საქართველოს მთავრობის

დადგენილება

N 361 2020 წლის 12 ივნისი ქ. თბილისი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 10019.00 კვ. მ გეგმარებითი არეალის მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების შესახებ

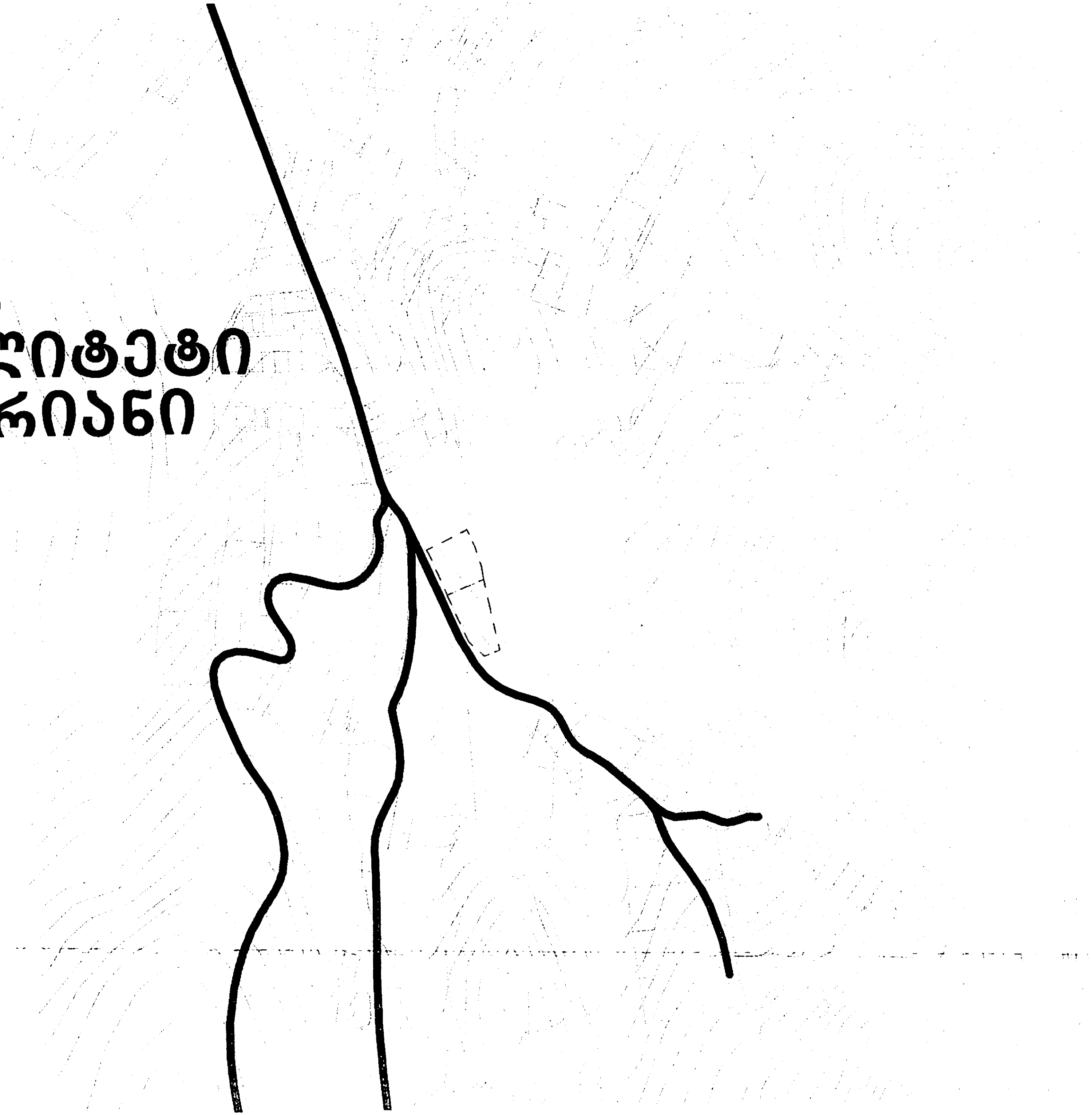
მუხლი 1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლისა და „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 30-ე მუხლის მე-8 პუნქტის შესაბამისად, დამტკიცდეს ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 10019.00 კვ. მ გეგმარებითი არეალის მიწის ნაკვეთების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები: №64.30.04.007; №64.30.04.006) განაშენიანების რეგულირების გეგმა, თანდართული სახით.

მუხლი 2. დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

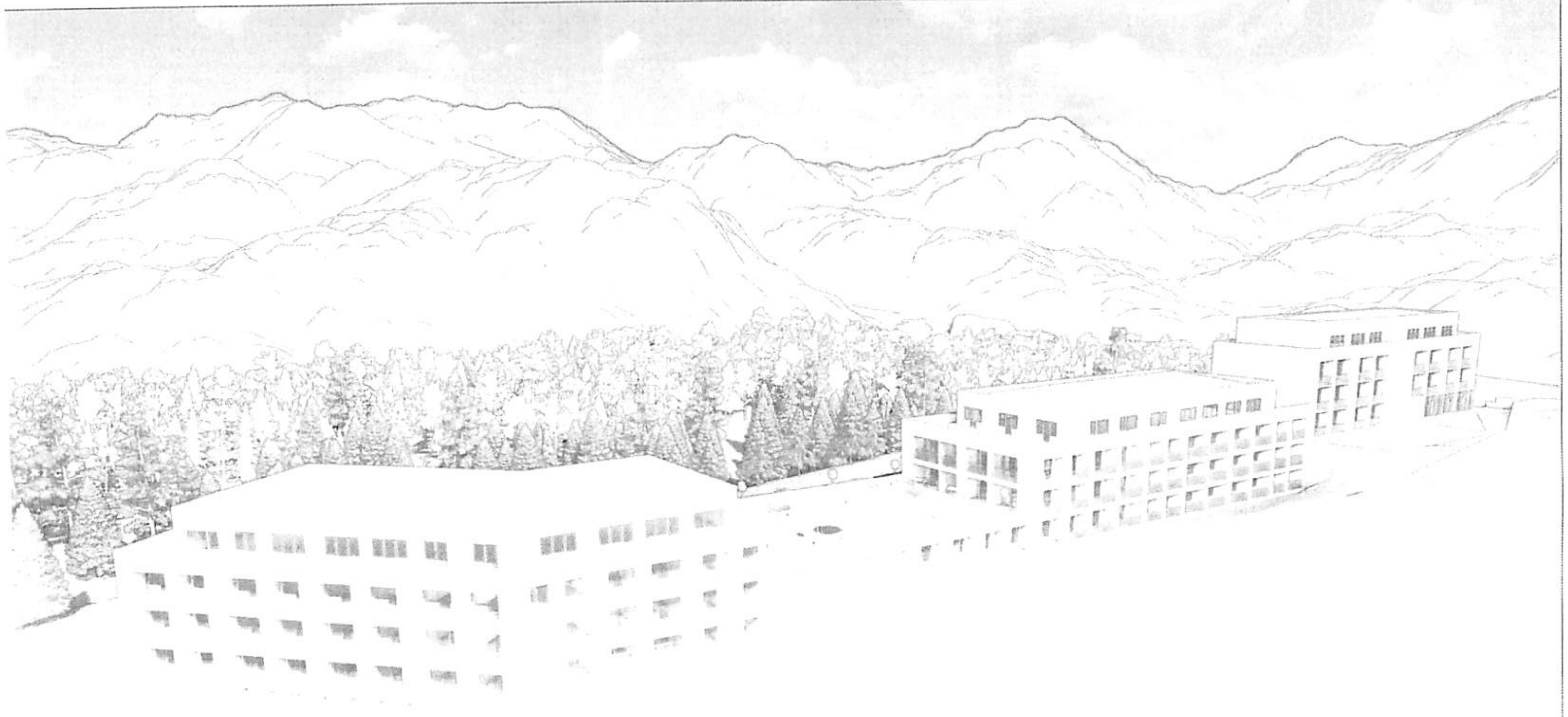
პრემიერ-მინისტრი გიორგი გახარია

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი დაბა ბაკურიანი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა



სასტუმრო და აპარტამენტების კომპლექსი
განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი



ბორჯომის მუნიციპალიტეტი,
დაბა ბაკურიანი,
"დიდველი"

საკადასტრო კოდები
64.30.04.006
64.30.04.007

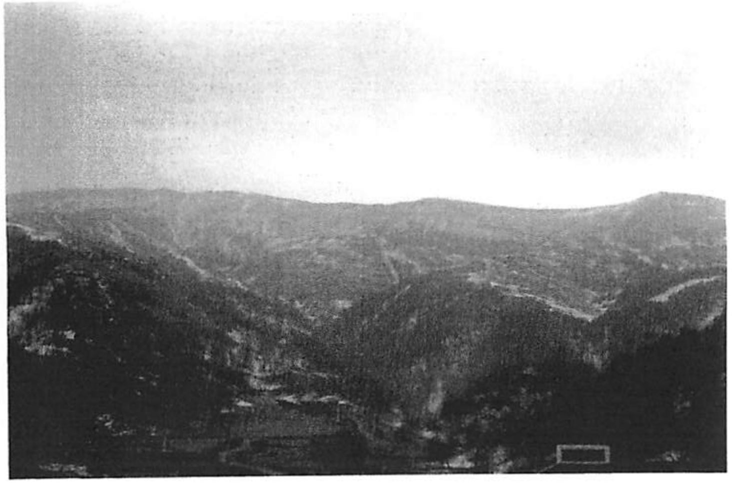
პროექტის ავტორები:

მთავარი არქიტექტორი
სალომე აპალიანი

თანაავტორი
შოთა დათუნაშვილი

შ.პ.ს. გეოლსერვისი + LTD GEOLSERVISE +

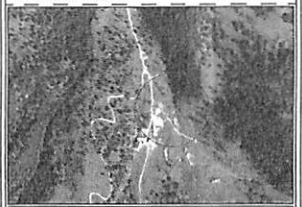
საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების შედეგები
(დასკვნა)



დირექტორი ს. კანდელაკი

თბილისი 2020 წ.

სიტუაციური სქემა KEY PLAN



პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რისორთი"	
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"	64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.ვაელიანი	[signature]
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	[signature]

სათაური
საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა 1

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	14
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3

ანალიტიკოსი   მ. მარდაშოვა

IV. დასკვნები და რეკომენდაციები

1. საკვლევი უბანი საინჟინრო-გეოლოგიური თვალსაზრისით სნ და წ 1.02.07-87-ის მე-10 დანართის მიხედვით განეკუთვნება საშუალო (II) სირთულის კატეგორიას.

2. საქართველოს ტექტონიკური დარაიონების მიხედვით საკვლევი ტერიტორია განთავსებულია აჭარა-თრიალეთის ნაოჭა სისტემის ცენტრალური ზონის VII₃ ქვეზონის მიოცენ-პლიოცენის ასაკის ლავური ამონთხების ბაკურიანის ნაკადის ფარგლებში.

3. საკვლევი უბნის და მის მიმდებარე ტერიტორიის დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ საშიში თანამედროვე საინჟინრო-გეოლოგიური პროცესების კვალი ამჟამად არ აღინიშნება, თუ მხედველობაში არ მივიღებთ სეზონური წყალსადინარების შესაძლო გამოჩენას, რომელიც ფორმირდება თოვლის დნობით წარმოშობილი ნაკადებით და სავარაუდოდ ჩნდება წვიმების დროსაც. ზოგადად ჭაბურღილებში გრუნტის წყლები არ გამოვლენილა. ხევი, რომელიც განლაგებულია ფერდობის ფუძეში, წარმოადგენს ფერდობების ზედაპირული და ინფილტრაციული წყლების განტვირთვის ზონას.

ამ პრობლემის მოსაგვარებლად აუცილებელია გათვალისწინებულ იქნას წყალაქცევითი, სადრენაჟო და ჰიდროსაიზოლაციო ღონისძიებები, არა მარტო მშენებლობის პერიოდში არამედ, შენობების ექსპლუატაციის პერიოდისათვისაც, როგორც სარდაფის ასევე შენობის საფუძვლების დასაცავად დასველებისაგან.

მიუხედავად იმისა, რომ ჭაბურღილებში გრუნტის წყლები არ ფიქსირდება, მოსალოდნელია წყლის მცირე გამოჟონვები ქვაბულის კედლებიდან, რომელთა სიდიდის ზუსტად განსაზღვრა წინასწარ შეუძლებელია, მათი სეზონურობის გამო (სავარაუდოდ ფართის 1.0 მ²-ზე 0.02-0.03 ლ/წმ).

საამშენებლო მოედანი, საინჟინრო-გეოლოგიური თვალსაზრისით მდგრადია და არსებული პირობები მშენებლობისათვის სრულიად მისაღებია.

4. გრუნტის გამონატუტის ქიმიური ანალიზის თანახმად გარემო რკინაბეტონების მიმართ აგრესიულობას არ ავლენს. გამონაკლისია მხოლოდ პორტლანდცემენტზე დამზადებული ბეტონები. ამ შემთხვევაში აგრესიულობის ხარისხი განისაზღვრა, როგორც „სუსტი".

5. შენობის საძირკვლების ჩაღრმავების გათვალისწინებით, საფუძვლის გრუნტად შეიძლება გამოყენებულ იქნას თიხები (სგე-1), თუმცა პროექტით გათვალისწინებული 2 დონიანი მიწისქვეშა სართულების არსებობიდან გამომდინარე შენობის დაფუძნება განხორციელდება სგე-2-ის და სგე-3-ის კლდოვან ქანებზე.

6. სგე-1-ის ფუძეგრუნტად გამოყენების შემთხვევაში, თიხების საანგარიშო წინააღმდეგობად ბუნებრივი ტენიანობის პირობებში მისაღებია R_0=2.0 კგძ/სმ², ხოლო სგე-2-ის და სგე-3-ის შემთხვევაში შესაბამისად R_s=299.2კგძ/სმ² და R_s=429.6 კგძ/სმ². ქვემოთ ცხრილში მოცემულია გრუნტის საანგარიშო (ნორმატიული) მახასიათებლები:

№	გრუნტების მახასიათებლები	საანგარიშო (ნორმატიული) მნიშვნელობები				
		ინდექ.	განზ.	სგე-1	სგე -2	სგე-3
1	ბუნებრივი ტენიანობა	W	%	30.1	-	-
2	სიმკვრივე	ρ	გ/სმ³	1.87	2.52	2.57
3	სიმკვრივე ჩონჩხის	$ρ_d$	გ/სმ³	1.44	-	-
4	ხვედრითი შეჭიდულობა	C	კგძ/სმ²	0.27	-	-
5	შინაგანი ხახუნის კუთხე	$φ^0$	გრად.	13°7'	-	-
6	კონსისტენციის მაჩვენებელი	J_L	ერთ.ნაწ.	0.26	-	-
7	წყალშემცველობის ხარისხი	Sr	ერთ.ნაწ.	0.91	-	-
8	ფორიანობის კოეფიციენტი	e	-	0.897	-	-
9	დეფორმაციის მოდული	E	კგძ/სმ²	190	-	-
10	კუმშვადობის კოეფიციენტი	a	მპა⁻¹	0.023	-	-
11	ჯდენის მოდული	Lp	მმ/მ	50	-	
12	საანგარიშო წინააღმდეგობა	R_0	კგძ/სმ²	2.0	-	-
13	ზღვრ. წინააღმდეგობა ერთღერძა კუმშვაზე	R_s	კგძ/სმ²	-	299.2	429.6
14	საგების კოეფიციენტი	K	კგ/სმ³	0.4	-	-
15	პუასონის კოეფიციენტი	μ	-	0.41	0.21	0.20

7. საძირკველი შეიძლება იყოს წერტილოვანი (ხიმინჯები, ანაკრები), ლენტური ან რკინა-ბეტონის ფილის ტიპის. ნაგებობის სგე-1, თიხებზე დაფუძნების პირობებში აუცილებელია საძირკველი განთავსდეს ბალასტის (ქვიშა-ღორღოვანი ან მდინარეული კენჭნაროვანი) ბალიშზე. ბალასტის დატკეპნა უნდა განხორციელდეს, თხელი (0.20 მ) სისქის ფენებად, ოპტიმალური ტენიანობის პირობებში, მაქსიმალურ სიმკვრივის მიღწევამდე.

