

# ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა



დაბა ბაკურიანი  
ბორჯომის მუნიციპალიტეტი საქართველო  
2020 წ



საერთო ნაწილი

სასტუმრო და კოდეჯები  
ბორჯომი, დაბა ბაკურიანი, დიდველი  
ს.კ. 64.30.12.204  
(ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა)

დაბკვეთი:

გელა ლომჯარია

შემსრულებელი:

შპს "BWC"

დოკუმენტზე მომუშავე სპეციალისტები:

პროექტის ხელმძღვანელი:  
(დაგეგმვა-დაგეგმარება)

შალვა მახარაძე

არქიტექტორი:  
(CAD უზრუნველყოფა)

შალვა მახარაძე

არქიტექტორი:  
(არქიტექტურული ესკიზი)

ვახო ტაბატაძე

3D-გრაფიკოსი:  
(ვიზუალიზაცია)

ვახო ტაბატაძე



ნანილის კოდი	ნანილი	სარჩევი		
		შემადგენლის კოდი	შემადგენლის სახელი	მასშტაბი
C	ბრბ	C.1	ნანილის თავფურცელი	
C.2	აღწერა	C.2.1	დოკუმენტის აღწერა	
C.2	აღწერა	C.2.2	ბამოყენებული სახელმძღვანელო დოკუმენტები	
C.2	აღწერა	C.2.3	ბამოყენებული შემოკლებები	
C.3	ვარიანტი N1	C.3.1	საკროეფტო წინადადება N1	
C.3.2.1	ბანმარტებიტი ბარათი	C.3.2.1.1	დაგეგმვის მიზანი, ამოცანები და ხედვა	
C.3.2.1	ბანმარტებიტი ბარათი	C.3.2.1.2	თექნიკური მარჯვენალები	
C.3.2.1	ბანმარტებიტი ბარათი	C.3.2.1.3	სივრცით-თარიღობრიული განვითარების რეგლამენტი	
C.3.2.2	ეფექტიანობის შეფასება	C.3.2.2.1	დაგეგმვის ეფექტიანობის შეფასება	
C.3.2.3	ეტაპები და რიგითობა	C.3.2.3.1	ბანმარტების ეტაპები და რიგითობა	
C.3.3.1	მინიმალური რაოდენობა (ზონირება)	C.3.3.1.1	ფუნქციური ზონირება	1:500
C.3.3.1	მინიმალური რაოდენობა (ზონირება)	C.3.3.1.2	მინის ნაკვეთის განაწილების გეგმა	1:500
C.3.3.1	მინიმალური რაოდენობა (ზონირება)	C.3.3.1.3	შენობათა განთავსების გეგმა	1:500
C.3.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.3.3.2.1	სანიშნობრივ ინფრასტრუქტურა	1:2000
C.3.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.3.3.2.2	საგზაო მოძრაობის ორგანიზებისა და ავტოსადგომები	1:500
C.3.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.3.3.2.3	ვიზუალიზაცია	
C.3.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.3.3.2.4	ვიზუალიზაცია	
C.4	ვარიანტი N2	C.4.1	საკროეფტო წინადადება N2	
C.4.2.1	ბანმარტებით ბარათი	C.4.2.1.1	დაგეგმვის მიზანი, ამოცანები და ხედვა	
C.4.2.1	ბანმარტებით ბარათი	C.4.2.1.2	თექნიკური მარჯვენალები	
C.4.2.1	ბანმარტებით ბარათი	C.4.2.1.3	სივრცით-თარიღობრიული განვითარების რეგლამენტი	
C.4.2.2	ეფექტიანობის შეფასება	C.4.2.2.1	დაგეგმვის ეფექტიანობის შეფასება	
C.4.2.3	ეტაპები და რიგითობა	C.4.2.3.1	ბანმარტების ეტაპები და რიგითობა	
C.4.3.1	მინიმალური რაოდენობა	C.4.3.1.1	ფუნქციური ზონირება	1:500
C.4.3.1	მინიმალური რაოდენობა	C.4.3.1.2	მინის ნაკვეთის განაწილების გეგმა	1:500
C.4.3.1	მინიმალური რაოდენობა	C.4.3.1.3	შენობათა განთავსების გეგმა	1:500
C.4.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.4.3.2.1	სანიშნობრივ ინფრასტრუქტურა	1:2000
C.4.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.4.3.2.2	საგზაო მოძრაობის ორგანიზებისა და ავტოსადგომები	1:500
C.4.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.4.3.2.3	ვერტიკალური გეგმვა	1:200
C.4.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.4.3.2.4	ვიზუალიზაცია	
C.4.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.4.3.2.5	ვიზუალიზაცია	

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: სარჩევი
სახსტოროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა	გელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი ა.ჩაბუაძე პრ. ხელმძღვანელი შ.მახარაძე არქიტექტორი შ.მახარაძე არქიტექტორი ვ.თაბატაძე	ს.ჩ. 5 შ. მახარაძე შ. მახარაძე ვ. თაბატაძე	სტადია ნანილი მასშტაბი განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა საერთო მასშტაბი გვერდი N5



T

გეგმარებითი დავალება

სასტუმრო და კოდეჯები  
ბორჯომი, დაბა ბაკურიანი, დიდველი  
ს.კ. 64.30.12.204  
(ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა)



საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის

ბრძანება N21/ნ

29 ნოემბერი 2019 წ.

ქ. თბილისი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 2242.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

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

მუხლი 1

დამტკიცდეს ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 2242.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N64.30.12.204) განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანდართული 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

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 2242.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 64.30.12.204) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: გეგმარებითი დავალება
სახსტუპროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ბელა ლომპარია	BWC Group	დირექტორი ა.ჩახუაძე პრ. ხელმძღვანელი შ.მახარაძე არქიტექტორი შ.მახარაძე არქიტექტორი ვ.მახარაძე	ს.ჩხეიძე ტ. მახარაძე ვ. მახარაძე	სტადია ნაწილი მასშტაბი განაშენიანების რეგულირების გეგმის ბდ დამტკიცების ამბობს გვერდი N7



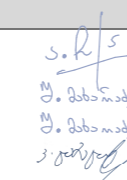

- საპროექტო ობიექტი - სასტუმრო და სააგარაკე-დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლები;
- ობიექტის მისამართი - ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი
- დამკვეთის განაცხადი: 18 ოქტომბერი 2019, ნომერი:8974/01;
- გეგმარებითი არეალის საერთო ფართობი შეადგენს 2242.00 კვ.მ-ს

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების

ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და მონაცემები

1.	ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	<ul style="list-style-type: none"> <li>• საპროექტო გეგმარებითი არეალი მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, საერთო ფართობია 2242.00 კვ.მ. საპროექტო არეალი მოიცავს კერძო საკუთრებაში არსებულ 1 მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით: №64.30.12.204</li> <li>• ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით საშუალებას იძლევა დამუშავდეს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.</li> <li>• განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში გრგ) პროექტით შესაძლებელია განხორციელდეს გეგმარებითი არეალის რამოდენიმე მიწის ნაკვეთებად გამოჯვანა ან გაერთიანება საერთო ფართობის უცვლელად.</li> </ul>
2.	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ტერიტორიის რელიეფიდან, არსებული ნარგავების გათვალისწინებით (არსებობის შემთხვევაში), განისაზღვროს საპროექტო შენობა - ნაგებობების ადგილმდებარეობა და მათი მოცულობითი გადაწყვეტები.</li> <li>• კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საპროექტო საზღვრებში. გათვალისწინებული იქნას რელიეფის და განაშენიანების ხასიათი და ბუნებრივ ლანდშაფტთან თანაფარდობა.</li> <li>• საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით.</li> <li>• იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამოჯვანა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადადამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელი სამანქანო გზის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით.</li> <li>• გამოყენებულ იქნას მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: 2 ავტოსადგომი ერთ საცხოვრებელ ერთეულზე, სასტუმროს შემთხვევაში - 2 ავტოსადგომი ყოველ 3 სასტუმრო ნომერზე.</li> </ul>
3.	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა ნაგებობის დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით (არსებობის შემთხვევაში)</li> </ul>
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"> <li>• განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.</li> <li>• დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;</li> <li>• შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი ინდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებისას;</li> </ul>
5.	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში);</li> <li>• მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნას შესაბამის სამსახურებთან;</li> <li>• წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და გამწვანების სქემები;</li> <li>• გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;</li> </ul>
6.	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური	<ul style="list-style-type: none"> <li>• პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები.</li> <li>• ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის,</li> </ul>

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: გეგმარებითი დავალება
სახტუმროსა და კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ბელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი ა.ჩახვაძე პრ. ხელმძღვანელი შ.მახარაძე არქიტექტორი შ.მახარაძე არქიტექტორი ვ.თაბატაძე		 სტადია მანაშენიანების რეგულირების გეგმა ნაწილი ბდ დამკვეთის კომპლექსის მასშტაბი გვერდი №8 (საფურცელი)

ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა;	ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის. • განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნას შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტრო ენერჯია, გაზმომარაგება, კავშირგაბმულობა) ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული და საპროექტო საინჟინრო ქსელების შესაბამისად
-------------------------------	---

1.	მიწის ნაკვეთების ფართობი	2242.00 მ <sup>2</sup>	
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1	0.2	0.1 ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა-ნაგებობისათვის
3.	ტერიტორიაზე განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2	0.2 (სპეციალური ზონალური შეთანხმების შემთხვევაში 0.5)	0.1 ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა-ნაგებობისათვის
4.	ტერიტორიის განმწვანების კოეფიციენტი კ3	0.4	
5.	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	ა) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით, ბ) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით,	
6.	ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა. ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა,	განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით.	

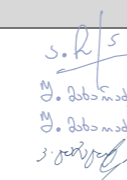

7.	შენობის მაქსიმალური სიმაღლე	7.5 მეტრი
8.	შენობის მაქსიმალური სართულიანობა	2 + მანსარდის სართული

განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგენი-გრგ) შესთანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის შესთანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

1. განაცხადი;
2. ტერიტორიის გრგ-ს რუკა გეგმარებითი დავალება,
3. საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმა;
4. ზოგადი გეოლოგია;
5. გრგ-ს 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)
12. მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯნვის სქემა)
13. ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა 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 ქალაქშენებლობითი 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)

**შენიშვნები:**

1. გრგ-ის პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები, გეგმარებითი დავალებით დადგენილი

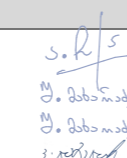

პროექტის დასახელება	დაპყვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: გეგმარებითი დავალება
სახსტროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ბელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი ა.ჩაბუაძე პრ. ხელმძღვანელი შ.მანუჩარძე არქიტექტორი შ.მანუჩარძე არქიტექტორი ვ.თაბატაძე		 სტადია მანაშენიანების რეგულირების გეგმა ნაწილი ბდ დამუშავების ადგილი მასშტაბი გვერდი N9 (საფურცელი)

- მოთხოვნები;
- გრგ-ის საპროექტო დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილ იქნეს A3 ან A2 ფორმატის ალბომის სახით.
  - ამ გეგმარებითი დავალების VI მუხლის 5-16 პუნქტებში მითითებული მასალები წარმოდგენილი იქნას ელექტრონული ვერსიის სახით CD დისკზე AutoCaD 2007-ის ან უფრო ახალი ვერსიის ფორმატში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38-ს.
  - გრგ-ს წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახველი ელექტრონული ვერსია Power-Point-ის ან PDF ფორმატში CD დისკზე.
  - გრგ-ით მოცემული უფლებრივი ზონირების დეტალურ რუკაზე დადგენილი და ასახული უნდა იქნას:

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

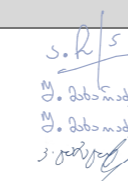

დამატებითი მოთხოვნები

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.

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: გეგმარებითი დავალება
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ბელა ლომპარია	BWC Group	დირექტორი ა. ჩახუაძე ვრ. ხელმძღვანელი შ. მახარაძე არქიტექტორი შ. მახარაძე არქიტექტორი ვ. მახარაძე		
					სტადია ნაშრომი მასშტაბი გეგმარების კომპლექტი გვერდი N10





კრძეპის დსსბელებ	დსბეპი	შესრულებელი	შესრულებელი	შენიშვნა	დსსბელებ: სსბდსსრო ბებე
სსბდსსროსა დს კრძეპის ბანაშენიანების რსბეღირების ბებე	ბელს ლობბარის	BWC Group	დირსეღორი    ს.ჩსბბს კრ. ხელმძღვსნელი    შ.მსბსრსძი არსეღორი    შ.მსბსრსძი არსეღორი    ვ.დსბბდსძი		 სტადის    ბანაშენიანების რსბეღირების ბებე ნსღირი    ბდ ბრსღირსი ნსღირი მსშბბი 1:2000    ბვრღირი N12-სბდსსრო



მისის (ურბანი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 64.30.12.204**

### ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია: **N 882019007413 - 08/01/2019 14:37:55** მომზადების თარიღი: **10/01/2019 10:06:05**

### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ბორჯომი	დაბა ბაკურიანი	12	204	ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 2242.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 64.30.12.124; 64.30.12.074;
მისამართი: რაიონი ბორჯომი , დაბა ბაკურიანი , "დიდელი"				

### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902018080518 , თარიღი 12/12/2018 14:33:37  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 18/12/2018

- უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 12/12/2018 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
  - უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 12/12/2018 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
  - უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 12/12/2018 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
  - უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 12/12/2018 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:  
გელა ლომჯარია ,P/N: 61001024401

მესაკუთრე: **აღწერა:**  
გელა ლომჯარია

### იპოთეკა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი **902018080407** თარიღი **12/12/2018 14:22:52**  
იპოთეკარი საბანკო საზოგადოება "საქართველოს ბანკი" 204378869; მესაკუთრე: გელა ლომჯარია P/N: 61001024401; საგანი: მისის დაზუსტებული ფართობი: 742.00 კვ.მ. ;  
იპოთეკის ხელშეკრულება N8533211-02, დამოწმების თარიღი 12/12/2018, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი **23/12/2018**  
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი **902018080489** თარიღი **12/12/2018 14:30:42**  
იპოთეკარი საბანკო საზოგადოება საქართველოს ბანკი 204378869; მესაკუთრე: გელა ლომჯარია P/N: 61001024401; საგანი: მისის დაზუსტებული ფართობი: 1500.00 კვ.მ. ;  
იპოთეკის ხელშეკრულება N8533211-01, დამოწმების თარიღი 12/12/2018, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი **18/12/2018**  
საგადასახლო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

### ვებდებულება

ყალბა/აკრძალვები:  
რეგისტრირებული არ არის  
მოვალეობა რეგისტრირებული არ არის

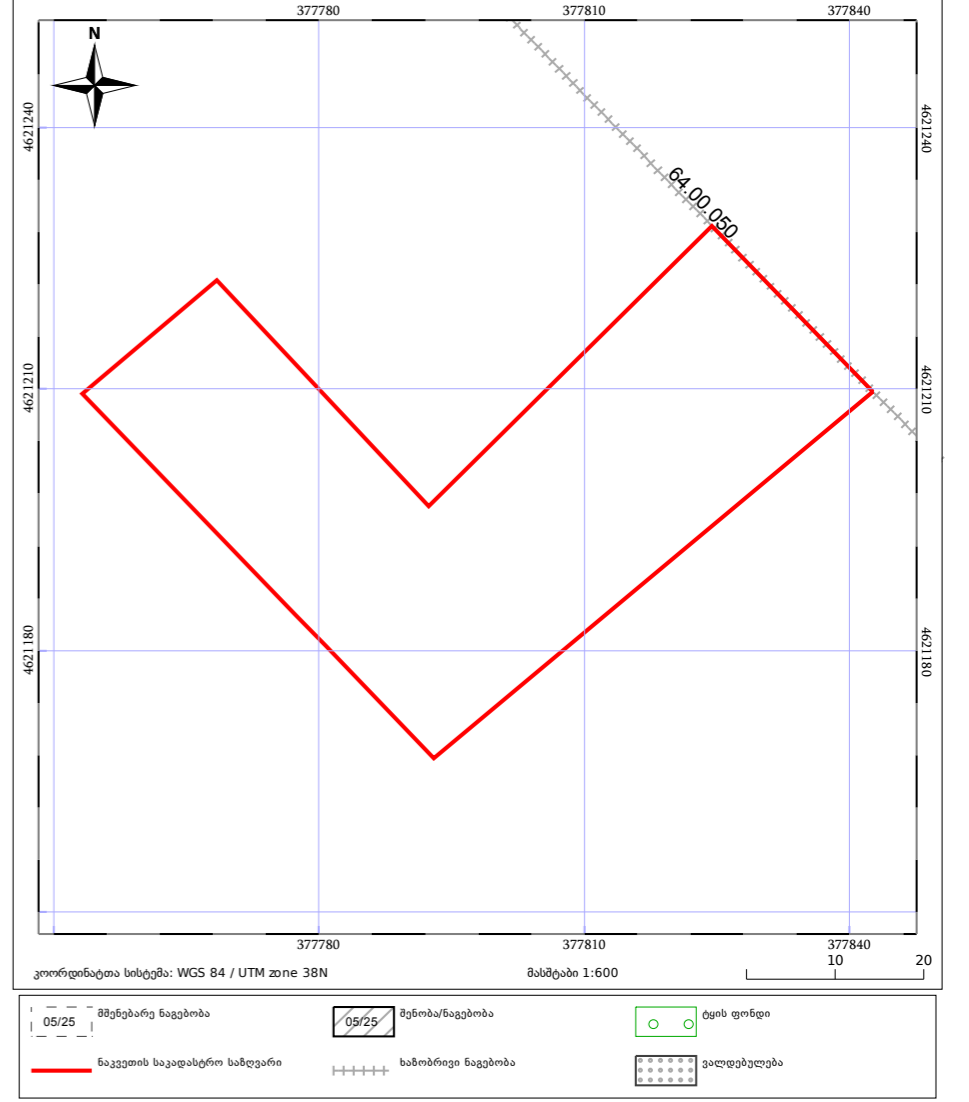
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლიანი ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახლო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საქონელ მფლობელის სამუშაოზე გადასახლო გადასახლო ვადამდებობა საინფორმაციო წლის მიმდინარე წლის 1 პირლიდან, რის შესახებ აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავად ვადამდებობა დაკლარაციის საგადასახლო ორგანიზაციის აღნიშნული ვადამდებობის შესახებ ვადამდებობა წარმოადგენს საგადასახლო სამართლებრივ დავას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობის საქართველოს საგადასახლო კოდექსის XVIII თავის მხედვით."  
• დოკუმენტის ნაწილობრივ განმარტება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge);  
• ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge), ნებისმიერ გერაფორულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებში და სააგენტოს ავტომატურ პარტიზონში;  
• ამონაწერი გვერდით ხარვეზის აღნიშვნის შემთხვევაში დაგეგმიურად: 2 405405 ან პირადად შუამდგომლობის გზით ვებ-გვერდზე;  
• კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;  
• საჯარო რეესტრის თანამშრომელია მხოლოდ უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგეგმიურად ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09  
• თქვენთვის საინფორმაციო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგეწერეთ ელ-ფოსტა: [info@napr.gov.ge](mailto:info@napr.gov.ge)



### საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **64.30.12.204** ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**  
განცხადების ნომერი: **882019007413** ფართობი: **2242 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**  
მომზადების თარიღი: **10/01/2019**



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

გვერდი: 1(2)

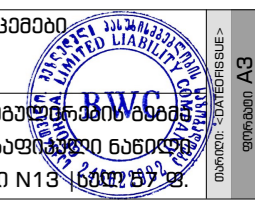
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge>

