6	0.3	12
3	464	სზ-1	0.3	0.6	0.3	12
4-1	821	სზ-1	0.3	0.6	0.3	12
4-2	1296	სზ-1	0.3	0.6	0.3	12
5	350	სზ-1	0.3	0.6	0.3	12
6	350	სზ-1	0.3	0.6	0.3	12
7	600	სზ-1	0.3	0.6	0.3	12
8-9	600	სზ-1	0.3	0.6	0.3	12
10	1500	სზ-1	0.3	0.6	0.3	12
საპრ. გზა	1389	ტზ-1				

შენიშვნა: საცხოვრებადი ზონა 1-სთვის დადგენილი კ2 კოეფიციენტი არის 0.5, ხოლო შენობის მაქსიმალური სიმაღლე სახურავის კეხამდე -10მ. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების III თავის მე-6 მუხლის თანახმად, მიწის ნაკვეთისთვის შესაძლებელია კ2 კოეფიციენტის გაზრდა 10%-ით სათანადო დასაბუთების საფუძველზე, ხოლო ნაკვეთის 15%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში მისი შენობის მაქსიმალური სიმაღლე შეიძლება გაიზარდოს 2მ-ით.

პროექტი	ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებადი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმა		
მისამართი	ქაზახების მუნიციპალიტეტი, ღაბა გუდაური		
შენსრულებელი:	მისამართი:		
ლოკალიზაცია ნომერი	ქ. თბილისი, აბაშის ქ. I ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33 E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვანი		
არქიტექტურული ნახატი ARCHITECTURE			
მასშტაბი SCALE	1:1000	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019
ნახატი DRWG.	საპროექტო ფაქციური ზონირების რუკა		
სტადია	პლანი	ფურც.	
	გზა	016	



7	სზ-1
0.3	0.6
0.3	120

8-9	სზ-1
0.3	0.6
0.3	120

4-2	სზ-1
0.3	0.6
0.3	120

10	სზ-1
0.3	0.6
0.3	120

1	სზ-1
0.3	0.6
0.3	120

5	სზ-1
0.3	0.6
0.3	120

2	სზ-1
0.3	0.6
0.3	120

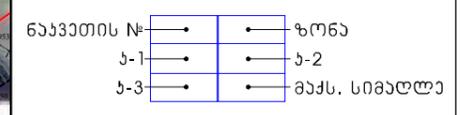
3	სზ-1
0.3	0.6
0.3	120

4-1	სზ-1
0.3	0.6
0.3	120

6	სზ-1
0.3	0.6
0.3	120

- კოორდინატი აღნიშვნები
- გრგ-ს არეალის საზღვარი;
  - არსებული საადასტრო საზღვრები;
  - ▨▨▨▨ სატრანსპორტო ზონის შეზღუდვა;
  - ნაკვეთების ჰორიზონტალური საზღვრები;
  - განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი;

1956.0 — სავსრუქო ნიშნული;  
1956.0 — არსებული ნიშნული;



ღამკვეთი: შპს "ნოუ კოიბტ"

პროექტი: ინვესტიციური პრობლემატიკის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გულაური

შემსრულებელი: მისამართი: დ. თბილისი, აბაშაძის ქ. 1 ნიხი №5  
ტელ: 555 11-80-33  
E-mail: luda@artstudio.ge, ludmilachikovani@yahoo.com