8. შენობის ქვაბულის მიღება უნდა განხორციელდეს ინჟინერ-გეოლოგის მიერ.

9. საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონების სქემის მიხედვით საკვლევი ტერიტორია მიეკუთვნება 8 ბალიან სეისმური აქტივობის ზონას, შესაბამისად საფუძვლის გრუნტების სეისმური თვისებების და რეგიონის სეისმურობის გათვალისწინებით საამშენებლო მოედნის სეისმურობად მისაღებია - 8 ბალი. (საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება №1-1/2284, 2009 წლის 7 ოქტომბერი, ქ. თბილისი. საამშენებლო ნორმებისა და წესების - „სეისმომედეგი მშენებლობა" (პნ 01.01.09) - დამტკიცების შესახებ.

ინჟინერ-გეოლოგი   ს. კანდელაკი

სიტუაციური სქემა   KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები   NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	ბინათმშენებლობის რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კალანდი	
არქიტექტორი	მ.დათეშიძე	

სათაური: საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა 2

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	15
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3

განმარტებითი ბარათი

წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის წინასაპროექტო კვლევა და პროექტი დამუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე სასტუმრო და აპარტამენტების კომპლექსს (სასტუმროს ნომრების; აპარტამენტებს; სპორტულ-გამაჯანსაღებელი სექტორის და მასთან არსებული დამხმარე სივრცეების; კაფე-ბარს; რესტორანს; ფიტნეს დარბაზების) მშენებლობის განხორციელებისთვის. ასევე საპროექტო არეალის ფარგლებში მდებარე სარეკრეაციო სივრცეების კეთილმოწყობა გაჯანსაღებას; დაგეგმილი კომპლექსის სრულყოფილი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის კეთილმოწყობას.

განაშენიანების რეგულირების გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას. გრგ ალბომი შედგება ტექსტური და გრაფიკული ინფორმაციისგან, რომლის შემადგენლობა და ხარისხობრივი მაჩვენებლები სრულად შეესაბამება ქვეყანაში მოქმედ კანონმდებლობას, საუკეთესო გამოცდილებას და პრაქტიკას.

გრგ შემუშავების საფუძველია გეგმარებითი დავალება და დამკვეთის ტექნიკური დავალება.

გრგ ტექსტური ნაწილი შედგება: აღწერისგან, განმარტებითი ბარათისგან, ეფექტიანობის შეფასებისგან, ეტაპებისა და რიგითობის აღწერისგან.

გრგ გრაფიკული ნაწილი შედგება: ზონირების ნაწილისგან, თემატური ნაწილებისგან და საინჟინრო ნაწილისგან.

აღსანიშნავია, რომ ტერიტორია რომლის არეალში დღეს მოქცეულია ორი მიწის ნაკვეთი (64.30.04.006 და 64.30.04.007) მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანში. თავისი მდებარეობით საპროექტო ლოკაცია წარმოადგენს დაბა ბაკურიანის საკურორტო ზონის განუყოფელ ნაწილს. აეროგადაღების მონაცემებზე დაყრდნობით საპროექტო არეალის მიმდებარედ ბოლო წლებში იმატა ანალოგიური ფუნქციური სახეობების მქონე შენობების მშენებლობამ.

დაგეგმვის საჭიროება

მესაკუთრების მიერ დაგეგმილია სასტუმროს და აპარტამენტების კომპლექსის მშენებლობის განხორციელება. აღნიშნული საჭიროებს ტერიტორიის განვითარების ხედვის შეჯერებას და სამშენებლოდ მომზადებას - დაგეგმვას საპროექტო კომპლექსის სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბების გათვალისწინებით. საპროექტო არეალი დამუშავებული წინადადების თანახმად, უნდა განვითარდეს ერთ სექტორად, რომელზეც განთავსდება სასტუმროს და აპარტამენტების კომპლექსი.

დამკვეთის მოთხოვნებია:

- გეგმარებითი დავალების შესაბამისად განსაზღვრული სამშენებლო პარამეტრების გათვალისწინებით, დაგეგმილი ინფრასტრუქტურის განთავსების არეალების და სხვა ტექნიკურ-სამართლებრივი ასპექტების გადაწყვეტა. მოქმედი ზონირების ცვლილება და საპროექტო ფუნქციური ზონების დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციური სახეობების მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანა.
- საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული რელიეფის მაქსიმალური შენარჩუნება და გაჯანსაღება.
- დასაგეგმარებელ ობიექტებთან დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომობის ორგანიზება

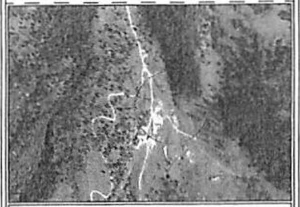
.

დაგეგმვის მიზნები და ამოცანები

გამომდინარე დამკვეთის ტექნიკური დავალებიდან და მოთხოვნებიდან, გრგ მიზანია სასტუმროს და აპარტამენტების კომპლექსის განვითარებისთვის საპროექტო ტერიტორიის ერთიანი სივრცით-გეგმარებითი გააზრება და საპროექტო მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები 64.30.04.006 და 64.30.04.007) განაშენიანების რეგულირება.

საინჟინრო ნაწილში კომუნალური ქსელების სქემები გრგ ფარგლებში მოწოდებულია სქემატური სახით და პროექტირების დეტალურ ეტაპზე შესაძლოა

სიტუაციური სქემა KEY PLAN



პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები	NOTES
* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში. * ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები	
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" 64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კვალიანი	[signature]
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	[signature]

სათაური
განმარტებითი ბარათი 1

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	16
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3

განიცადოს კონკრეტული ქსელის კონფიგურაციის ცვლილებები. აღნიშნული მომზადდება ცალკეული შენობების არქიტეტურული პროექტის შედგენის ფარგლებში, ლიცენზიანტ კომპანიასთან შეთანხმებული ტექნიკური პირობების და სამშენებლო დოკუმენტის პროექტების საფუძველზე.

დაგეგმვის ამოცანებია:

- შენობის განთავსების რეგულირება: საპროექტო არეალის და შენობის გაბარიტული მახასიათებლების განსაზღვრა, გეგმარებითი დავალების პირობის თანახმად დადგენილი სიმაღლის შეზღუდვის დაცვის ფარგლებში;

- სატრანსპორტო მისადგომობის ორგანიზება;

- სრულყოფილი დასასვენებელი გარემოს დაგეგმარება სასტუმროს და აპარტამენტების კომპლექსის ფუნქციონირებისთვის;

- დასასვენებელი და გამაჯანსაღებელი ფუნქციის ორგანიზებისთვის გათვალისწინებულია დახურული საცურაო აუზის და მრავალპროფილიანი სპორტული დარბაზის მოწყობა. მითითებული ინფრასტრუქტურით სარგებლობას შეძლებენ უშუალოდ დასაგეგმარებელი კომპლექსის დამსვენებლები.
- ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების კონცეფციაში, ასევე გადამწყვეტ როლს თამაშობს მის საზღვრებს გარეთ მოქცეული მკვეთრად გამწვანებული მახასიათებლების მქონე რელიეფი და საკურორტო ზოლის ლანდშაფტი, რომელიც უხვად დატვირთულია მრავალწლიანი ნარგავებით და თავისი მასით აბალანსებს წარმოდგენილი პროექტით და მიმდებარედ დაგეგმილი განაშენიანების კონცეფციას. დამკვეთის სურვილია საპროექტო მოცულობის ძირითადი ფასადის და დასაგეგმარებელი სასტუმროს ნომრების სწორედ აღნიშნულ რეკრეაციულ სივრცეზე ორიენტირება. საპროექტო მოცულობის წარმოდგენილი სივრცით-მოცულობითი გადაწყვეტა, მაქსიმალურად ხაზს გაუსმევს დაბა ბაკურიანის ამ მონაკვეთის მნიშვნელოვან თავისებურებებს და უფრო ცნობადს გახდის მითითებულ სივრცეს, რომელიც დღეს საკმაოდ არაკეთილმოწყობილი და მოუწესრიგებელია;

- საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქუჩის პირას. შესაბამისად, საკმაოდ დიდი მონაკვეთით ემიჯნება საზოგადოებრივ სივრცეს.
საზოგადოებრივი სივრცეების განსაზღვრა და შენობის სიმაღლის მაჩვენებლის დაანგარიშება, გათვალისწინებულია ქუჩისპირა საზოგადოებრივი სივრციდან. გასათვალისწინებელია ასევე ის გარემოება, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთი ხასიათდება რთული რელიეფით. შესაბამისად სიმაღლის დაანგარიშებაც ხდება საპროექტო მოცულობის ნიადაგთან შეხების ნიშნულებიდან.

სწორედ აღნიშნული გარემოება დადებითად მუშაობს ახალი საპროექტო მოცულობის ლანდშაფტზე განთავსების ნაწილში. დასაბუთების ვიზუალიზაციიდან ნათლად ჩანს, რომ შენობა მაქსიმალურად მორგებულია არსებულ რელიეფს. ის ჩასმულია საკმაოდ საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტილების ხერხით. საპროექტო მოცულობა მორგებულია მიმდებარე განაშენიანების განშლის პანორამულ ხედს, რაც თანამედროვე სტანდარტების წესების დაცვას გულისხმობს.
- მესაკუთრების მიერ დაგეგმილია სასტუმროს კომპლექსის მშენებლობა. ასევე მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო დამხმარე ფუნქციების განვითარება. აღნიშნული საჭიროებს ტერიტორიის განვითარების ხედვის შეჯერებას და სამშენებლოდ მომზადებას - დაგეგმვას.

დაგეგმვის ძირითადი არსი

საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობა:

საპროექტო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ორ საკადასტრო ერთეულს, რომლის ჯამური ფართობია 10019 კვ.მ. მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანში. ის წარმოადგენს რელიეფური ზედაპირის მქონე სივრცეს, რომელიც დღევანდელი მდგომარეობით, გაუნაშენიანებელია.

აეროგადაღების მონაცემების შესწავლისას, ვიზუალურად ჩანს, რომ დღევანდელი მდგომარეობით, საპროექტო არეალის მიმდებარე სივრცეც ჯერ არ არის აქტიურად განაშენიანებული.

აღნიშნული საპროექტო ტერიტორია XX საუკუნეში წარმოადგენდა, საკურორტო დასასვენებელი დასახლების ნაწილს, სადაც ჩვენს საკვლევ არეალში ბოლო 10-15 წლის განმავლობაში იმატა სასტუმროს და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლების მშენებლობამ.

არასამშენებლო სივრცის სტატუსით.
არსებული კვლევების საფუძველზე ბორჯომის მუნიციპალიტეტის განსახლების სისტემას ცალსახად განაპირობებს ლანდშაფტის ისეთი სისტემამაფორმოლოგიური ელემენტები, როგორიცაა ტყით დაფარული მთის მასივები ღრმა და ვიწრო ხეობებით მდინარის კალაპოტების გაყოლებაზე. სწორედ ამ გეოგრაფიულ ელემენტებში თავს იყრის დასახლებები და მათი ფუნქციონირებისთვის გაყვანილი საინჟინრო - საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა. ამიტომ ისტორიულად ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განსახლება

სიტუაციური სქემა KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომი, მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" 64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.პაპლიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური
განმარტებითი ბარათი 2

მასშტაბი SCALE

ფურცელი PAGES 17

ფორმატი PAPER SIZE A - 3

განვითარების მიზანი

ფუნქცია: საზოგადოებრივი; დასასვენებელი; საზოგადოებრივი კვების და გამაჯანსაღებელი (სასტუმრო და აპარტამენტების კომპლექსი).

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით განსაზღვრულია:
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1=0.3.
ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე 11 მეტრი ფასადის სიმაღლე; 15 მეტრი კეხში;
მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3=0,3;

ძლიერი მხარეები

გახსნილი სივრცეები - საპროექტო ლოკაციას პერიმეტრით გააჩნია ხედი ბაკურიანის დასახლების და რეკრეაციული ლანდშაფტის სივრცეზე, რაც პოზიტიურად აისახება დაგეგმილ სივრცით-მოცულობით გადაწყვეტაზე.

მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული გამწვანებული ტერიტორია, რომელიც შინაარსობრივად გამოიყენება და აღიქმევა საპროექტო კომპლექსის განუყოფელ ნაწილად. თავად ბაკურიანის დასახლების სამკურნალო მიკროკლიმატური პირობები, რაც აღნიშნულ ტერიტორიას ძირითად არეალს უფრო ეფექტიანს, მიმზიდველს და კომფორტულს ხდის.

მყუდრო და ამავდროულად გახსნილი ურბანული სივრცე - რომელიც მოწყვეტილია ტრანზიტული მოძრაობის საკარკასო მაგისტრალიდან, შესაბამისად მოწყვეტილია მანქანების გადაადგილებით გამოწვეული ხმაურინაი ზონებიდან.

სუსტი მხარეები

აუცილებელია მიწის ნავეთის წინასწარი მომზადება და შიდა სატრანსპორტო ქსელის შექმნა.
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოუწესრიგებელი მდგომარეობა,

რომელიც ყოველწლიურად ილახება დასახლების ფარგლებში არსებული რთული მიკროკლიმატური პირობების ზეგავლენით.

ნაკვეთზე არსებული რთული რელიეფი

შესაძლებლობები

თანამედროვე სტანდარტების მქონე, მაღალი კლასის დასასვენებელი კომპლექსის მშენებლობა.

სიტუაციური სქემა — KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"	
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"	64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.ბაბლიძე	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური: განმარტებითი ბარათი 3

მასშტაბი SCALE

ფურცელი PAGES 18

ფორმატი PAPER SIZE A - 3

- არეალი, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში შეიძლება გახდეს ბაკურიანის საკურორტო ტერიტორიის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი მიზიდულობის წერტილი, დასასვენებელი-გამაჯანსაღებელი კომპლექსი ფუნქციურად სწორი დატვირთვით.
- ტერიტორიის სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, დასასვენებელი ფუნქციებით დატვირთვის შესაძლებლობა, რომელიც უფრო მიმზიდველს გახდის საპროექტო სასტუმროს.
- სოციალური ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობა, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში გაჩენს ახალ სამუშაო ადგილებს, არა მხოლოდ არსებული დასახლებისთვის, არამედ მთელი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მასშტაბით.
- ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განვითარების შესაძლებლობა;
- რეკრეაციული სივრცეების, მოწესრიგებულ სტრუქტურაში ჩართვა. (დაგეგმარებული და მოწესრიგებული სივრცე, მხოლოდ წაახალისებს მიმდებარე განაშენიანების რეგისტრაციების მესაკუთრეებს, შეიქმნან უკეთესი და ჯანსაღი პირობები და გარემო).