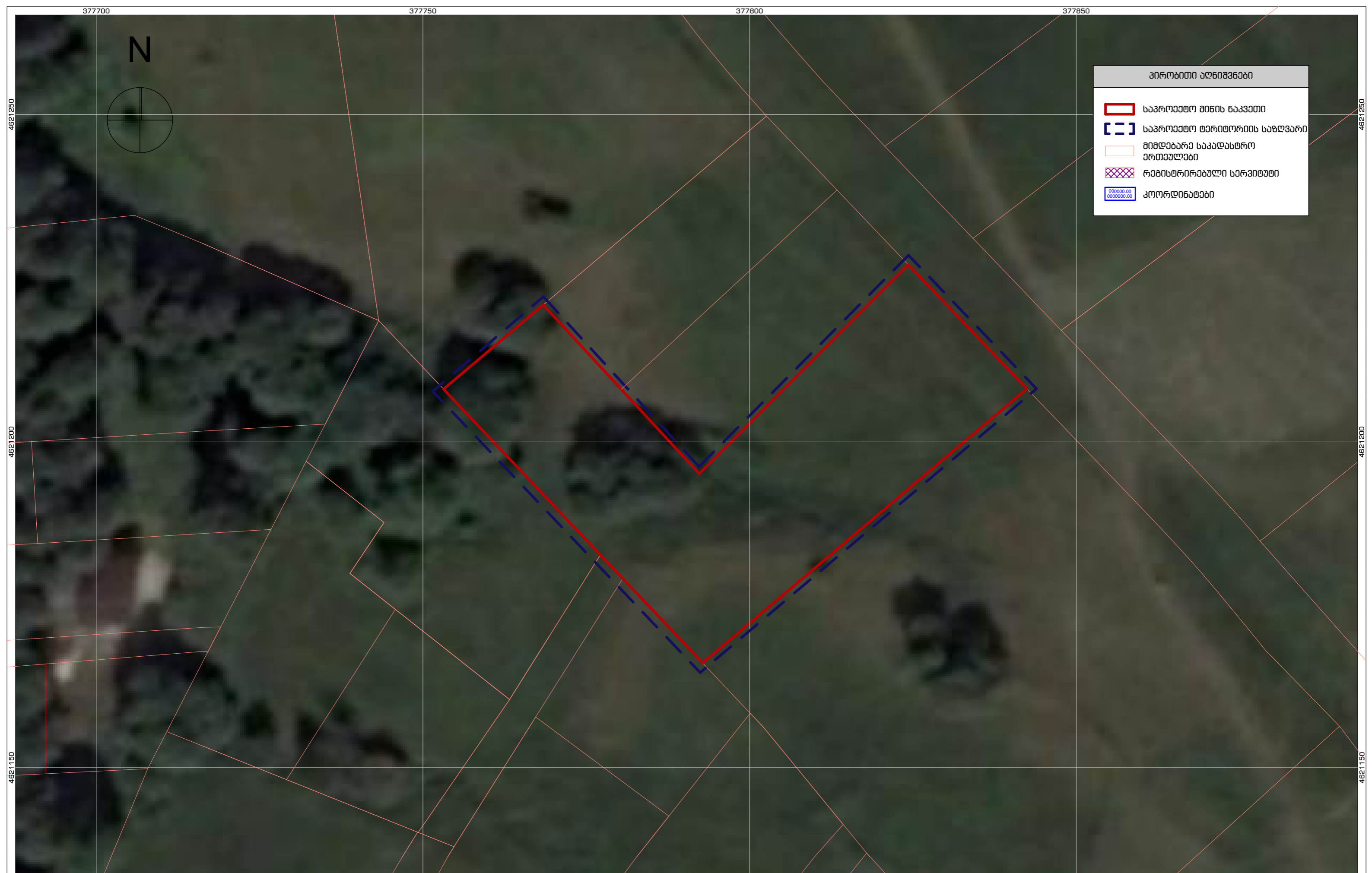
გვერდი: 2(2)

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო: ქალაქი თბილისი, სანაპიროს ქუჩა, N2; ტელ: (995 32) 2 25 15 28;

<http://napr.gov.ge>

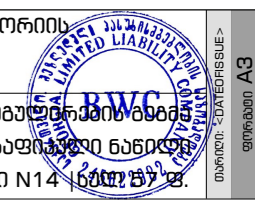
პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: საკადასტრო მონაცემები
სახსტროსა და კომუნიკაციების განვითარების რეგულირების გეგმა	გელა ლომჯარია	BWC Group	დირექტორი <b>ა. ჩხეიძე</b> პრ. ხელმძღვანელი <b>შ. მახარაძე</b> არქიტექტორი <b>შ. მახარაძე</b> არქიტექტორი <b>ვ. მახარაძე</b>	<b>შ. მახარაძე</b> <b>შ. მახარაძე</b> <b>ვ. მახარაძე</b>	შ. მახარაძე გდ გრაფიკული ნაწილი გვერდი N13





პრობითი აღნიშვნები	
	საპროექტო მიწის ნაკვეთი
	საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
	მიმდებარე საკადასტრო ვართულები
	რეგისტრირებული სარკინოები
	კოორდინატები

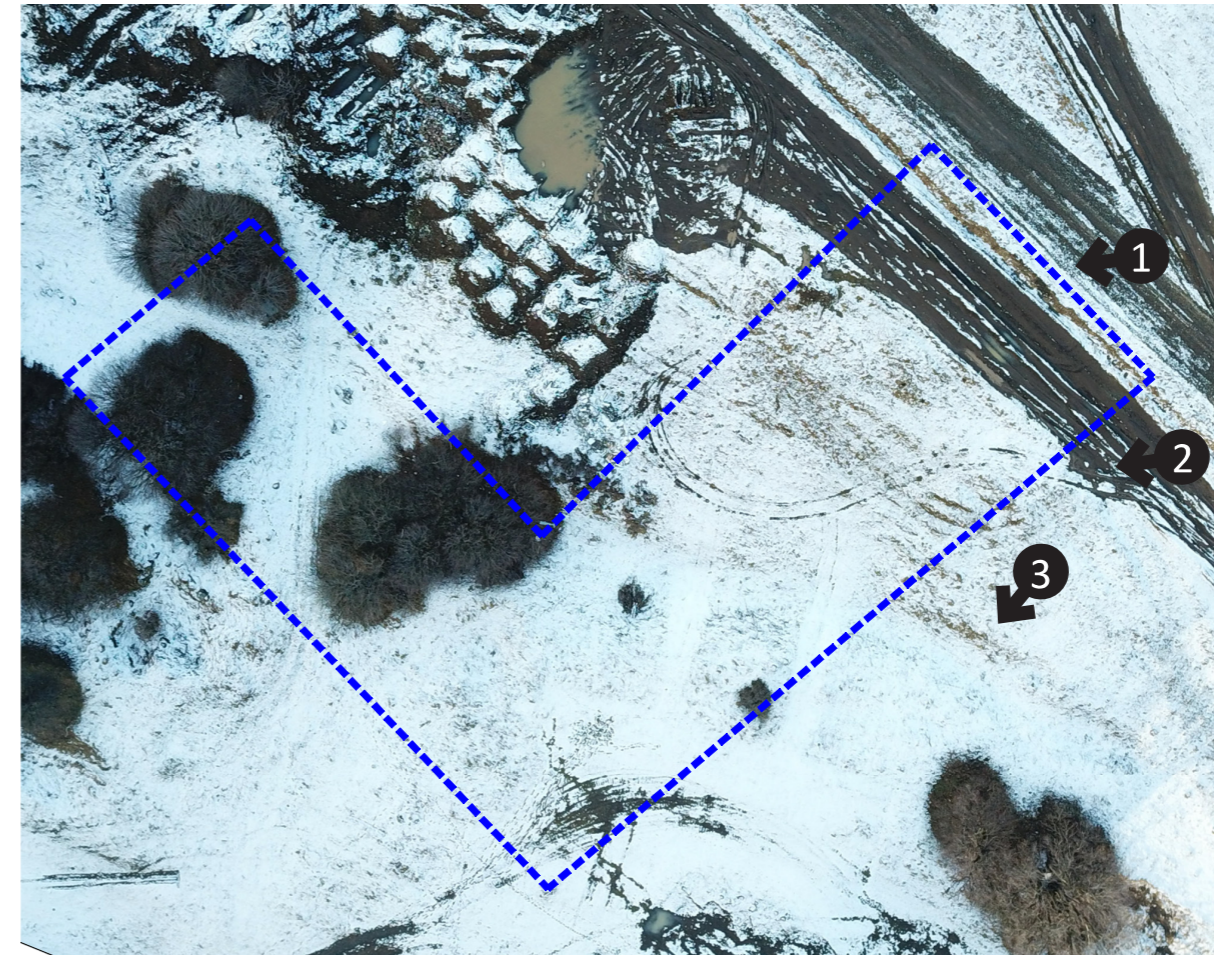
პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების გეგმა
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილირების გეგმა	ბელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი    ა. ჩახუაძე ვრ. ხელმძღვანელი    შ. მახარაძე არქიტექტორი    შ. მახარაძე არქიტექტორი    ვ. მახარაძე		სტადია    განაშენიანების რეაბილირების გეგმა ნაწილი    გდ გრაფიკული ნაწილი მასშტაბი 1:500    გვერდი N14





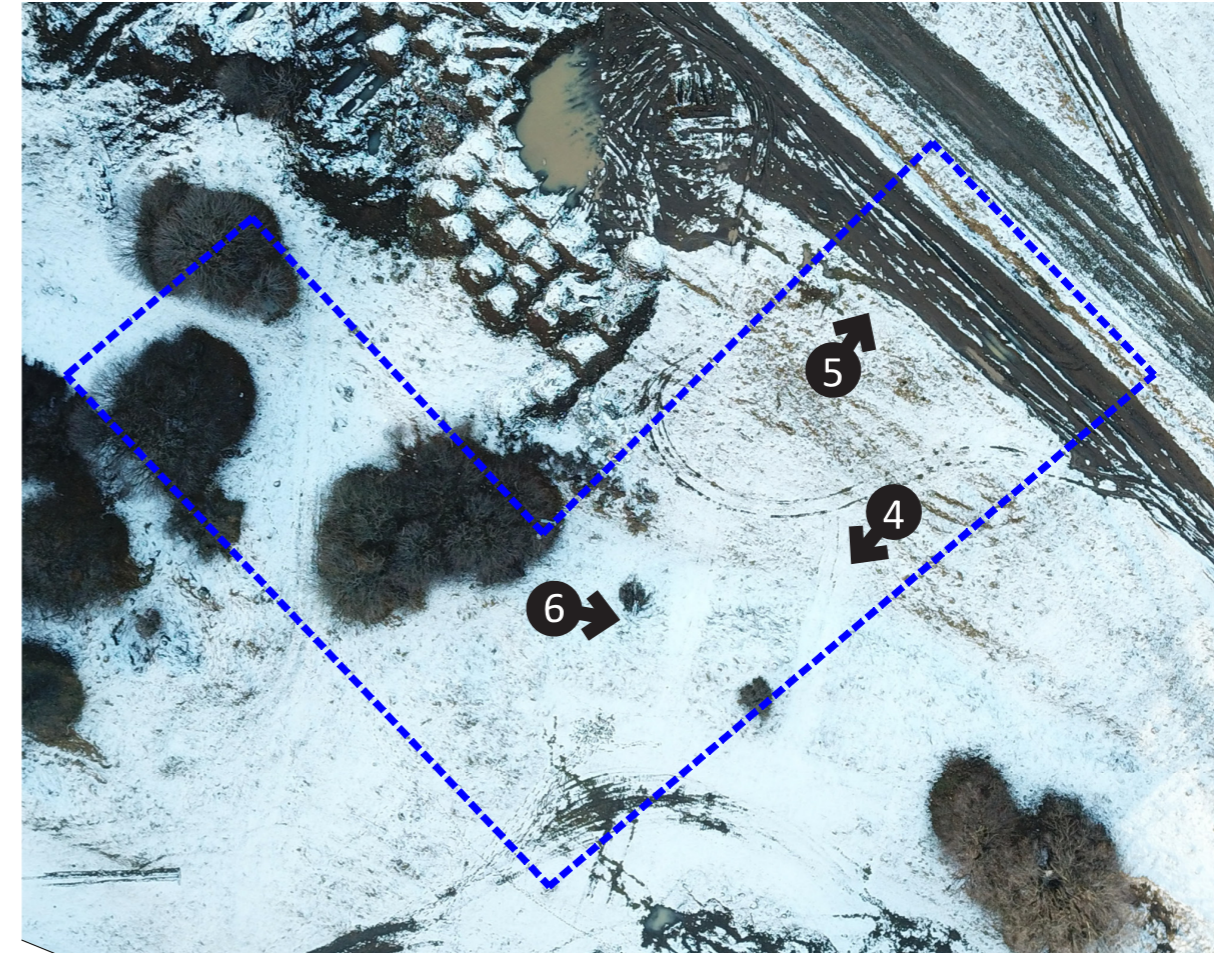
საწყისი და საყრდენი მონაცემები

სასტუმრო და კოდეჯები  
ბორჯომი, დაბა ბაკურიანი, დიდველი  
ს.კ. 64.30.12.204  
(ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა)



პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: ფოტოფიქსაცია
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილირების გეგმა	გელა ლომიძე	BWC Group	დირექტორი პრ. ხელმძღვანელი არქიტექტორი არქიტექტორი	ა. ჩაბუაძე შ. მახარაძე შ. მახარაძე ვ. მახარაძე	სტადია ნაწილი მასშტაბი
					განაშენიანების რეაბილირების გეგმა საწყისი ფორმის მქონე გვარი N16 სტადია





პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: ფოტოფიქსაცია
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა	ბელა ლოგვარია	BWC Group	დირექტორი პრ. ხელმძღვანელი არქიტექტორი არქიტექტორი	ა. ჩაბუაძე შ. მახარაძე შ. მახარაძე ვ. თაბუაძე	სტადია ნაწილი მასშტაბი
					განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა საწყისი ფორმის მქონე გვარი N17 - სტადია





22 დღე, ხოლო მაქსიმალური 48 დღე. ქარის მაქსიმალურმა სიჩქარემ 50 წელიწადში ერთხელ მაინც შესაძლოა მიაღწიოს 31 მ/წმ.

ატმოსფეროს განსაკუთრებული მოვლენები წლის განმავლობაში, დღე.

ცხრილი 1

ელვამი		სეტყვა		ნისლი		ქარბუმი	
საშუალო	ყველაზე დიდი	საშუალო	ყველაზე დიდი	საშუალო	ყველაზე დიდი	საშუალო	ყველაზე დიდი
52	82	9.5	23	69	97	6	20

გრუნტის სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე 125 სმ -ია.

**12. გეომორფოლოგია.** განხილული ტერიტორია განთავსებულია თრიალეთის ქედის სამხრეთ ფერდზე, რელიეფი მაღალმთიანია, მკვეთრად გამოხატული ეროზიულ - ტექტოგენური ხასიათით. უბნის აბსოლუტური ნიშნულები 1752.0-დან 1754.0-მდე მერყეობას.

**13. გეოლოგიური აგებულება.** ტექტონიკური თვალსაზრისით, საკვლევი რაიონი შედის აჭარა - თრიალეთის ნაოჭა სისტემის ცენტრალური ზონის ჩაქვი - საირმის ქვეზონაში, ხოლო უბანი კი მოთავსებულია ბორჯომის ანტიკლინის სამხრეთ ფრთაზე, რომელიც საკვლევი რაიონში აგებულია ე.წ. "ბორჯომის ფლიშის" შუა ეოცენური ასაკის ე.წ. "ღვირის წყების - ხაჩკოვის დასტის" ( $P_2^2$   $dv_2$ ) ბრექჩიებით. მათი გამოსავლები დედამიწის ზედაპირზე უბანზე არ დაფიქსირებულა. ისინი დაფარული არიან მეოთხეული ასაკის დელუვიურ - პროლუვიური თიხნარებით, ნიადაგის ფენით და ნაყარი გრუნტით.

**14. ჰიდროგეოლოგიური პირობები.** გამოკვლეული უბნის ფარგლებში და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე დროებითი ხაზობრივად მიმოფანტული მცირედებიტიანი დაღმავალი ნაჟონები - ზედა წყლები - აღინიშნება. უშუალოდ უბანზე ზედაპირული წყლები მხოლოდ წვიმების და თოვლის დნობის დროს ყალიბდებოდა დროებითი ნაკადების სახით. მათ გამოკვეთილი სადინარი არ გააჩნიათ და ფართობულ ხასიათს ატარებენ. უფრო ხშირია განტვირთვა დასავლეთის მიმართულებით.

## 2. სპეციალური ნაწილი

საკვლევი ობიექტზე საშიში გეოლოგიური მოვლენების ჩასახვა - განვითარების კვალი არ შეიმჩნევა, უბანი მდგრადია და მშენებლობისათვის "დამაკმაყოფილებელ" საინჟინრო-გეოლოგიურ პირობებში იმყოფება, ხოლო თავისი გეოლოგიური, ჰიდროგეოლოგიური და საინჟინრო-გეოლოგიური პირობებიდან გამომდინარე ს.ნ. და წ. 1.02.07-87-ის დანართ 10-ის თანახმად, განეკუთვნება II (საშუალო) სირთულის კატეგორიას. იმავე მასალების თანახმად გრუნტების ფიზიკურ - მექანიკური თვისებების მიხედვით შესაძლებელია - 4 ფენის გამოყოფა: ფენა №1 - ნიადაგის ფენა და ნაყარი გრუნტი, ფენა №2 - თიხნარი, ფენა №3 - კენჭნარი და ფენა №4 - გამოფიტული ბრექჩიები.

შენობების დაფუძნება შესაძლებელია ფენებზე №2, №3 და №4 - ზე. საძირკველად შესაძლებელია გამოყენებული იქნეს ნებისმიერი ტიპის საძირკველი.

სნ და წ - "სეისმომედეგი მშენებლობა" (პნ 01.01-09) - ის სეისმური საშიშროების რუკის დანართის მიხედვით დაბა ბაკურიანი განეკუთვნება 8 ბალიან სეისმური საშიშროების ზონას. ხოლო უბნის ამგები გრუნტები სეისმური თვისებებიდან გამომდინარე იმავე კრებულის ცხრ. №1 - ის, მიხედვით განეკუთვნებიან ფენა №1 - IV კატ. ფენა №2 - II - III კატ. ფენა №3 - III - IV კატ. და ფენა №4 - V - IV კატეგორიას.

უბნის ამგები გრუნტები დამუშავების სიძნელის მიხედვით ს.ნ. და წ. IV-5-82-ის ცხრ. 1 -ის თანახმად განეკუთნებიან: ფენა №1 - 24<sup>ბ</sup>, ფენა №2 - 33<sup>ბ</sup>, ფენა №3 - 6<sup>ბ</sup>, ფენა №4 - 17<sup>ა</sup>.

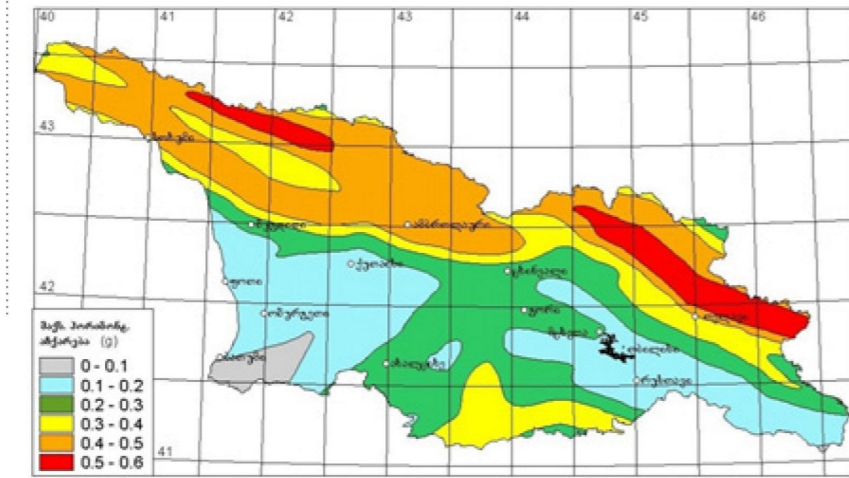
დასკვნა შეადგინა: ინჟ. გეოლოგი

მ. ბაბილოძე

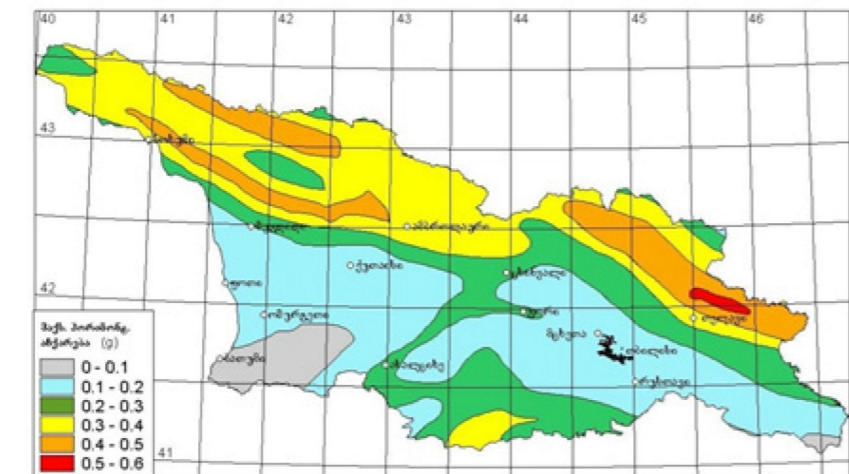
პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: წინასწარი გეოდეზიური სამუშაოების შედეგები
სასტუმროსა და კომპლექსის განაშენიანების რეაბილირების გეგმა	ბელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი ა. ჩაბუაძე პრ. ხელმძღვანელი შ. მახარაძე არქიტექტორი შ. მახარაძე არქიტექტორი ვ. მახარაძე		სტადია ნაწილი მასშტაბი განაშენიანების რეაბილირების სამუშაოების შედეგები საწყისი ეტაპის შედეგები გვერდი N19

# 2.5

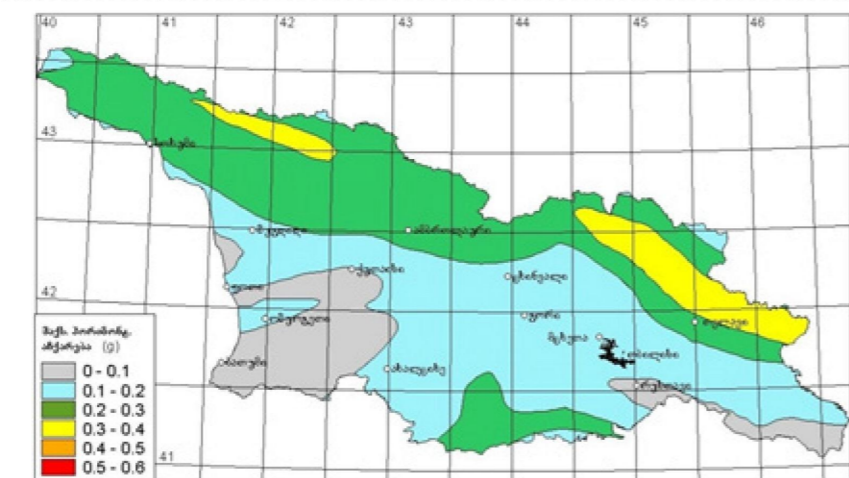
დანართი : სეისმური საშიშროების რუკა (მაქსიმალური ჰორიზონტალური აჩქარება)  
წყარო : ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის სეისმური მონიტორინგის ცენტრი <http://seismo.iliauni.edu.ge/maps/maps.php>



