ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, კუდების არეალის განაშენიანების დეტალური გეგმა

განაშენიანების დეტალური გეგმის კვლევა

საქართველოს მთის კურორტები

შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

ARC creation

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

ქ.თბილისი 2020 წ.

ალბომის შემადგენლობა:

- თავფურცელი
- სატიტულო გვერდი
- საკვალიფიკაციო გვერდი
- ალბომის შემადგენლობა
- გდ წინასაპროექტო კვლევის ტექსტური ნაწილი

გრაფიკული ნაწილი :

G.1. საკადასტრო მონაცემები

G.2. სიტუაციური გეგმები

G.3. ორთოფოტო და აეროფოტო

G.4. ტოპოგრაფიული ანაზომი

G.5. მიწის ნაკვეთის გეგმა

G.6. ზოგადი გეოლოგიური მონაცემები

G.7. ზოგადი კლიმატური მონაცემები

G.8. ფოტოფიქსაციის სქემა და ტერიტორიის ფოტოები

G.9. ზონირების რუკები

G.10. ინფრასტრუქტურა

G.11. საპროექტო შეზღუდვების გეგმა

G.12. ნაკვეთების განაწილების გეგმა

G.13. საპროექტო ტერიტორიის სივრცითი მოდელი

G.14. საპროექტო მოცულობების ანალოგები

ტექნიკური დავალება

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე - კუდების არეალის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების შესავალი
მთის რეგიონის მდგრადი განვითარებისა და ტურიზმის ხელშეწყობის მიზნით საქართველოს მთავრობის ერთ-ერთ პრიორიტეტულ ამოცანას წარმოადგენს მთის კურორტების და მათი მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება. პრიორიტეტი მიენიჭა მატერიალური და არამატერიალური, ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობით, საკუროროტო და სათხილამურო პოტენციალით მდიდარ მთიან რეგიონებს და ამ კუთხით მნიშვნელოვანი ფინანსური რესურსი იქნა მიმართული.
სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მიზნით, რათა თავიდან ყოფილიყო აცილებული ტერიტორიების ქაოსური განაშენიანება, სწორად მომხდარიყო მსხვილი ინფრასტრუქტურული ობიექტები დაგეგმარება და შესაბამისი ინვესტიციების მოზიდვა, საქართველოს მთავრობამ 2019 წლის 2 დეკემბერს №587 დადგენილებით დაამტკიცა „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერლური გეგმა“. აღნიშნული დოკუმენტი ემსახურება გუდაურის, როგორც საერთაშორისო მნიშვნელობის, მაღალი დონის კურორტად გარდაქმნას.
გენერალური გეგმის მიხედვით გამოიყო საინვესტიციოდ პოტენციურად მნიშვნელოვანი ცალკეული ტერიტორიები დეტალური განაშენიანების დეტალური გეგმების (გდგ) დასამუშავებლად, რომელიც თავისთავად ხელს შეუწყობს სამთო-სათხილამურო ინდუსტრიის განვითარებას. ერთერთი ასეთი ტერიტორია კუდების არეალი (ფართი დაახლოებით 5 ჰა)
კუდების არეალში განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებისას განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს ბუნებრივი და ადამიანის მიერ სახეშეცვლილი გარემოს გაუმჯობესებას, ტურისტული, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის უსაფრთხო და ჰარმონიულ განვითარებას, ლანდშაფტური დაგეგმარებისა და კეთილმოწყობის საკითხებს. გდგ-ს შემუშავების პროცესში მაქსიმალურად უნდა იყოს გათვალისწინებული მდგრადი განვითარების პრინციპებისა და ლანდშაფტური დიზაინის მიდგომები.
საკვლევი ტერიტორიების განვითარების მიზნით, პირველ ეტაპზე უნდა განხორციელდეს მისასვლელი გზების, წყალმომარაგებისა და წყალარინების ინფრასტრუქტურის მდგომარეობის, მათი რეაბილიტაცია-მშენებლობისა და ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარების საჭიროებების პირველადი შესწავლა, მეწყრული და სხვა ბუნებრივი პროცესების გამომწვევი მიზეზების კვლევა და ქარის სტატისტიკური მახასიათებლების დადგენა. გარდა ამისა, უნდა მოხდეს უძრავი ქონების კადასტრისა და მიწათმოწყობის ერთიანი სისტემის ორგანიზება და მიწის ნაკვეთების საკადასტრო მონაცემების სრულყოფა.
კუდების არეალში განაშენიანების დეტალური გეგმა შესაბამისობაში უნდა იყოს „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერლური გეგმით“ დადგენილ პირობებთან.

დასაგეგმარებელი ტერიტორიის მოკლე აღწერა

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის სოფელი გუდაური მდებარეობს დიდი კავკასიონის ცენტრალურ ნაწილში, წყალგამყოფი ქედის ჩრდილოეთით. ყაზბეგის მუნიციპალიტეტს ჩრდილო - აღმოსავლეთით ესაზღვრება რუსეთის ფედერაცია, სამხრეთ და სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან - დუშეთი ხოლო სამხრეთ-დასავლეთით ჯავა და ახალგორი.
გუდაური სამთო-სათხილამურო კურორტია ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, კავკასიის სამხრეთ ფერდობებზე, თბილისიდან 120 კმ-ში, ზღვის დონიდან 2196 მ სიმაღლეზე. 2014 წლის აღწერის მონაცემებით სოფელში ცხოვრობს 54 ადამიანი.
სათხილამურო სეზონი დეკემბრიდან აპრილამდე გრძელდება. კურორტის პოპულარობა ახლომდებარე საქართველოს სამხედრო გზამ განაპირობა. კურორტის პირველი მოთხილამურეები ხელოვნურად შექმნილი საწეველებით სარგებლობდნენ და მთაზე ჩამოსასრიალებლად ავტომობილის ჯალამბარის ('ლებიოდკის') მეშვეობით ადიოდნენ.
პირველი კეთილმოწყობილი სასტუმრო გუდაურში 1988წელს აშენდა (თავდაპირველად სასტუმრო „მარკო პოლო“, ამჟამად „გუდაური“). ამავე პერიოდში ავსტრიული კომპანია Dოპპელმაყრ-ის მიერ აშენდა საბაგირო გზა, რამაც განაპირობა კურორტის შემდგომი განვითარება. დღესდღეობით მოქმედ სამ და ოთხ ადგილიან საწეველებს მოთხილამურეები 2000 მეტრიდან 3006 მ. სიმაღლეზე (მთა კუდებზე) და 3270მ. სიმაღლეზე (მთა საძელეზე) აჰყავს.
ჰავა მშრალი-კონტინენტურია, ნალექიანობა მერყეობს 650-1444მმ-მდე, თვიური ტემპერატურული რყევის წლიური ამპლიტურა 19-210-ია. მუდმივი თოვლის ხაზი 3500-3800 მ სიმაღლეზე გადის.
კლიმატური მახასიათებლები იცვლება ზღვის დონიდან სიმაღლის მიხედვით. 1900-2600 მ- მდე ზღვის ზონიდან, ცივი და მშრალი ზამთარი, მოკლე და ცივი ზაფხული. ტემპერატურა 10 გრადუსს აღემატება მხოლოდ 1-3 თვის განმავლობაში. დამახასიათებელია ქარიანობა. წლიური ნალექიანობა იმატებს და წარმოადგენს 1000-1200 მმ-ს. თოვლის საფარის ხანგრძლივობაა 5-7თვე წელიწადში.
უშუალოდ დასაგეგმარებელი ტერიტორია - კუდების არეალი (დაახლოებით 5 ჰა) მოიცავს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს. ბევრგან ქაოტურად გაბნეული გვხვდება დაურეგისტრირებელი შენობა-ნაგებობები. დღევანდელი მდგომარეობით საპროექტო არეალთან კონტაქტი ხორციელდება მოქმედი საწეველას მეშვეობით. „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერლური გეგმით“ ტერიტორიისთვის განსაზღვრულია ლანდშაფტური ტერიტორია, რომელიც წარმოადგენს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი სამთო-სათხილამურო მომსახურების საშუალებების და ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

ზოგადი ნაწილი

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების საფუძველია:
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №587 დაგენილება „გუდაურისსარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“.
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილება

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების მიზნები:
- ჯანსაღი, უსაფრთხო და მოხერხებული ტურისტულ-სარეკრეაციო გარემოს და პირობების შექმნა;
- მდგრადი განვითარების მიზნით, ფიზიკური და იურიდიული პირების, ადგილობრივი და თვითმმართველობის ინტერესების ურთიერთშეთანხმება ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების საკითხებში;
- ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების განვითარების პრიორიტეტების დადგენა;
- ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების პარამეტრების განსაზღვრა;
- ბუნებრივი ლანდშაფტის დაცვა;

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპებია:
- მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;
- ბუნებრივი და ადამიანის მიერ სახეშეცვლილი გარემოს, ტურისტული, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის უსაფრთხო და ჰარმონიული განვითარება.
- ლანდშაფტური დიზაინის მიდგომები და მეთოდოლოგია.
- სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა.

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემადგენლობა:

1. განაშენიანების დეტალური გეგმის გეგმარებითი დავალების შედგენისათვის, წინასაპროექტო კვლევა და სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია);

- 4 (ოთხი) რესტორნის ადგილი (ერთ სართულიანი არაუმეტეს 150 კვ.მ
- ბელვედერის ადგილი სადაც მოეწყობა გადმოსახედი (ხედის მხარეს)
- მოსასვენებელი სივრცე სადაც მოეწყობა სკამები და შესზლონგები.
- სამაშველო ნაგებობის ადგილი
- საზოგადოებრივი საპირფარეშოების ადგილი
- საბაგიროს ზედა სადგური
- სასრიალო ტრასები

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, კუდების არეალის განაშენიანების დეტალური გეგმა

განაშენიანების დეტალური გეგმის კვლევა

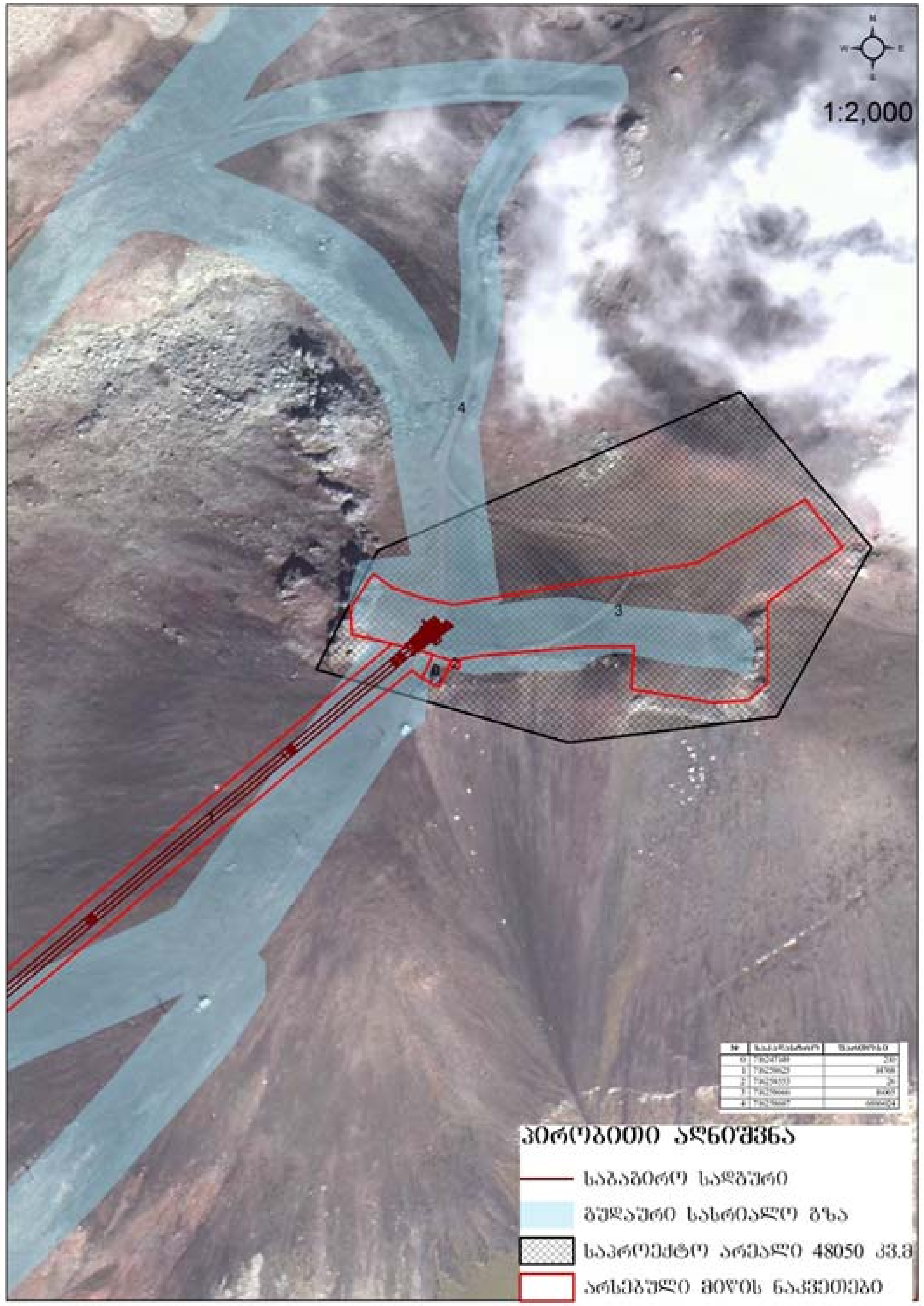
გდგ-ს საპროექტო არელის საკადასტრო მონაცემები:

71.62.47.149

71.62.58.625

71.62.58.871

71.62.58.666



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 71.62.58.666**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	**მომზადების თარიღი**
N 892018830320 - 25/09/2018 16:27:01	**01/10/2018 15:07:17**

საკუთრების განყოფილება

ზონა	**სექტორი**	**კვარტალი**	**ნაკვეთი**
დუშეთი	ქვეშეთი		
71	**62**	**58**	**666**

მისამართი: რაიონი დუშეთი , სოფელი გუდაური

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 16065.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**71.62.58.553; 71.62.47.142;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892018600345 , თარიღი 06/07/2018 11:01:17
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 12/07/2018

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1/1-1334 , დამოწმების თარიღი:30/12/2013 , სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს
- ბრძანება N1/1-1188 , დამოწმების თარიღი: 25/05/2018 , სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"

მესაკუთრეები:
შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია, ID ნომერი:215096367

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

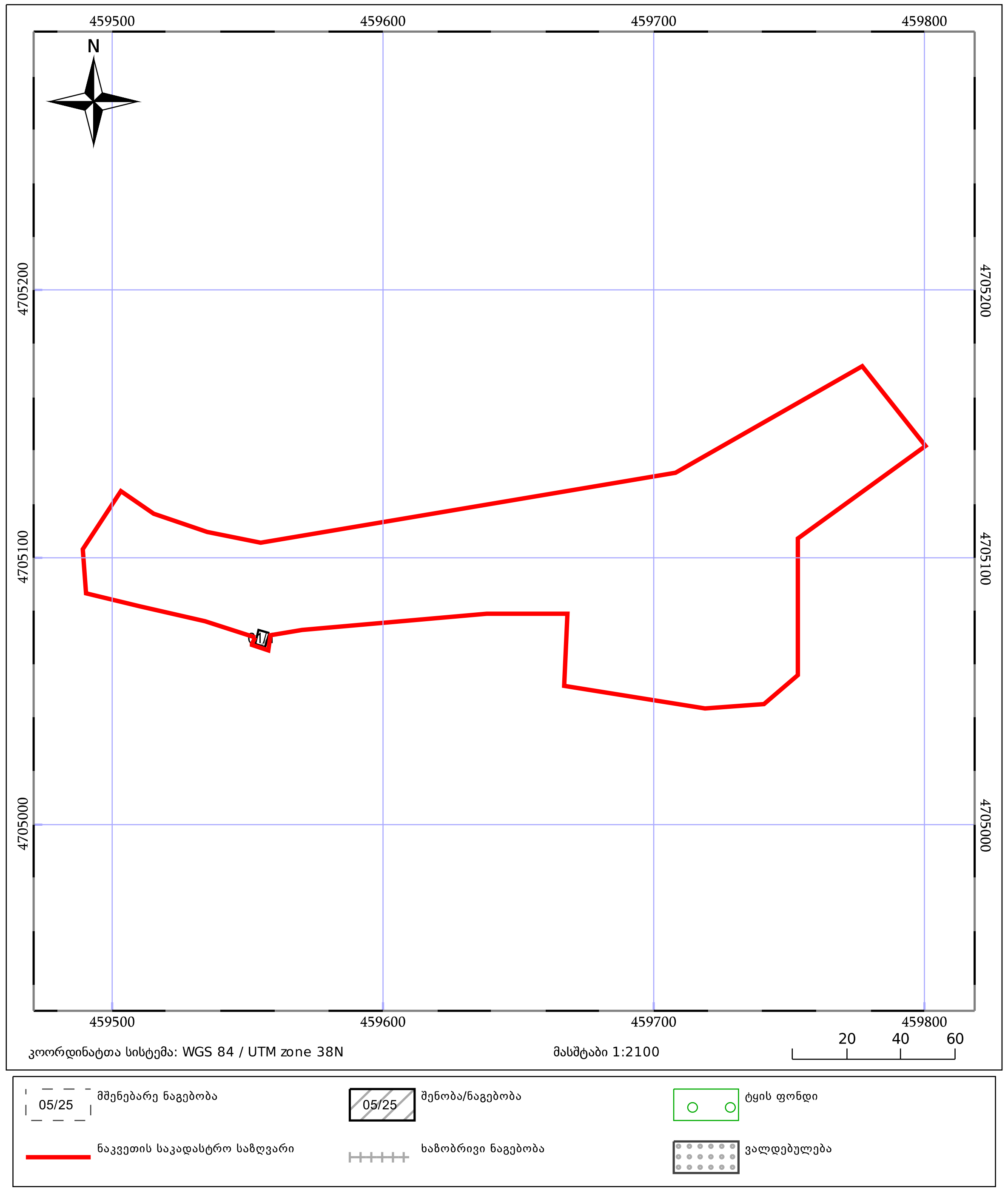
სარგებლობა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882017976711 თარიღი 16/10/2017 16:17:49	**მეიჯარე: შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია**215096367; **მოიჯარე: შპს „კუდები"** 406223493; საგანი:16039.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთიდან 100 კვ.მ. ; ვადა - 10 წელი 16/10/2027წლამდე;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 17/10/2017	**იჯარის ხელშეკრულება N16/10-2017, დამოწმების თარიღი16/10/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო**

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**71.62.58.666**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**სასოფლო-სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**892018830320**	ფართობი:	**16065 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
მომზადების თარიღი:	**01/10/2018**		



საქართველოს მთის კურორტები

შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

შ.პ.ს. „არქ ქრიეიშონ"
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ციციშვილის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.1.2

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 71.62.47.149

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882013419783 - 02/09/2013 11:51:01	06/09/2013 16:46:44

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
დუშეთი	ქვეშეთი		
71	**62**	**47**	**149**

მისამართი: რაიონი დუშეთი , სოფელი გუდაური

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი:210.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**71.35.47.007;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:განაშენიანების ფართი N1- 9 კვ.მ N2- 18 კვ.მ

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882013419783 , თარიღი 02/09/2013 11:51:01
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 06/09/2013

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1/1-465 , დამოწმების თარიღი:20/06/2013 ,სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს გუდაურის განვითარების სააგენტო, ID ნომერი:215096367

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შპს გუდაურის განვითარების სააგენტო

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

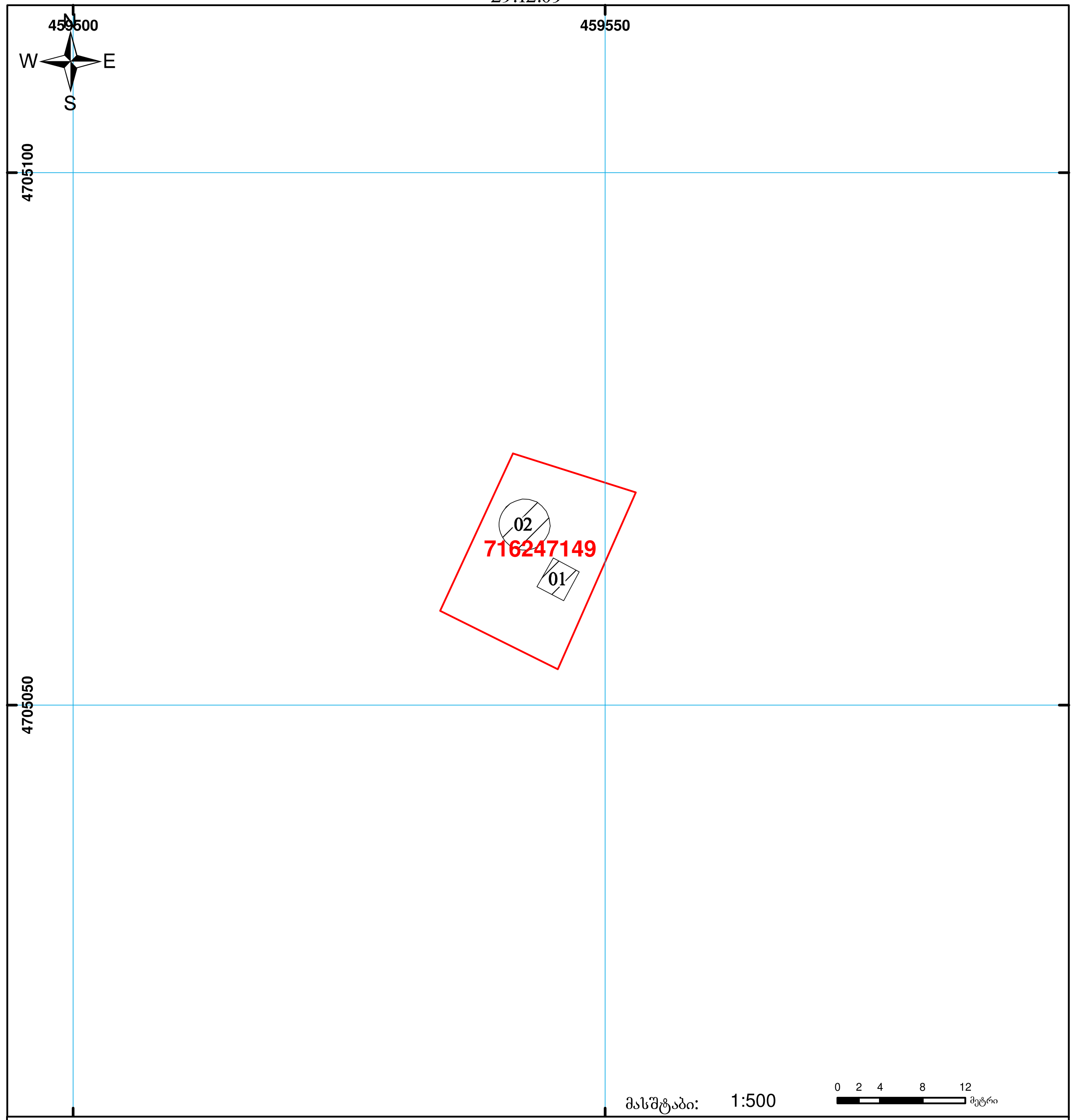
რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 71 62 47 149
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882009433050
მიწის ნაკვეთის ფართობი: 210 კვ.მ.
დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
კატეგორია:
მომზადების თარიღი: 29.12.09



შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა — 01/2
ვალდებულება
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
მშენებარე ნაგებობა
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ. 0.00 0.00

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო: თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახური. ქ. დუშეთი, სტალინის ქ. № 27
www.napr.gov.ge

საქართველოს მთის კურორტები

შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

ARC creation

შ.პ.ს. „არქ კრიეიტიონ"
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.1.3

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 71.62.58.625**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 902018088233 - 14/12/2018 12:29:10	**19/12/2018 17:40:32**

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
დუშეთი	ქვეშეთი		
71	**62**	**58**	**625**

მისამართი: რაიონი დუშეთი , სოფელი გუდაური

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 14768.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**71.62.58.606;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902018088233 , თარიღი 14/12/2018 12:29:10
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 19/12/2018

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N1/1-2571 , დამოწმების თარიღი:16/11/2018 ,სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია ID ნომერი:215096367

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

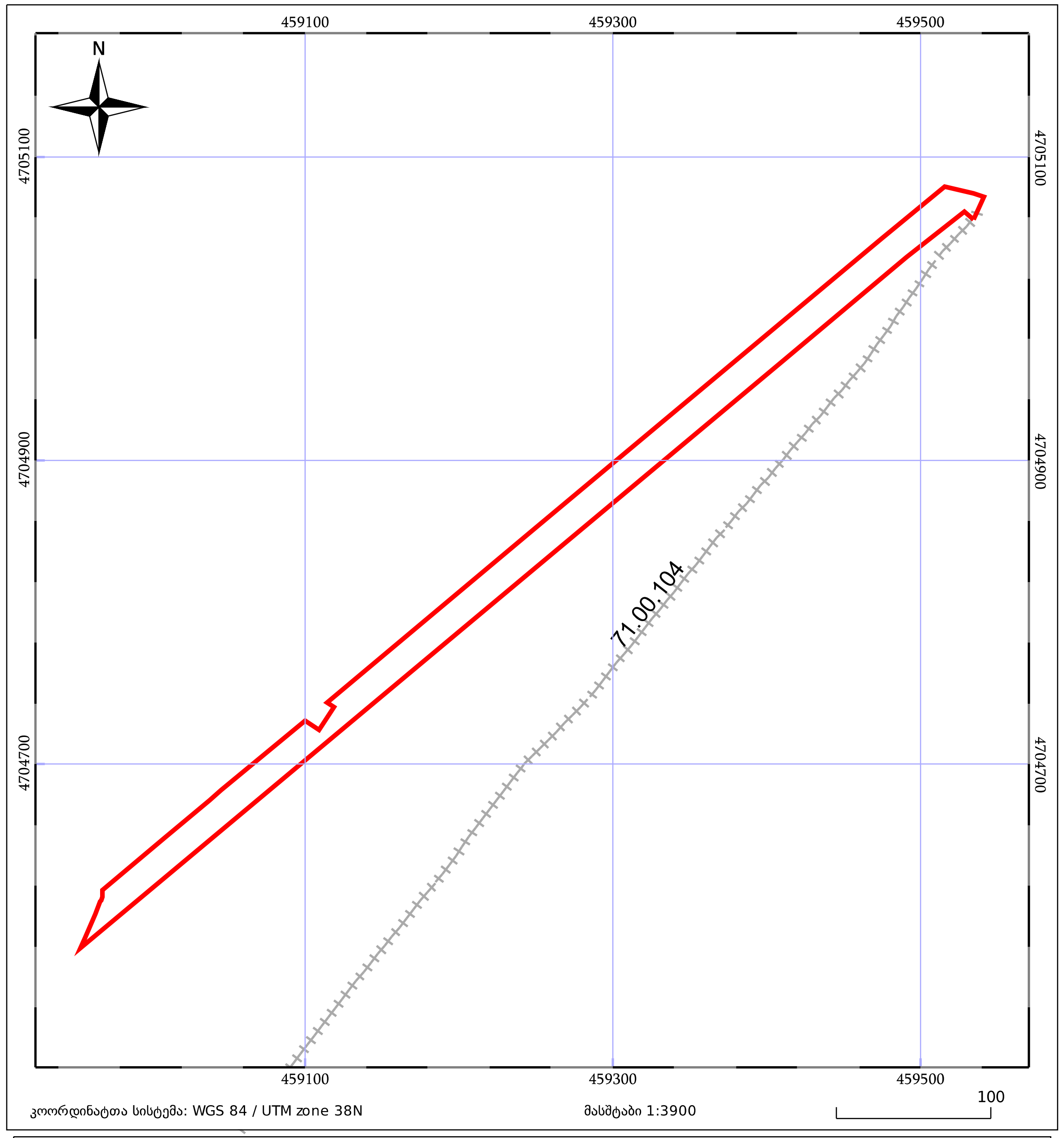
მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**71.62.58.625**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**არასასოფლო სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**892018707877**	ფართობი:	**14768 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
მომზადების თარიღი:	**05/09/2018**		