გამოწვევები

- დაბა ბაკურიანისთვის სივრცულად მნიშვნელოვანი ტერიტორია, რომელიც უშუალოდ აღიქმება მიმდებარე ტერიტორიის დაბალი და მაღალი ნიშნულებიდან.
- გეოლოგიური მდებარეობის შეფასება დაგეგმილ ინტენსივობასთან შეფარდებით.

განმარტებითი ბარათი

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

პროექტი წარმოადგენს სასტუმროს და აპარტამენტების კომპლექსს, საპროექტო კომპლექსი საკმაოდ დიდი მონაკვეთით ემიჯნება საზოგადოებრივ სივრცეს და განთავსებულია ქუჩის პარალელურად. შენობა მაქსიმალურად მორგებულია არსებულ რელიეფს და ჩასმულია საკმაოდ საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტის ხერხით, ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავების შენარჩუნების და მათ მიმართ კანონით განსაზღვრული 3 მეტრიანი დისტანციის დაცვის პირობით. საპროექტო მოცულობა მორგებულია მიმდებარე განაშენიანების განშლის პანორამულ ხედს, რაც თანამედროვე სტანდარტების მქონე ახალი ობიექტით გაჩენის ხარჯზე, ემსახურება საკურორტო განაშენიანების უკვე დანერგილი წყობის შენარჩუნებას და მის განვითარებას.

კოეფიციენტები:
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) - 0.
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) - 0,3.
ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე 11 მეტრი ფასადის სიმაღლე; 15 მეტრი კეხში;

შენობაში გაერთიანდება 2 დამოუკიდებელი ფუნქცია, სასტუმრო და საცხოვრებელი.

სასტუმროს ნაწილი აერთიანებს:

- 17 ნომერს (აქედან 2 განკუთვნილი შშმ პირებისთვის);
- დახურულ აუზს 6X12 მ-ზე (თავის დამხმარე ფართებით და ტექნიკური სივრცეებით);
- რესტორანს (თავის დამხმარე ფართებით);
- ღია კაფეს;
- თხილამურების გასაქირავებელს.

საცხოვრებელი ნაწილი ამ ეტაპზე აერთიანებს:

- 10 სტუდიური ტიპის ბინას;
- 10 ოროთახიანი ტიპის ბინას;
- 30 სამოთახიან „luxury" ტიპის ბინას;
- დახურულ სპორტ დარბაზს (თავის დამხმარე ფართებით);
- დახურულ ავტოსადგომს 48 მანქანაზე და ღია ავტოსადგომს 14 მანქანაზე (ჯამში 62);
- ტექნიკურ სივრცეებს (რეზერვუარები, სატრანსფორმატორო და ა.შ.).
- სამრეცხაოს;

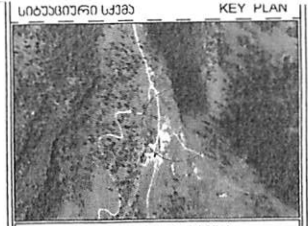
შენობის ტერიტორიაზე მოეწყობა გამწვანება და შიდა ეზო/სკვერი ბავშვების გასართობი აქსესუარებით.

რელიეფის ფორმიდან გამომდინარე შენობა გაყოფილია 2 ბლოკად, იმეორებს რელიეფის ფორმას და საფეხურობრივად მიუყვება მიწის ნაკვეთის კონტურს.

ეტაპები და რიგითობა:

გრგს განხორციელების ეტაპები განსაზღვრულია დამკვეთის მოთხოვნით, განხორციელების საჭიროების გათვალისწინებით. რადგან საპროექტო წინადადებით ტერიტორიაზე იგეგმება ერთიანი შენობის განთავსება, მშენებლობის განხორციელებაც იგეგმება მხოლოდ ერთ ეტაპად.

სიტუაციური სქემა — KEY PLAN



პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები — NOTES
- ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
- ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რისორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" 64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

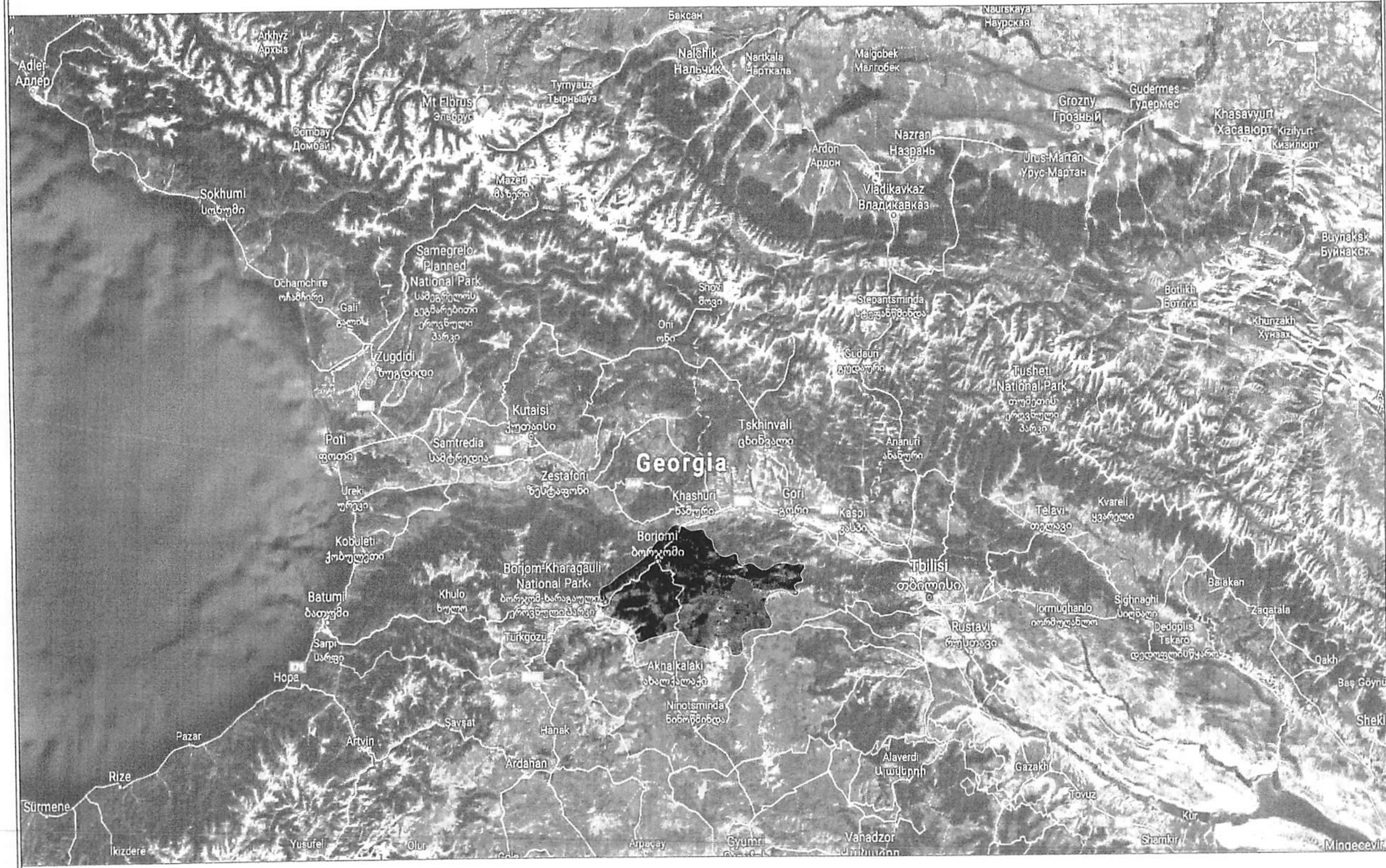
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.პაპლიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური: განმარტებითი ბარათი 4

მასშტაბი SCALE

ფურცელი PAGES 19

ფორმატი PAPER SIZE A - 3



სიტუაციური სქემა — KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ნაკვეთის მდებარეობა
- რეგიონის კონტური

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

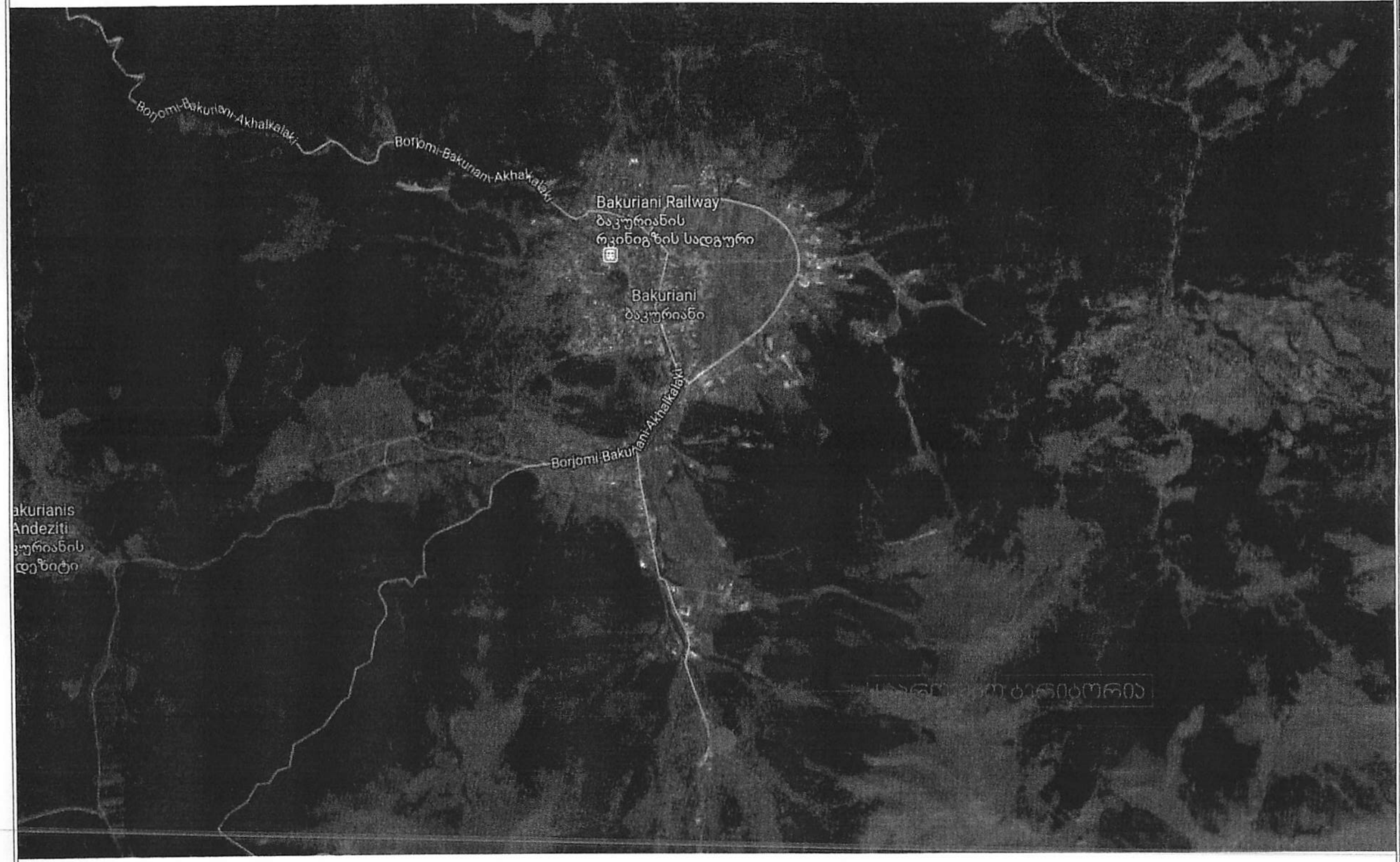
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომი, მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" 64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კვალიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური
საპროექტო ტერიტორია ქვეყნის სტრუქტურაში

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	20
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3



სიტუაციური სქემა — KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

● საპროექტო ნაკვეთის მდებარეობა

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

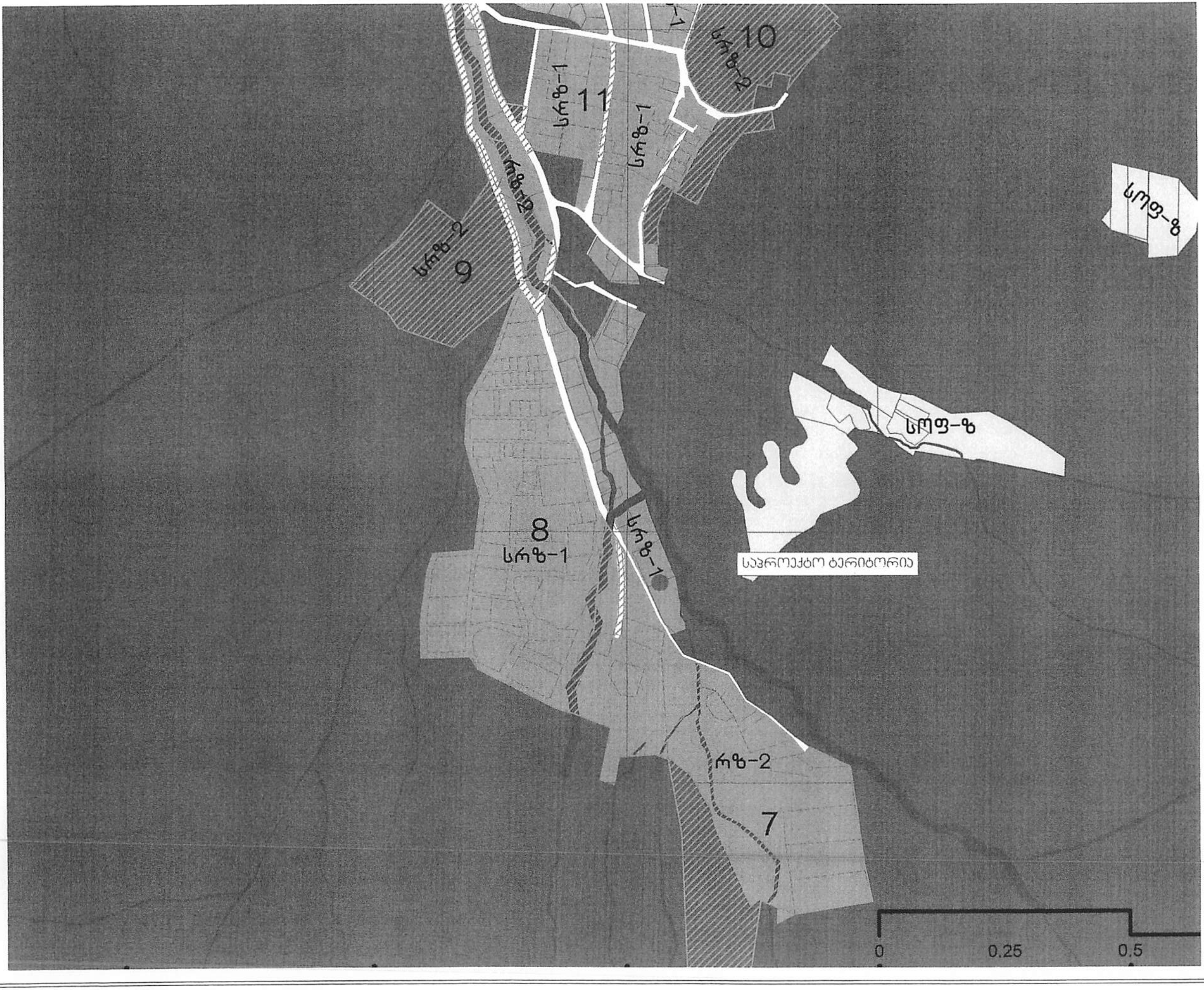
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" — 64.30.04.006, 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კვალიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური
საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობა ბაკურიანში