ა) გადაჭარბების ალბათობა 1%, მაქსიმალური ჰორიზონტალური აჩქარება (PGA)

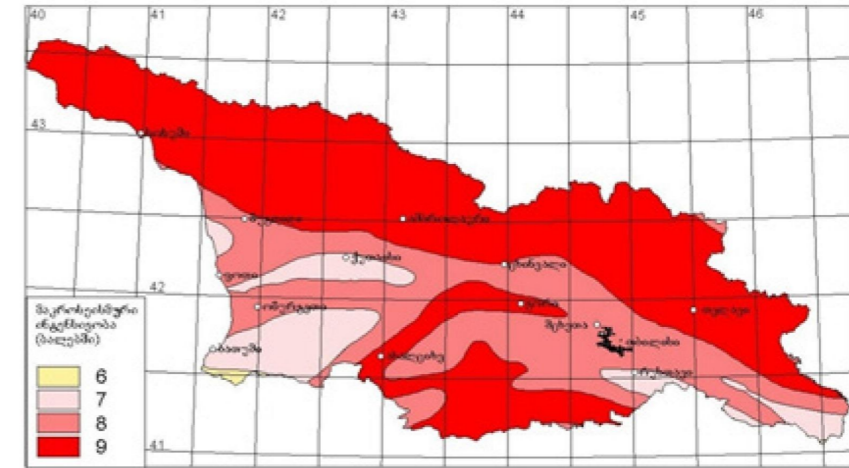


ბ) გადაჭარბების ალბათობა 2%, მაქსიმალური ჰორიზონტალური აჩქარება (PGA)

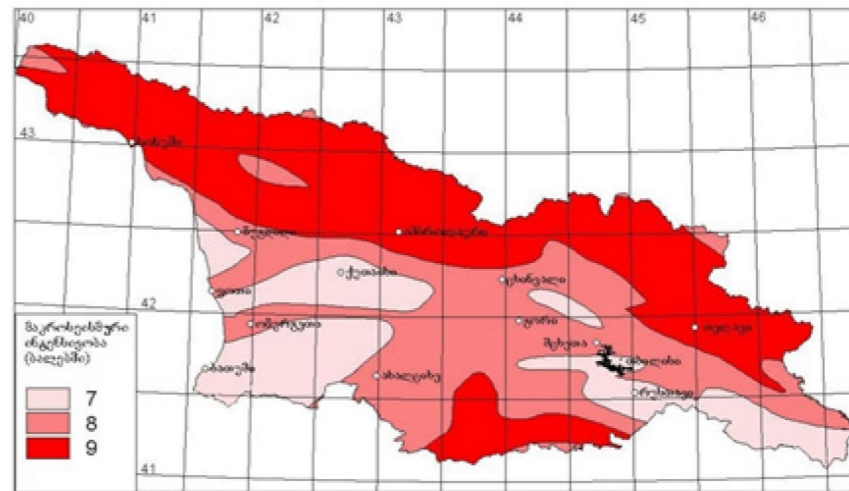


გ) გადაჭარბების ალბათობა 5%, მაქსიმალური ჰორიზონტალური აჩქარება (PGA)

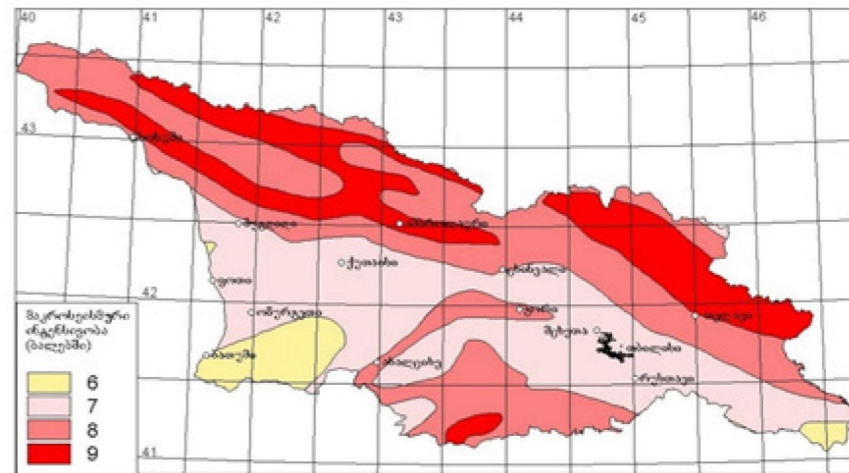
დ) გადაჭარბების ალბათობა 1%, მაკროსეისმური ინტენსივობა (MSK) სკალა;



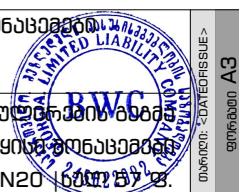
ე) გადაჭარბების ალბათობა 2%, მაკროსეისმური ინტენსივობა (MSK) სკალა



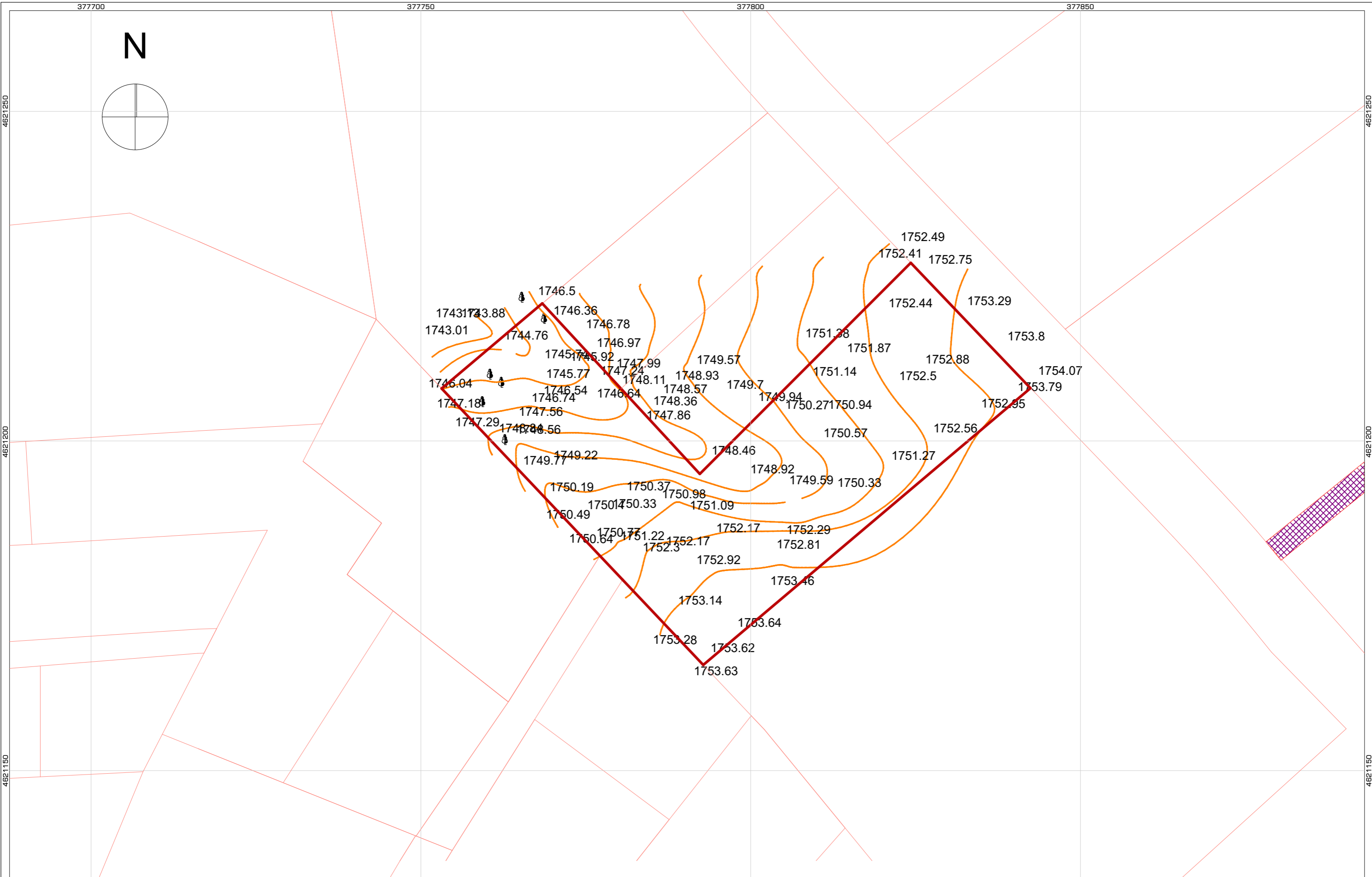
ვ) გადაჭარბების ალბათობა 5%, მაკროსეისმური ინტენსივობა (MSK) სკალა



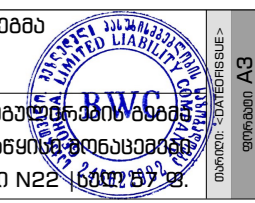
პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: სენსორული მონაცემები
სახსტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა	გელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი პრ. ხელმძღვანელი არქიტექტორი არქიტექტორი	ა. ჩაბუაძე შ. მახარაძე შ. მახარაძე ვ. თბილაძე	სტადია ნაწილი მასშტაბი
			ა. ჩაბუაძე შ. მახარაძე შ. მახარაძე ვ. თბილაძე		განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა საწყობო-ფონდების გეგმა N20-1 (სტადია)







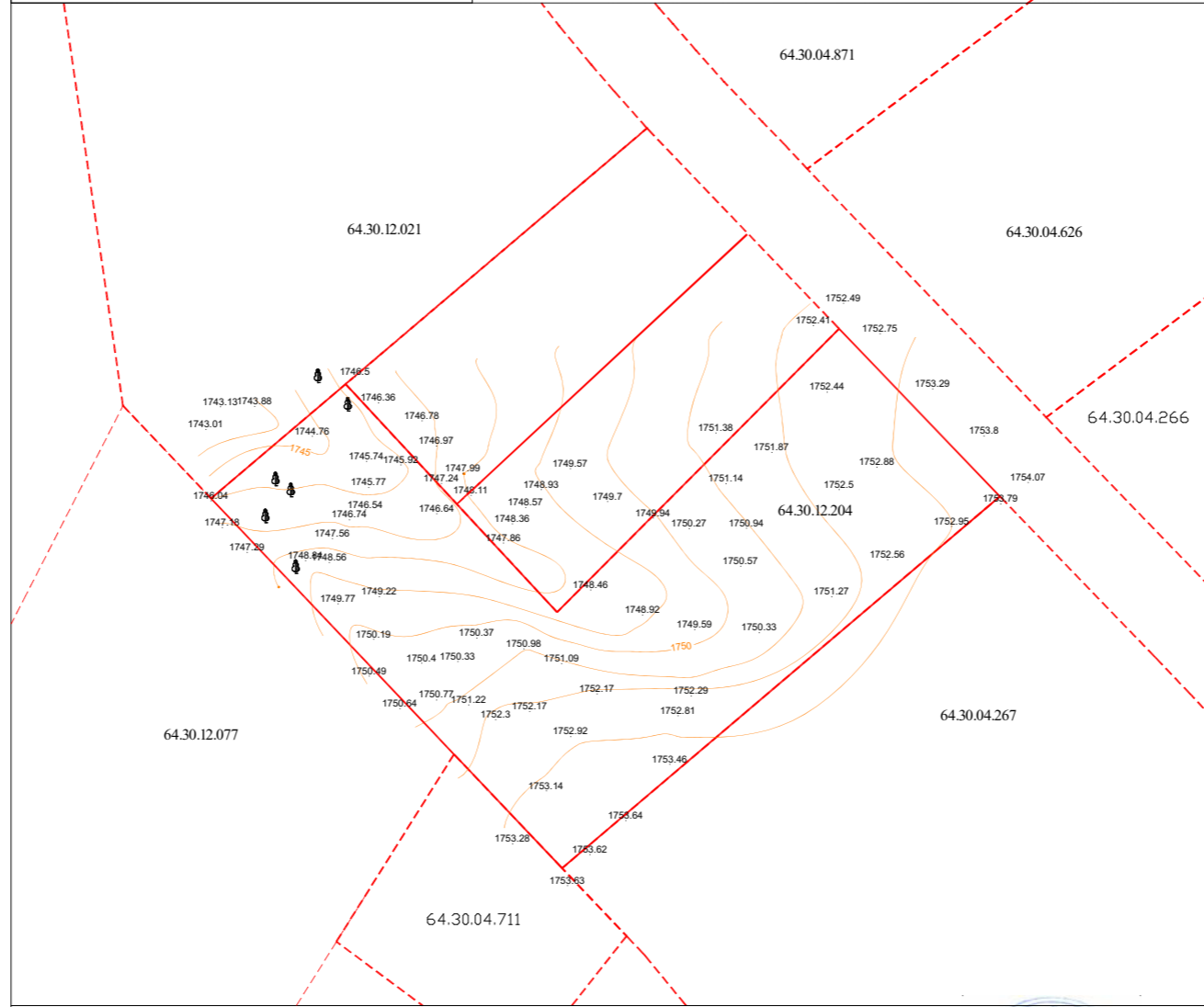
<p>პროექტის დასახელება</p>	<p>დამკვეთი</p>	<p>შემსრულებელი</p>	<p>შემსრულებელი</p>	<p>შენიშვნა</p>	<p>დასახელება: თოქოგრაფიული გეგმა</p>
<p>სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილირების გეგმა</p>	<p>გელა ლომბარია</p>	<p>BWC Group</p>	<p>დირექტორი            ა.ჩახვაძე          პროექტდირექტორი    შ.მახარაძე          არქიტექტორი            შ.მახარაძე          არქიტექტორი            ვ.თბაბუაძე</p>	<p>სტადია            განაშენიანების რეაბილირების გეგმა          ნაწილი            საწყისი ფონდების გეგმა          მასშტაბი 1:500            გვერდი N22</p>	<p>სტადია            განაშენიანების რეაბილირების გეგმა          ნაწილი            საწყისი ფონდების გეგმა          მასშტაბი 1:500            გვერდი N22</p>



შ.პ.ს. " რემსტრი "   
 ძ. თბილისი, მტკვრის ქუჩა №6   
 TEL. 230-55-00 579 78-80-80

ბორჯომის რაიონი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" საკ. კოდი: 64.30.12.204, ფართობი 2242 მ<sup>2</sup>   
 (ტოპოგრაფიული) გ ე მ ა

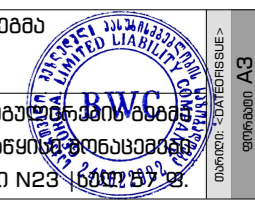
სიტუაციური სქემა   
 შ. 1 : 10 000

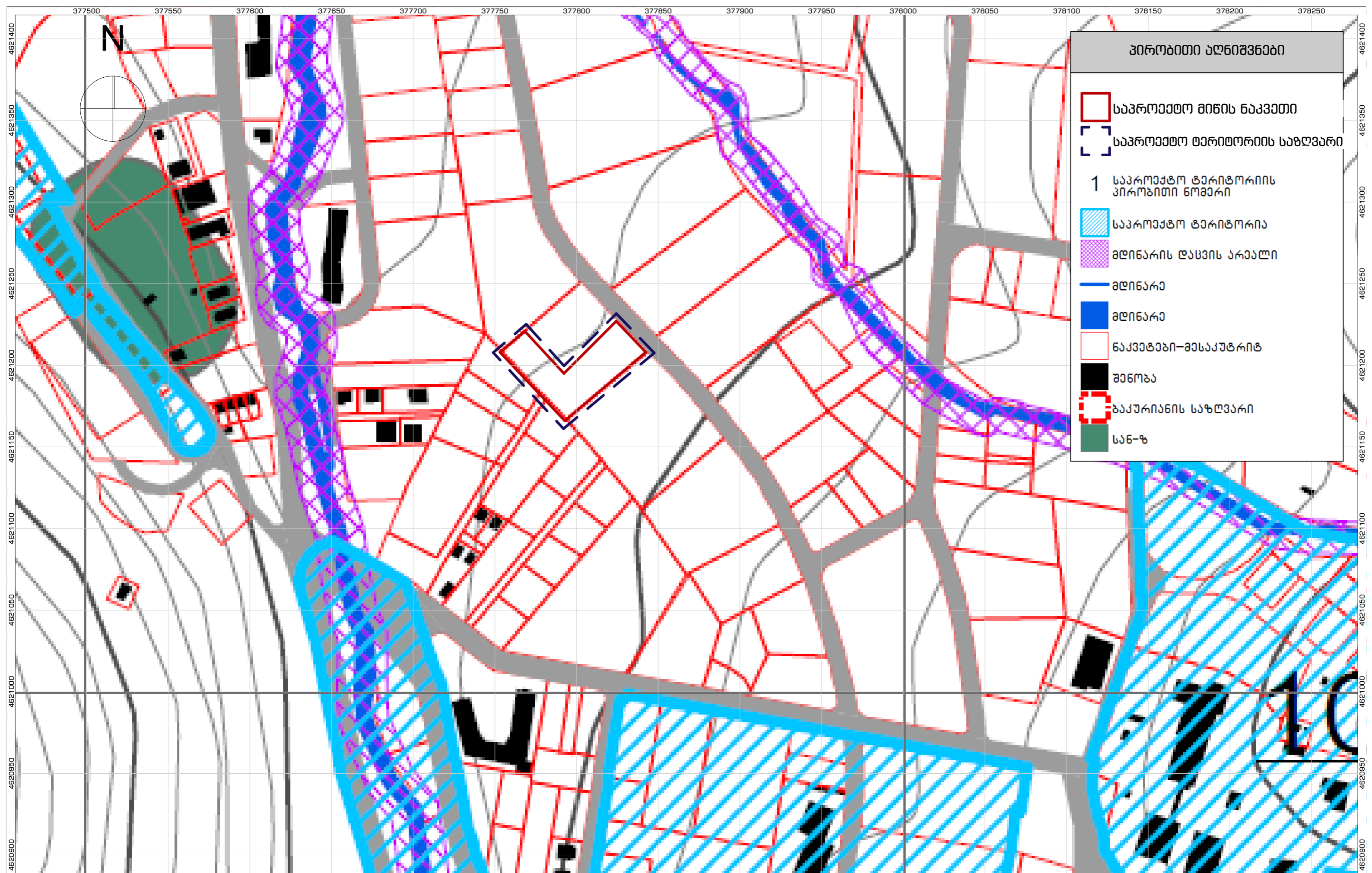


<p><b>საზღვრო საზღვარი</b></p> <p>არსებული საზღვარი</p> <p>სხვ. ლიზენზია</p> <p>საზღვრო ზღვარი</p> <p>საზღვრო ზღვარი</p> <p>საზღვრო ზღვარი</p> <p>საზღვრო ზღვარი</p> <p>საზღვრო ზღვარი</p> <p>საზღვრო ზღვარი</p> <p>საზღვრო ზღვარი</p>	<p><b>საინჟინერო ნიშნები</b></p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p>	<p><b>პროექტის აღნიშვნები</b></p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p>	<p><b>შპს „ რემსტრი “</b></p> <p>ლიცენზია</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p> <p>საინჟინერო ნიშნი</p>
--	--	---	---

შპს თბილისი, მტკვრის ქუჩა №6 ტ-230-55-00 579 78 80 80

პროექტის დასახელება	დაამუშავებელი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: ტოპოგრაფიული გეგმა
სასტუმროსა და კომპლექსის განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა	გელა ლომიძე	BWC Group	დირექტორი პრ. ხელმძღვანელი არქიტექტორი არქიტექტორი	ა. ნახუშვილი შ. მახარაძე შ. მახარაძე ვ. მახარაძე	სტადია ნაშრომი მასშტაბი
					განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა საინჟინერო ნიშნების გეგმა გეგმა N23





**პირობითი აღნიშვნები**

- საკროეფტო მიწის ნაკვეთი
- საკროეფტო ტერიტორიის საზღვარი
- 1 საკროეფტო ტერიტორიის პირობითი ნომერი
- საკროეფტო ტერიტორია
- მდინარის დასვის არეალი
- მდინარე
- მდინარე
- ნაკვეთები-მესაკუთრებ
- შენობა
- გაკურინების საზღვარი
- სან-ზ

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: გეგმარებითი შეზღუდვები
სახტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა	გელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი    ა.ჩაბუაძე პრ. ხელმძღვანელი    შ.მახარაძე არქიტექტორი    შ.მახარაძე არქიტექტორი    ვ.თაბატაძე	თარიღითა და გეგმარებითი შეზღუდვები არ არსებობს. <i>ა.ჩაბუაძე</i> <i>შ.მახარაძე</i> <i>ვ.თაბატაძე</i>	სტადია    განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა ნაწილი    საყრდენი-ფუნდამენტის მასშტაბი 1:2000    გვერდი N24 (საფურცელი)