05/25 მშენებარე ნაგებობა	05/25 შენობა/ნაგებობა	ტყის ფონდი
ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	ხაზობრივი ნაგებობა	ვალდებულება

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო:ქალაქი თბილისი, სანაპიროს ქუჩა, N2; ტელ: (995 32) 91 04 27; http://napr.gov.ge

შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ"
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.1.4

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 71.62.58.871

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882020847723 - 06/11/2020 18:18:19	09/11/2020 17:11:07

საკუთრების განყოფილება

ზონა ლუშეთი	სექტორი ქვეშეთი	კვარტალი	ნაკვეთი
71	62	58	871

მისამართი: რაიონი დუშეთი , სოფელი გუდაური

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 6866861.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:71.62.58.777;

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882020039804 , თარიღი 20/01/2020 16:43:52
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 22/01/2020

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- წერილი N11/35460 , დამოწმების თარიღი:22/06/2018 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- მიმართვა N11/51740 , დამოწმების თარიღი:17/09/2018 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- წერილი N11/56104 , დამოწმების თარიღი:09/10/2018 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- წერილი N11/6691 , დამოწმების თარიღი:06/02/2018 ,სსიპ "საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო"
- წერილი N11/59668, დამოწმების თარიღი: 14/11/2017, სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- წერილი N11/41080 , დამოწმების თარიღი: 20/07/2018 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- მიმართვა N11/3160 , დამოწმების თარიღი:20/01/2020 ,სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
- წერილი N11/29001 , დამოწმების თარიღი:23/05/2018 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- წერილი N11/62983 , დამოწმების თარიღი:13/11/2018 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- წერილი N11/16223 , დამოწმების თარიღი:19/03/2019 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"
- წერილი N11/64732 , დამოწმების თარიღი:06/11/2019 ,სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
- ბრძანება N1/1-216 , დამოწმების თარიღი:15/01/2020 ,სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
- წერილი N11/65725 , დამოწმების თარიღი:15/12/2017 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"

მესაკუთრეები:
სახელმწიფო

მესაკუთრე:
სახელმწიფო

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

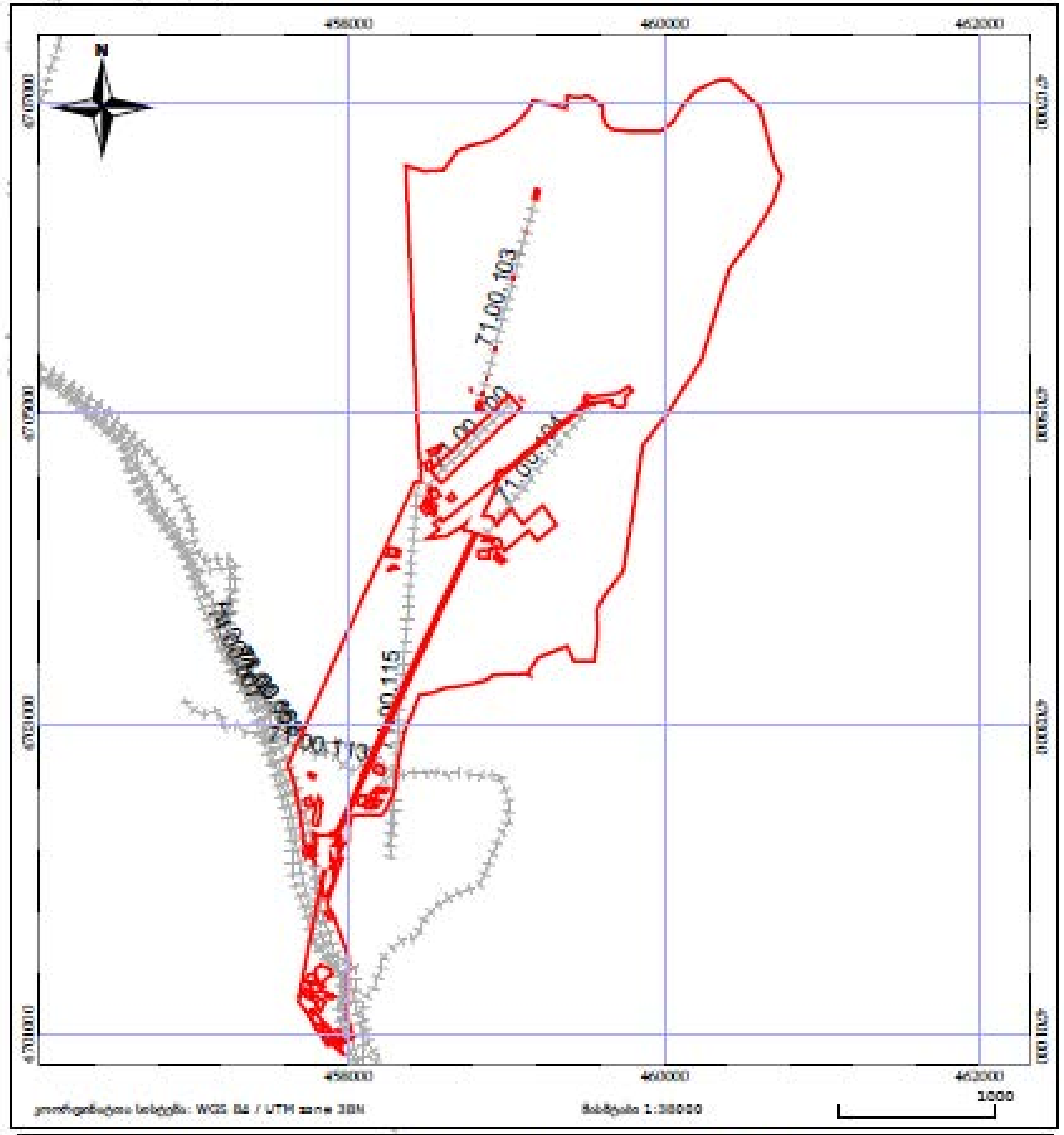
რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: 71.62.58.871
განცხადების ნომერი: 882020847723
მომზადების თარიღი: 09/11/2020
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
ფართობი: 6866861 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)



მიმდებარე ნაკვეთი
შენობა/ნაგებობა
ტყის ფონდი

საქართველოს მთის კურორტები

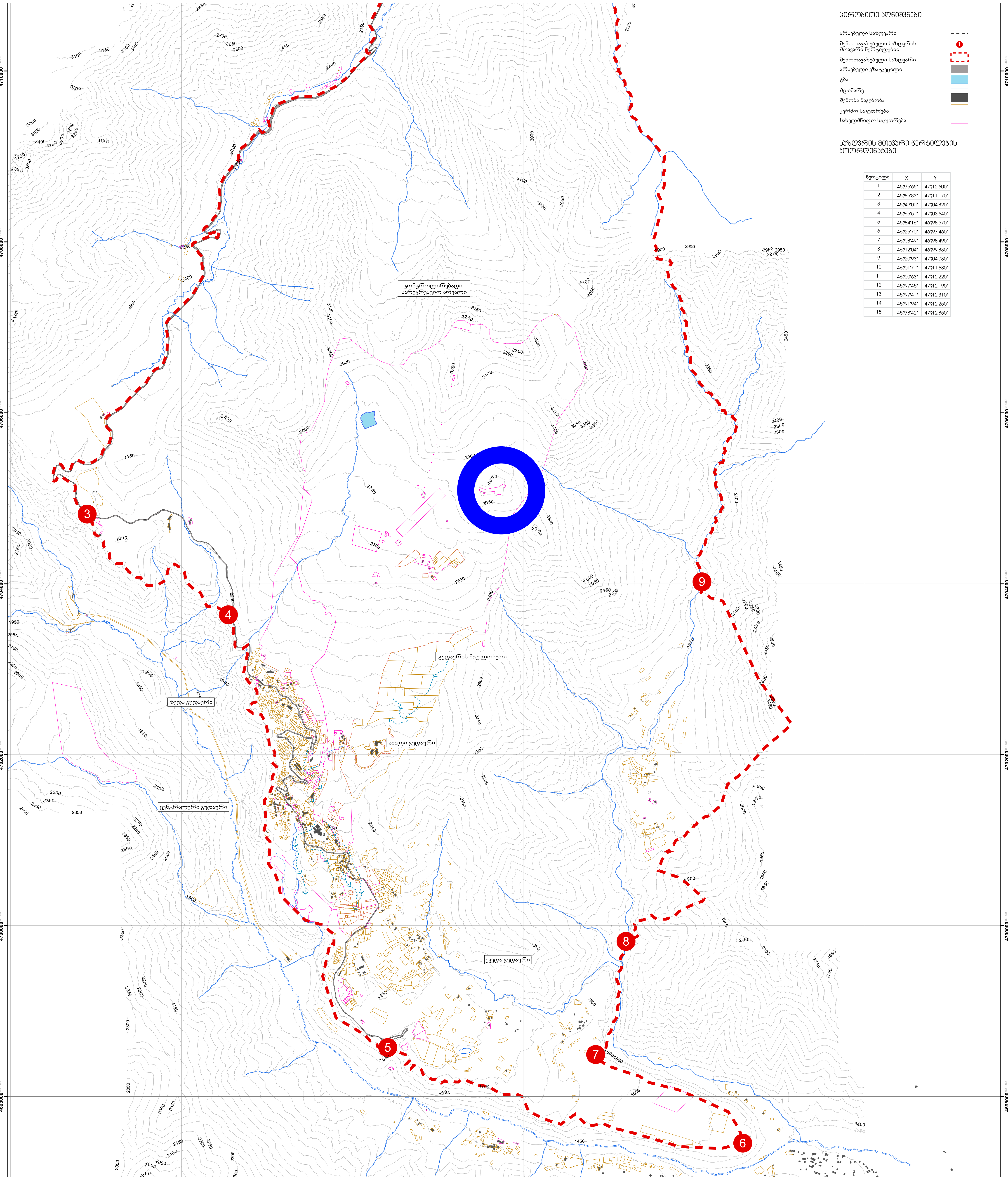
შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.1.5