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	21
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3



სიტუაციური სქემა KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

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

შენიშვნები NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" 64.30.04.006 64.30.04.007

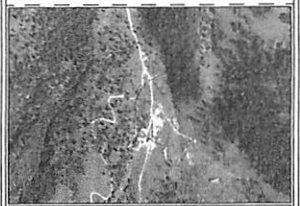
არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კაკლიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური
ახალი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუკა

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	22
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3

სიტუაციური სქემა — KEY PLAN



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ნაკვეთის მდებარეობა
- რეკრეაციული ზონა 1 (რზ-1)
- საპროექტო ტერიტორია
- საპროექტო არეალი
- ტერიტორიაზე არსებული შენობა - ნაგებობები

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"	
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"	64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კვალიანი	[signature]
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	[signature]

სათაური
გრგს არეალის ტოპოგეოდეზიური რუკა

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	23
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3

სიტუაციური სქემა — KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ნაკვეთის მდებარეობა
- საპროექტო ნაკვეთის მდებარეობა
- საკვლევი არეალი

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" 64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კაკლიანი	[signature]
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	[signature]

სათაური
საკვლევი არეალის და საპროექტო ტერიტორიის რუკა

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	24
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3

სიტუაციური გეგმა — KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ნაკვეთის მდებარეობა
- საპროექტო ნაკვეთის მდებარეობა
- საკვლევი არეალი
- საკადასტრო საზღვარი

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

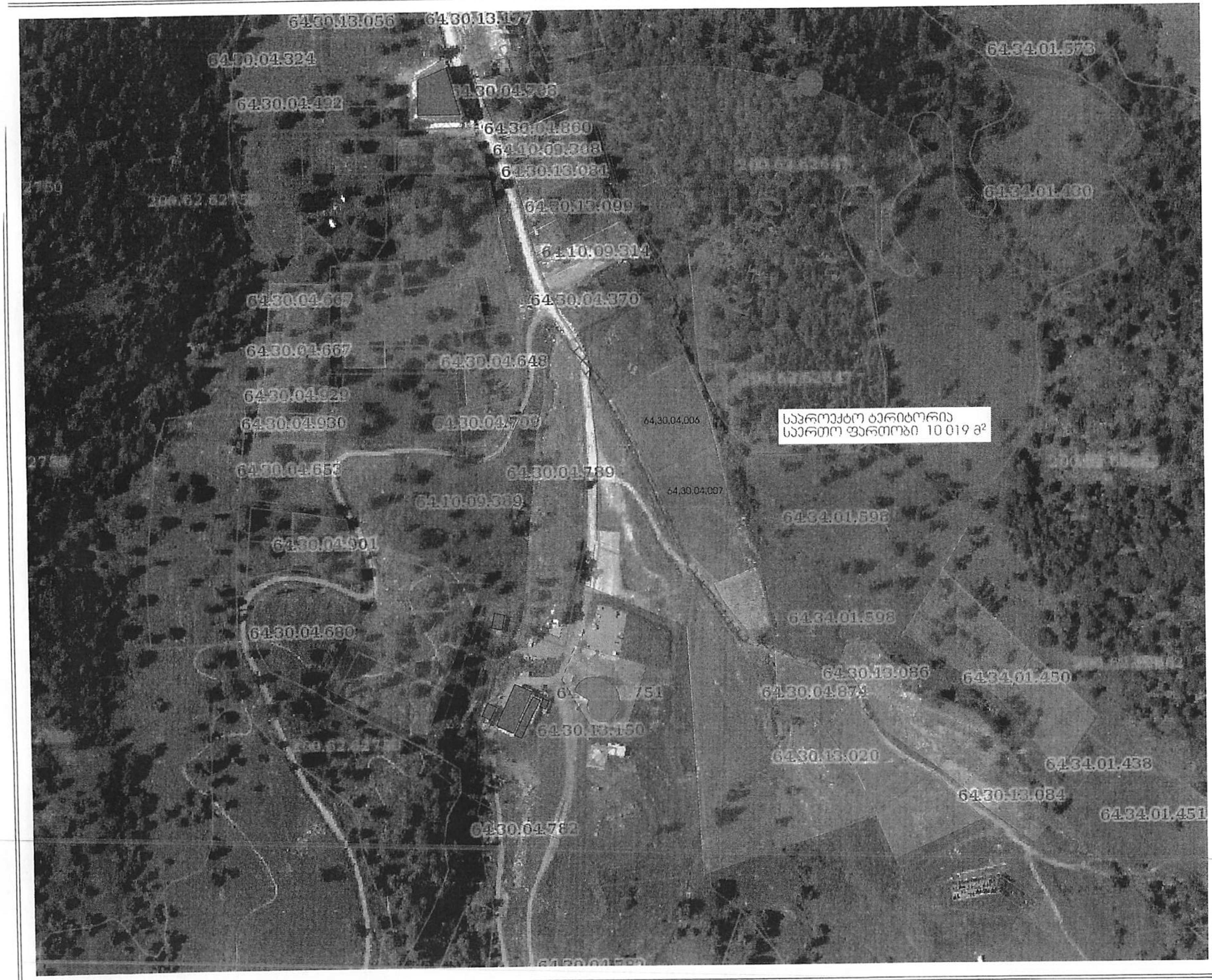
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომი, მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" — 64.30.04.006, 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კაპლიანი	[signature]
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	[signature]

სათაური
საკვლევ არეალში რეგისტრაციების ასახვის რუკა

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	25
ფორმატი PAPER SIZE	A-3



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ნაკვეთის მდებარეობა
- შპს-ს საკუთრება
- სახელმწიფო საკუთრება
- კერძო საკუთრება
- ამხანაგობის საკუთრება

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

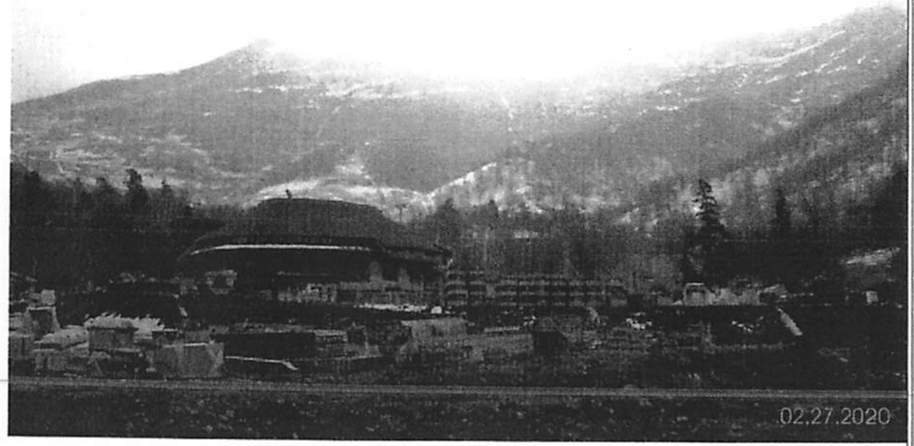
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"	
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"	64,30,04,006 64,30,04,007

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

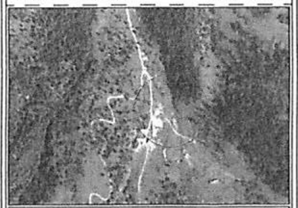
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კვლიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური
საკვლევ არეალში საკუთრების განსაზღვრის რუკა

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	26
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3



სიტუაციური სქემა — KEY PLAN



პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"	
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"	64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.აბალიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური
არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	27
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3

KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

- არსებული შენობები
- 1 შენობის სართულიანობა

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.

* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"	
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
მისამართი ADDRESS	ბორჯომი, მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"	64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კვალიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური
არსებული განაშენიანების სართულიანობის რუკა

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	28
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3

სიტუაციური სქემა KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

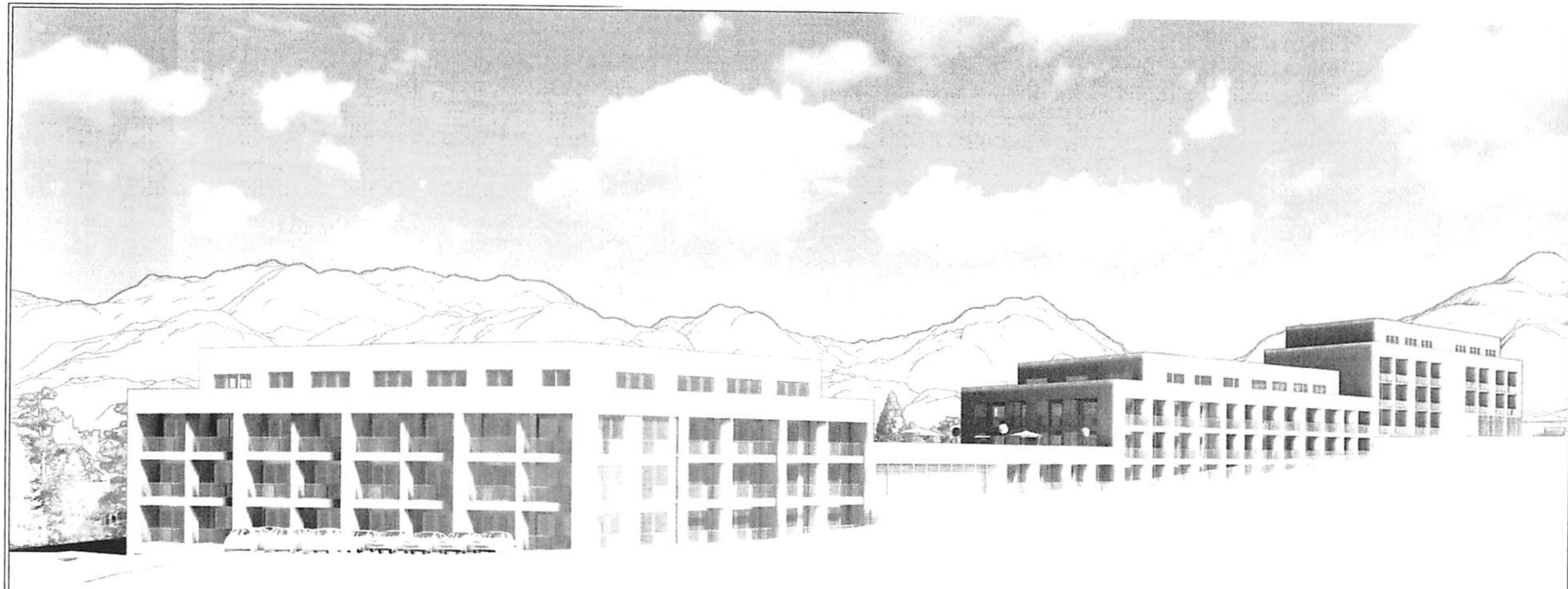
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"	
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"	64.30.04.006 64.30.04.007

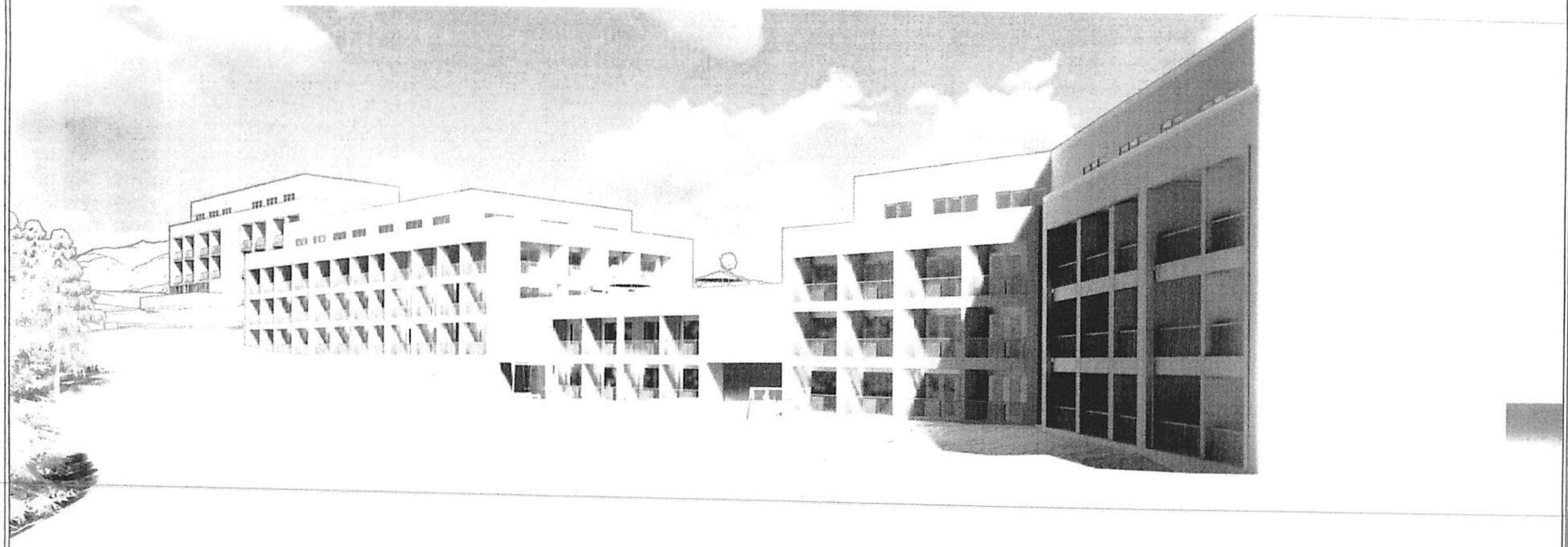
არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.აპალიანი	[signature]
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	[signature]

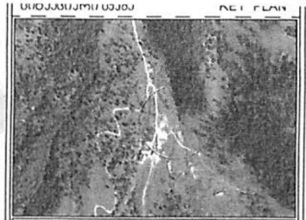
სათაური
პროექტის სავარაუდო ვიზუალიზაცია 1

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	29
ფორმატი PAPER SIZE	A-3





სიტუაციური სქემა — KEY PLAN



პირობითი აღნიშვნები

შენიშვნები	NOTES
* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში. * ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები	

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"	
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი "დიდველი"	64.30.04.006 64.30.04.007

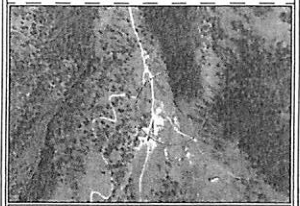
არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