საპროექტო ტერიტორიის ფუნქციური  
ზონის ბალანსი

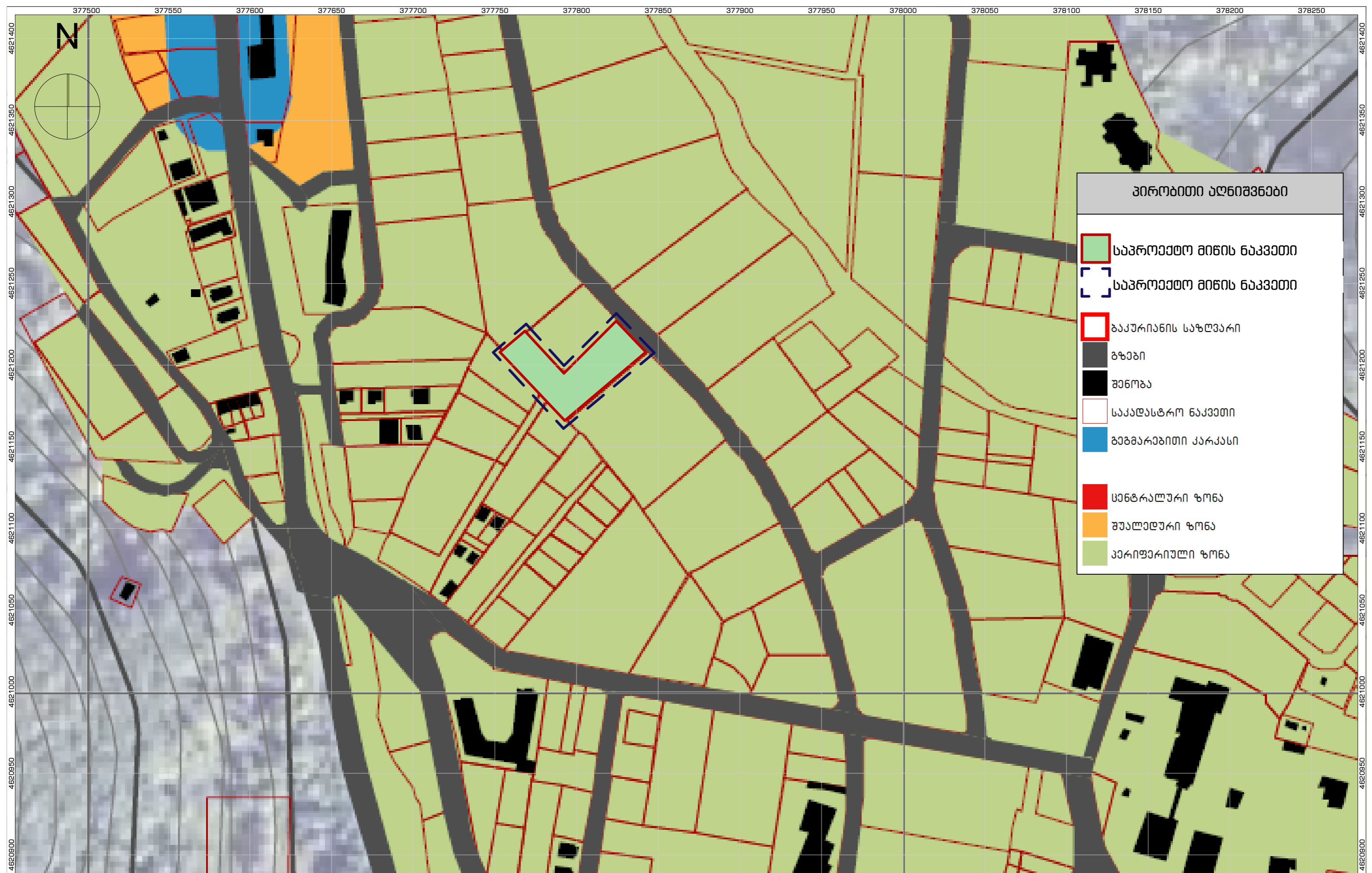
მიწის ნაკვეთის ფართობი - 2242 მ<sup>2</sup>  
 სრზ - 1                    2116.0 მ<sup>2</sup>  
 ლსზ                            126.0 მ<sup>2</sup>

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- თემატური გეგმარებითი არეალი
- საკადასტრო ნაკვეთი
- მდინარე
- მდინარე
- ტზ-1
- კულტ-ზ
- ლსზ
- რზ-1
- რზ-2
- სოფ-ზ
- სკპს-1
- სკპს-2
- სრზ-1
- სრზ-2
- სსზ-1
- სზ-2
- ტზ-2

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: მიწათსარგებლობის გეგმა
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა	ბელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი            ა.ჩაბუაძე პრ. ხელმძღვანელი    შ.მახარაძე არქიტექტორი            შ.მახარაძე არქიტექტორი            ვ.თაბუაძე		სტადია            განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა ნაწილი            საყრდენ-ფუნდამენტის მასშტაბი 1:2000            გვერდი N25

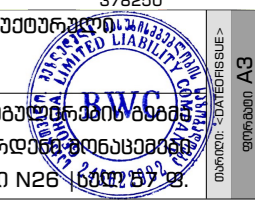




**პირობითი აღნიშვნები**

- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- ბაკურიანის საზღვარი
- ბუჩქი
- შენობა
- საკადასტრო ნაკვეთი
- გეგმარებითი კარკასი
- ცენტრალური ზონა
- შუალედური ზონა
- პერიფერიული ზონა

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: თარიღით რეგისტრირებული ფონის მფლობელი
სახსტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა	გელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი პრ. ხელმძღვანელი არქიტექტორი არქიტექტორი	ა. ჩაგმაძე შ. მახარაძე შ. მახარაძე ვ. თაბუაძე	სტადია ნაწილი მასშტაბი 1:2000
					განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა საყრდენი ფონის მფლობელი გვარდი N26 - სტადია 2





ბრმ

სასტუმრო და კოტეჯები  
ბორჯომი, დაბა ბაკურიანი, დიდველი  
ს.კ. 64.30.12.204  
(ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა)

# ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა

## მიმოხილვა

წინამდებარე გრძ დაშუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს თერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას საცხოვრებელი და სასტუმრო კომპლექსის შენობა-ნაგებობების განხორციელებისთვის.

ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებაში თერიტორიებისთვის ადგენს მინიმალურ საზღვრებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, ბანაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით კარგად მოწყობას; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, თერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

გრძ ალბომი შედგება თექვსმეტი და გრაფიკული ინფორმაციისგან, რომლის შემადგენლობა და ხარისხობრივი მაჩვენებლები სრულად შეესაბამება ქვეყანაში მოქმედ კანონმდებლობას.

გრძ შემუშავების საფუძველია გეგმარებითი დავალება და დამკვეთის თქმული დავალება.

გრძ თექვსმეტი ნაწილი შედგება: განმარტებითი ბარათისგან, ეფექტიანობის შეფასებისგან, ეტაპებისა და რიგითობის აღწერისგან.

გრძ გრაფიკული ნაწილი შედგება: მინიმალური საზღვრებისა და თქმული ნაწილებისგან.

## დოკუმენტის აღწერა

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ.64.30.12.204) ვრცელდება ბაკურიანის მინიმალური საზღვრების გეგმარებით დადგენილი საკურორტო სარეკრეაციო ზონა - 1 (სრგ-1) და ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონა (ლსგ). სრგ-1 ნარმოდგენს ზონას, რომელიც მოდებარეობს ბანაშენიანებულ თერიტორიების საზღვრებში, სადაც დასაშვებია: საცხოვრებელი, დასასვენებელი, სამკურნალო, სპორტული და გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება შესაძლებელია წესების დანართი 1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით დაშვებული სხეულების არსებობა. ამავდროულად მიწის ნაკვეთის განვითარებისთვის ადგენს შემდეგ კოეფიციენტებს: კ1=0.2; კ2=0.2; კ3=0.4, ხოლო ლსგ მოიცავს როგორც წესი ბაკურიანის ბანაშენიანებულ თერიტორიის საზღვრებს გარეთ არსებულ ლანდშაფტის ან ფასიური ხელოვნური ლანდშაფტის თერიტორიას და ნარმოდგენს სამშენებლოდ შეზღუდულ ზონას; აღნიშნული წესის მიხედვით ბანაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი -კ-2 -ის ფორმული მაჩვენებლის შეცვლა დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ დანიშნულებული პირი შეიძენს მინიმალური საზღვრების გეგმარებით დადგენილ პირობითი კოეფიციენტის მეორე მიწის ნაკვეთს, აღნიშნულ კოეფიციენტს გამოიყენებს საკურორტო თერიტორიის განვითარებისას, ხოლო პირობითი კოეფიციენტის მეორე მიწის ნაკვეთს მიემოქმედებს სახელმწიფოს სასარგებლოდ. ბანაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ფორმული მაჩვენებლის ცვლილება დაუშვებელია კ-2=0.5-ზე მეტად გარდა, წინამდებარე მუხლის "დ" ქვეპუნქტით დადგენილი პირობისა. ამ შემთხვევაში ბანაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის ფორმული მაჩვენებლის ცვლილება შესაძლოა განხორციელდეს კ-2=0.6 -მდე.

დამკვეთის მიზანია თერიტორიაზე 1 სასტუმროსა და 3 კოტეჯის განთავსება კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობით სასტუმროსთვის - 0.5 და კოტეჯებისთვის 0.4 გენგეგმით დადგენილი პირობითი კოეფიციენტის მეორე მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს სასარგებლოდ მიტოვების საფუძველზე.

**სამართლებრივი გარემოებებიდან გამომდინარე, ვინაიდან ამ ეტაპზე აღნიშნული მიწის ნაკვეთები სახელმწიფოსთვის გადაცემული არ არის, წინამდებარე დოკუმენტაციაში ნარმოდგენილია გრძ-ს 2 ვარიანტი:**

ვარიანტი N1: მოიცავს 4 კოტეჯს, კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობით - 0.2

ვარიანტი N2: მოიცავს 1 სასტუმროსა და 3 კოტეჯს კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობით სასტუმროსთვის - 0.5; კოტეჯებისთვის - 0.4

შენიშვნა: საინჟინრო ნაწილში კომუნალური ქსელების სქემები არ მომზადდა გრძ ფარგლებში, აღნიშნული მომზადდება ცალკეული ნაკვეთების სამშენებლოდ გამოყენების დროს, ლიცენზიანტი კომპანიასთან შეთანხმებული პროექტების საფუძველზე. ვინაიდან ამ ეტაპზე შენობების საპარაუდო სიმძლავრეები უცნობია, თუმცა ცნობილია ქსელების ძირითადი ტრანსები (კომუნიკაციის არხების განთავსების ადგილები), გარდა საკანალიზაციო ქსელისა, ვინაიდან ადგილზე მოწყობა ლოკალური ავზი თითოეული შენობისთვის ინდივიდუალურად.

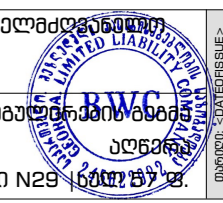
კრედიტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: დოკუმენტის აღწერა
სასტუმროსა და კოტეჯების ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა	გელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი ა.ჩაბუაძე პრ. ხელმძღვანელი შ.მახარაძე არქიტექტორი შ.მახარაძე არქიტექტორი ვ.თაბატაძე	ს.ჩხეიძე შ.მახარაძე ვ.თაბატაძე	სტადია ნაწილი მასშტაბი ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა აღწერა გვერდი N28



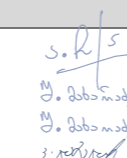

**გამოყენებული სახელმძღვანელო დოკუმენტები**

N	კლასიფიკაცია	ავტორი/გამომცემი	შინაარსი	რეესტრი
1	ორგანული კანონი	საქართველოს პარლამენტი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958-III, 05.02.20146
2	კანონი	საქართველოს პარლამენტი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506-IV, 24.06.20056
3	კანონი	საქართველოს პარლამენტი	საავტომობილო გზების შესახებ	№585, 11.11.19946
4	კანონი	საქართველოს პარლამენტი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-რს, 24.12.20136
5	დადგენილება	საქართველოს მთავრობა	ბანაშენიანების ძირითადი დებულებები	№59, 15.01.20146
6	დადგენილება	საქართველოს მთავრობა	ელექტრონული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	№366, 24.12.20136
7	დადგენილება	საქართველოს მთავრობა	ბაკურიანის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა	№117, 6.03.20186
8	დადგენილება	საქართველოს მთავრობა	თყითსარგებლობის წესის დამტკიცების შესახებ	№242, 20.08.2010
9	სნდს	საქართველოს რესპუბლიკის არქიტექტურისა და ქალაქთმშენებლობის სახელმწიფო კომიტეტი	ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმვა და ბანაშენიანება	2.07.01-89

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: გამოყენებული სახელმძღვანელო დოკუმენტები
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილირების გეგმა	ბელა ლოპატი	BWC Group	დირექტორი ა.ჩაბუაძე პრ. ხელმძღვანელი შ.მახარაძე არქიტექტორი შ.მახარაძე არქიტექტორი ვ.თაბატაძე		სტადია ნაწილი მესამეი ბანაშენიანების რეაბილირების გეგმა გვერდი N29



N	შემოკლება	სრული დასახელება
1	დამკვეთი	ბელა ლომჯარია
2	ბაკურიანი	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი
3	მთავრობა	საქართველოს მთავრობა
4	სამინისტრო	საქართველოს ინფრასტრუქტურისა და რეგიონული განვითარების სამინისტრო
5	მერია	ბორჯომის მერია
6	საკრებულო	ბორჯომის საკრებულო
7	სამსახური	ბორჯომის არქიტექტურის სამსახური
8	57	საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილება N57 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“
9	ძირითადი დებულებები	საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 6 მარტის N117 დადგენილებით დამოკიდებული ბაკურიანის ეალაქმშენებლობითი დოკუმენტების დანართი - „ბაკურიანის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“
10	სნდს	სამშენებლო ნორმები და წესები
11	მგმ (გენგეგმა)	ბაკურიანის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმა
12	გრგ	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
13	კვლევა	გრგ გეგმარებითი დავალების შემუშავებისთვის საჭირო წინასაპროექტო კვლევა
14	ბდ	გრგ გეგმარებითი დავალება
15	napr.gov.ge	საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
16	ბის	გეოინფორმაციული სისტემა
17	*.shp	ბის პროგრამული უზრუნველყოფის ფაილის ფორმატი - ე. წ. „შიპი“

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: გამოყენებული შემოკლებები
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ბელა ლომჯარია	BWC Group	დირექტორი ა. ჩაჩუაშვილი ვრ. ხელმძღვანელი შ. მახარაძე არქიტექტორი შ. მახარაძე არქიტექტორი ვ. მახარაძე		
					სტადია ნაწილი მასშტაბი განაშენიანების რეგულირების გეგმა გვერდი N30

# პარიანტი N1

საპროექტო წინადადებაში წარმოდგენილია კოთახების პროექტი კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობით 0.2



# ბანმარტებიტი ბარატი

## დაგეგმვის საფიროება

(დაგეგმვის მოთხოვნები)

საკრედიტო ტერიტორია არის ფიზიკური პირის (გელა ლომჯარია) საკრედიტო საკრედიტო. დაგეგმვის მიზანია სახსოვრებალი ფუნქციის კომპანის მშენებლობა.

**დაგეგმვის მოთხოვნები:**

- გდ შესაბამისად დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრების დაცვით, დაგეგმილი ინფრასტრუქტურის განთავსების არეალის, პარამეტრების და სხვა ტექნიკურ-სამართლებრივი ასპექტების გადაწყვეტა;
- დაგეგმილ ობიექტებთან დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომების ორგანიზება.

## დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები

გამომდინარე დაგეგმვის ტექნიკური დავალებიდან და მოთხოვნებიდან, დაგეგმვის მიზანია საკრედიტო ტერიტორიის ერთიანი სივრცით-გეგმარებითი გააზრება და საკრედიტო მიწის ნაკვეთების (N 64.30.12.204) განაშენიანების რეგულირება მგგ დაგეგმილი ქვეზონების ფარგლებში, კერძოდ: პარამეტრების დადგენა, მიწაზე შენობების განთავსების პირობების განსაზღვრა, ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფის დარეგულირება და მშენებლობისთვის სამართლებრივი მომზადება.

გამომდინარე შემოთქმულიდან დაგეგმვის ამოცანებია:

- მიწის ნაკვეთის გამოწვანა, ნაკვეთების საზღვრების დაზუსტება, ფიზიკური გარემოს ფაქტობრივი და უფლებრივი მონაცემების შეჯამების საფუძველზე.
- მგგ ქვეზონებს შორის საზღვრების დაზუსტება;
- სატრანსპორტო მისადგომების ორგანიზება და გამართული ინფრასტრუქტურის შექმნისთვის რეკლამაციის დადგენა;
- კერძოდ და საჯარო ინტერესთა შეთანხმება შემოსხმებულ პროცესში.

## განვითარების ხედვა

საკრედიტო ტერიტორიის მდებარეობა და აღწერა: საკრედიტო ტერიტორია მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანი, დიდვლი, დავით აღმაშენებლის ქუჩის მიმდებარე. მას უშუალოდ ესაზღვრება ბაკურიანის მგგ-თი დადგენილი საკრედიტო ქუჩა. ტერიტორიაზე რელიეფი საშუალო სირთულისაა (ქანობი 11%), უკიდურეს ვერტიკალურ ნიშნულებს (1754.07 - 1744.76 მ) განსხვავება 9.31 მეტრია, 78 მ. დაშორებით, ხოლო განსაზღვრული აბსოლუტური ნიშნული 1750 მ. ზღვის დონიდან, საშენებლო დაგეგმილ ტერიტორიაზე ქანობი არის 5%. საკრედიტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ფიზიკური გარემოს იმ ელემენტებიდან, რომელიც მიწათსარგებლობის ზონების განყენებისას უნდა იყოს გათვალისწინებული, გვხვდება გზათა ქსელი (ბრუნდის საფარითა და არაფორმირებული კონკრეტით ზოგი ფორმირებული) და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საზღვრები. ძირითადი სანიჟინგო ინფრასტრუქტურებიდან ტერიტორიის მიმდებარე უზრუნველყოფილია წყალმომარაგებისა და წყალარინების ქსელებით, ასევე გაზომარაგებისა და ელექტრომომარაგების ქსელებით.

სამშენებლო კოვლეჯის აღწერა: კომპლექსი შედგება 4 კომპანისაგან, რომლების კონფიგურაციით მიუყვება მიწის ნაკვეთის საზღვრებს. კომპანებამდე საფეხმავლო და საავტომობილო მისადგომებისთვის დაგეგმილია 6 მ სიგანის გზა და 1.3 მ-ის სიგანის ძროთუარი. ტერიტორიაზე, თითოეული შენობისთვის, დაყოფილი მიწის ნაკვეთების საზღვრებში, მოეწყობა საპარკინგო ადგილები - ერთი იდენიფიკაციის სახსოვრებლისთვის 2 ავტოსადგომი.

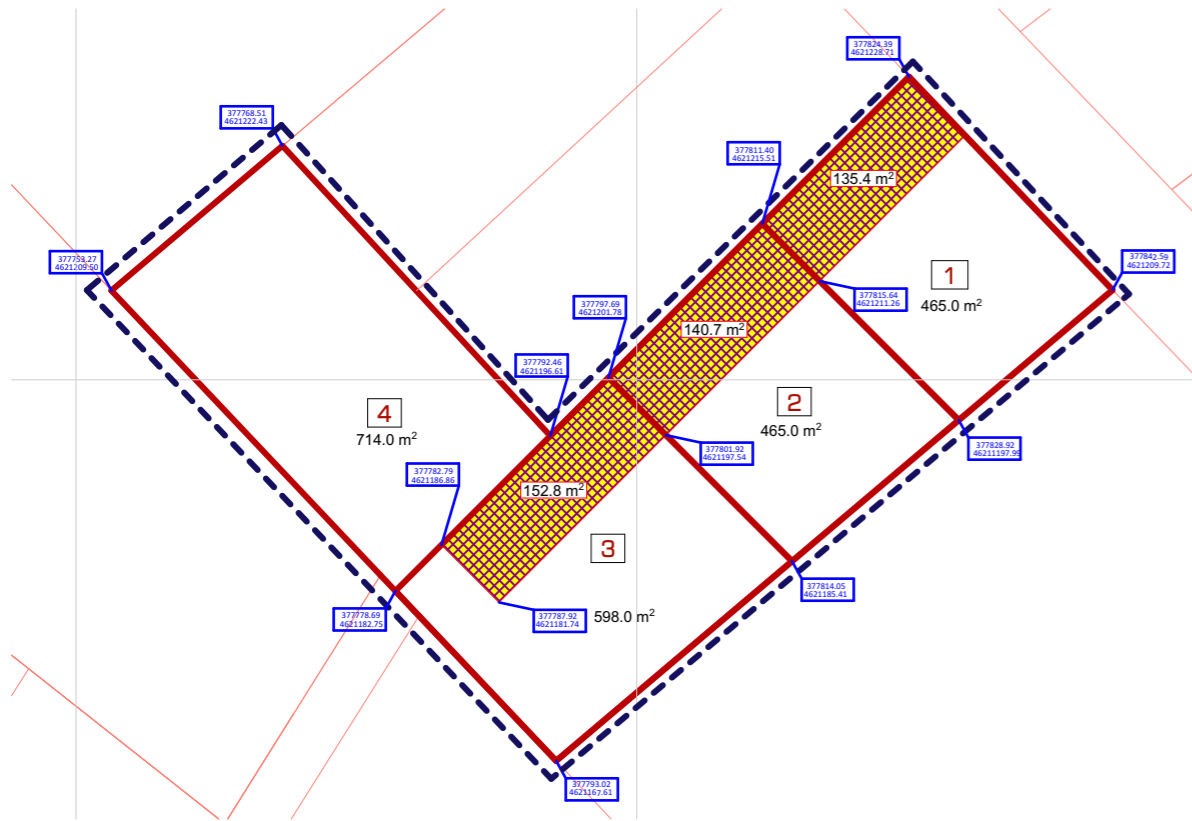
კრედიტის დასახელება	დაგეგმვა	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: დაგეგმვის მიზანი, ამოცანები და ხედვა
სასტუმროსა და კომპანის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	გელა ლომჯარია	BWC Group	დირექტორი ა. ჩაბუაძე პრ. ხელმძღვანელი შ. მახარაძე არქიტექტორი შ. მახარაძე არქიტექტორი ვ. მახარაძე		სტადია ნაწილი მასშტაბი განაშენიანების რეგულირების გეგმა ბანმარტებიტი ბარატი გვერდი N32



# ბანმარტებითი ბარათი

## ბანკითარების თექნიკური მარჯვენებლები

საკროვეტო მიწის ნაკვეთი გრგ-ს ფარგლებში დაიყო 4 ერთეულად. თერიტორიაზე დაზუსტდა მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ევზომები, მისაღმომობის საფროებებიდან ბამომდინარე დანიშნა საზომადომებრივი სარკითუმები, დადგინდა შენობათა ბანთავსების კირობები და ბამოიყო საფრო კარკირების აღმილები.