თანამდებობა: გვარი: ხელმოწერა  
არქიტექტორი: ლ. ჩიქოვანი

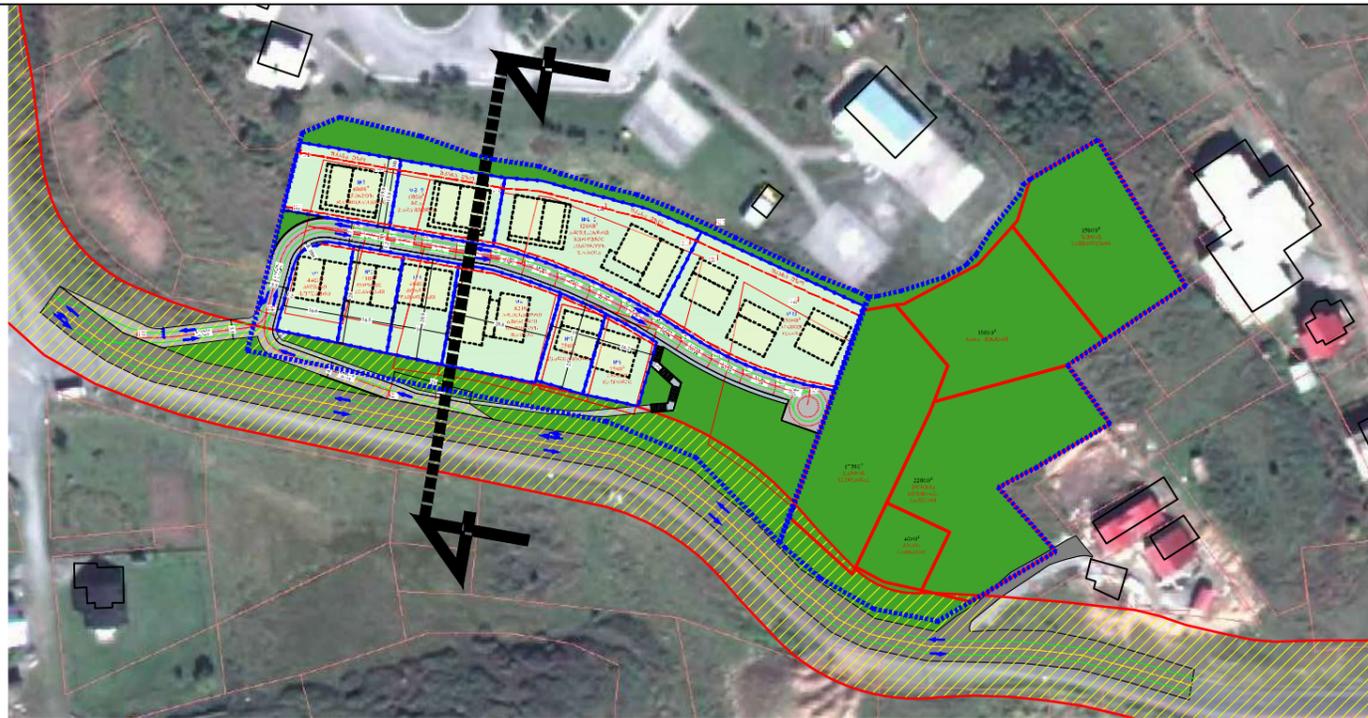
არქიტექტურული ნაწილი  
ARCHITECTURE  
მასშტაბი: 1:1000  
თარიღი: 06/04/2019