სიტუაციური გეგმა მ 1:20 000

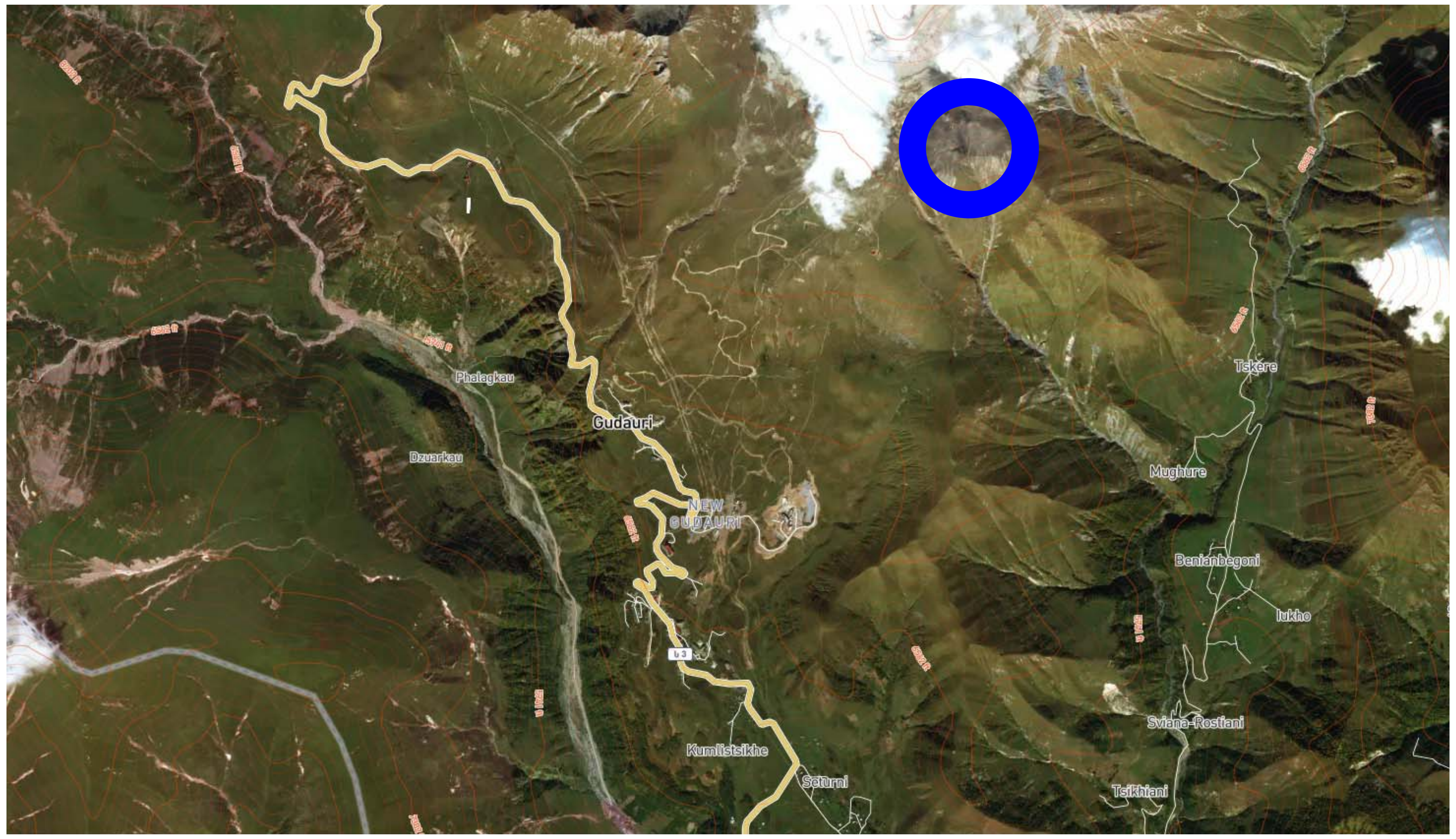
–საპროექტო ტერიტორია



საზღვრის მთავარი წერტილების კოორდინატები

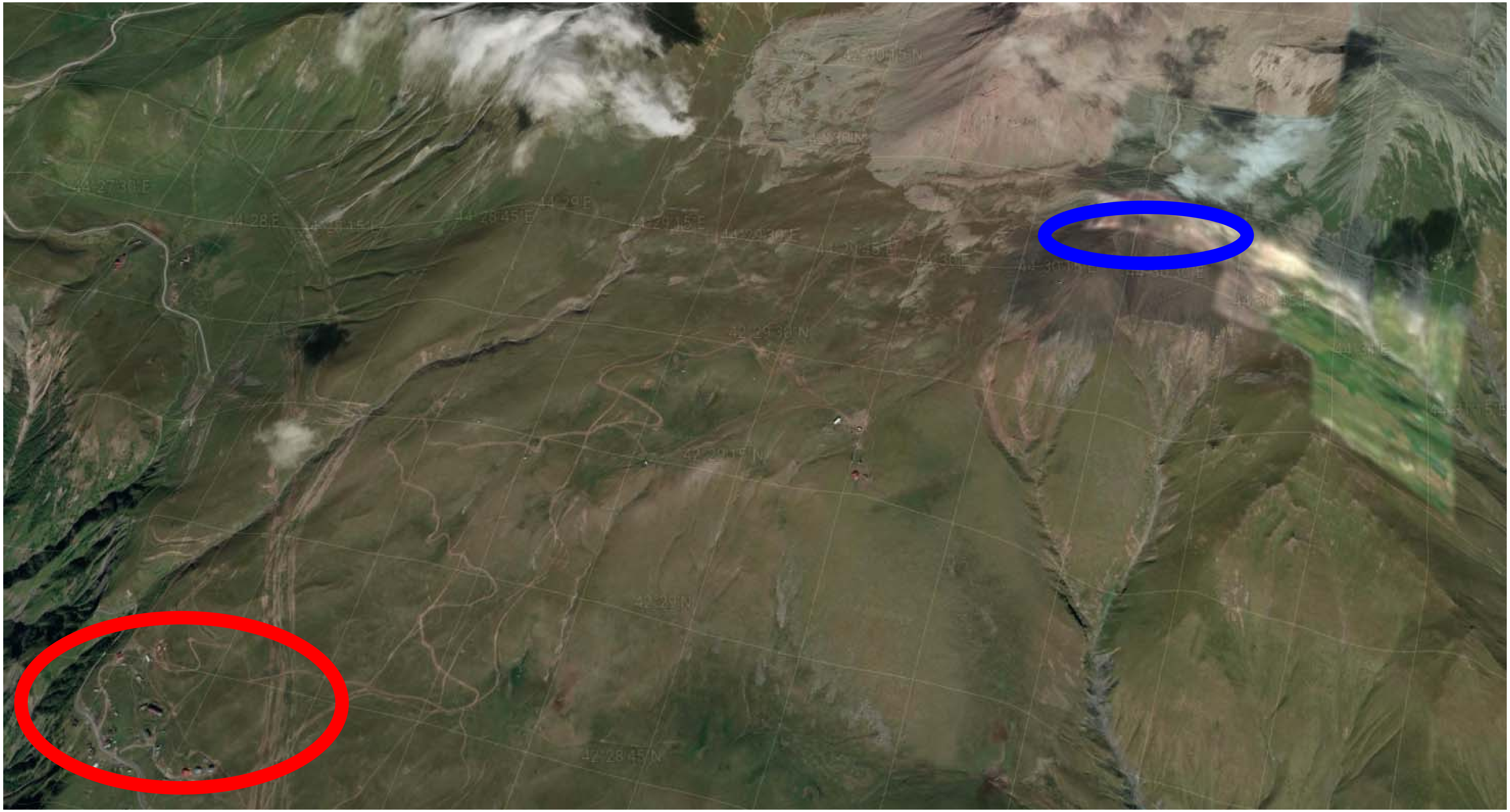
წერტილი	X	Y
1	45?75'65"	47?12'600"
2	45?85'83"	47?11'170"
3	45?49'00"	47?04'820"
4	45?65'51"	47?03'640"
5	45?84'16"	46?98'570"
6	46?25'70"	46?97'460"
7	46?08'49"	46?98'490"
8	46?12'04"	46?99'830"
9	46?20'93"	47?04'030"
10	46?01'71"	47?11'680"
11	46?00'63"	47?12'220"
12	45?97'45"	47?12'190"
13	45?97'41"	47?12'310"
14	45?91'94"	47?12'250"
15	45?78'42"	47?12'850"