**ფუნქციური ზონის ბალანსი**

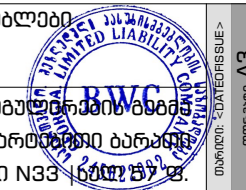
საკროვეტო თერიტორიის ფართობი - 2242 მ<sup>2</sup>

სრზ - 1	1687.1 მ <sup>2</sup>
ლსზ	126.0 მ <sup>2</sup>
თზ - 1	428.9 მ <sup>2</sup>

მიწის ნაკვეთის კოდი	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )	სრზ-1 (მ <sup>2</sup> )	თზ-1 (მ <sup>2</sup> )	ლსზ (მ <sup>2</sup> )
1	465	329.6	135.4	-
2	465	324.3	140.7	-
3	598	445.2	152.8	-
4	714	588.0	-	126.0
სულ	2242	1687.1	428.9	126.0

მიწის ნაკვეთის კოდი	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )	ფუნქციური ზონა	დანიშნულება	მოშენების ფართი (მ <sup>2</sup> )	ინფენსიობის ფართი (მ <sup>2</sup> )	ბამწვანების ფართი (მ <sup>2</sup> )	სართულიანობა	სიმაღლე (მ)	კ1 საკროვეტო	კ2 საკროვეტო	კ3 საკროვეტო	ავტოსადმომობის რამოდენობა
1	465	სრზ-1/თზ	ინდივიდუალური სახსოვრებელი სახლი	70	116	200	1+მანსარდა	4.1	0.2	0.2	0.4	2
2	465	სრზ-1/თზ	ინდივიდუალური სახსოვრებელი სახლი	70	116	197	1+მანსარდა	4.1	0.2	0.2	0.4	2
3	598	სრზ-1/თზ	ინდივიდუალური სახსოვრებელი სახლი	70	116	314	1+მანსარდა	4.1	0.1	0.2	0.5	2
4	714	სრზ-1/თზ/ლსზ	ინდივიდუალური სახსოვრებელი სახლი	70	116	423	1+მანსარდა	4.1	0.1	0.2	0.7	2

კროვეტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: თექნიკური მარჯვენებლები
სასტუმროსა და კომუნიკაციების ბანკითარების გეგმა	გელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი ა.ჩახუაძე პრ. ხელმძღვანელი შ.მანსარაძე არქიტექტორი შ.მანსარაძე არქიტექტორი ვ.თაბუაძე	შენიშვნა	სტადია ნანული მანსარაძე ბანმარტებითი ბარათი გვარდი N33 (საქმე) შ.



# ბანმარტაბიტი ბარატი

## სივრცით-თარიღორიული განვითარების რეგლამენტი

### მინუსარგებლობა

ბრგ უსახული უფლებრივი ფონირების სახეები:

1. თარიღორიულ-სტრუქტურული ფონირება: კვ ;
2. ბეგმარების შემფლუდავი ფონირება: თარიღორიანზე შემფლუდავი ფონირება არ არსებობს

ბრგ დადგენილი / დაგუსთებული უფლებრივი ფონირების სახეები:

1. ფუნეციური ფონირება: სრგ-1; ლსგ; მგ.
- შენიშვნა: ფონირების აღწერა მოცემულია 117; საკროეფთო ერთეულებზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების დათვლა დათვლა ხდება ცალკეული საკროეფთო ერთეულის მთლიანი ფართობისთვის, (მუხლი 6;36 / მუხლი 7;34) ხოლო კ3 მგ-თი დადგენილი სამშენებლო ფონის ფართობისთვის ბრგ-ში შემავალი ნაკვეთების ჯამური მარკვენებლისთვის. (მუხლი 14; კ4;35)

### მინის ნაკვეთების რეგლამენტები:

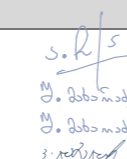

1. ბრგ შესაბამისად ფორმირებული სამშენებლო მინის ნაკვეთების დაყოფა-ბაერთიანება უნდა/და საზღვრების ცვლა დაუშვებელია, გარდა წინამდებარე ბრგ დადგენილისა (იხ. მინის ნაკვეთების განწილების ბეგმა). ყველა სხვა შემთხვევაში საჭიროა ცვლილებების შეთანხმება კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურების დაცვით;
2. ამ რეგლამენტის 1-ელ კუნთში გათვალისწინებულ შემთხვევაში, როდესაც ხდება მინის ნაკვეთის ბაერთიანება/დაყოფა/საზღვრების ცვლა, სამშენებლო მინის ნაკვეთებს უნარჩუნდებათ ის სამშენებლო კოდექსი, რაც მათთვის დადგენილია წინამდებარე ბრგ-ით, ხოლო დადგენილი სერვიტუტი უშვდება/არ გამოიყენება, თუ ნაკვეთის ცვლით უშვდება სერვიტუტის საჭიროება.
3. საზღვრადგებრივი და კარძო სერვიტუტები განსაზღვრულია აუცილებელი გზის უზრუნველსაყოფად და მათზე გავრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები. ამასთან, სამშენებლო კოდექსის დამთვლისას მათი გამოკლება არ ხდება.

### მინის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მახსიალური სიმღლეები:

1. მინის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების ზოგადი წესი და მათი მახსიალური სიმღლეები განისაზღვრება 117 წესებით;
2. საკროეფთო თარიღორიანზე გამოიყენება ვე მიზნის ფონის კრინცივი.
3. მახსიალური სიმღლეების ათვლა სავალდებულოა საზღვრადგებრივი საზღვრების, მათ შორის საზღვრადგებრივი სერვიტუტის გათვალისწინებით და უკანა ეზოს მხრიდან.
4. დადგენილ მახსიალურ სართულიანობაში ინგარბეგა შენობის ყველა თივის სართული, გარდა თქვენიკური და მინისქვეშე სართულ(ებ)ისა.
5. განაშენიანების ხაზები:
  - 5.1. განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზები დადგენილია ყველა ერთეულზე.
  - 5.2. განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზები არ არის დადგენილი.

### განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

თარიღორიის განაშენიანების მახსიალური კოეფიციენტი კ1 = 0.2  
 თარიღორიანზე განაშენიანების ინტენსივობის მახსიალური კოეფიციენტი კ2 = 0.2  
 თარიღორიის განმწვანების კოეფიციენტი კ3 = 0,4  
 ავტოსადგომების რაოდენობა ერთბინიანი საცხოვრებლისთვის - 2  
 შენობა-ნეგებობის მახსიალური დასაშვები სიმღლე = 7.5

კროეფთის დასახელება	დაგკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: სივრცით-თარიღორიული
სასტუმროსა და კოდექსის განაშენიანების რეგულირების ბეგმა	ბელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი ა.ჩაგმაძე ვრ. ხელმძღვანელი შ.მხარაძე არქიტექტორი შ.მხარაძე არქიტექტორი ვ.თაბატაძე		
					დასახელება: სივრცით-თარიღორიული განვითარების რეგლამენტი მინუსარგებლობა სტადია ნაწილი მუსშობი განაშენიანების რეგულირების ბეგმა ბანმარტაბიტი ბარატი გვარდი N34 სტრუქტ.

# ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება

## დაგეგმვის არსი

გამომდინარე იქიდან, რომ საპროექტი ნაკვეთი ნარმოადგენს ბაკურიანის ბანაშენიანობის ტერიტორიის ნაწილს, გადაწყვეტი მიიღება ენიჭება ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენებას და განვითარებას, ჩამოყალიბებული გარემოს შეფასებას და მისი ბათვალისინივებით ტერიტორიის სწორ დაგეგმვასა და დაგეგმარებას.

ბრგ-ში მოწესრიგებულია ტერიტორიის მიწათსარგებლობის და ბანაშენიანობის რეგულირების საკითხები, დაწყებული უფლებრივი ფონდებით, დასრულებული მინის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების რეგულაციებით.

განვითარების ხედვა მდგომარეობს შემდეგი

## ინტერესთა გამოხატვა და შეჯერება

წინამდებარე ბრგ-ში კერძო (დაგეგმვის) ინტერესებია:

- დაგეგმვის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა, სამართლებრივი რეგულირება და განვითარება;
- განვითარებისთვის უსაფრთხო და თანაბარი შესაძლებლობების სივრცის უზრუნველყოფა;
- ჯანსაღი და უსაფრთხო სამოქმედო გარემოში არსებობა.

## წინამდებარე ბრგ-ში საჯარო ინტერესებია:

- ტერიტორიის მოწესრიგებული და დაგეგმარებული განვითარება;
- მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა;
- საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, მათ შორის გზის დათმობა კერძო საკუთრებაშიდან საერთო სარგებლობისთვის ხელახალი გამოწვევის საფუძველზე;
- ინფრასტრუქტურის უწყვეტი ფუნქციონირების მიზნების უზრუნველყოფა გარემოში.

წინამდებარე ბრგ-ში უზრუნველყოფილია დაგეგმვის ინტერესების სრულფასოვანი რეალიზაცია, იმგვარად, რომ დასრულია საჯარო ინტერესები გამოხატული ბაკურიანის განვითარების ფორმალურ კოლიტიკაში.

## "SWOT" ანალიზი და ეფექტის შეფასება

### ძლიერი მხარეები:

გაუნაშენიანებელი ტერიტორია, გეგმარებითი შეზღუდვების არარსებობა ღირებული ხედვები მთავორიან სარეკრეაციო სივრცეზე აუცილებელი საინჟინრო ქსელის არსებობა ტერიტორიის მიმდებარედ

### სუსტი მხარეები:

საკანალიზაციო ქსელის არარსებობა

### შესაძლებლობები:

რელიეფი მხრივ ცვლილების შედეგად მართივ საავტომობილო ნაკვეთის საშუალებას იძლევა არსებული მწვანე ნარგავები მაღალი ხარისხის სარეკრეაციო სივრცის მოწყობის საშუალებას იძლევა

### საფრთხეები:

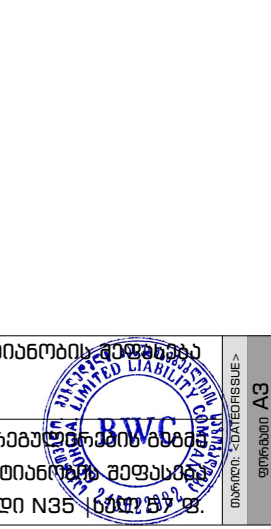
მუნიციპალიტეტის მხრიდან საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების არასაკმარისი ტემპი.

## ეფექტი

დაგეგმარების შედეგად ტერიტორია მოწესრიგებულ და გეგმარებით სარგებლობას ხელს იძენს და უზრუნველყოფილია თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე; საპროექტო ტერიტორია სამართლებრივად მოწესრიგებულია და მომზადებულია სამშენებლოდ გამოყენებისთვის (დაგეგმარებული განვითარება):

- მიწის ნაკვეთი ბიმიწვანე ფუნქციონირების სარგებლობის მიხედვით წესების შესაბამისად.
- ტერიტორიაზე უზრუნველყოფილი იქნება დაურბკოლებელი სატრანსპორტო მისაწვდომობა

კროქეტის დასახელება	დაგეგმვის	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: დაგეგმვის ეფექტიანობის შეფასება
სასტუმროსა და კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ბელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი ა.ჩაჩუაძე პრ. ხელმძღვანელი შ.მახარაძე არქიტექტორი შ.მახარაძე არქიტექტორი ვ.თაბატაძე	ს.ჩაჩუაძე შ.მახარაძე ვ.თაბატაძე	სტადია ნაწილი მესამე
					განაშენიანების რეგულირების გეგმა ეფექტიანობის შეფასება გვერდი N35



# ბანსორციელების ეტაპები და რიგითობა

## გრძ ბანსორციელების ეტაპები:

გრძ ბანსორციელების ეტაპები განსაზღვრულია დამკვეთის მოთხოვნით, ბანსორციელების საფიროებების ბათვალისწინებით.

გრძ დაგეგმილია 3 ეტაპი (იხ. ქვემოთ), რომელიც შეიძლება დაზუსტდეს ცალკეული ობიექტების მშენებლობის დროს.

დაგეგმილია კომპლექსის განვითარება შემდეგი ეტაპობრივობით:

I ეტაპი: მიწის ნაკვეთის გამოწვანა;

II ეტაპი: დაგეგმილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა;

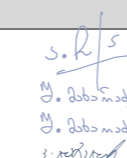
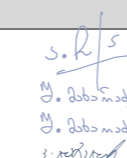
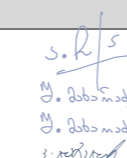
III ეტაპი: საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

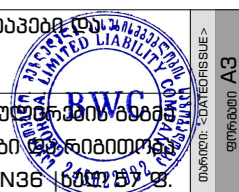
## გრძ ბანსორციელების რიგითობა:

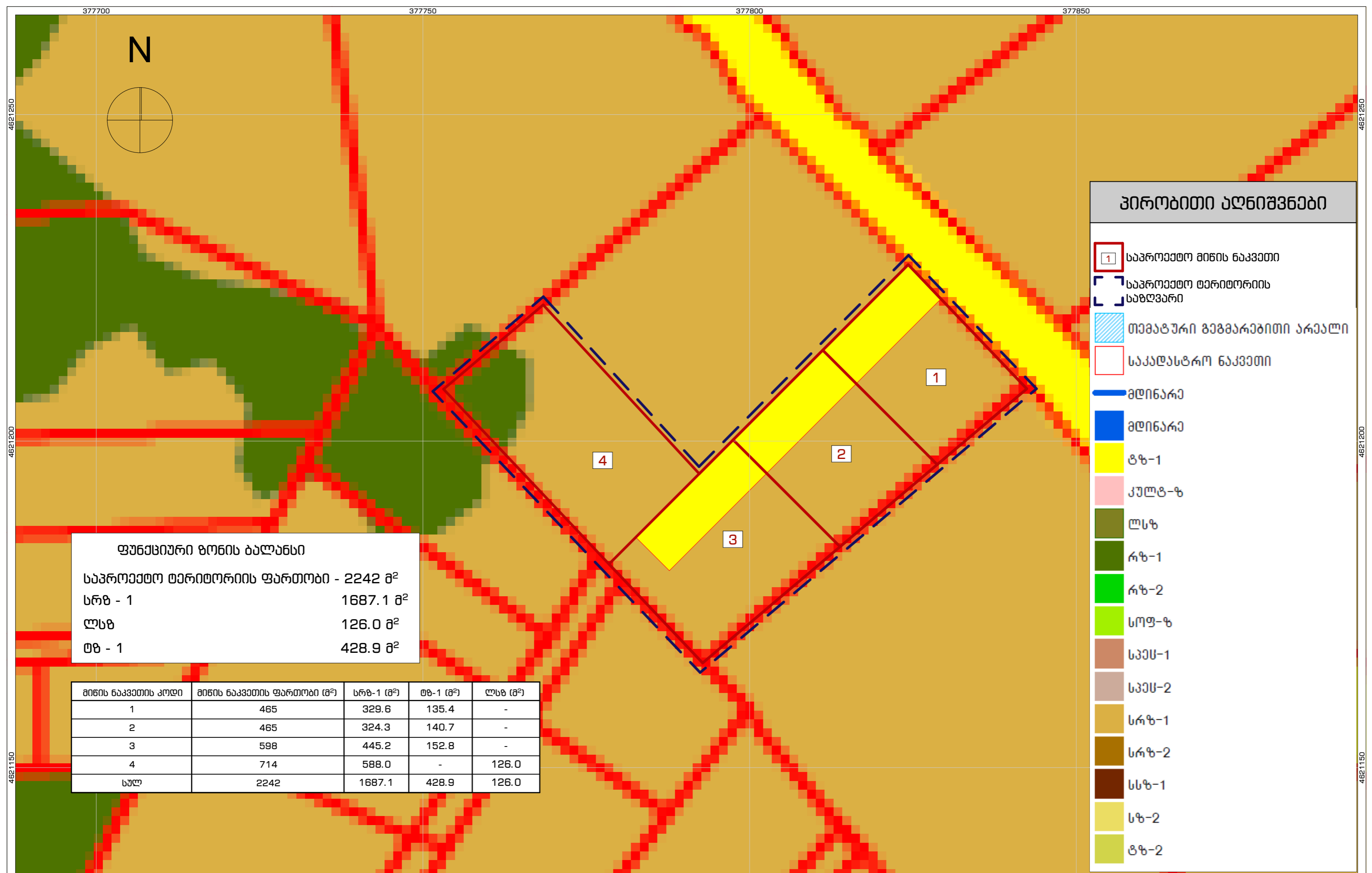
გრძ თითოეულ ეტაპში გამოყოფილია ბანსორციელების რიგითობა, შემდეგი თანმიმდევრობა:

1. ძირითადი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (ახალი მშენებლობა / რეკონსტრუქცია);
2. დამხმარე (არსებობის შემთხვევაში) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა;
3. ხაზობრივი ნაგებობების მოწყობა (ქსელეებზე დაერთება);
4. ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და გამწვანება.

რიგითობა შეიძლება დაზუსტდეს ცალკეული ობიექტების სამშენებლო დოკუმენტების კროეფტებში.