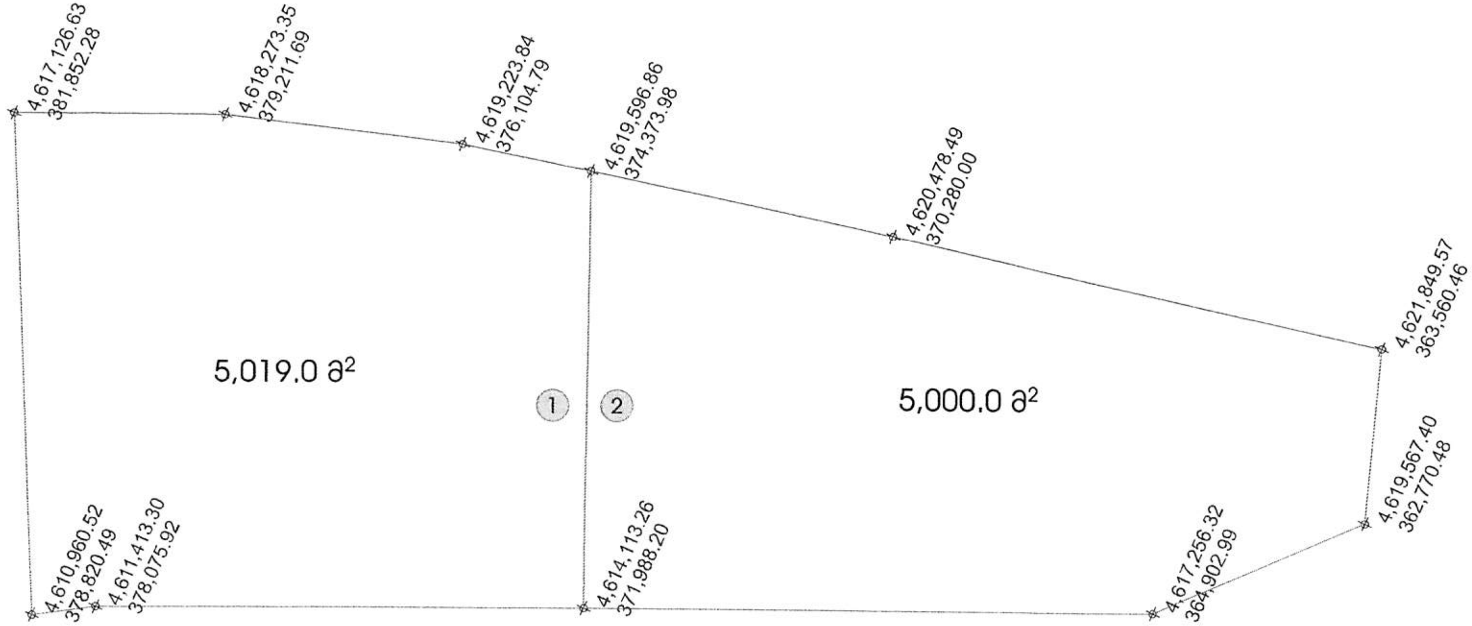
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კაკლიანი	[signature]
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	[signature]

სათაური
პროექტის სავარაუდო ვიზუალიზაცია 2

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	30
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3

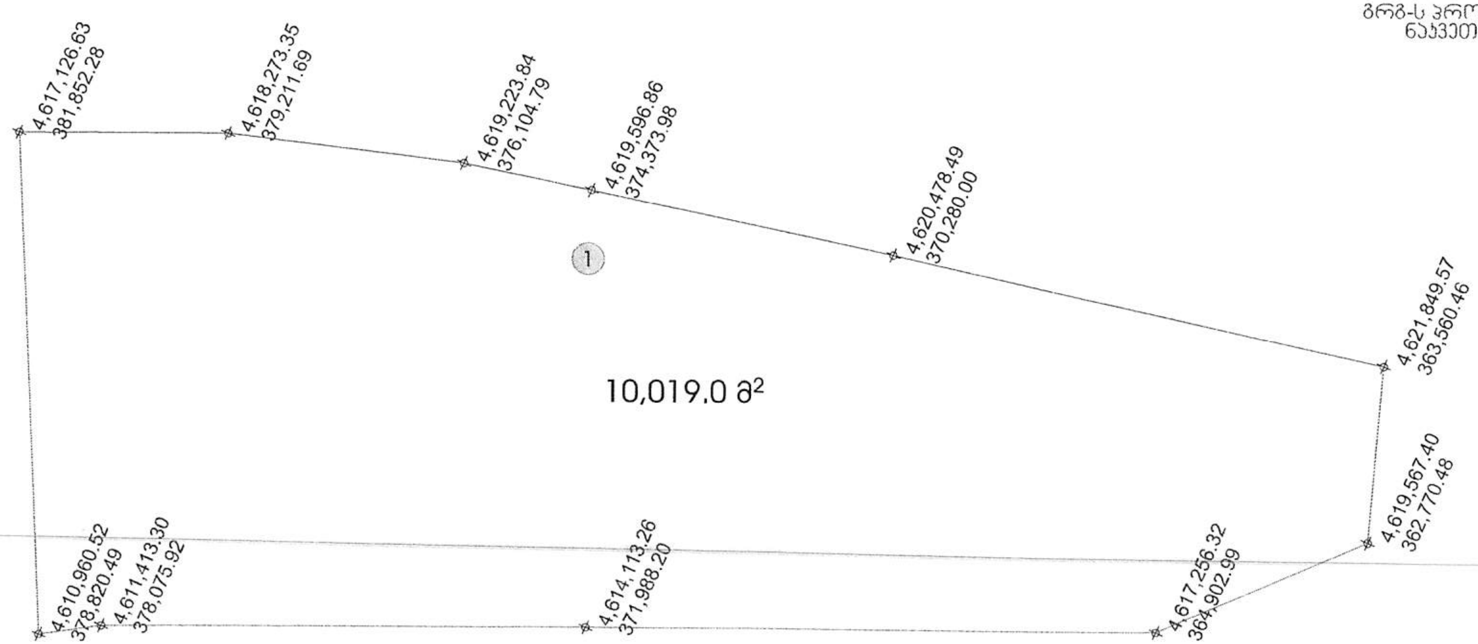
სიტუაციური სქემა KEY PLAN





არსებული მიწის ნაკვეთები
#1 64.30.04.006 5019 მ²
#2 64.30.04.007 5000 მ²

გრგ-ს პროექტის მიხედვით ნაკვეთები ერთიანდება



პირობითი აღნიშვნები

- კოორდინატები მითითებული UTM სისტემაში 4,619,567.40 362,770.48
- საკადასტრო საზღვარი
- (1) ნაკვეთების პირობითი ნომერი

შენიშვნები NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

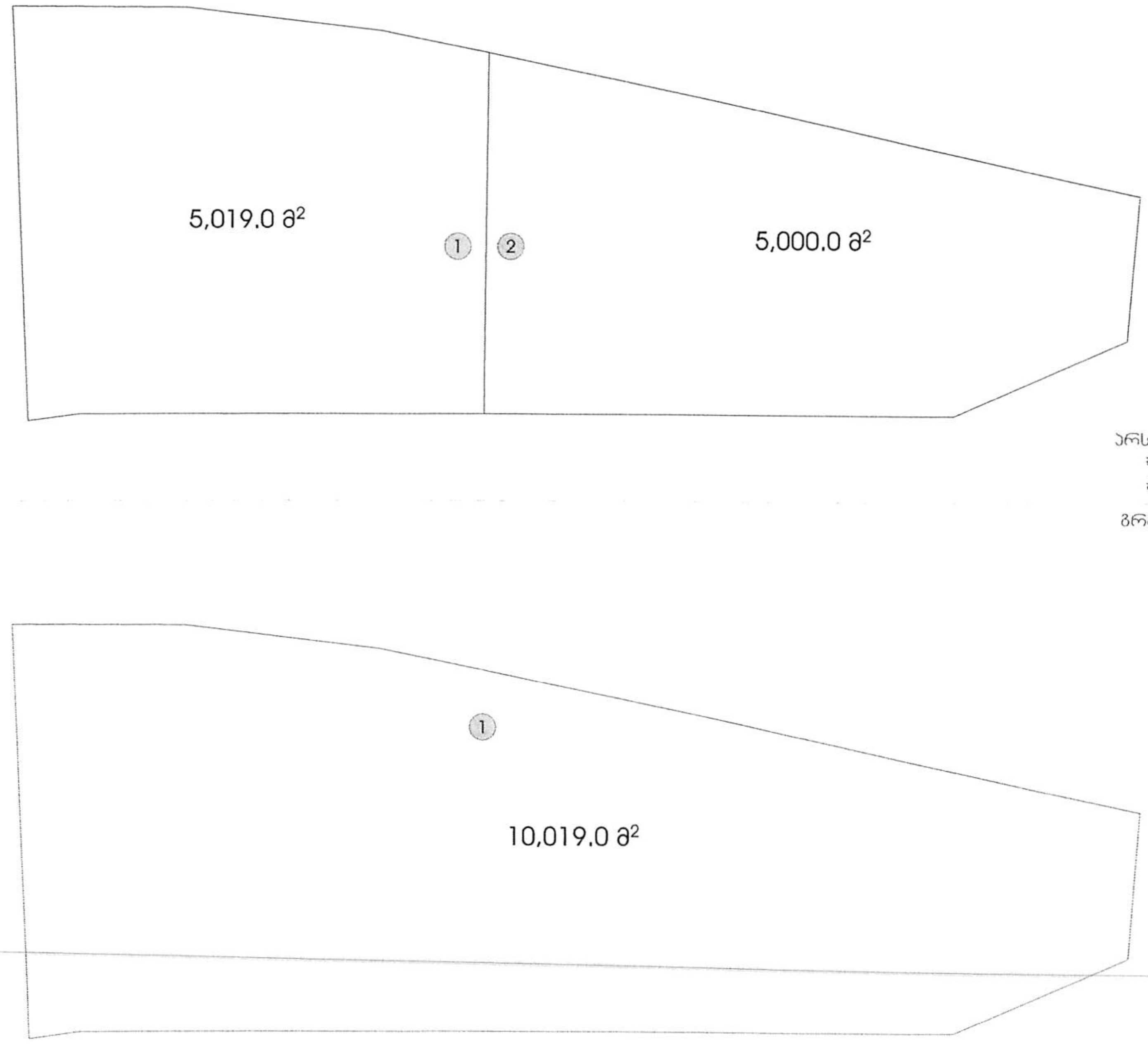
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომი, მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" 64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.აკალიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური
მიწის ნაკვეთების გაერთიანების სქემა

მასშტაბი SCALE	1:700
ფურცელი PAGES	31
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3



არსებული მიწის ნაკვეთები
#1 64.30.04.006 5019 მ^2
#2 64.30.04.007 5000 მ^2

გრგ-ს პროექტის მიხედვით
ნაკვეთები ერთიანდება

სიტუაციური სქემა — KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

- არსებული საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- (1) ნაკვეთების პირობითი ნომერი

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

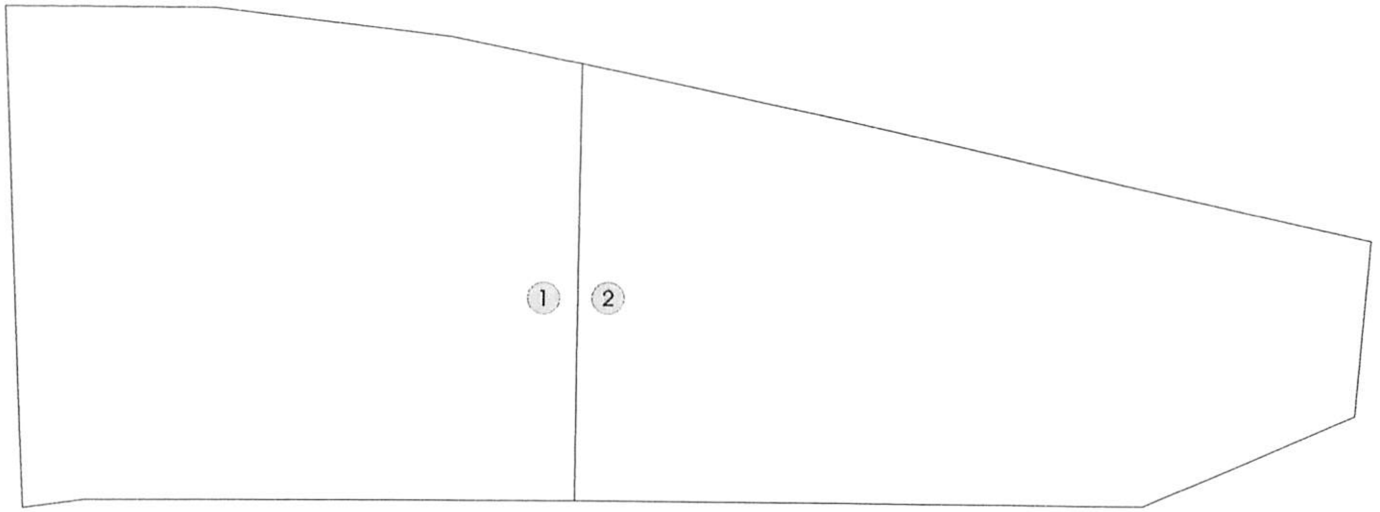
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი "დიდველი" 64.30.04.006 64.30.04.007

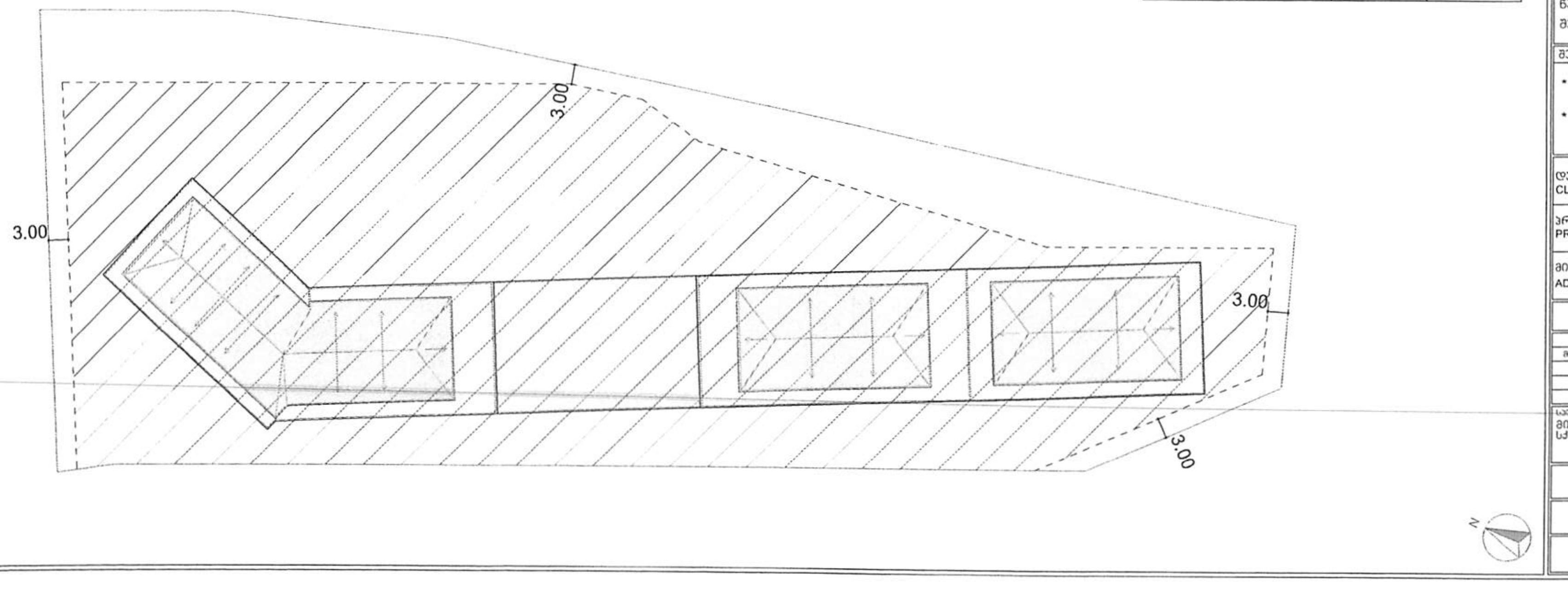
არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კვალიანი	[signature]
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	[signature]