სიტუაციური გეგმა მ 1:25 000



-საპროექტო ტერიტორია

-დაბა გუდაური

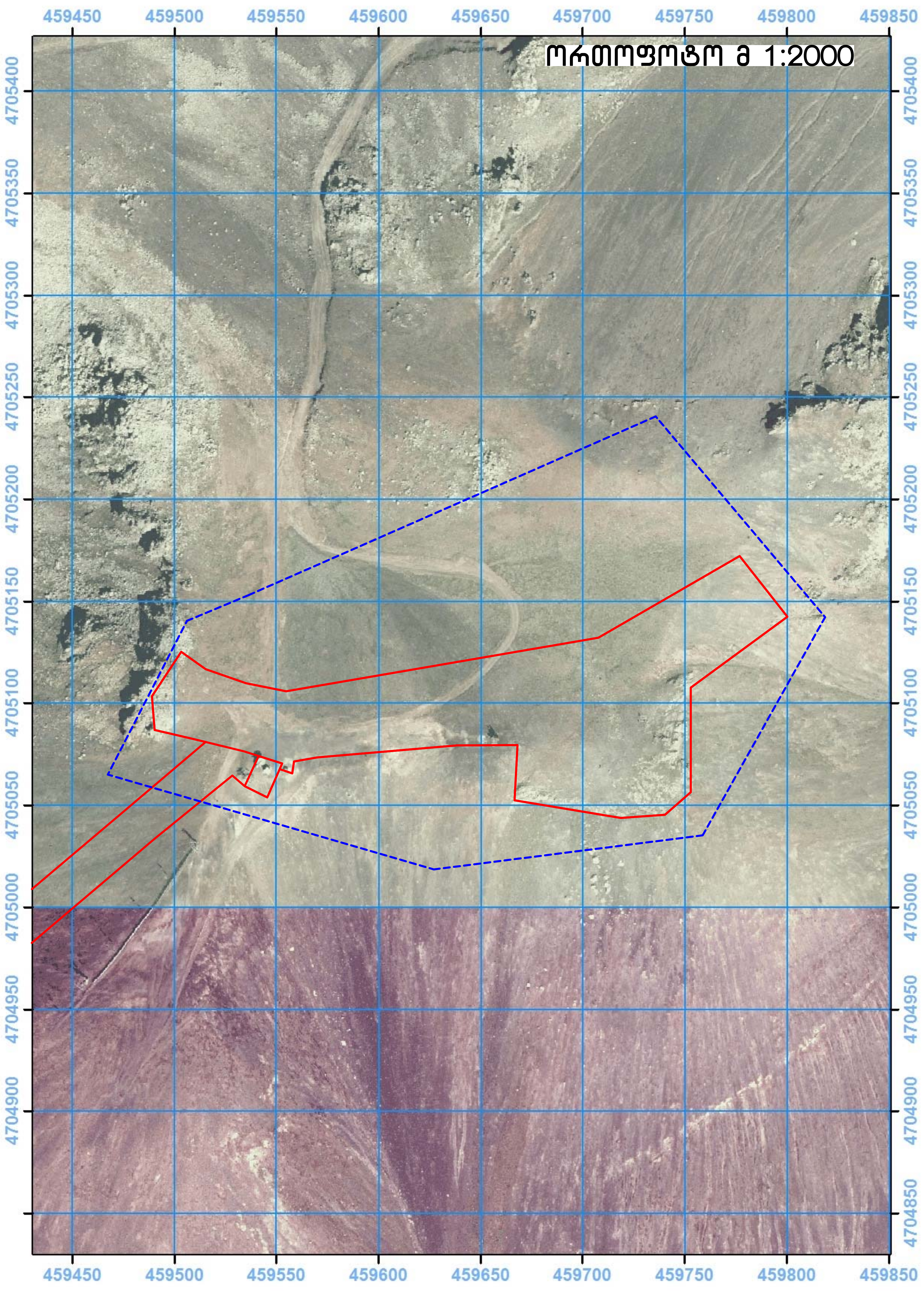


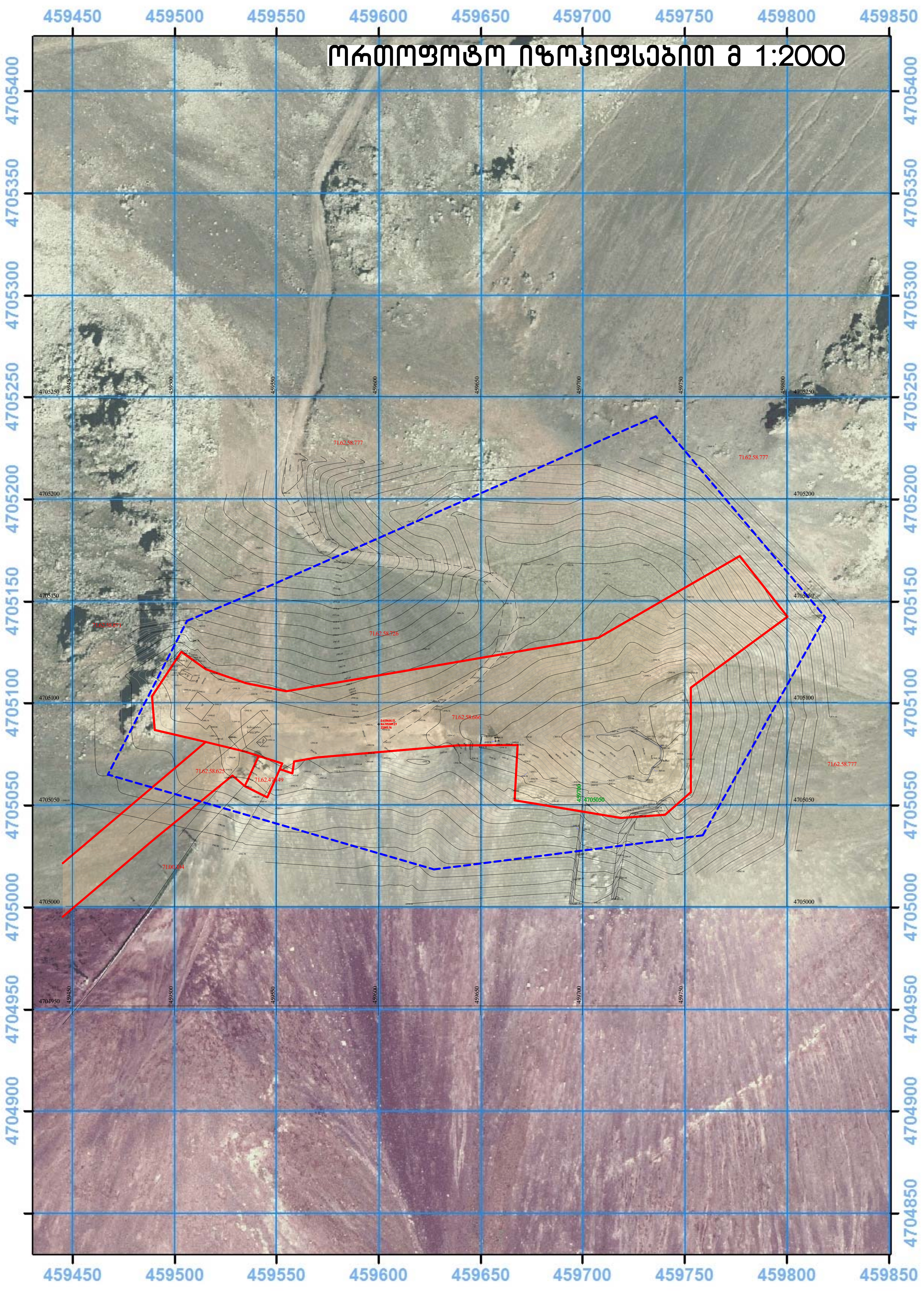
საქართველოს მთის კურორტები

შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.2.2





საქართველოს მთის კურორტები

შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

– საკადასტრო საზღვრები

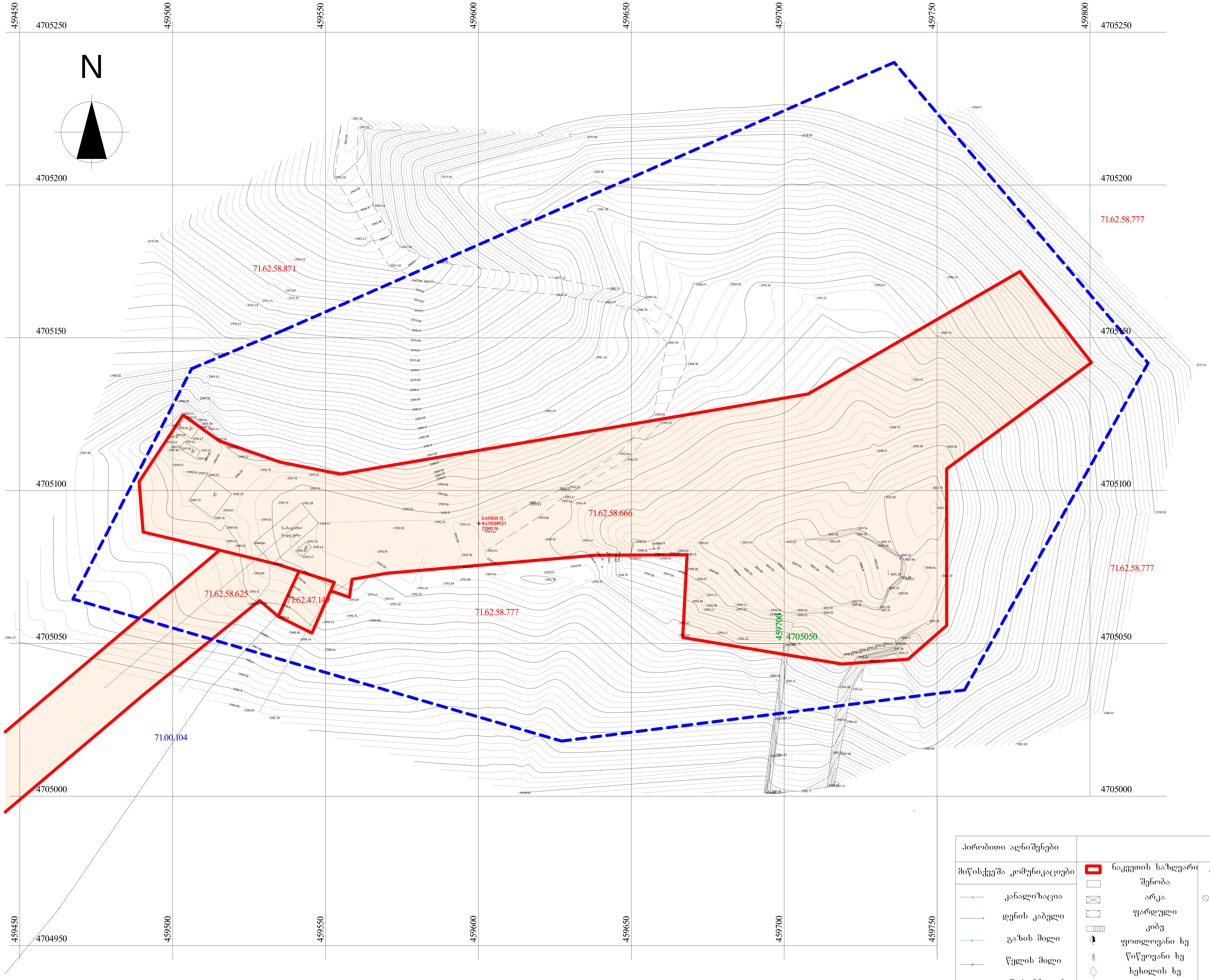
– საპროექტო არეალი

RC creation

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.3.1

ტოპოგრაფიული ანაზომი მ 1:1000



პირობითი აღნიშვნები				
მიწისქვეშა კომუნიკაციები				პროექცია UTM 38N საკოორდინატო სისტემა WGS 84
კანალიზაცია	ნაკვეთის საზღვარი	ბუჩქი	ბუჩქნარი	ღობე
დენის კაბელი	შენობა	ბალახი	ხეების რიგი	ბორდიური
გაზის მილი	არკა	სამეთვალყურეო ჭები	ტრანსფორმატორი	ბეტონი
წყლის მილი	ფარდული	ძეგლი	რადიო ან ტელე ანძა	კედელი
კავშირგაბმულობა	კიბე	შადრევანი	ლამპიონები	საყრდენი კედელი
	ფოთლოვანი ხე	ონკანი	ელექტრო ბოძი	ბილიკი
	წიწვოვანი ხე	წყარო ან ჭა	რკინიგზა	გზის კონტური
	ხეხილის ხე	ბენზინგასამართი სადგური	იზოჰიფსი	ფლატე
	პალმა	მაღალი ძაბვის გადამცემი	მთავარი იზოჰიფსი	წყლის კონტური

საქართველოს მთის კურორტები

შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

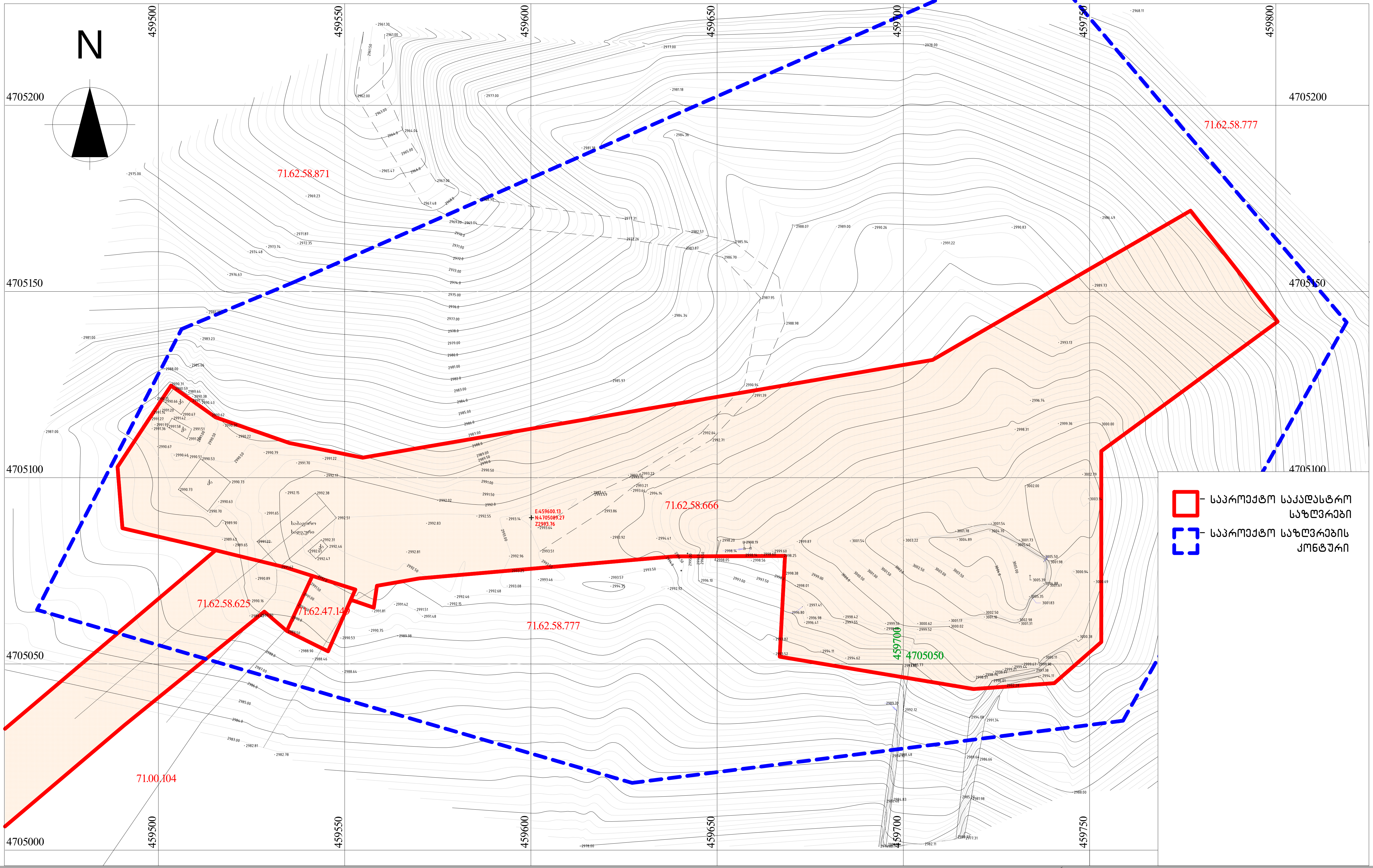
– საკადასტრო საზღვრები

– საპროექტო არეალი

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ"
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ციცნაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.4.1

საპროექტო მიწის ნაკვეთის გეგმა მ 1:1000



საქართველოს მთის კურორტები

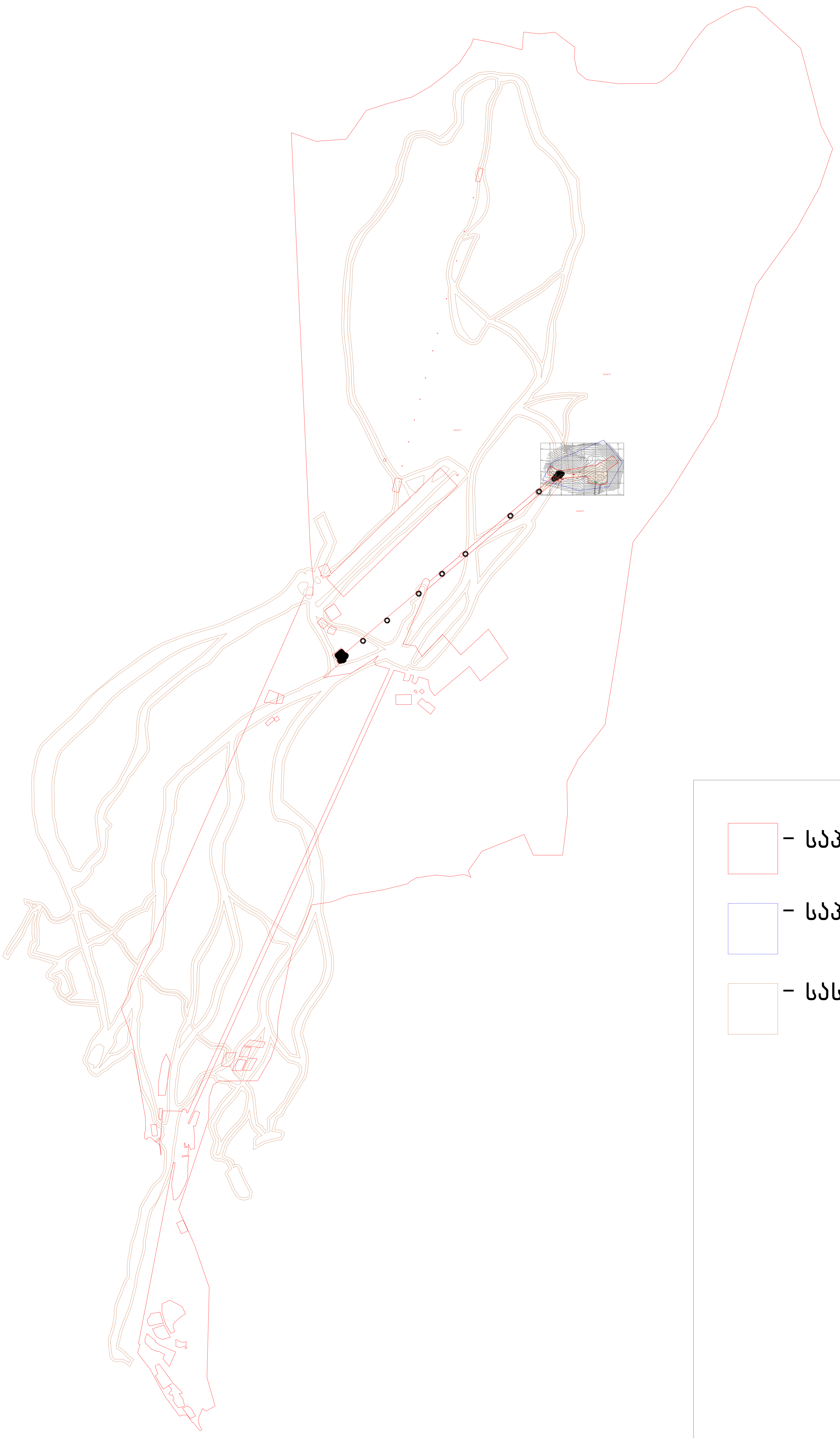
შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

შ.პ.ს. „არქ ქრიეიშონ"
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.5.1

საპროექტო მიწის ნაკვეთის გეგმა მ 1:10 000

N



- საპროექტო საკადასტრო საზღვრები
- საპროექტო საზღვრების კონტური
- სასრიალო გზის ბუფერი

საქართველოს მთის კურორტები

შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

- საკადასტრო საზღვრები (საერთო ფართობი - 6904476 კვ.მ)
- საპროექტო არეალი (ფართობი - 480050 კვ.მ)

ARC creation

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.5.2

დაბა გუდაური,
სათხილამურო ტრასის ზედა საბაგიროს მიმდებარე ტერიტორია
წინასწარი საინჟინრო – გეოლოგიური დასკვნა.

შესავალი

შპს “გენგეო” – ს გეოლოგთა ჯგუფმა ჩაატარა საინჟინრო - გეოლოგიური გამოკვლევები გუდაურში სათხილამურო ტრასის ზედა საბაგიროს მიმდებარე ტერიტორიაზე.