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: ბანსორციელების ეტაპები და რიგითობა									
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილირების გეგმა	ბელა ლომპარია	BWC Group	<table border="0"> <tr> <td>დირექტორი</td> <td>ა. ჩაბუაძე</td> <td rowspan="4" style="vertical-align: middle;">  </td> </tr> <tr> <td>პრ. ხელმძღვანელი</td> <td>შ. მახარაძე</td> </tr> <tr> <td>არქიტექტორი</td> <td>შ. მახარაძე</td> </tr> <tr> <td>არქიტექტორი</td> <td>ვ. ტაბატაძე</td> </tr> </table>	დირექტორი	ა. ჩაბუაძე		პრ. ხელმძღვანელი	შ. მახარაძე	არქიტექტორი	შ. მახარაძე	არქიტექტორი	ვ. ტაბატაძე		<p>სტადია: განაშენიანების რეაბილირების ეტაპი</p> <p>ნაწილი: ეტაპი რიგითობა</p> <p>მასშტაბი: გვერდი N36 (საფურცელი)</p>
დირექტორი	ა. ჩაბუაძე													
პრ. ხელმძღვანელი	შ. მახარაძე													
არქიტექტორი	შ. მახარაძე													
არქიტექტორი	ვ. ტაბატაძე													





**პირობითი აღნიშვნები**

- 1 საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- თემატური გეგმარებითი არეალი
- საკადასტრო ნაკვეთი
- მდინარე
- მდინარე
- ტზ-1
- კულტ-ზ
- ლსზ
- რზ-1
- რზ-2
- სოფ-ზ
- სკუს-1
- სკუს-2
- სრზ-1
- სრზ-2
- სსზ-1
- სზ-2
- ტზ-2

**ფუნქციური ზონის ბალანსი**

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი - 2242 მ<sup>2</sup>

სრზ - 1	1687.1 მ <sup>2</sup>
ლსზ	126.0 მ <sup>2</sup>
ტზ - 1	428.9 მ <sup>2</sup>

მიწის ნაკვეთის კოდი	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )	სრზ-1 (მ <sup>2</sup> )	ტზ-1 (მ <sup>2</sup> )	ლსზ (მ <sup>2</sup> )
1	465	329.6	135.4	-
2	465	324.3	140.7	-
3	598	445.2	152.8	-
4	714	588.0	-	126.0
სულ	2242	1687.1	428.9	126.0

კროქის დასახელება	დაგეგმვა	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: ფუნქციური ზონირება
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა	გელა ლომპარია	BWC Group	დირექტორი პრ. ხელმძღვანელი არქიტექტორი არქიტექტორი	ა.ჩახვაძე შ.მასხარაძე შ.მასხარაძე ვ.თაბუაძე	ბაკურიანის ძირითადი დებულებების თანახმად საპროექტო ტერიტორიაზე კ1 და კ2-ის საანგარიშო ფართი დაითვლება საპროექტო ერთეულის მთლიანი ფართიდან, ხოლო კ3 მგგ-თი დადგენილი საშვებლო ზონის ფართიდან.
					სტადია: მასშტაბი 1:500
					განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა შენიშვნა: (გეგმის) მასშტაბი 1:500 გვერდი N37





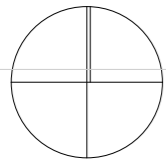
377700

377750

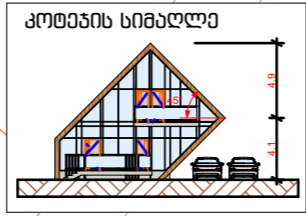
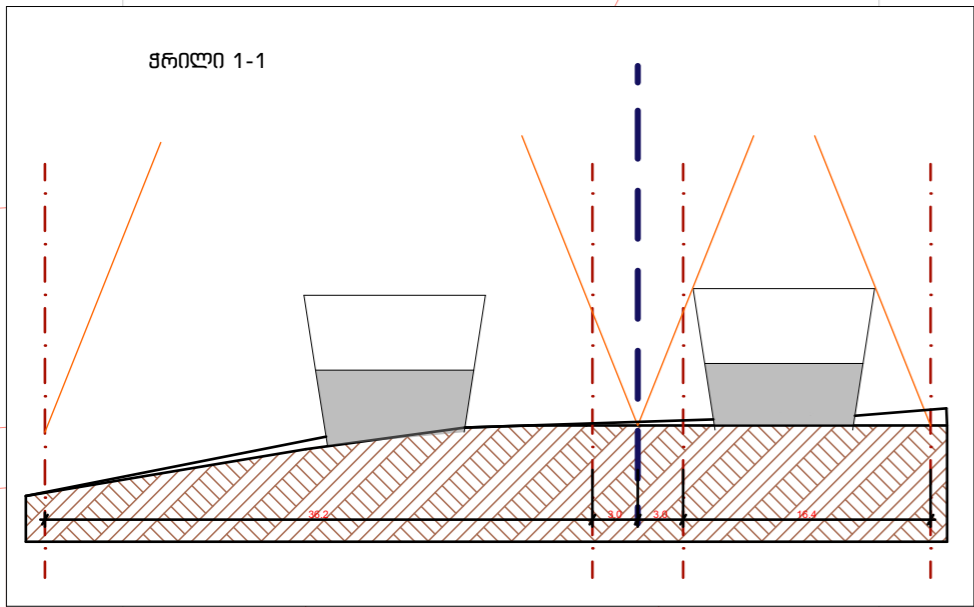
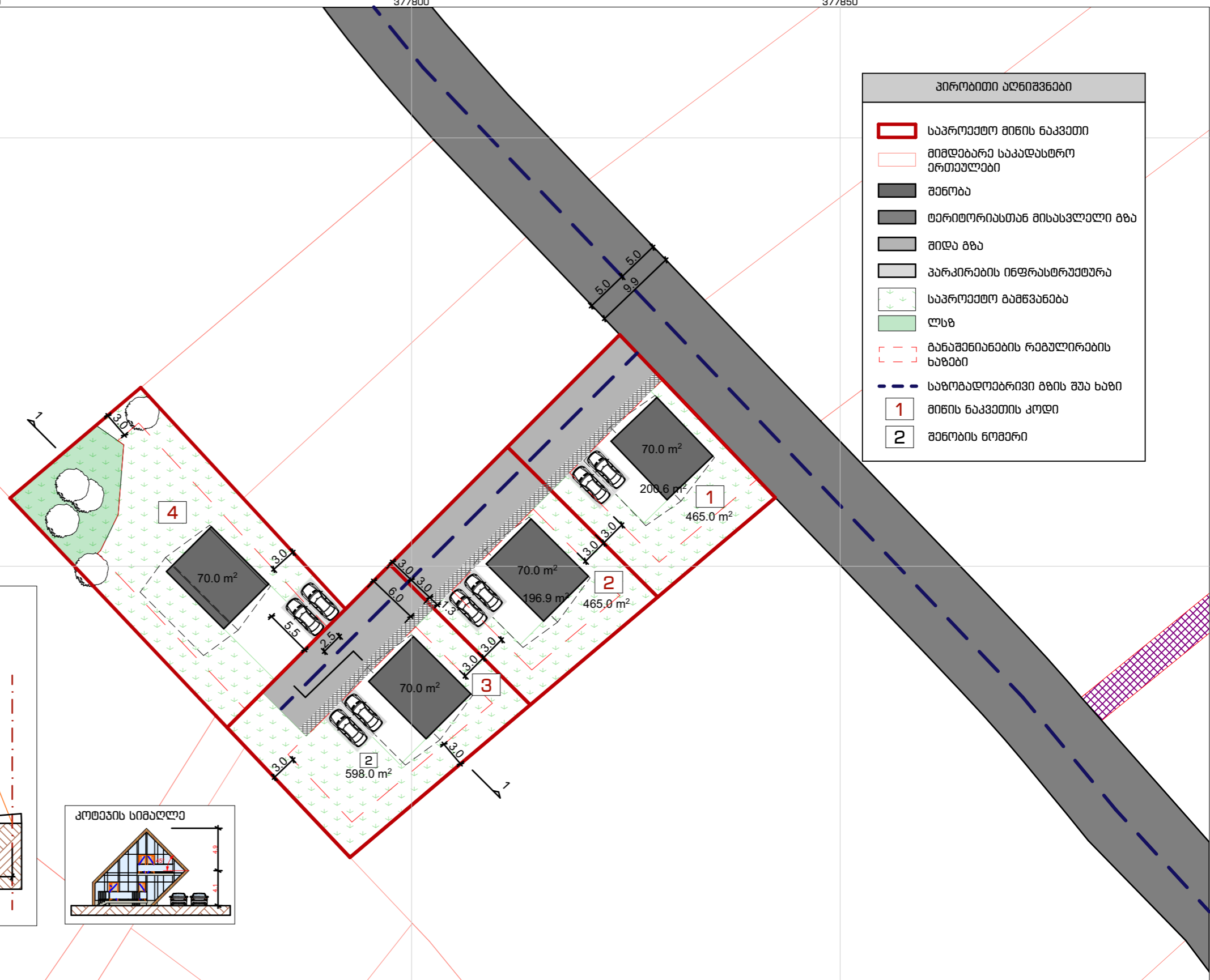
377800

377850

N



პირობითი აღნიშვნები	
	საპროექტო მიწის ნაკვეთი
	მიმდებარე საკადასტრო ერთეულები
	შენობა
	თერიტორიასთან მისასვლელი გზა
	შიდა გზა
	პარკირების ინფრასტრუქტურა
	საპროექტო ბაზენანება
	ლსზ
	ბანაშენიანების რეგულირების საზღვრი
	საზოგადოებრივი გზის შუა ხაზი
	მიწის ნაკვეთის კოდი
	შენობის ნომერი



მიწის ნაკვეთის კოდი	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ²)	ფუნქციური ზონა	დანიშნულება	მოშენების ფართობი (მ²)	ინტენსივობის ფართობი (მ²)	ბაზენანების ფართობი (მ²)	სართულიანობა	სიმაღლე (მ)	კ1 საპროექტო	კ2 საპროექტო	კ3 საპროექტო	ავტოსადგომების რაოდენობა
1	465	სრზ-1/შზ	ინდივიდუალური სახსოვრებელი სახლი	70	116	200	1+მანსარდა	4.1	0.2	0.2	0.4	2
2	465	სრზ-1/შზ	ინდივიდუალური სახსოვრებელი სახლი	70	116	197	1+მანსარდა	4.1	0.2	0.2	0.4	2
3	598	სრზ-1/შზ	ინდივიდუალური სახსოვრებელი სახლი	70	116	314	1+მანსარდა	4.1	0.1	0.2	0.5	2
4	714	სრზ-1/შზ/ლსზ	ინდივიდუალური სახსოვრებელი სახლი	70	116	423	1+მანსარდა	4.1	0.1	0.2	0.7	2

პროექტის დასახელება	დაგეგმვა	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: შენობათა განთავსების გეგმა
სასტუმროსა და კოთხეანის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	გელა ლომგარია	BWC Group	დირექტორი პრ. ხელმძღვანელი არქიტექტორი არქიტექტორი	ა.ჩაბუაძე შ.მანუაშვილი შ.მანუაშვილი ვ.თაბუაძე	სტადია: მანაშენიანების რეგულირების გეგმა ნაწილი: მინათა რეგულირების მასშტაბი 1:500 გვერდი N39

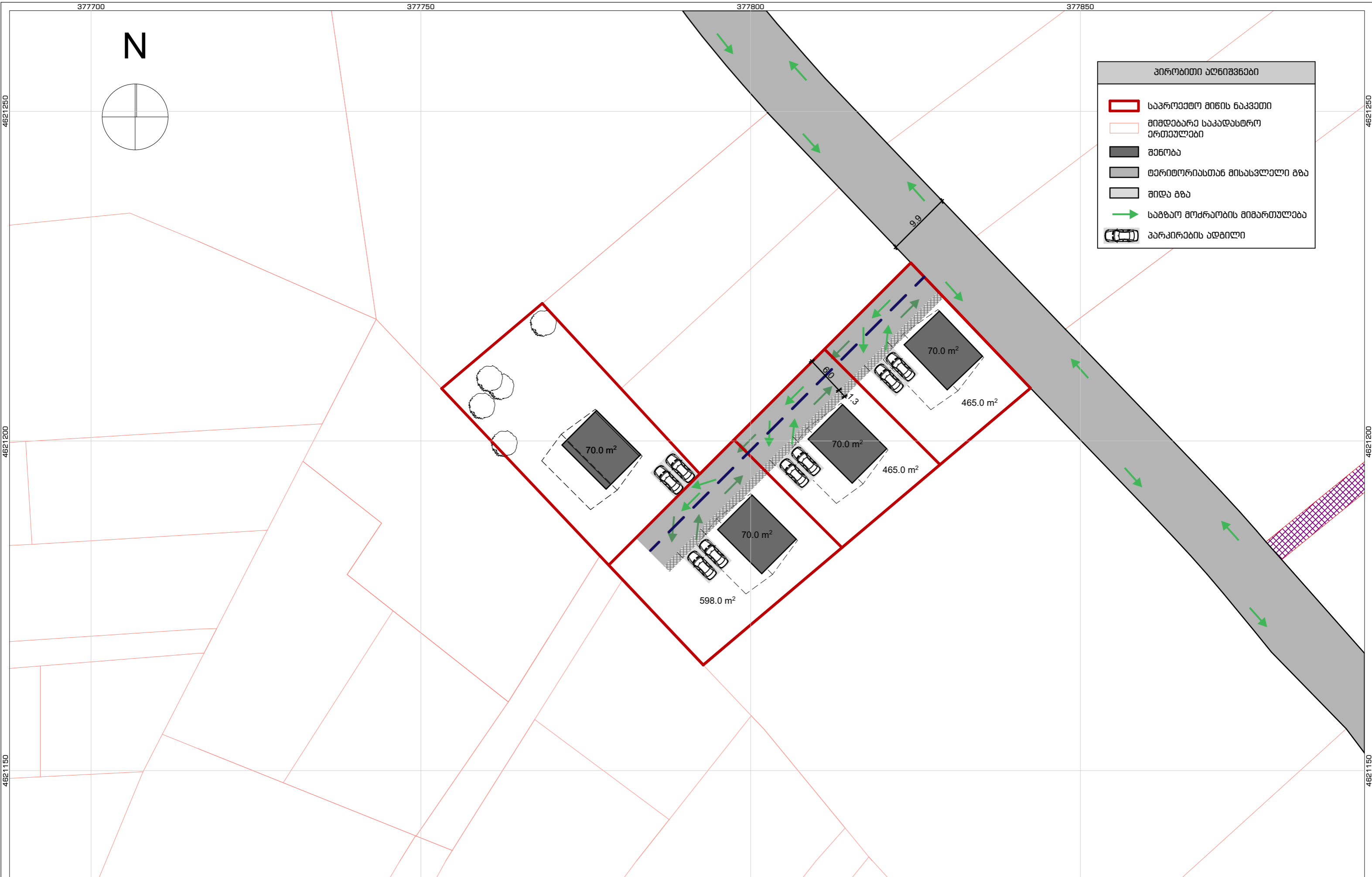




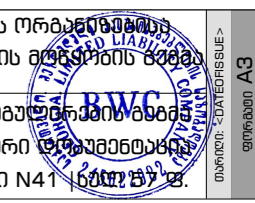
პროექტის აღნიშვნები	
	საპროექტო მიწის ნაკვეთი
	კანალიზაცია
	წყალმომარაგება
	ბაზმომარაგება
	ელექტრო მომარაგება
	საპროექტო წყალმომარაგება
	საპროექტო ბაზმომარაგება
	საპროექტო ელექტრომომარაგება

პროექტის დასახელება	დაამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: სანიმუშო ინფრასტრუქტურის რეგულირების გეგმა
სასტუმროსა და კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ბელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი    ა. ჩაგმაძე პროექტის ხელმძღვანელი    შ. მახარაძე არქიტექტორი    შ. მახარაძე არქიტექტორი    ვ. მახარაძე	ნახაზზე წარმოდგენილია სანიმუშო ინფრასტრუქტურის ძირითადი მაგისტრალის სეგმენტი. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ ვერაპრობითი არ არსებობს საკანალიზაციო ქსელი, შესაბამისად მოეწყობა ლოკალური ავზი.	სტადია    მანაშენიანების რეგულირების გეგმა ნაწილი    თვითმართვადი მასშტაბი 1:2000    გვერდი N40

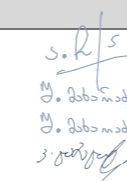


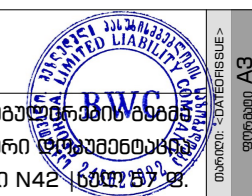


<p>პროექტის დასახელება</p>	<p>დამკვეთი</p>	<p>შემსრულებელი</p>	<p>შემსრულებელი</p>	<p>შენიშვნა</p>	<p>დასახელება: საგზაო მოძრაობის ორგანიზაციის და ავტოსადგომების მოწყობის გეგმა</p>
<p>სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილირების გეგმა</p>	<p>ბელა ლომაგარია</p>	<p>BWC Group</p>	<p>დირექტორი ა. ჩახვაძე პრ. ხელმძღვანელი შ. მახარაძე არქიტექტორი შ. მახარაძე არქიტექტორი ვ. თაბატაძე</p>	<p>დერიტორიაზე წარმოდგენილია 6 მ სიგანის საავტომობილო და 1.3 მ სიგანის საფეხმავლო გზა. თითოეული კოშკის ტიპის ინდივიდუალური სახსოვრებლისთვის გამოყოფილია 2 ავტოსადგომი.</p>	<p>სტადია ნაშრომი მანუალური და ავტოსადგომების მოწყობის გეგმა მასშტაბი 1:500 გვერდი N41</p>

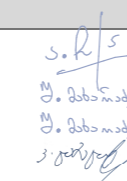


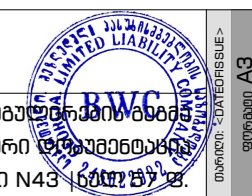


პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: ვიზუალიზაცია
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეგულირების გეგმა	გელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი     ა. ჩაბუაძე პროექტის ხელმძღვანელი     შ. მახარაძე არქიტექტორი     შ. მახარაძე არქიტექტორი     ვ. ტახტაძე		სტადია     განაშენიანების რეგულირების გეგმა ნაწილი     თემატური დეტალიზაცია მასშტაბი     გვერდი N42 - სტადია 2





პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: ვიზუალიზაცია
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეგულირების გეგმა	გელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი      ა. ჩაბუაძე პროექტის ხელმძღვანელი      შ. მახარაძე არქიტექტორი      შ. მახარაძე არქიტექტორი      ვ. მახარაძე		სტადია      განაშენიანების რეგულირების გეგმა ნაწილი      თემატური დეტალიზაცია მასშტაბი      გვერდი N43 (საფურცელი)



# პარიანტი N2

საკროეფტო წინადადებაში წარმოდგენილია სასტუმროსა და კოდეჯების  
კროეფტი სპეციალური გონალური შეთანხმების საფუძველზე



# ბანმარტებიტი ბარატი

## დაგეგმვის საფიროება

(დაგეგმვის მოთხოვნები)

საკრედიტო ტერიტორია არის ფიზიკური პირის (გელა ლომჯარია) საკრედიტო საკრედიტო. დაგეგმვის მიზანია სახსოვრებალი ფუნქციის კომპანის მშენებლობა.

დაგეგმვის მოთხოვნები:

- გდ შესაბამისად დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრების დაცვით, დაგეგმილი ინფრასტრუქტურის განთავსების არეალის, პარამეტრების და სხვა ტექნიკურ-სამართლებრივი ასპექტების გადაწყვეტა;
- დაგეგმილ ობიექტებთან დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომების ორგანიზება.

## დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები

გამომდინარე დაგეგმვის ტექნიკური დავალებიდან და მოთხოვნებიდან, დაგეგმვის მიზანია საკრედიტო ტერიტორიის ერთიანი სივრცით-გეგმარებითი გააზრება და საკრედიტო მიწის ნაკვეთების (N 64.30.12.204) განაშენიანების რეგულირება მგგ დაგეგმილი ქვეზონების ფარგლებში, კერძოდ: ფუნქციური ქვეზონების დაზუსტება, პარამეტრების დადგენა, მიწაზე შენობების განთავსების პირობების განსაზღვრა, ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფის დარეგულირება და მშენებლობისთვის სამართლებრივი მომზადება.

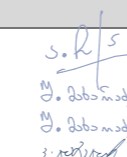
გამომდინარე შემოთქმულიდან დაგეგმვის ამოცანებია:

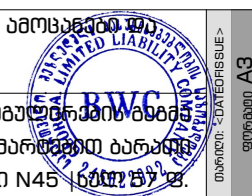
- მიწის ნაკვეთის გამოწვანა, ნაკვეთების საზღვრების დაზუსტება, ფიზიკური გარემოს ფაქტობრივი და უფლებრივი მონაცემების შეჯამების საფუძველზე.
- მგგ ქვეზონებს შორის საზღვრების დაზუსტება;
- სატრანსპორტო მისადგომების ორგანიზება და გამართული ინფრასტრუქტურის შექმნისთვის რეკლამაციის დადგენა;
- კერძოდ და საჯარო ინტერესთა შეთანხმება შემოსხმებულ პროცესში.

## განვითარების ხედვა

საკრედიტო ტერიტორიის მდებარეობა და აღწერა: საკრედიტო ტერიტორია მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანი, დიდვლი, დავით აღმაშენებლის ქუჩის მიმდებარედ. მას უშუალოდ ესაზღვრება ბაკურიანის მგგ-თი დადგენილი საკრედიტო ქუჩა. ტერიტორიაზე რელიეფი საშუალო სირთულისაა (ქანობი 11%), უკიდურეს ვერტიკალურ ნიშნულებს (1754.07 - 1744.76 მ) განსხვავება 9.31 მეტრია, 78 მ. დაშორებით, ხოლო განსაზღვრული აბსოლუტური ნიშნული 1750 მ. ზღვის დონიდან, სამშენებლოდ დაგეგმილ ტერიტორიაზე ქანობი არის 5%. საკრედიტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ ფიზიკური გარემოს იმ ელემენტებიდან, რომელიც მიწათსარგებლობის ზონების განყენებისას უნდა იყოს გათვალისწინებული, გვხვდება გზათა ქსელი (ბრუნდის საფარითა და არაფორმირებული კონკრეტით ზოგი ფორმირებული) და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საზღვრები. ძირითადი საინჟინერო ინფრასტრუქტურებიდან ტერიტორიის მიმდებარედ უზრუნველყოფილია წყალმომარაგებისა და წყალარინების ქსელებით, ასევე გაზომომარაგებისა და ელექტრომომარაგების ქსელებით.

სამშენებლო კოვლეჯის აღწერა: კომპლექსი შედგება 1 სასტუმროსა და 3 კომუნიკაციის, რომლებიც კონფიგურაციით მიუყვება მიწის ნაკვეთის საზღვრებს. კომუნიკაციები საფუნდამენტო და საავტომობილო მისადგომებისთვის დაგეგმილია 6 მ სიგანის საავტომობილო და 1.3 მ სიგანის საფუნდამენტო გზა. ტერიტორიაზე, თითოეული შენობისთვის, დაყოფილი მიწის ნაკვეთების საზღვრებში, მოეწყობა საპარკინგო ადგილები - კომუნიკაციის მიწის ინდივიდუალური სახსოვრებალისთვის - 2 ავტოსადგომი, სასტუმროს ფუნქციის შენობისთვის - 3 სასტუმრო რემეირა - 2 ავტოსადგომი.