სათაური
მიწის ნაკვეთების არსებული და საპროექტო გამიჯვნა გაერთიანების სქემა

მასშტაბი SCALE	1:700
ფურცელი PAGES	32
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3





ნაკვეთის პირობითი ნომერი	არსებული საკადასტრო კოდი	არსებული ნაკვეთების ფართობი	საპროექტო ნაკვეთის ფართობი
1	64.30.04.006	5 019 მ²	10 019 მ²
2	64.30.04.007	5 000 მ²	

სიტუაციური სქემა KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

- არსებული საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- (1) ნაკვეთების პირობითი ნომერი
- შენობის განთავსების არეალი
- შენობის სავარაუდო კონტური

წყალდაცვითი, დაბზორვის არეალის განსაზღვრის მონაცემებზე მიმდინარეობს კვლევითი სამუშაოები და დეტალურ ნახაზებს წარმოგიდგენთ პროექტის შეთანხმების ეტაპზე

შენიშვნები NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

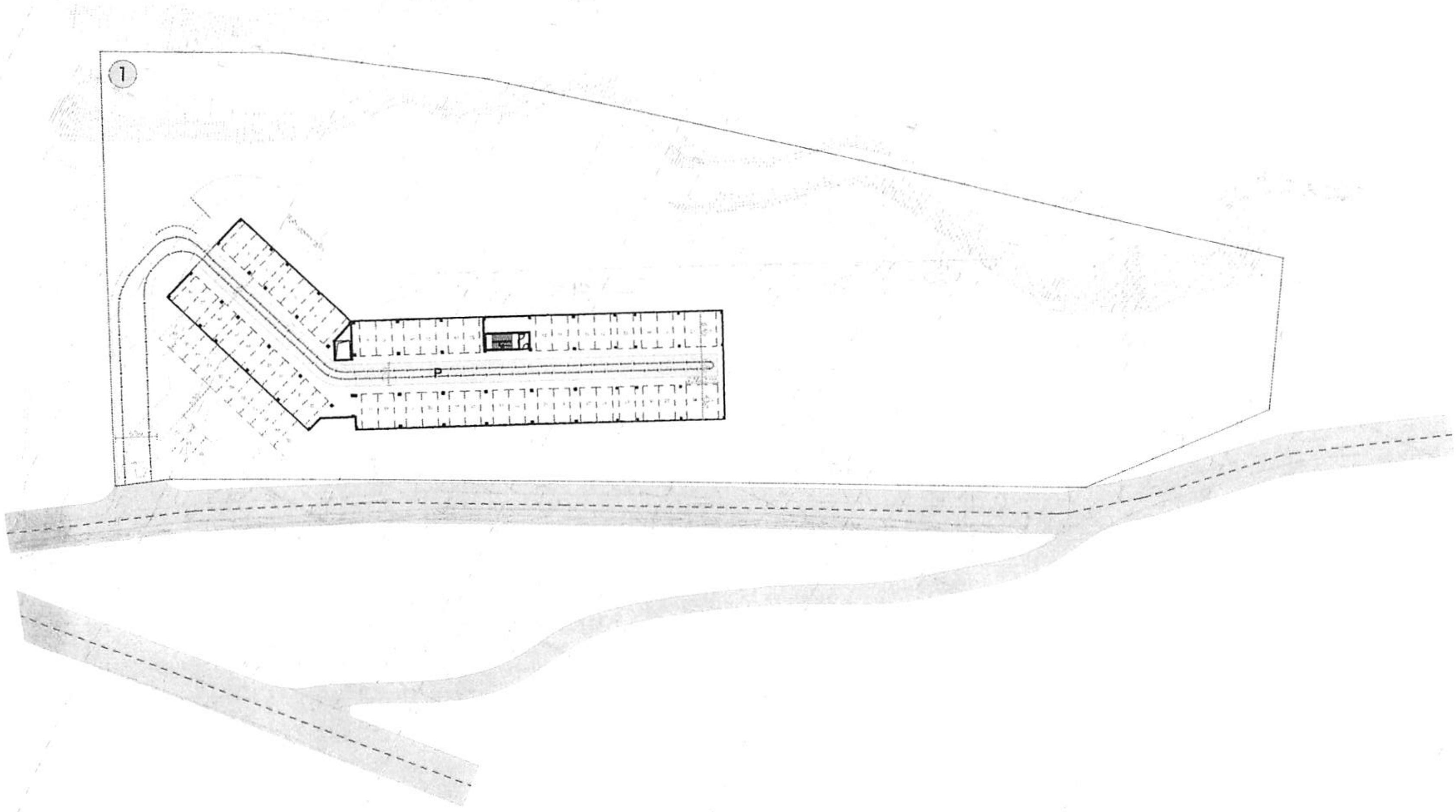
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომი, მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" — 64.30.04.006, 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

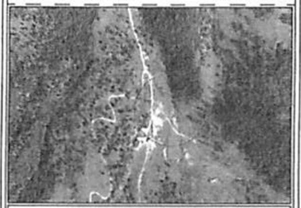
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კვალიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური: მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემა

მასშტაბი SCALE	1:700
ფურცელი PAGES	33
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3



სიტუაციური სქემა — KEY PLAN



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- ① ნაკვეთების პირობითი ნომერი
- შენობის სავარაუდო კონტური
- საპროექტო საავტომობილო გზა

ავტოსადგომების რაოდენობა
62 ავტომობილი
48 დახურული
14 ღია

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

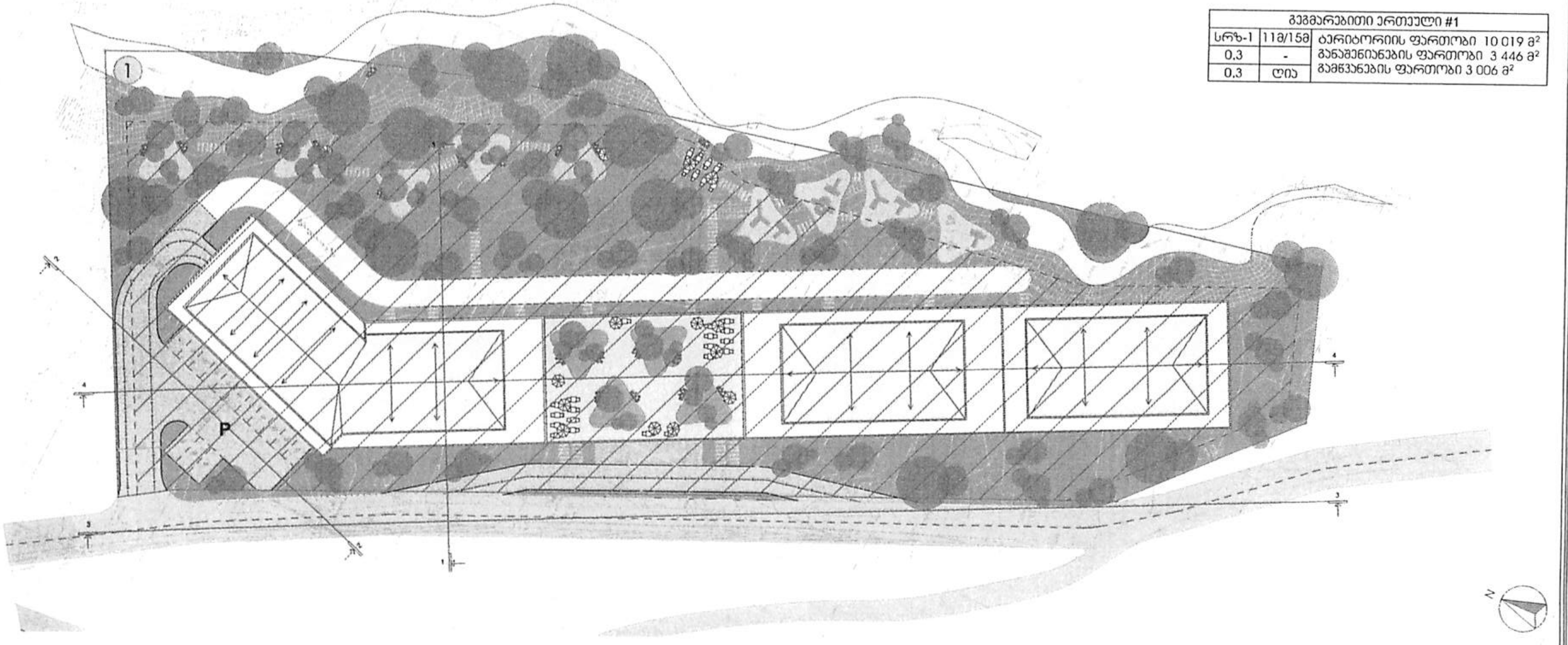
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" 64,30,04,006 64,30,04,007

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

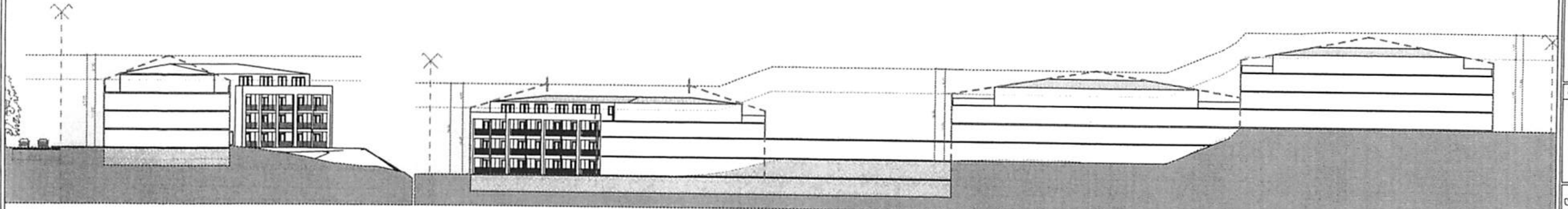
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კაველიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური
საპროექტო ავტოსატრანსპორტო სქემა

მასშტაბი SCALE	1:700
ფურცელი PAGES	35
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3



გეგმარებითი ერთეული #1		
სრზ-1	11მ/15მ	ტერიტორიის ფართობი 10 019 მ²
0.3	-	განაშენიანების ფართობი 3 446 მ²
0.3	ღია	გამწვანების ფართობი 3 006 მ²



საპროექტო ტერიტორია ფუნქციური ზონირების თვალსაზრისით მიეკუთვნება:
საკურორტო რეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)

სრზ-1 -ის შესაბამისი კოეფიციენტები:
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) = 0.3

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = 0.3

საპროექტო ტერიტორია დაგეგმარებულია ერთ გეგმარებით ერთეულად რომლის ფართობიც შეადგენს 10 019 მ²
ქალაქგეგმარების რეგლამენტის მაჩვენებლები:

გეგმარებითი ერთეული #1	
ტერიტორიის ფართობი 10 019 მ² განაშენიანების ფართობი 3 446 მ² გამწვანების ფართობი 3 006 მ²	განაშენიანების ფართობი კ-1 = 0.3 გამწვანების ფართობი კ-3 = 0.3

1	2
3	4
5	6

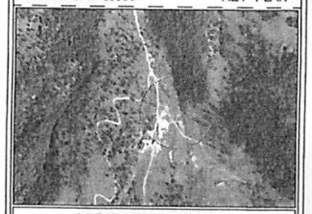
1. ზონის სახეობა
2. სართულიანობა ან სიმაღლე
3. განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1
4. ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2
5. გამწვანების კოეფიციენტი კ-3
6. სივრცით-გეგმარებითი წყობა

ნაკვეთის პირობითი ნომერი	გამოყენების სახეობა	ფასადის სიმაღლე	მაქსიმალური სიმაღლე კეხამდე
1	საკურორტო სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი	11 მ	15 მ

1. წარმოდგენილი გეგმარებითი ერთეულის ფართობი: 10 019 მ²
2. განაშენიანების კოეფიციენტი: (კ-1) 0.3 (3 446 მ²)
3. გამწვანების კოეფიციენტი: (კ-3) 0.3 (3 006 მ²)
4. განაშენიანების სართულიანობა და სიმაღლე:
   1-4 მიწისქვეშა სართული, 3 სართული მიწის ზევით და 1 სართული მანსარდი
   შენობის მაქსიმალური სიმაღლე კეხამდე 15 მ ფასადის სიმაღლე 11 მ
5. ავტოსადგომების ადგილების რაოდენობა: გრგ-ს მიხედვით განსაზღვრულია
   სულ: 62 ავტოსადგომი, 48 დახურული და 14 ღია.
   ბინების შემთხვევაში გათვალისწინებულია 1 ბინაზე ერთი ავტოსადგომი.
   სასტუმროს შემთხვევაში 3 ნომერზე 2 ავტოსადგომი
6. განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა:
   საპროექტო ტერიტორიისათვის დადგენილია "ღია" სივრცით გეგმარებითი წყობის სახეობა

არსებული ნაკვეთების პირობითი ნომერი	არსებული საკადასტრო კოდი	არსებული ნაკვეთების ფართობი	საპროექტო ნაკვეთის ფართობი	საპროექტო კ-1 კოეფიციენტი	საპროექტო კ-2 კოეფიციენტი	საპროექტო კ-3 კოეფიციენტი	ფუნქციური ზონა
1	64.30.04.006	5 019 მ²	10 019 მ²	0.3	არ ფიქსირდება	0.3	სრზ-1
2	64.30.04.007	5 000 მ²					

სიტუაციური სქემა KEY PLAN



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- 1 ნაკვეთების პირობითი ნომერი
- შენობის საპროექტო კონტური
- საპროექტო საავტომობილო გზა
- მწვანე ნარგავები
- საპროექტო შენობა
- მწვანე საფარი
- საავტომობილო გზა
- შემოვლითი გზა
- საფეხმავლო გზა
- საბავშვო მოედნები
- 490.00 რელიეფის ნიშნული
- ფასადის ზედაპირის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე
- სახურავის კეხის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე
- რელიეფის საპროექტო ხაზი
- რელიეფის არსებული ხაზი
- სიმაღლის შეზღუდვის ხაზი

წყალდაცვითი, დაბგორვის არეალის განსაზღვრის მონაცემებზე მიმდინარეობს კვლევითი სამუშაოები და დეტალურ ნახაზებს წარმოგიდგენთ პროექტის შეთანხმების ეტაპზე

შენიშვნები NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" 64.30.04.006 64.30.04.007

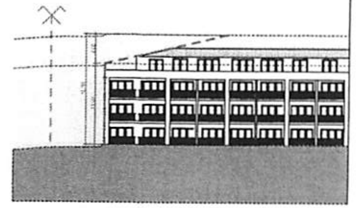
არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ. არქიტექტორი	[illegible]	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

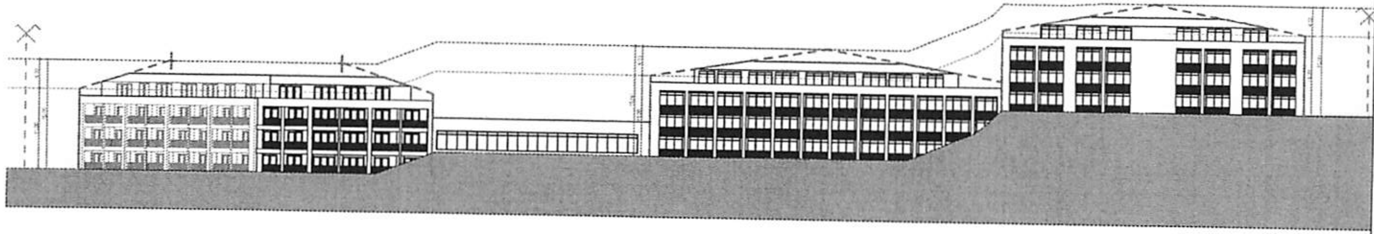
სათაური
უფლებრივი ზონირების რუკა

მასშტაბი SCALE	1:700
ფურცელი PAGES	36
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3