ნახაზი: DRWG. გენგეგმა

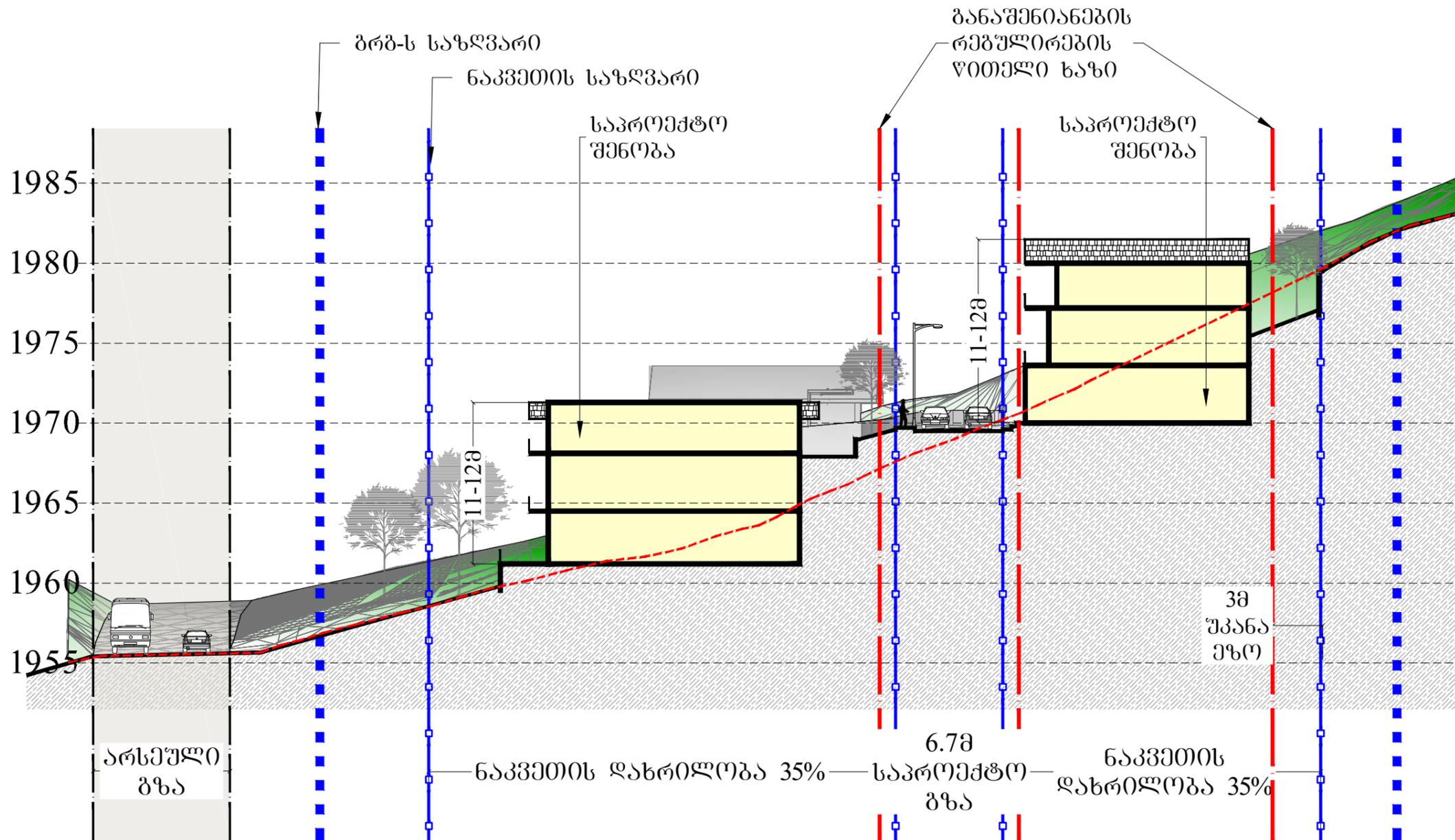
სტადია: გრგ  
ხორციელდა: ფურც. 017



ფურცელი PAPER SIZE	A-3		ფაილის სახელი gegmebi.dwg
კოორდინატი ალტერნატივა			
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■■■■</span> გრგ-ს არეალის საზღვარი;</li> <li><span style="color: red;">—</span> არსებული საადასტრო საზღვრები;</li> <li><span style="color: yellow; border: 1px solid red;">▨</span> სატრანსპორტო ზონის შეზღუდვა;</li> <li><span style="color: blue;">—</span> ნაპოვნის ხორკიანი საზღვრები;</li> <li><span style="color: red;">—</span> განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი;</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> 1956.0 — სავროქტო ნიშნული;</li> <li><span style="color: blue;">—</span> 1956.0 — არსებული ნიშნული;</li> </ul>			
დამკვეთი:	შპს "ნოუ კოიბტ"		
პროექტი:	ინვესტიციური პროექტიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა		
მისამართი:	ვახუშტის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გუბარო		
შესრულებული:	მისამართი:		
ლოკალიზაცია ნომერი:	ქ. თბილისი, აბაშაძის ქ. 1 ნონი №5 ტელ: 555 11-80-33 E-mail: <a href="mailto:luda@artstudio.ge">luda@artstudio.ge</a> <a href="mailto:ludmilachikovani@yahoo.com">ludmilachikovani@yahoo.com</a>		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვანი		
არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE			
მასშტაბი SCALE	1:1000	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019
ნახაზი DRWG.	გრგ-ს ორენა ქუჩის განვითარების გეგმა		
სტადია	ხორც	ფურც.	
გრგ		017-1	