კვლევის მიზანია საფონდო მონაცემების საფუძველზე განხილული იქნეს ზემოაღნიშნულ მისამართზე გამოყოფილ მიწის ფართობზე საინჟინრო – გეოლოგიური პირობები. ამ მიზნით მოძიებულ იქნა “საქგეოლოგის” საინჟინრო-გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური კვლევების მასალები, აგრეთვე ჩვენს მიერ შესრულებული კვლევები უბნის მიმდებარედ სასტუმროს პროექტისათვის.

1. ზოგადი ნაწილი

1.1. *გეომორფოლოგია, გეოლოგიური აგებულება, ჰიდროგეოლოგიური პირობები*

გამოკვლეული უბანი გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით მდებარეობს კავკასიონის მთავარი წყალგამყოფი ქედის სამხრეთი ფერდის ზედა ნაწილში, სამხრეთ – დასავლეთის ექსპოზიციის ფერდზე, უბნის აბსოლუტური ნიშნულები 2900 – 2990 მ – მდე იცვლება.

ტექტონიკური თვალსაზრისით ტერიტორია მოთავსებულია კავკასიონის სამხრეთი ფერდის ნაოჭა სისტემის მესტია – თიანეთის ზონაში, რომელიც მთლიანად აგებულია ზედაიურულ – ცარცული, ფლიშური ნალექებით. ქვეშეთი – ჯვრის უღელტეხილის მონაკვეთზე აღნიშნულ ნალექებს ადევს მეოთხეული ასკის 200.0 მ სიმძლავრის ლავური ნაკადის ანდეზიტურ – ბაზალტური შემადგენლობის ქანები, რომლებიც დაფარული არიან მცირე სიმძლავრის დელუვიურ – პროლუვიური წარმონაქმნებით: თიხოვანი გრუნტით, ღორღისა და ლოდების ჩანართებით. დედამიწის ზედაპირზე ანდეზიტურ – ბაზალტური ლავები შიშვლდებიან გზისპირა ფლატეებზე.

შესწავლილი ტერიტორია შედის აღმოსავლეთ კავკასიონის საკმაოდ ნოტიო ჰავის ზონაში ზომიერად ცივი ზამთრით და ხანგრძლივი ზაფხულით (სამშენებლო-კლიმატური დარაიონებით I-გ ქვერაიონი).

ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურაა 3.3^{0}C. ყველაზე ცივი თვე იანვარია, საშუალო ტემპერატურით -6.7^{0}ჩ. ყინვები შეიძლება დაიწყოს ოქტომბერში და გაგრძელდეს აპრილამდე. აბსოლუტური მინიმუმია -33^{0}C. წლის ყველაზე თბილი

საქართველოს მთის კურორტები
შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

შ.პ.ს. „არქ ქრიეიშონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

თვეებია ივლისი და აგვისტო, საშუალო ტემპერატურით 13.3^{0}C. აბსოლიტური მაქსიმუმია 27^{0}C.

მოსული ნალექების წლიური ჯამი საშუალოდ 786 მმ. მათი მაქსიმალური რაოდენობა მოდის მაისში, მინიმალური კი იანვარში, მეორე მინიმუმია აგვისტოში. ნალექების დღეღამური მაქსიმუმი 111 მმ. ნალექიან დღეთა რიცხვი წელიწადში საშუალოდ 122-ია.

აქ თოვლი შეიძლება მოვიდეს ოქტომბრიდან ივნისამდე. მყარმა თოვლის საბურველმა შეიძლება გასტანოს 104 დღეს. თოვლის წონაა 2.5 კპა, ხოლო წყალშემცველობა 456 - მმ.

ქარის ყველაზე დიდი შესაძლო სიჩქარე ერთხელ მაინც მ/წმ.

ყოველწლიურად	5 წელიწადში	10 წელიწადში	15 წელიწადში	20 წელიწადში
16	***20***	***22***	***24***	***25***

გრუნტების ნორმატიული გაყინვის სიღრმე შეადგენს: თიხა-თიხნარებისათვის 118, ქვიშა- ქვიშნარებისათვის 142, ხრეშისებური ქვიშისათვის 153 და მსხვილნატეხი გრუნტებისათვის 117 სანტიმეტრს.

2. სპეციალური ნაწილი

საკვლევ ობიექტზე საფონდო მონაცემებით საშიში გეოლოგიური მოვლენებიდან აღსანიშნავია ზვავსაშიშროება, სხვა 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 – 3 ფენის გამოყოფა: ფენა №1 ნაყარი გრუნტი, ფენა №2 თიხა, თიხნარის მცირე სიმძლავრის შუაშრეებით, კენჭებისა და ლოდების ჩანართებით და ფენა №3 –ადეზიტო-ბაზალტები.

სნ და წ - "სეისმომედეგი მშენებლობა" (პნ 01.01.-09) – ის სეისმური საშიშროების რუკის დანართის მიხედვით უბანი განეკუთვნება 9 ბალიან სეისმური საშიშროების

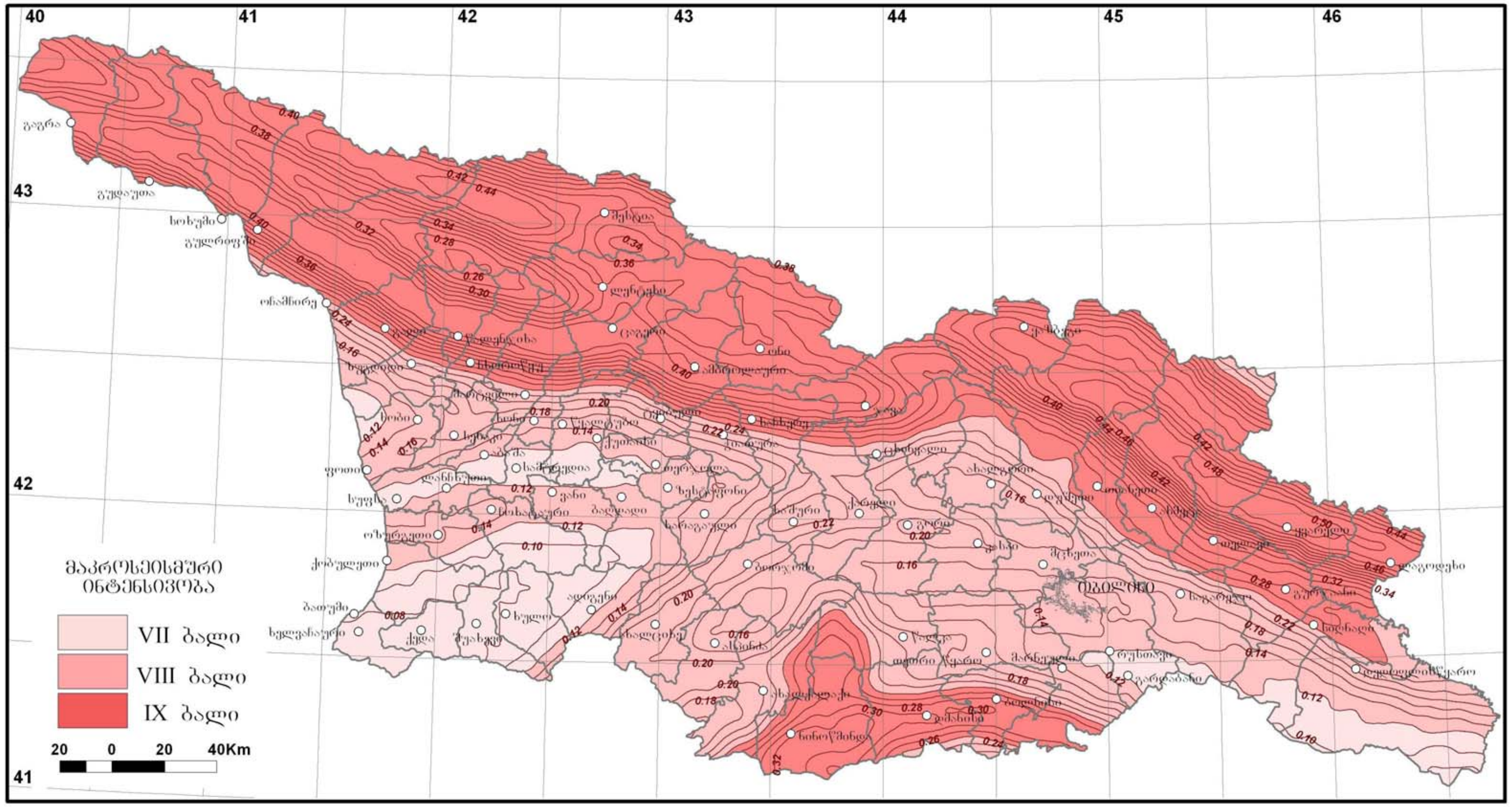
ზონას. ხოლო უბნის ამგები გრუნტები სეისმური თვისებებიდან გამომდინარე იმავე კრებულის ცხრ. №1 – ის, მიხედვით განეკუთვნებიან II კატეგორიას.

უბნის ამგები გრუნტები დამუშავების სიძნელის მიხედვით ს.ნ. და წ. IV-5-82-ის ცხრ. 1 -ის თანახმად განეკუთნებიან: ფენა №1 - 24^{ა}, ფენა №2 - 8^{დ}, ფენა №3 – 19.

დასკვნა შეადგინა: ინჟ. გეოლოგი მ. ბაბილოძე

საქართველოს მთის კურორტები
შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია
შ.პ.ს. „არქ ქრიეიტიონ"
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

სეისმური საშიშროების რუკა
მაქსიმალურ ჰორიზონტულ აჩქარებასა და ბალებში

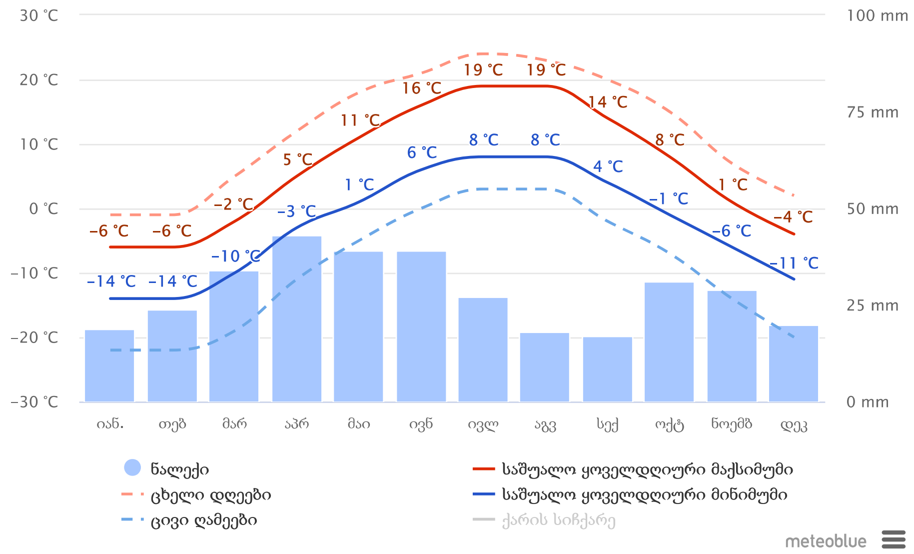


სეისმური საშიშროების რუკის დანართი					
#	დასახლებული პუნქტი	მხარე	მუნიციპალიტეტი	A - სეისმურობის უგანზომილებო კოეფიციენტი	ბალი (MSK64 სკალა)
2327	გუდაური	მცხეთა-მთიანეთი	ყაზბეგის	გუდაურის თემის 0.31	9
2328	განისი	მცხეთა-მთიანეთი	ყაზბეგის	გუდაურის თემის 0.29	9
2329	ერეთო	მცხეთა-მთიანეთი	ყაზბეგის	გუდაურის თემის 0.31	9
2330	საყურიანი	მცხეთა-მთიანეთი	ყაზბეგის	გუდაურის თემის 0.29	9
2331	ფალაგყაუ	მცხეთა-მთიანეთი	ყაზბეგის	გუდაურის თემის 0.31	9
2332	ქუმლისციხე	მცხეთა-მთიანეთი	ყაზბეგის	გუდაურის თემის 0.30	9
2333	კობი	მცხეთა-მთიანეთი	ყაზბეგის	კობის თემის 0.39	9

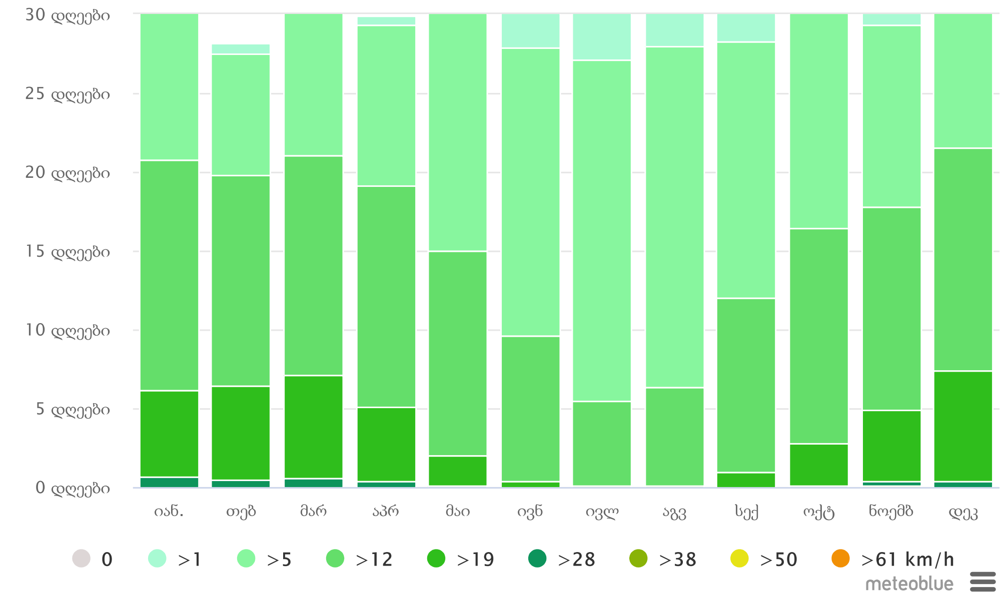
ARC creation
შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