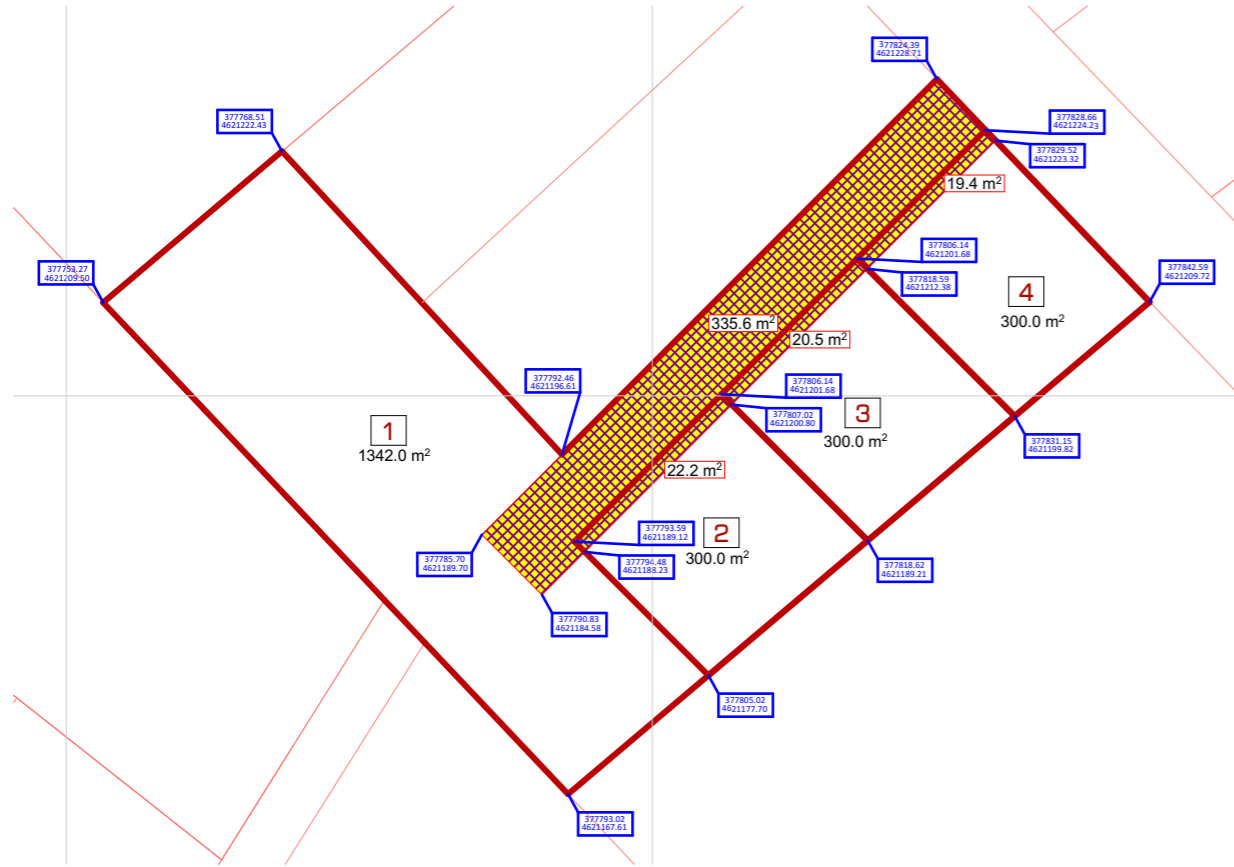
კრედიტის დასახელება	დაგეგმვა	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: დაგეგმვის მიზანი, ამოცანები და ხედვა
სასტუმროსა და კომუნიკაციის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	გელა ლომჯარია	BWC Group	დირექტორი ა. ჩაბუაძე პრ. ხელმძღვანელი შ. მახარაძე არქიტექტორი შ. მახარაძე არქიტექტორი ვ. მახარაძე		სტადია ნაწილი მესამეი განაშენიანების რეგულირების მიზანი ბანმარტებიტი ბარატი გვერდი N45



# ბანმარტებითი ბარათი

## ბანკითარების ტექნიკური მარჯვენებლები

საკრედიტო მიწის ნაკვეთი გრგ-ს ფარგლებში დაიყო 4 ერთეულად. თარიღითა და დაფუძნდა გრგ-თი დადგენილი ფუნქციური ქვეგონები, მისაღებობის საფრთხეებიდან გამომდინარე დაინიშნა საზოგადოებრივი სარკვევები, დადგინდა შენობათა განთავსების პირობები და გამოიყო საფრო პარკირების ადგილები.



ფუნქციური ზონის ბალანსი	
საკრედიტო თარიღობის ფართობი -	2242 მ <sup>2</sup>
სრგ - 1	1716.6 მ <sup>2</sup>
ლსგ	126.0 მ <sup>2</sup>
თგ - 1	399.4 მ <sup>2</sup>

მიწის ნაკვეთის კოდი	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )	სრგ-1 (მ <sup>2</sup> )	თგ-1 (მ <sup>2</sup> )	ლსგ (მ <sup>2</sup> )
1	1342	880.4	335.6	126.0
2	300	277.8	22.2	-
3	300	279.6	20.4	-
4	300	280.7	19.3	-
სულ	2242	1718.5	397.5	126.0

მიწის ნაკვეთის კოდი	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )	ფუნქციური ზონა	დანიშნულება	მოშენების ფართობი (მ <sup>2</sup> )	ინტენსივობის ფართობი (მ <sup>2</sup> )	ბანკვანების ფართობი (მ <sup>2</sup> )	სართულიანობა	სიმაღლე (მ)	კ1 საკრედიტო	კ2 საკრედიტო	კ3 საკრედიტო	ავტოსადგომების რაოდენობა
1	1342	სრგ-1/თგ/ლსგ	სახსოვრო (16 მონაკვეთი)	310	725	391	2+მანსარდა	6.6	0.2	0.5	0.3*	12
2	300	სრგ-1/თგ	ინდივიდუალური სახსოვრებელი სახლი	70	116	130	1+მანსარდა	4.1	0.2	0.4	0.4	2
3	300	სრგ-1/თგ	ინდივიდუალური სახსოვრებელი სახლი	70	116	150	1+მანსარდა	4.1	0.2	0.4	0.5	2
4	300	სრგ-1/თგ	ინდივიდუალური სახსოვრებელი სახლი	70	116	158	1+მანსარდა	4.1	0.2	0.4	0.5	2

კ3 კოეფიციენტი შესაბამისობაშია გრგ-ში შემავალი საკრედიტო ერთეულების გრგ-თი დადგენილ ჯამურ საშენებლო ზონის ფართობთან.

სრგ-1 = 2116 მ<sup>2</sup>

კ3 საანგარიშო ფართობი = 829 მ<sup>2</sup>

კ3 = 0.4

კრედიტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: ტექნიკური მარჯვენებლები
სახსოვროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა	გელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი პრ. ხელმძღვანელი არქიტექტორი არქიტექტორი	ა. ჩახუაძე შ. მახარაძე შ. მახარაძე ვ. მახარაძე	სტადია ნაშრომი მესამეი
					<div style="text-align: center;"> <p>სტადია: განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა</p> <p>ნაშრომი: ბანმარტებითი ბარათი</p> <p>მესამეი: გვერდი N46</p> </div>

# ბანკარტაბიტი ბარატი

## სივრცით-თარიღორიული განვითარების რეგლამენტი

### მინათსარგებლობა

ბრტ ასახული უფლებრივი ფონირების სახეები:

1. თარიღორიულ-სტრუქტურული ფონირება: კვ ;
2. ბაგმარების შემდგომი ფონირება: თარიღორიული შემდგომი ფონირება არ არსებობს

ბრტ დადგენილი / დაგუსტაბული უფლებრივი ფონირების სახეები:

1. ფუნქციური ფონირება: სრგ-1; ლსგ; მგ-1

შენიშვნა: ფონირების აღწერა მოცემულია 117; საკროეფტო ერთეულებზე კ1 და კ2 კოეფიციენტების დამთვლა დამთვლა ხდება ცალკეული საკროეფტო ერთეულის მთლიანი ფართობისთვის, (მუხლი 6;36 / მუხლი 7;34) ხოლო კ3 მგ-თი დადგენილი საშენებლო ფონის ფართობისთვის ბრტ-ში შემავალი ნაკვეთების ჯამური მარვენებლისთვის. (მუხლი 14; 34;35)

### მინის ნაკვეთების რეგლამენტები:

1. ბრტ შესაბამისად ფორმირებული საშენებლო მინის ნაკვეთების დაყოფა-ბაერთინება ან/და საზღვრების ცვლა დაუშვებელია, ბარდა წინამდებარე ბრტ დადგენილისა (იხ. მინის ნაკვეთების ბანაწილების ბაგმა). ყველა სხვა შემთხვევაში საჭიროა ცვლილებების შემთხვევა, კანონმდებლობით დადგენილი პროცედურების დაცვით;
2. ამ რეგლამენტის 1-ელ პუნქტში გათვალისწინებულ შემთხვევაში, როდესაც ხდება მინის ნაკვეთის ბაერთინება/დაყოფა/საზღვრების ცვლა, საშენებლო მინის ნაკვეთებს უნარჩუნდებათ ის საშენებლო კოეფიციენტი, რაც მათთვის დადგენილია წინამდებარე ბრტ-ით, ხოლო დადგენილი სარკითუმი უქმდება/არ გამოიყენება, თუ ნაკვეთის ცვლით უქმდება სარკითუმის საჭიროება.
3. საზოგადოებრივი და კერძო სარკითუმები მანსაზღვრულია აუცილებელი გზის უზრუნველსაყოფად და მათზე გავრცელდება საერთოველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული უფლებები და ვალდებულებები. ამასთან, საშენებლო კოეფიციენტის დამთვლისას მათი გამოკლება არ ხდება.

### მინის ნაკვეთზე შენობათა ბანათვისება და მათი მანსიმალური სიმღლეები:

1. მინის ნაკვეთზე შენობათა ბანათვისების ფორმა წესი და მათი მანსიმალური სიმღლეები ბანსაზღვრება 117 წესებით;
2. საკროეფტო თარიღორიული გამოიყენება ვმ სამეზობლო მიწის ფონის კრინცივი.
3. მანსიმალური სიმღლეების ათვლა სავალდებულოა საზოგადოებრივი საზღვრების, მათ შორის საზოგადოებრივი სარკითუმის გათვალისწინებით და უკანა ეზოს მხრიდან.
4. დადგენილ მანსიმალურ სარტულიანობაში იანბარება შენობის ყველა თივის სარტული, ბარდა თეწიკური და მინისქვეშა სარტული(ებისა).
5. ბანაშენიანების ხაზები:
  - 5.1. ბანაშენიანის რეგულირების (წითელი) ხაზები დადგენილია ყველა ერთეულზე.
  - 5.2. ბანაშენიანის სავალდებულო (ლურჯი) ხაზები არ არის დადგენილი.

### ბანაშენიანების რეგულირების პარამეტრები სპეციალური გონალური შეთანხმების საფუძველზე:

#### სასტუმროსთვის:

თარიღორიის ბანაშენიანების მანსიმალური კოეფიციენტი კ1 = 0.2  
 თარიღორიული ბანაშენიანების ინტენსივობის მანსიმალური კოეფიციენტი კ2 = 0.5  
 თარიღორიის ბანაშენიანების კოეფიციენტი კ3 = 0.4\*  
 ავტოსადგომების რაოდენობა სასტუმროსთვის - 3 საცხოვრებელ ნომარზე - 2  
 შენობა-ნეგებობის დასაშვები მანსიმალური სიმღლე = 7.5 მ

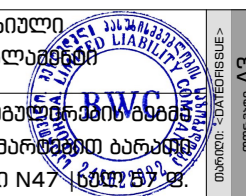
#### ინდივიდუალური საცხოვრებლისთვის:

თარიღორიის ბანაშენიანების მანსიმალური კოეფიციენტი კ1 = 0.2  
 თარიღორიული ბანაშენიანების ინტენსივობის მანსიმალური კოეფიციენტი კ2 = 0.4  
 თარიღორიის ბანაშენიანების კოეფიციენტი კ3 = 0,4  
 ავტოსადგომების ინდივიდუალური საცხოვრებლისთვის - 2  
 შენობა-ნეგებობის დასაშვები მანსიმალური სიმღლე = 7.5 მ

ბანაშენიანების რეგულირების ბაგმაში შემავალი ცალკეული საკროეფტო მინის ნაკვეთებისთვის მინათსარგებლობის ბანარალური ბაგმით დადგენილი კ3 კოეფიციენტის შემცირება შესაძლებელია საკროეფტო თარიღორიის ჯამური მარვენებლის შემცირების ბარეშე.

ბანაშენიანების რეგულირების ბაგმით დადგენილი კონკრეტული ფუნქციური ფონების მიუხედავად, კ3 ბანსაზღვრება მინათსარგებლობის ბანარალური ბაგმით დადგენილი საშენებლო ფონის ფართობიდან.

კროეფტის დასახელება	დაგკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: სივრცით-თარიღორიული განვითარების რეგლამენტი
სასტუმროსა და კოეფიციენტის ბანაშენიანების რეგულირების ბაგმა	ბელა ლომარია	BWC Group	დირექტორი ა.ჩაგმაძე პრ. ხელმძღვანელი შ.მანარაძე არქიტექტორი შ.მანარაძე არქიტექტორი ვ.მანარაძე	ს.ჩაგმაძე შ.მანარაძე ვ.მანარაძე	სტადია ნაწილი მანსიმალი ბანაშენიანების რეგულირების ბაგმაში მინათსარგებლობის ბანარალური ბაგმით დადგენილი კ3 კოეფიციენტის შემცირება შესაძლებელია საკროეფტო თარიღორიის ჯამური მარვენებლის შემცირების ბარეშე. გვარდი N47



# ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება

## დაგეგმვის არსი

გამომდინარე იქნა, რომ საპროექტი ნაკვეთი ნარმოადგენს ბაკურიანის ბანაშენიანობის ტერიტორიის ნაწილს, გადაწყვეტი მიიღო ენიჭება ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენებას და განვითარებას, ჩამოყალიბებული გარემოს შეფასებას და მისი ბათვალისინივებით ტერიტორიის სწორ დაგეგმვასა და დაგეგმარებას.

ბრგ-ში მოწესრიგებულია ტერიტორიის მიწათსარგებლობის და ბანაშენიანობის რეგულირების საკითხები, დაწყებული უფლებრივი ფონდებით, დასრულებული მინის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების რეგულაციებით.

განვითარების ხედვა მდგომარეობს შემდეგი

## ინტერესთა გამოხატვა და შეჯერება

წინამდებარე ბრგ-ში კერძო (დაგეგმვის) ინტერესებია:

- დაგეგმვის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა, სამართლებრივი რეგულირება და განვითარება;
- განვითარებისთვის უსაფრთხო და თანაბარი შესაძლებლობების სივრცის უზრუნველყოფა;
- ჯანსაღი და უსაფრთხო სამოქმედო გარემოში არსებობა.

## წინამდებარე ბრგ-ში საჯარო ინტერესებია:

- ტერიტორიის მოწესრიგებული და დაგეგმარებული განვითარება;
- მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა;
- საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება, მათ შორის გზის დათმობა კერძო საკუთრებაშიდან საერთო სარგებლობისთვის ხელახალი გამოწვევის საფუძველზე;
- ინფრასტრუქტურის უწყვეტი ფართომდებლის მიწისაღების უზრუნველყოფა გარემოზე.

წინამდებარე ბრგ-ში უზრუნველყოფილია დაგეგმვის ინტერესების სრულფასოვანი რეალიზაცია, იმგვარად, რომ დაწყებულია საჯარო ინტერესები გამოხატული ბაკურიანის განვითარების ფორმალურ კოლიტიკაში.

## "SWOT" ანალიზი და ეფექტის შეფასება

### ძლიერი მხარეები:

გაუნაშენიანებელი ტერიტორია, გეგმარებითი შეზღუდვების არარსებობა ღირებული ხედვები მთავორიან სარეკრეაციო სივრცეზე აუცილებელი საინჟინრო ქსელის არსებობა ტერიტორიის მიმდებარედ

### სუსტი მხარეები:

საკანალიზაციო ქსელის არარსებობა

### შესაძლებლობები:

რელიეფი მხრივ ცვლილების შედეგად მართივ საავტომობილო ნაკვეთის საშუალებას იძლევა არსებული მწვანე ნარგავები მაღალი ხარისხის სარეკრეაციო სივრცის მოწყობის საშუალებას იძლევა

### საფრთხეები:

მუნიციპალიტეტის მხრიდან საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების არასაკმარისი დონე.

## ეფექტი

დაგეგმარების შედეგად ტერიტორია მოწესრიგებულ და გეგმარებით სარგებლობას ხელახალი და უზრუნველყოფილია თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე; საპროექტო ტერიტორია სამართლებრივად მოწესრიგებულია და მომზადებულია სამშენებლოდ გამოყენებისთვის (დაგეგმარებული განვითარება):

- მიწის ნაკვეთი ბაიმიწვება ფართობრივი სარგებლობის მიხედვით წესების შესაბამისად.
- ტერიტორიაზე უზრუნველყოფილი იქნება დაურბკოლებელი სატრანსპორტო მისაწვდომობა

კროქების დასახელება	დაგეგმვის	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: დაგეგმვის ეფექტიანობის შეფასება
სასტუმროსა და კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ბელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი ა.ჩაჩუაძე პრ. ხელმძღვანელი შ.მხარაძე არქიტექტორი შ.მხარაძე არქიტექტორი ვ.თბაბუაძე	ს.ჩაჩუაძე შ.მხარაძე ვ.თბაბუაძე	სტადია ნაწილი მესამე გვერდი N48



# ბანკორცხილების ეტაპები და რიგითობა

## გრძ ბანკორცხილების ეტაპები:

გრძ ბანკორცხილების ეტაპები განსაზღვრულია დამკვეთის მოთხოვნით, ბანკორცხილების საფიროებების ბათვალისწინებით.

გრძ დაგეგმილია 3 ეტაპი (იხ. ქვემოთ), რომელიც შეიძლება დაზუსტდეს ცალკეული ობიექტების მშენებლობის დროს.

დაგეგმილია კომპლექსის განვითარება შემდეგი ეტაპობრივობით:

I ეტაპი: მიწის ნაკვეთის გამოწვანა;

II ეტაპი: დაგეგმილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა;

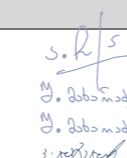
III ეტაპი: საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

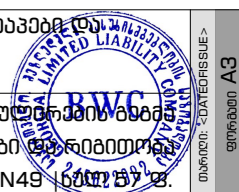
## გრძ ბანკორცხილების რიგითობა:

გრძ თითოეულ ეტაპში გამოყოფილია ბანკორცხილების რიგითობა, შემდეგი თანმიმდევრობა:

1. ძირითადი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (ახალი მშენებლობა / რეკონსტრუქცია);
2. დამხმარე (არსებობის შემთხვევაში) შენობა-ნაგებობების მშენებლობა;
3. ხაზობრივი ნაგებობების მოწყობა (ქსელეებზე დაერთება);
4. ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და გამწვანება.

რიგითობა შეიძლება დაზუსტდეს ცალკეული ობიექტების სამშენებლო დოკუმენტების კროეფტებში.

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: ბანკორცხილების ეტაპები და რიგითობა
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილირების გეგმა	ბელა ლომპარია	BWC Group	დირექტორი ა. ჩაბუაძე ვრ. ხელმძღვანელი შ. მახარაძე არქიტექტორი შ. მახარაძე არქიტექტორი ვ. მახარაძე		სტადია ნაწილი მესამეი ბანკორცხილების რეაბილირების ეტაპების რიგითობა გვერდი N49





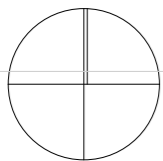
377700

377750

377800

377850

N



პირობითი აღნიშვნები	
	საპროექტო მიწის ნაკვეთი
	საკვლავი არეალი
	მიმდებარე საკადასტრო ერთეულები
	რემონტირებადი სარკვეთი
	კოორდინატები
	სარკვეთი
	ბაყოფილი მიწის ნაკვეთის კოდი
	200.0 m <sup>2</sup> მიწის ნაკვეთის ფართობი
	50.0 m <sup>2</sup> სარკვეთის ფართობი

4621250

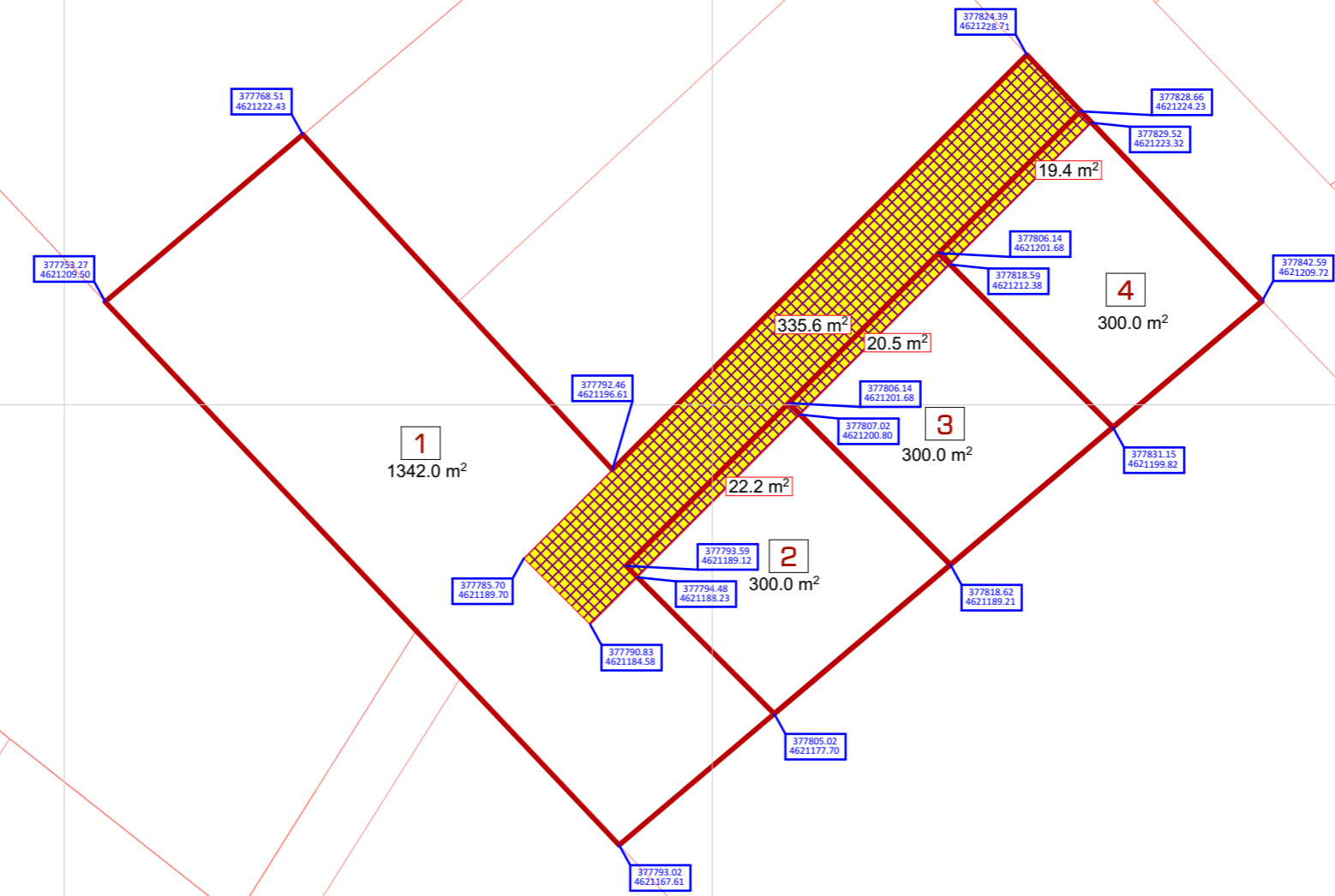
4621250

4621200

4621200

4621150

4621150



მიწის ნაკვეთის კოდი	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )	სარკვეთის ფართობი (მ <sup>2</sup> )
1	1342	355.6
2	300	22.2
3	300	20.5
4	300	19.4