- გრგ-ს არეალის საზღვარი;
- არსებული საადასტრო საზღვრები;
- ▨ საბრუნველობო ზონის შეზღუდვა;
- ნაკვეთის კორპორატიული საზღვრები;
- - - განაშენიანების რეგულირების ნითელი ხაზი;



დამკვეთი: შპს "ნოუ კოონტ"

პროექტი: ინჟინერული პროექტიანი საცხოვრებელი სახლის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მისამართი: შავაბის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გუდაური

შესრულებულია: მისამართი: დ. თბილისი, აბაშის ქ. 1 ნიშნის №5 ტელ: 555 11-80-33 E-mail: luda@artstudio.ge ludmilachikovani@yahoo.com

თანამდებობა	გვარი	სელმოწერა
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვანი	<i>ლ. ჩიქოვანი</i>

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:300	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019
-------------------	-------	-------------------------	------------

ნახაზი  
DRWG. საპროექტო ვარილი

სტაბი	ხოდი	ფურც.
გრგ		018





ფურცელი PAPER SIZE		ფაილის სახელი	gegmebi.dwg
A-3		პროექტი	აღნიშვნა
<p>3D რენდერინგის რეკონსტრუქცია;</p>			
დამკვეთი:	შპს "ნოუ კონტ"		
პროექტი	ინვესტიციური პროექტიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენების რეკონსტრუქცია		
მისამართი	ქაჯაბის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გულაური		
შესრულებულია:	მისამართი:	დ. თბილისი, აბაშის ქ. 1 ნიშნის №5 ტელ: 555 11-80-33 E-mail: <a href="mailto:luda@artstudio.ge">luda@artstudio.ge</a> <a href="mailto:ludmilachikovani@yahoo.com">ludmilachikovani@yahoo.com</a>	
არქიტექტორი	შპს "ნოუ კონტ"	ხელმოწერა	<i>[Handwritten Signature]</i>
არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE			
მასშტაბი SCALE	1:300	თარიღი DATE OF ISSUE	06/04/2019
ნახაზი DRWG.	პროექტის ნაწილი		
სტადია	პროექტი	ფურც.	020



ფურცელი PAPER SIZE		ფაილის სახელი
A-3		gegmebi.dwg
კორპორატიული ადრესი		
 ვიზუალიზაციის რეაქსი;		
დამკვეთი:	შპს "ნოუ კოონტ"	
პროექტი:	ინვესტიციური პროექტიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა	
მისამართი:	ჭავჭავაძის მუნიციპალიტეტი, ღაბა გულაური	
შესრულებულია:	მისამართი:	
საინჟინერო ნიშნები:	ქ. თბილისი, აბაშაძის ქ. 1 ნიხი №5 ტელ: 555 11-80-33 E-mail: <a href="mailto:luda@artstudio.ge">luda@artstudio.ge</a> <a href="mailto:ludmilachikovani@yahoo.com">ludmilachikovani@yahoo.com</a>	
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ლ. ჩიქოვანი	
არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE		
მასშტაბი SCALE	1:300	თარიღი DATE OF ISSUE
ნახაზი DRWG.	პროექტი	
სტადია	აქტი	ფურც.
8რგ		021