ზოგადი კლიმატური მონაცემები

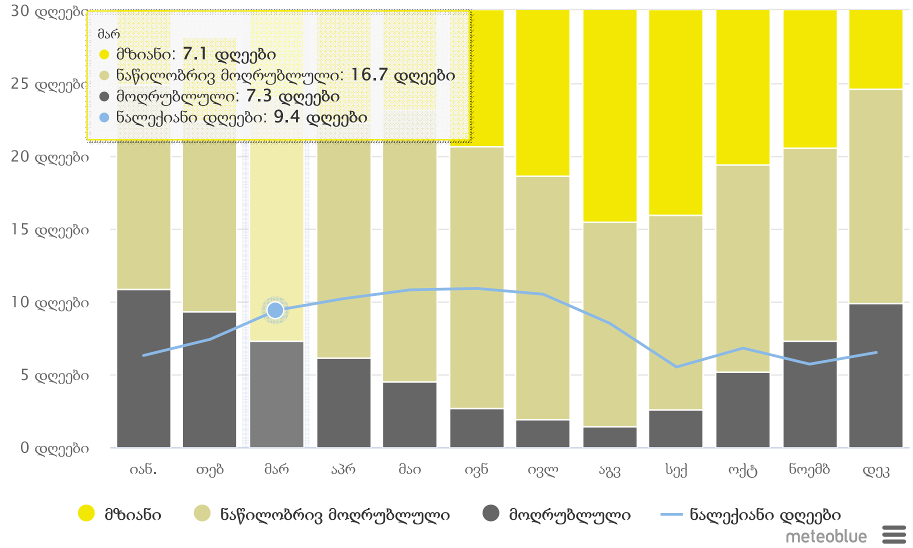
საშუალო ტემპერატურა და ნალექიანობა



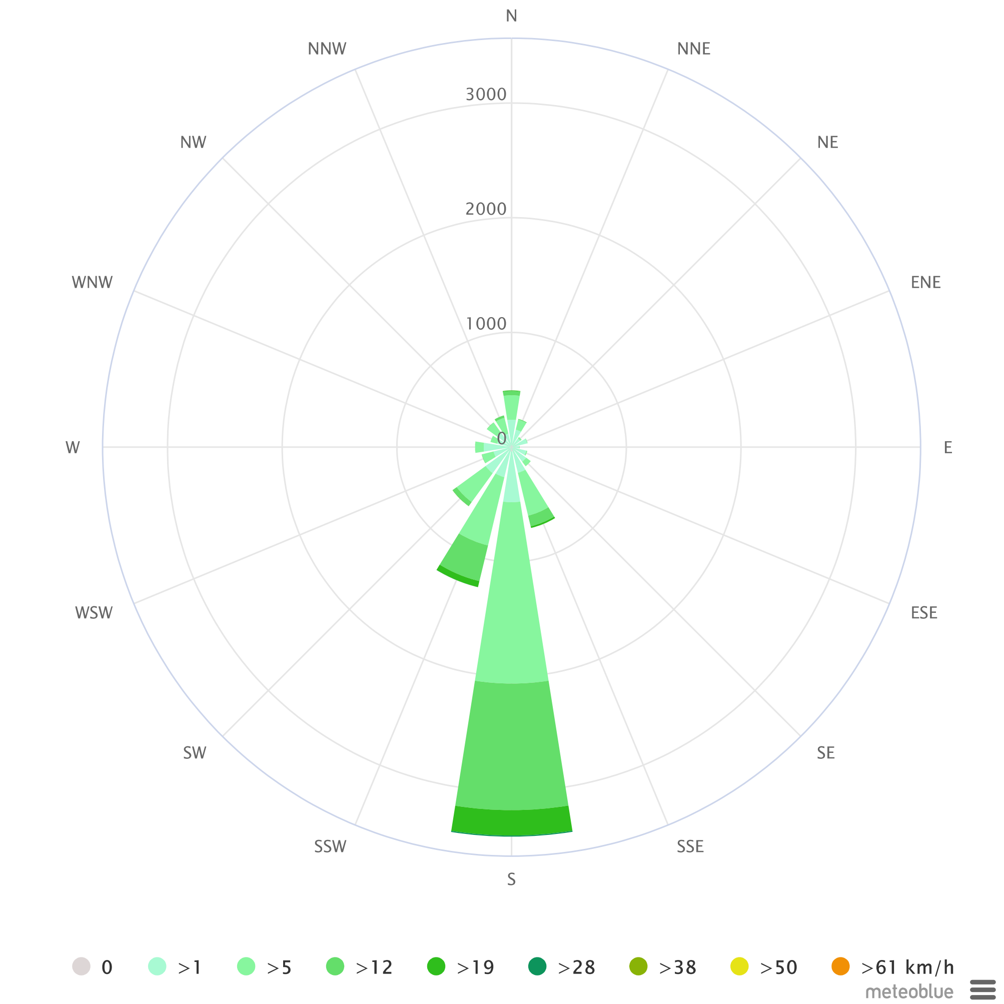
ქარის სიჩქარე



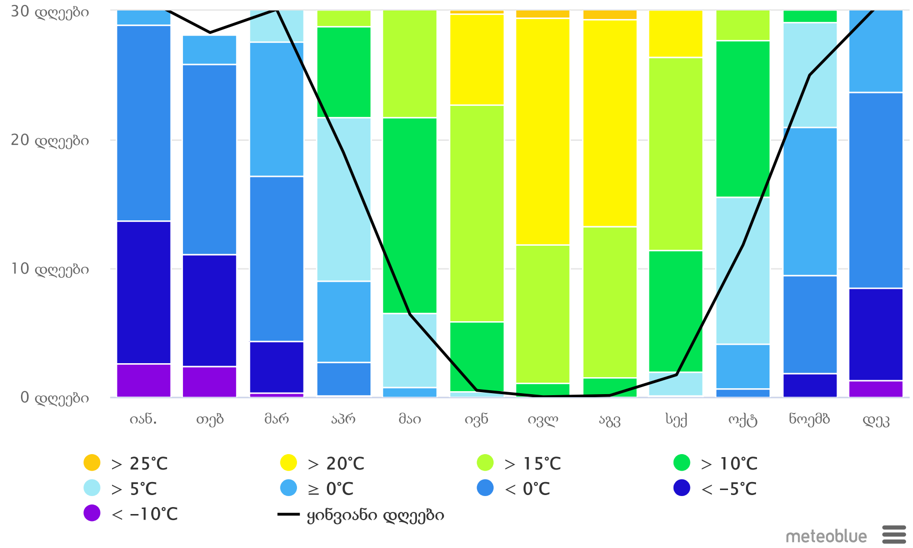
ღრუბლიანი, მზიანი და ნალექიანი დღეები



ქარის ვარდი



მაქსიმალური ტემპერატურა



საქართველოს მთის კურორტები

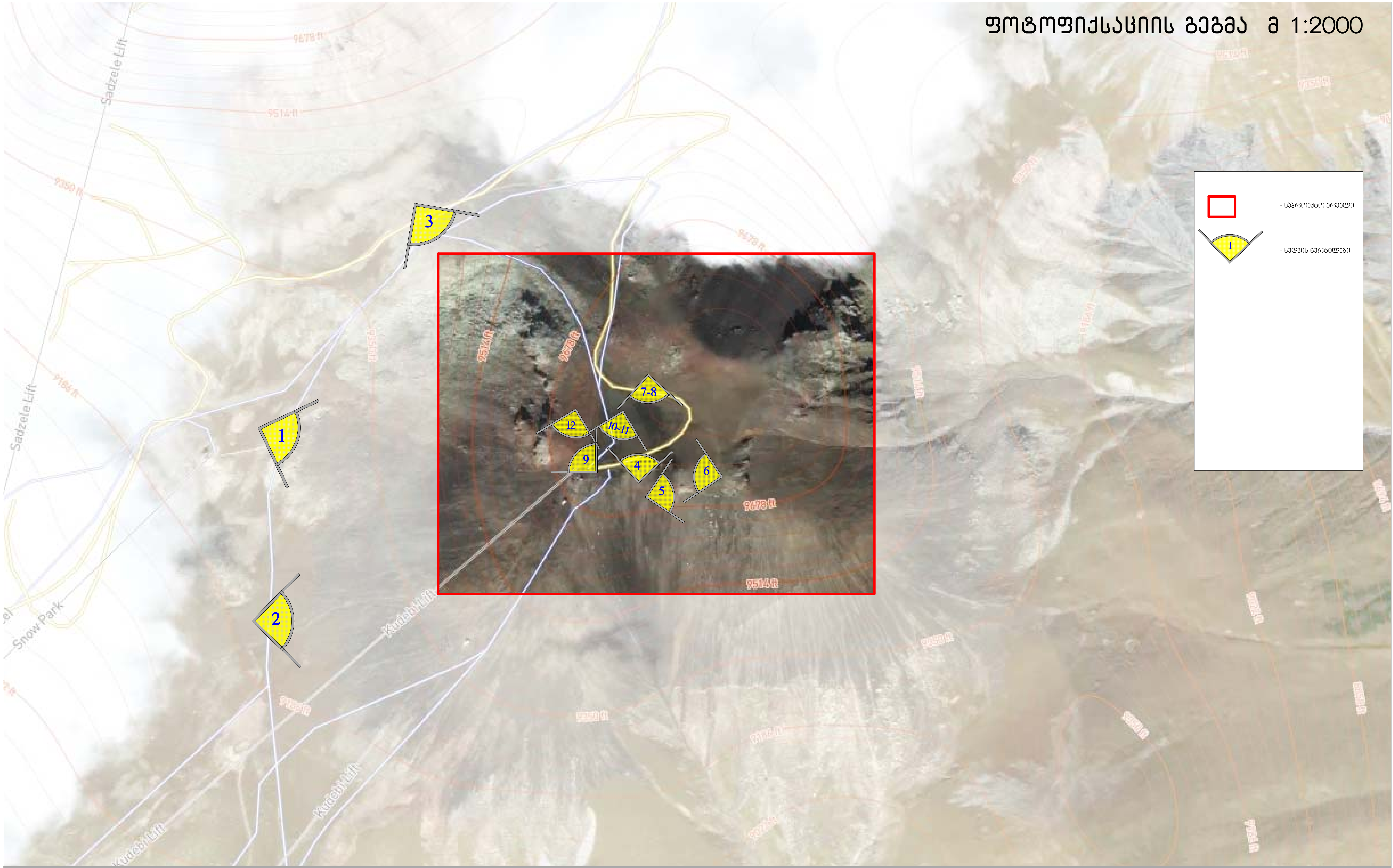
შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

RC creation

შ.პ.ს. „არქ კრიეიშონ"
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ციციშვილის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.7.1

ფოტოფიქსაციის გეგმა მ 1:2000



საქართველოს მთის კურორტები

შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

ARC creation

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.8.1

არსებული სიტუაციის ფოტოები

1

2

3

4

5

6

არსებული სიტუაციის ფოტოები

7

8

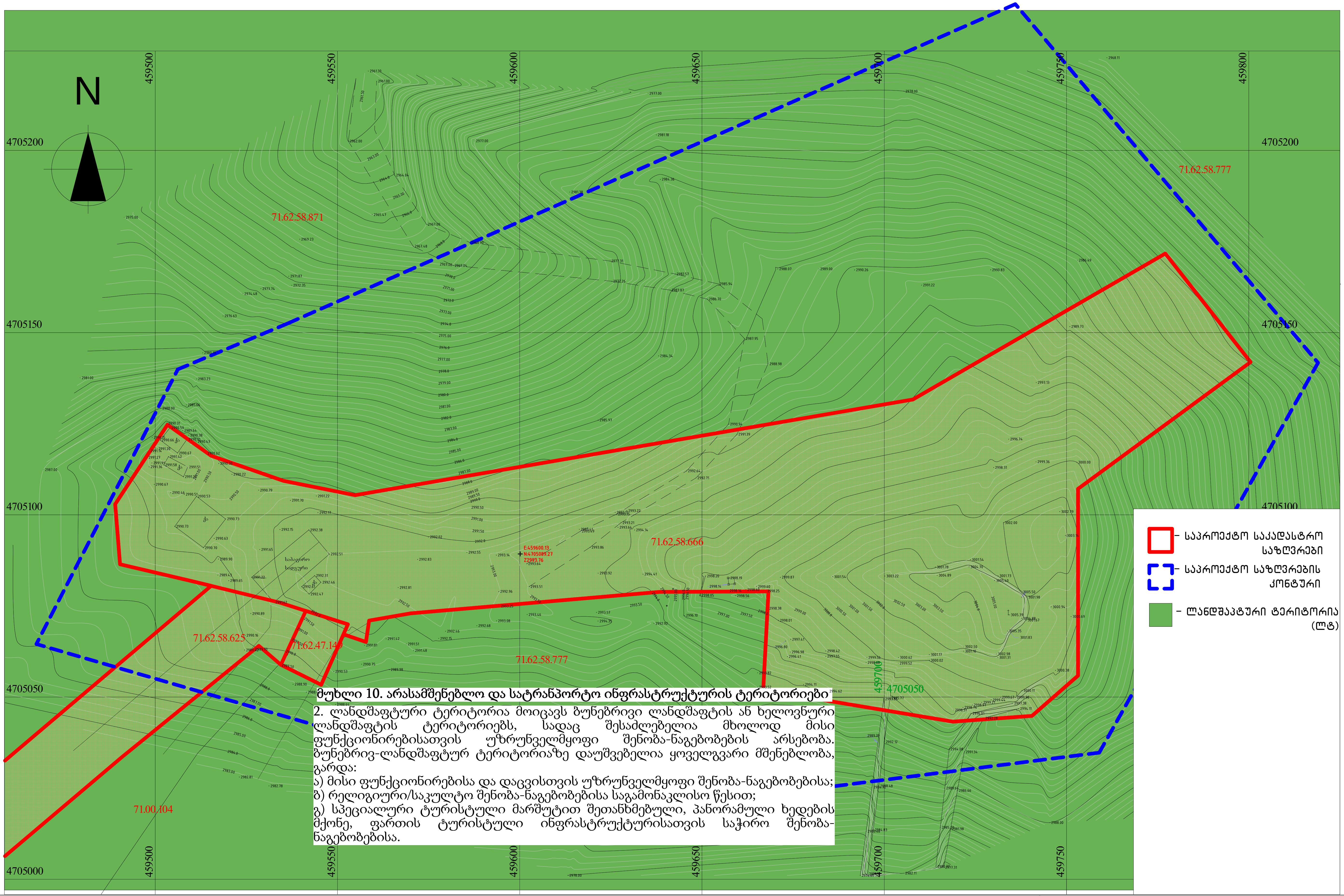
9

10

11

12

საპროექტო მიწის ნაკვეთის გეგმა მ 1:1000



მუხლი 10. არასამშენებლო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

2. ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. ბუნებრივ-ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა;
ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა საგამონაკლისო წესით;
გ) სპეციალური ტურისტული მარშუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ფართის ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