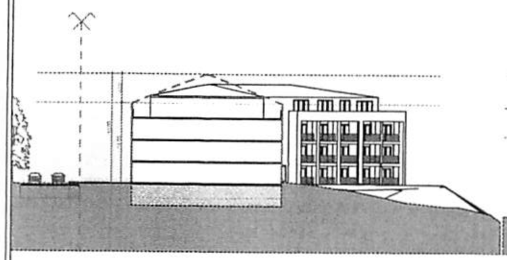
2-2



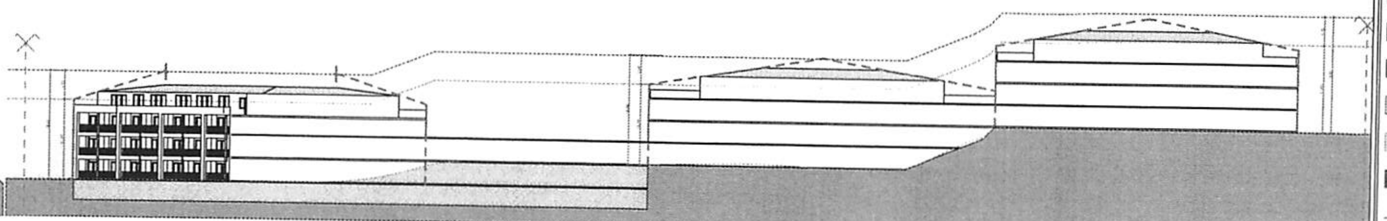
3-3



1-1

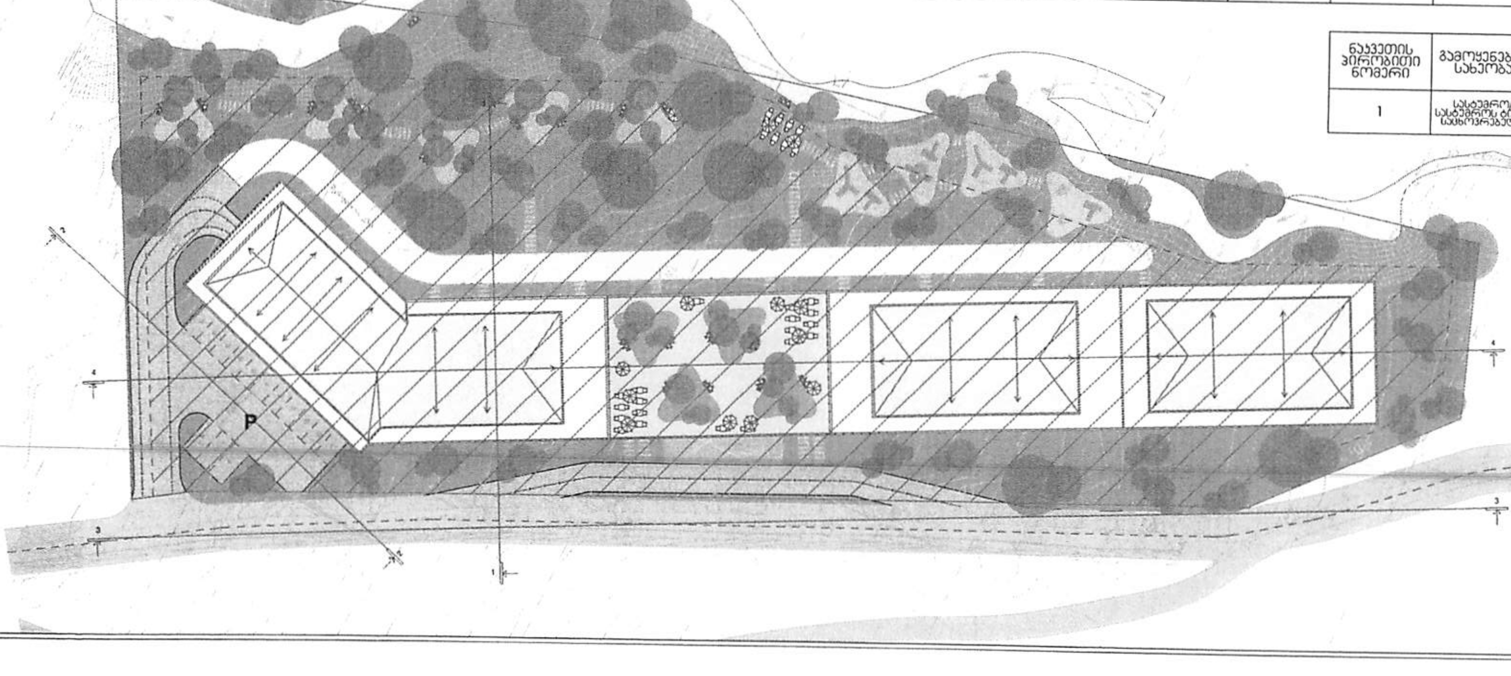


4-4

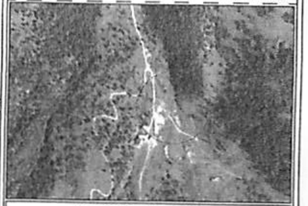


არსებული ნაკვეთების პირობითი ნომერი	არსებული საკადასტრო კოდი	არსებული ნაკვეთების ფართობი	საპროექტო ნაკვეთის ფართობი	საპროექტო კ-1 კოეფიციენტი	საპროექტო კ-2 კოეფიციენტი	საპროექტო კ-3 კოეფიციენტი	ფუნქციური ზონა
1	64.30.04.006	5 019 მ²	10 019 მ²	0.3	---	0.3	სრზ-1
2	64.30.04.007	5 000 მ²					

ნაკვეთის პირობითი ნომერი	გამოყენების სახეობა	ფასადის სიმაღლე	მაქსიმალური სიმაღლე კეხამდე
1	სასტუმრო/ სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი	11 მ	15 მ



სიტუაციური სქემა KEY PLAN



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- 1 ნაკვეთების პირობითი ნომერი
- შენობის სავარაუდო კონტური
- საპროექტო საავტომობილო გზა
- მწვანე ნარგავები
- საპროექტო შენობა
- მწვანე საფარი
- საავტომობილო გზა
- საფეხმავლო გზა
- საბავშო მოედნები
- 490.00 რელიეფის ნიშნული
- ფასადის ზედაპირის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე
- სახურავის კეხის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე
- რელიეფის საპროექტო ხაზი
- რელიეფის არსებული ხაზი
- სიმაღლის შეზღუდვის ხაზი

შენიშვნები NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომი, მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" 64.30.04.006 64.30.04.007

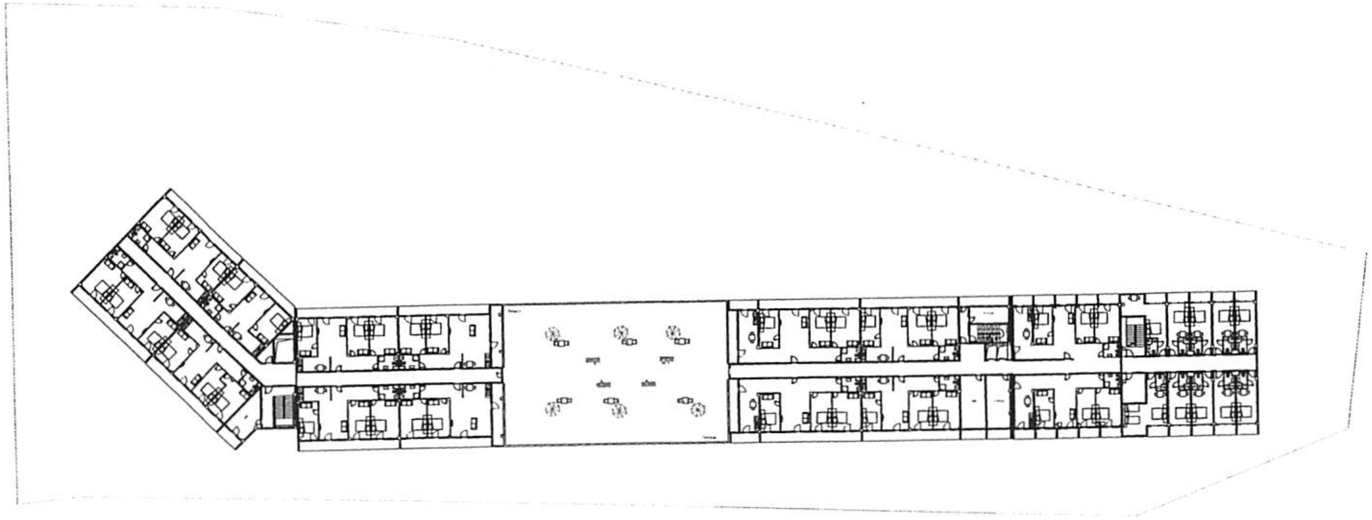
არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ. არქიტექტორი	ს.კაპლიანი	
არქიტექტორი	შ.დათუნაშვილი	

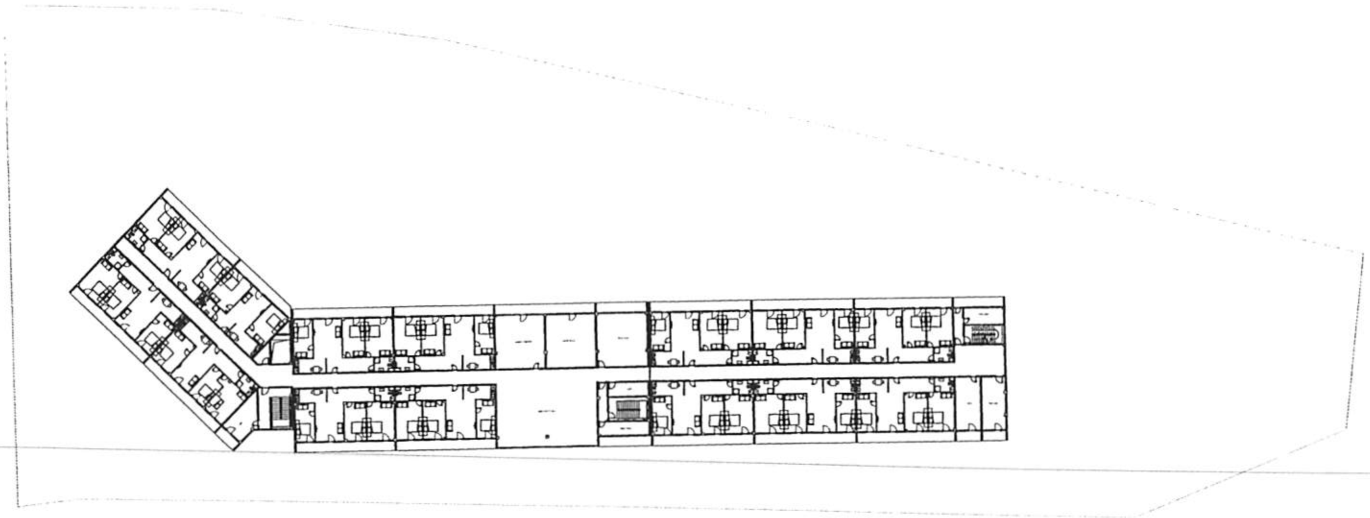
სათაური
საპროექტო ჭრილები და ფასადები (სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემა)

მასშტაბი SCALE	1:700
ფურცელი PAGES	37
ფორმატი PAPER SIZE	A-3

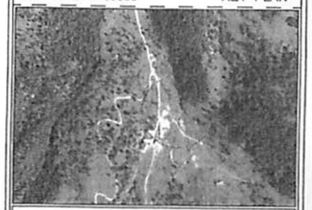
ტიპიური სართულის სქემა



პირველი სართულის სქემა



სიტუაციური სქემა	KEY PLAN



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- (1) ნაკვეთების პირობითი ნომერი
- შენობის სავარაუდო კონტური
- საპროექტო საავტომობილო გზა
- მწვანე ნარგავები
- საპროექტო შენობა
- მწვანე საფარი
- საავტომობილო გზა
- საფეხმავლო გზა
- საბავშვო მოედნები
- 490.00 რელიეფის ნიშნული

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

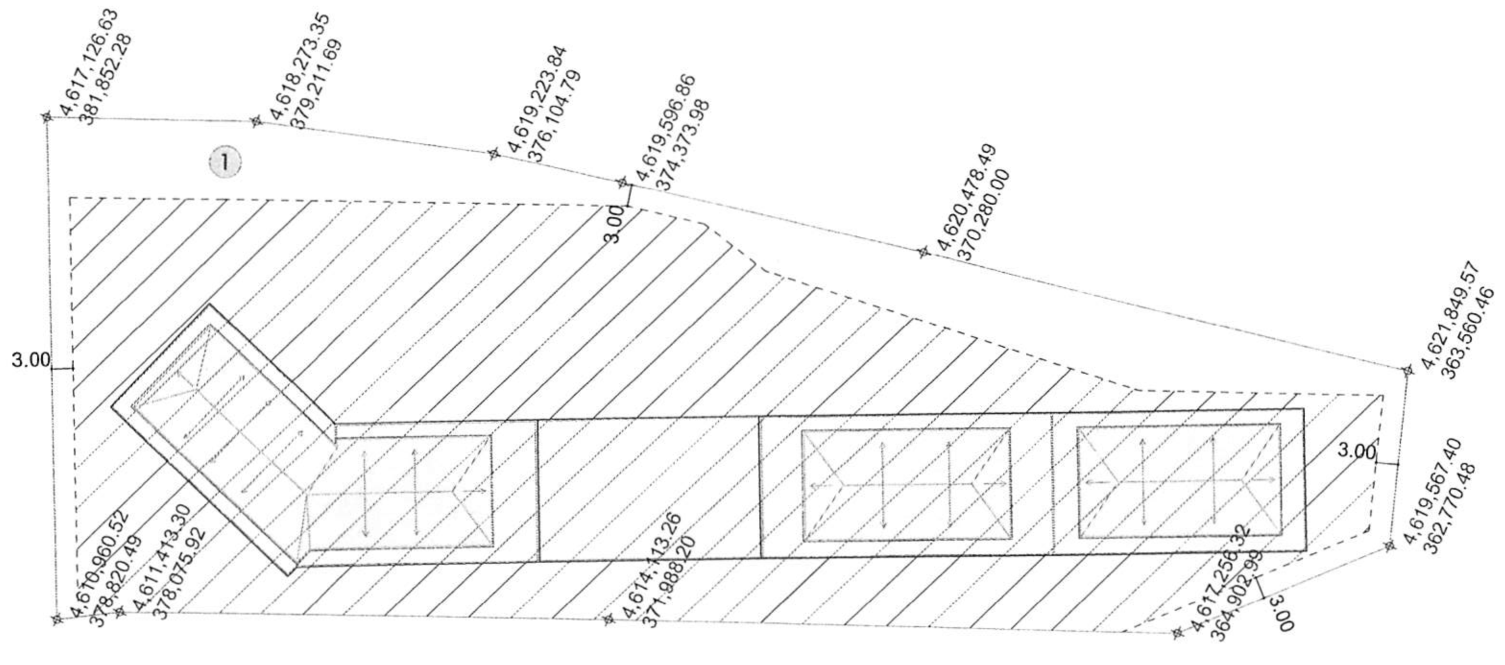
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" — 64.30.04.006, 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.ავალიანი	[signature]
არქიტექტორი	გ.დათუნაშვილი	[signature]