377700

377750

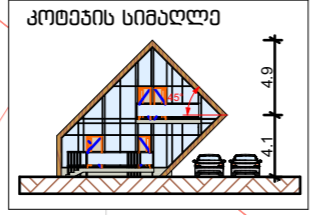
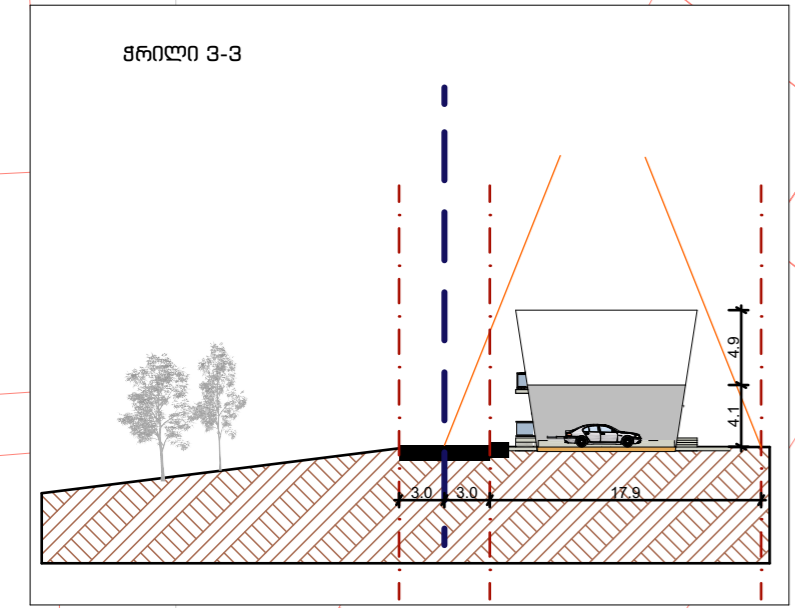
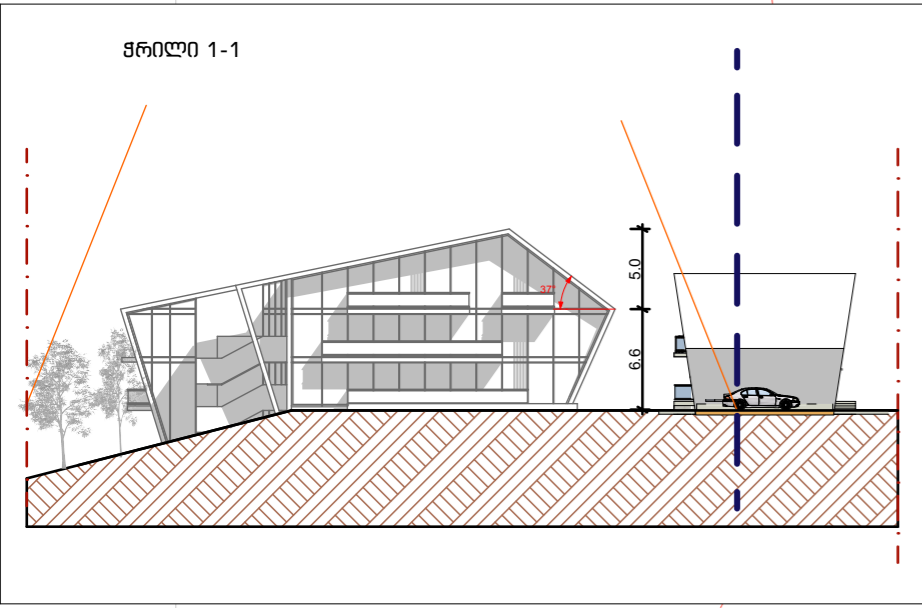
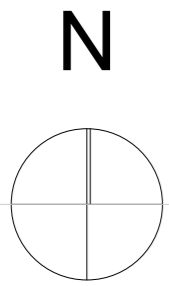
377800

377850

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: მიწის ნაკვეთის განაწილების გეგმა
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაწილების რეგულირების გეგმა	ბელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი პრ. ხელმძღვანელი არქიტექტორი არქიტექტორი	ა. ჩაგმაძე შ. მახარაძე შ. მახარაძე ვ. მახარაძე	სტადია: განაწილების რეგულირების გეგმა ნაწილი: მიწის ნაკვეთის განაწილების გეგმა მასშტაბი 1:500 გვარდი N51

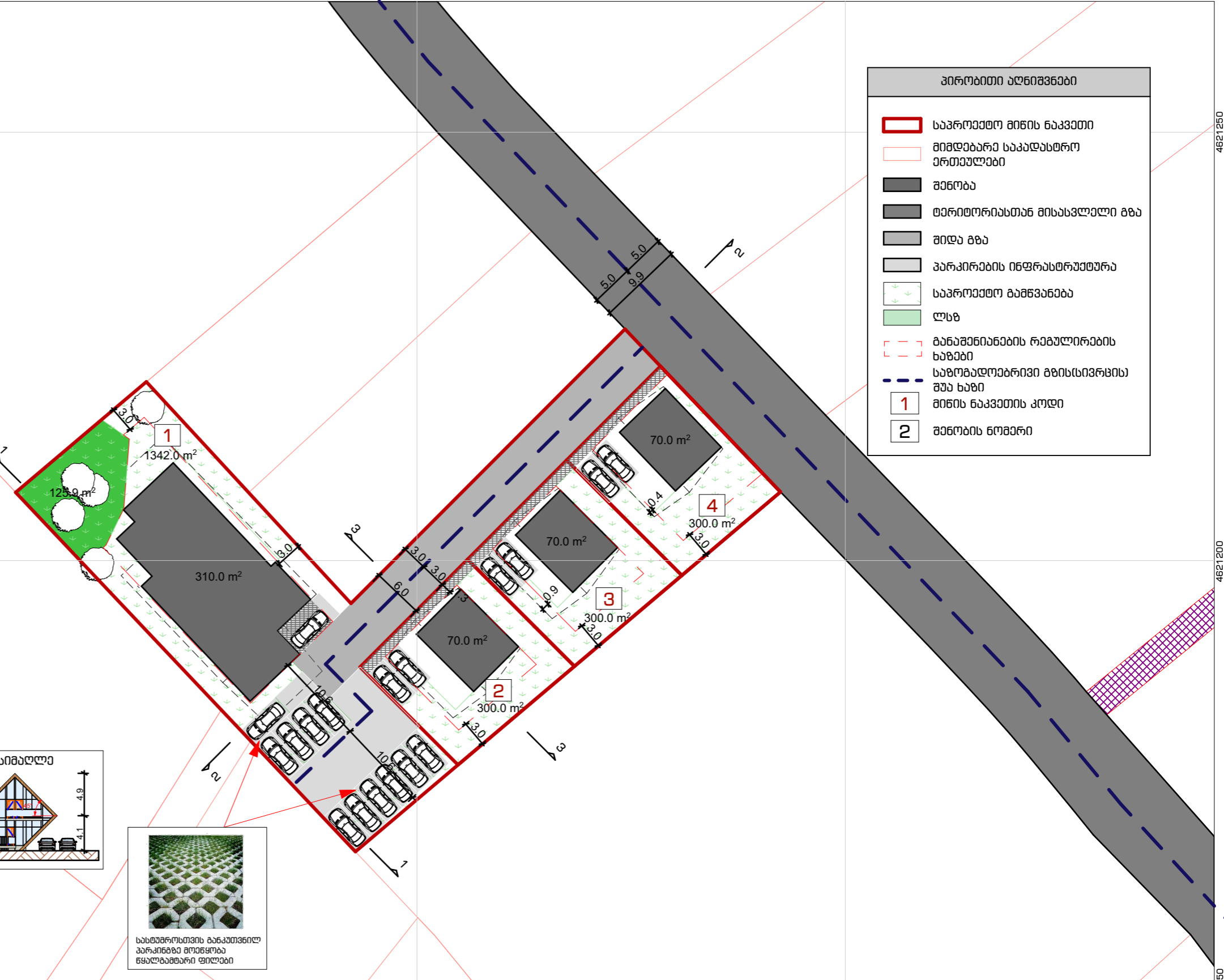


ფურცელი A3



სასტუმროსთვის განკუთვნილ პარკინგზე მოეწყობა წყალბამბარი ფილაები

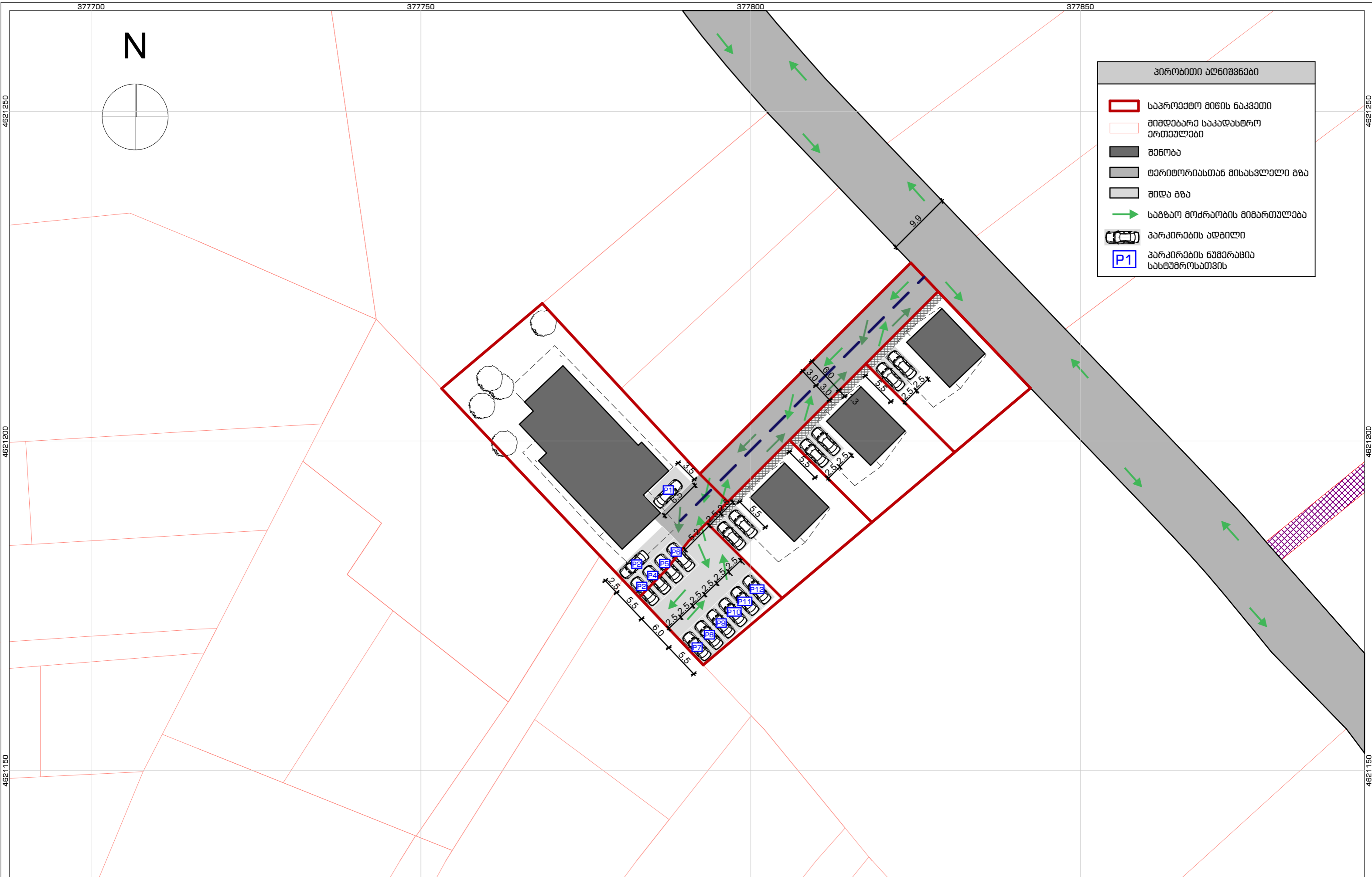
პირობითი აღნიშვნები	
	საპროექტო მიწის ნაკვეთი
	მიმდებარე საკადასტრო ერთეულები
	შენობა
	თერიტორიასთან მისასვლელი გზა
	შიდა გზა
	პარკინგის ინფრასტრუქტურა
	საპროექტო ბაზენანობა
	ლსხ
	ბანაშენიანების რეგულირების ხაზები
	საზოგადოებრივი ტრინსპორტის შუა ხაზი
	მიწის ნაკვეთის კოდი
	შენობის ნომერი



მიწის ნაკვეთის კოდი	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ²)	ფუნქციური ზონა	დანიშნულება	შოშხნების ფართობი (მ²)	ინტენსივობის ფართობი (მ²)	ბაზენანობის ფართობი (მ²)	სართულიანობა	სიმაღლე (მ)	კ1 საპროექტო	კ2 საპროექტო	კ3 საპროექტო	უძრავი საკუთრების რაოდენობა
1	1342	სრბ-1/ლსხ	სასტუმრო (119 ნომერი)	310	725	391	2+მანსარდა	6.6	0.2	0.5	0.3*	12
2	300	სრბ-1/ლსხ	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	70	116	130	1+მანსარდა	4.1	0.2	0.4	0.4	2
3	300	სრბ-1/ლსხ	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	70	116	150	1+მანსარდა	4.1	0.2	0.4	0.5	2
4	300	სრბ-1/ლსხ	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	70	116	158	1+მანსარდა	4.1	0.2	0.4	0.5	2

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: შენობათა განთავსების გეგმა
სასტუმროსა და კოთეჯების განაშენიანების რეგულირების გეგმა	ბელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი ა.ჩხეიძე პრ. ხელმძღვანელი შ.მანსარაძე არქიტექტორი შ.მანსარაძე არქიტექტორი ვ.თაბატაძე	* კვ კოეფიციენტი უკმაყოფილებს გრგ-ში შეგნავალი მიწის ნაკვეთების საერთო კოეფიციენტს.	სტადია ნანელი მასშტაბი 1:500 ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა შენიშვნები გვერდი N52



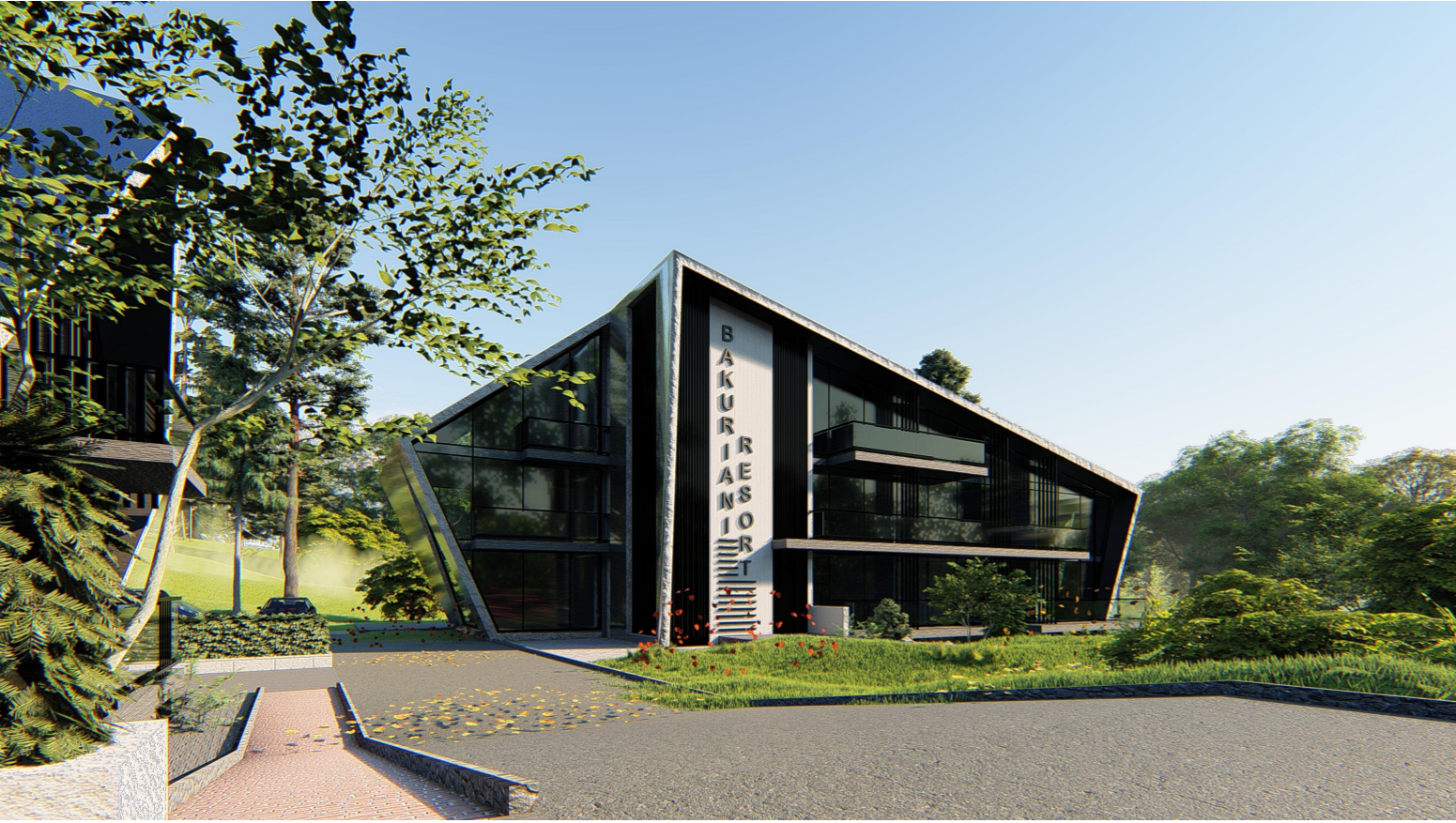


პირობითი აღნიშვნები	
	საპროექტო მიწის ნაკვეთი
	მიმდებარე საკადასტრო ერთეულები
	შენობა
	თერიტორიასთან მისასვლელი გზა
	შიდა გზა
	საგზაო მოძრაობის მიმართულება
	პარკირების ადგილი
	პარკირების ნუშერაცხია სასტუმროსათვის

პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: საგზაო მოძრაობის ორგანიზაციის და ავტოსადგომების მოწყობის გეგმა
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილირების გეგმა	ბელა ლომპარია	BWC Group	დირექტორი ა.ჩაბუაძე ვრ. ხელმძღვანელი შ.მასხარაძე არქიტექტორი შ.მასხარაძე არქიტექტორი ვ.თაბატაძე	თერიტორიაზე წარმოდგენილია 6 მ სიგანის საავტომობილო და 1.3 მ სიგანის საფეხმავლო გზა. თითოეული კომუნიკაციის ტიპის ინდივიდუალური სახსოვრებლისთვის გამოყოფილია 2 ავტოსადგომი. 18 ნომერიანი სასტუმროსათვის - 12.	სტადია ნაწილი მასშტაბი 1:500 განაშენიანების რეაბილირების გეგმა თემატური დეტალიზაცია გვარდი N54







პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: ვიზუალიზაცია
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა	გელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი პრ. ხელმძღვანელი არქიტექტორი არქიტექტორი	ა. ჩაბუაძე შ. მახარაძე შ. მახარაძე ვ. თაბუაძე	სტადია ნაწილი მასშტაბი
					განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა თემატური დეტალიზაცია გვარდი N56 - სტადია 3





პროექტის დასახელება	დამკვეთი	შემსრულებელი	შემსრულებელი	შენიშვნა	დასახელება: ვიზუალიზაცია
სასტუმროსა და კომუნიკაციების განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა	ბელა ლომბარია	BWC Group	დირექტორი პრ. ხელმძღვანელი არქიტექტორი არქიტექტორი	ა. ჩაბუაძე შ. მახარაძე შ. მახარაძე ვ. თბილაძე	სტადია ნაწილი მასშტაბი
					განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა თავბურთის რეაბილიტაცია გვარდი N57 (სტადია) შ.