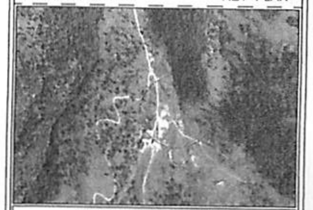
სათაური: ტიპიური სართულის სავარაუდო სქემა

მასშტაბი SCALE	1:700
ფურცელი PAGES	38
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3



ნაკვეთის პირობითი ნომერი	1
ფუნქციური ზონა	სრზ-1
ნაკვეთის ფართობი	10 019 მ^2
სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
გამოყენების სახეობა და მასში შემავალი ფუნქცია	სასტუმრო/სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი
კ-1 კოეფიციენტი	0.3
კ-1 კოეფიციენტი (რიცხვითი მაჩვენებელი)	3 446 მ^2
კ-2 კოეფიციენტი	
კ-3 კოეფიციენტი	0.3
კ-3 კოეფიციენტი (რიცხვითი მაჩვენებელი)	3 006 მ^2
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე კეხამდე	15
ფასადის სიმაღლე	11
შენობის/შენობების სართულიანობა	1 მიწისქვეშა სართული, 3 სართული მიწის ზევით და 1 სართული მანსარდი

სიტუაციური სქემა KEY PLAN



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- (1) ნაკვეთების პირობითი ნომერი
- შენობის განთავსების არეალი

წყალდაცვითი, დაბორვის არეალის განსაზღვრის მონაცემებზე მიმდინარეობს კვლევითი სამუშაოები და დეტალურ ნახაზებს წარმოგიდგენთ პროექტის შეთანხმების ეტაპზე

შენიშვნები NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში,
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

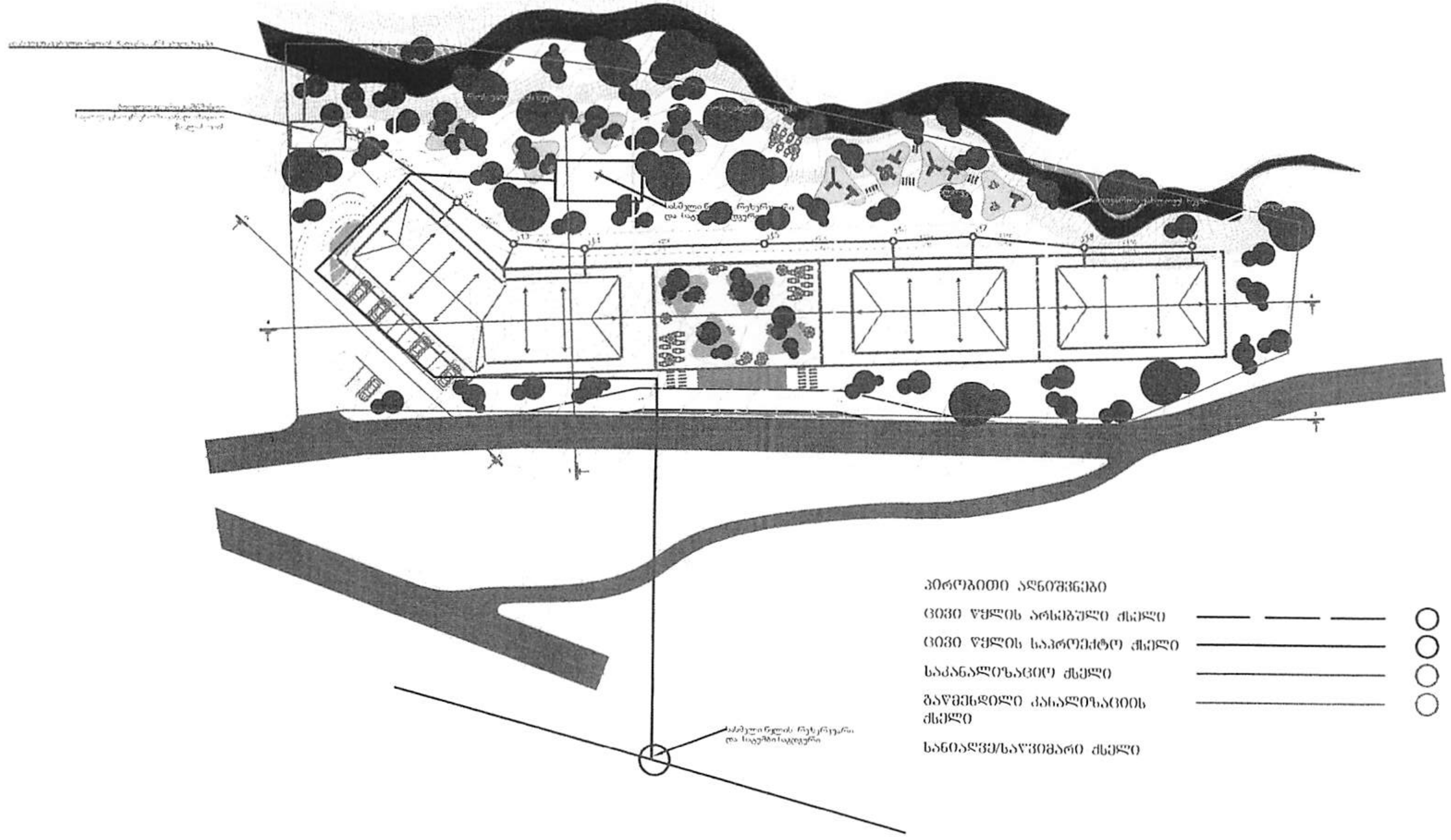
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის, მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" 64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.პაპლიანი	
არქიტექტორი	მ.დათენაშვილი	

სათაური
მიწის ნაკვეთის დეტალური რეგლამენტი

მასშტაბი SCALE	1:700
ფურცელი PAGES	39
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3



REV	DESCRIPTION	DATE

Domson's

სიტუაციური სქემა — KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- ნაკვეთების პირობითი ნომერი
- შენობის სავარაუდო კონტური
- საპროექტო საავტომობილო გზა
- მწვანე ნარგავები
- საპროექტო შენობა
- მწვანე საფარი
- საავტომობილო გზა
- საფეხმავლო გზა
- საბავშო მოედნები
- 490.00 რელიეფის ნიშნული

მიმდინარეობს წარმოდგენილი საინჟინრო ნახაზების დეტალური პროექტირება

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

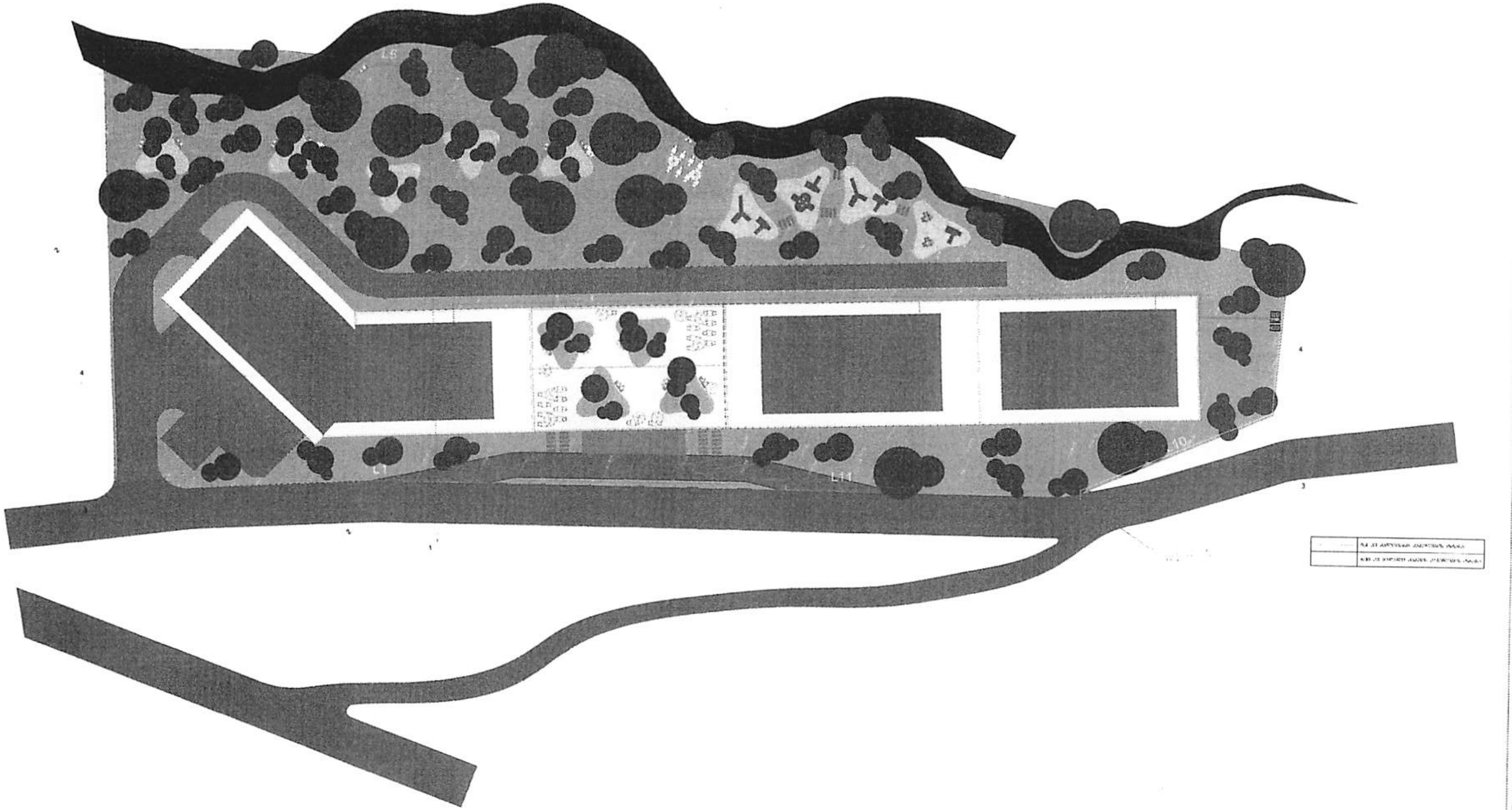
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"	
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
მისამართი ADDRESS	ბორჯომი, მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"	64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კვალიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური
წყალსადენი და საყოფაცხოვრებო კანალიზაციის ქსელი. წვიმის წყლის წყალარინება (სქემა)

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	40
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3



REV	DESCRIPTION	DATE

Domson's

სიტუაციური სქემა — KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- (1) ნაკვეთების პირობითი ნომერი
- შენობის სავარაუდო კონტური
- საპროექტო საავტომობილო გზა
- მწვანე ნარგავები
- საპროექტო შენობა
- მწვანე საფარი
- საავტომობილო გზა
- საფეხმავლო გზა
- საბავშო მოედნები
- 490.00 რელიეფის ნიშნული

მიმდინარეობს წარმოდგენილი საინჟინრო ნახაზების დეტალური პროექტირება

შენიშვნები — NOTES

* ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
* ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

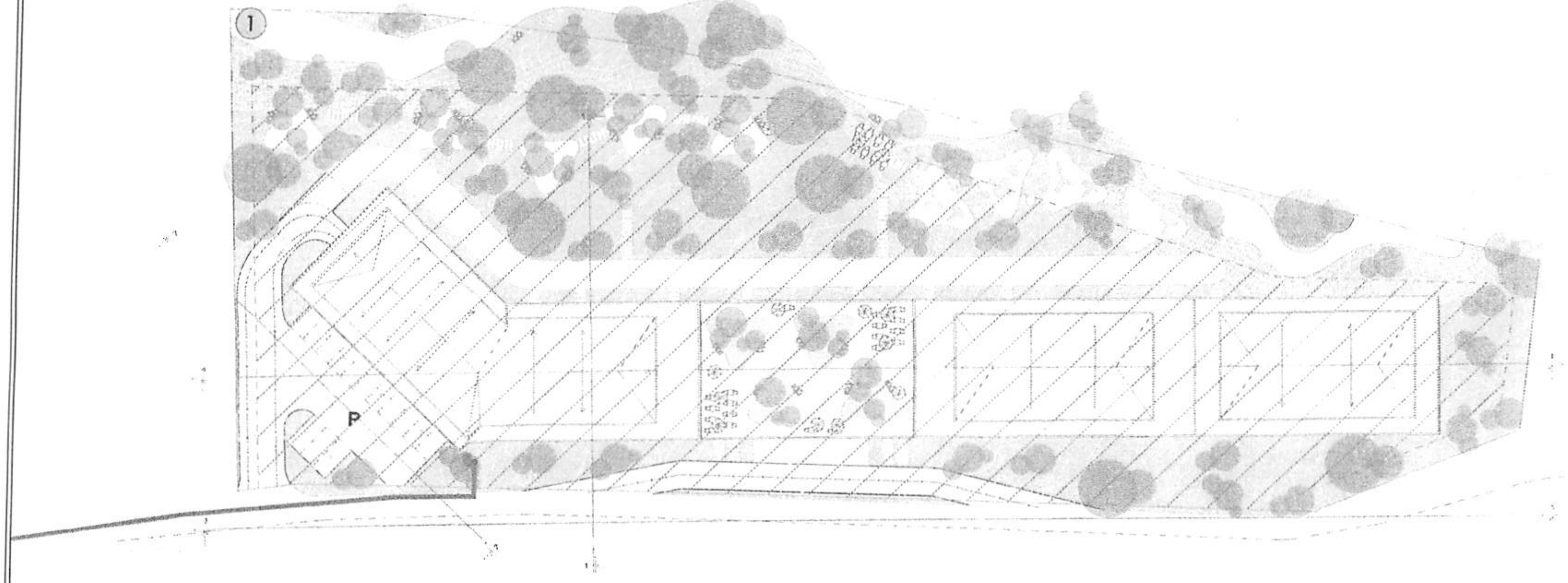
დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორტი"
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი" 64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.პავლიანი	
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	

სათაური
ელექტრომომარაგების ქსელი (სქემა)

მასშტაბი SCALE	
ფურცელი PAGES	41
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3



სიტუაციური სქემა KEY PLAN

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- 1 ნაკვეთების პირობითი ნომერი
- შენობის სავარაუდო კონტური
- საპროექტო საავტომობილო გზა
- მწვანე ნარგავები
- საპროექტო შენობა
- მწვანე საფარი
- საავტომობილო გზა
- საფეხმავლო გზა
- საბავშო მოედნები
- 490.00 რელიეფის ნიშნული
- გაზმომარაგების ქსელი

მიმდინარეობს წარმოდგენილი საინჟინრო ნახაზების დეტალური პროექტირება

შენიშვნები NOTES

- * ნახაზი შესრულებულია სანტიმეტრებში.
- * ნახაზზე მოცემულია არქიტექტურული ნიშნულები

დამკვეთი CLIENT	შპს "ბაკურიანი რიზორთი"	
პროექტი PROJECT	განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
მისამართი ADDRESS	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"	64.30.04.006 64.30.04.007

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი	ს.კვალიანი	[signature]
არქიტექტორი	მ.დათუნაშვილი	[signature]

სათაური
გაზმომარაგების ქსელი (სქემა)

მასშტაბი SCALE	1:700
ფურცელი PAGES	42
ფორმატი PAPER SIZE	A - 3