საქართველოს მთის კურორტები

შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

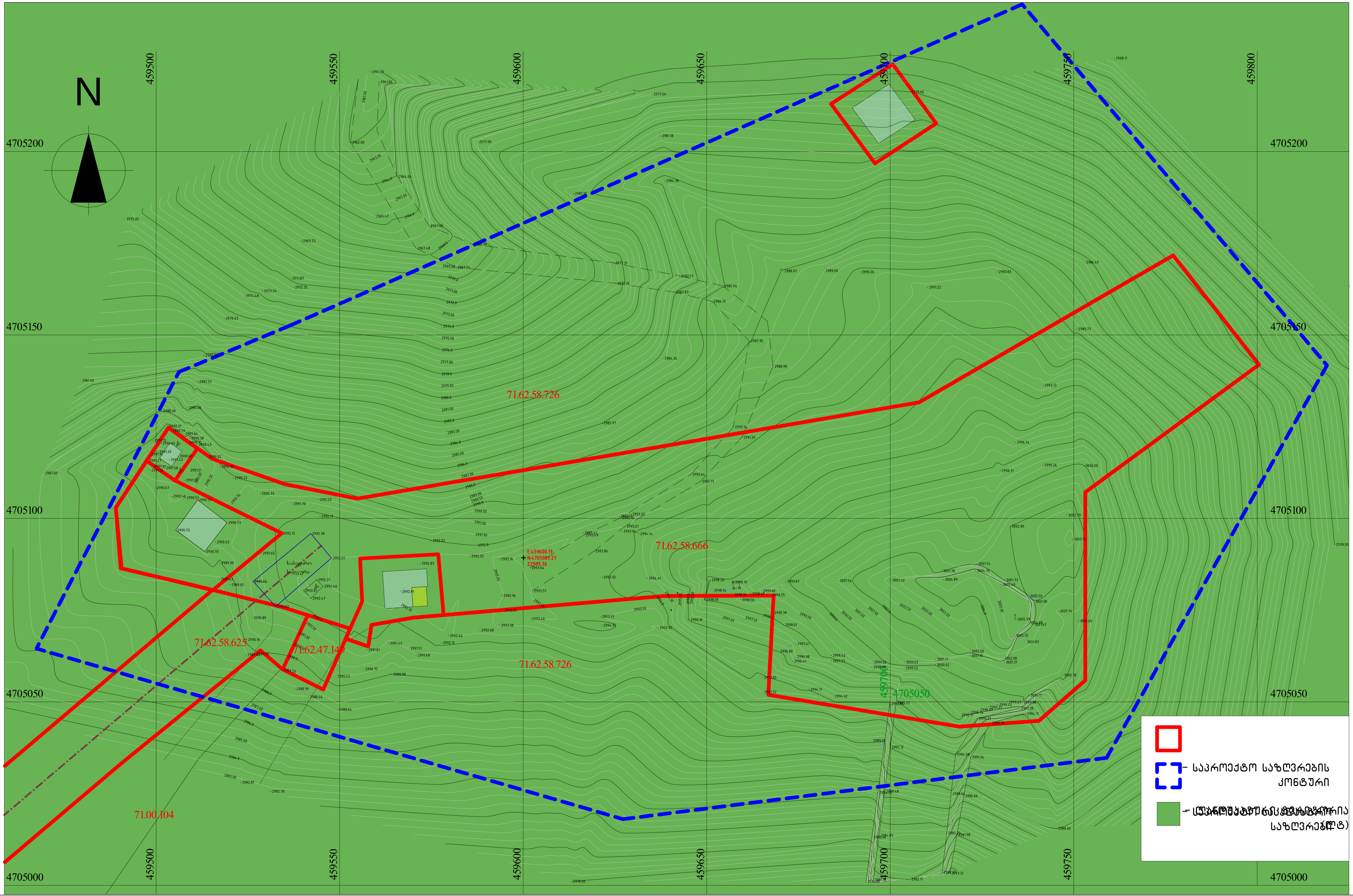
- საკადასტრო საზღვრები (საერთო ფართობი - 6904476 კვ.მ)
- საპროექტო არეალი (ფართობი - 480050 კვ.მ)

ARC creation

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.9.1

საპროექტო ტერიტორიის დაგეგმილი ფუნქციური ზონირების რუკა მ 1:1000



- საკადასტრო საზღვრები (საერთო ფართობი - 6904476 კვ.მ)
- საპროექტო არეალი (ფართობი - 480050 კვ.მ)

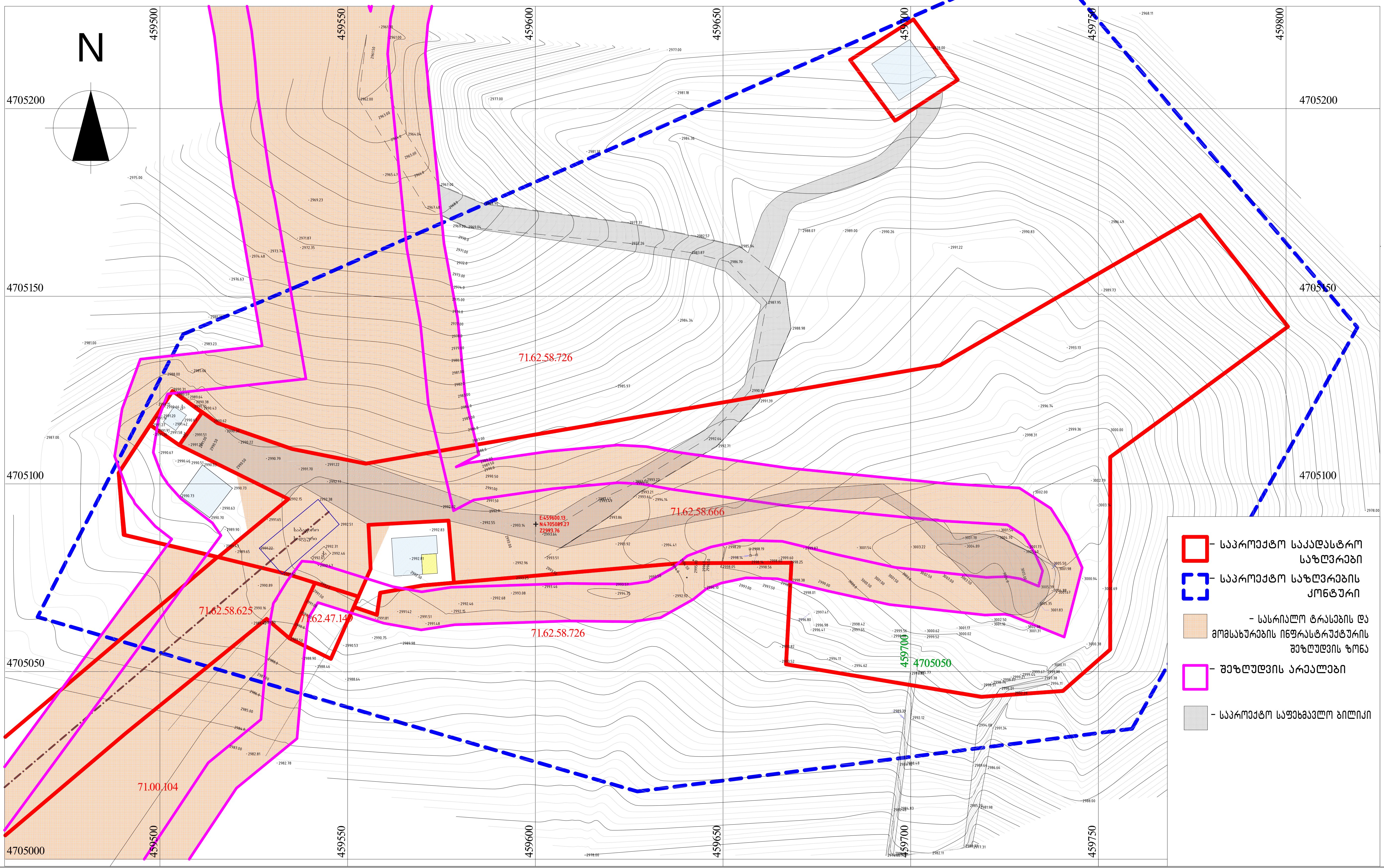
საქართველოს მთის კურორტები

შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.9.2

საპროექტო ტერიტორიის არსებული და დაგეგმილი ინფრასტრუქტურის რუკა მ 1:1000

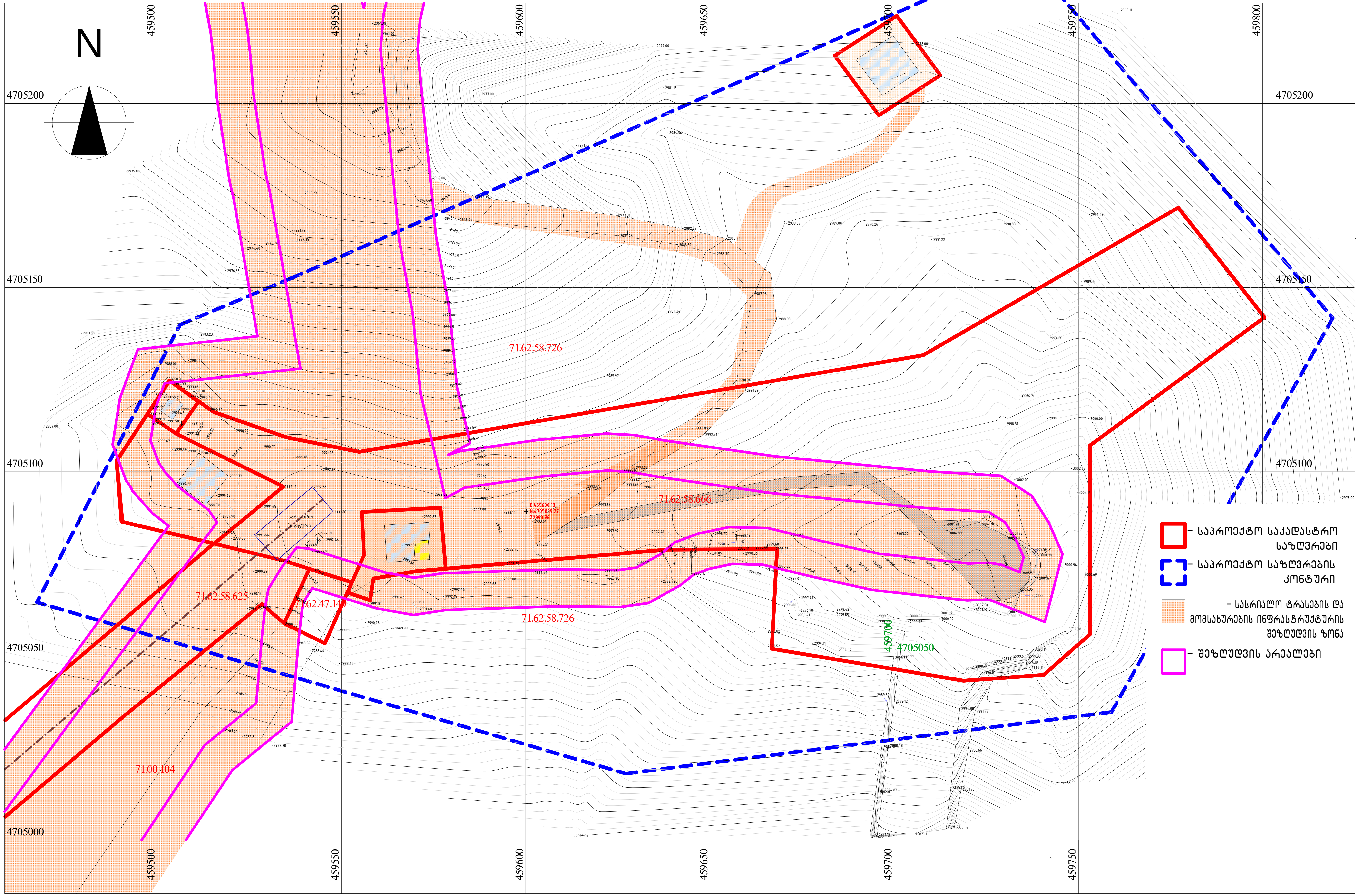


შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.10.1

საპროექტო ტერიტორიის შეზღუდვების რუკა მ 1:1000



საქართველოს მთის კურორტები

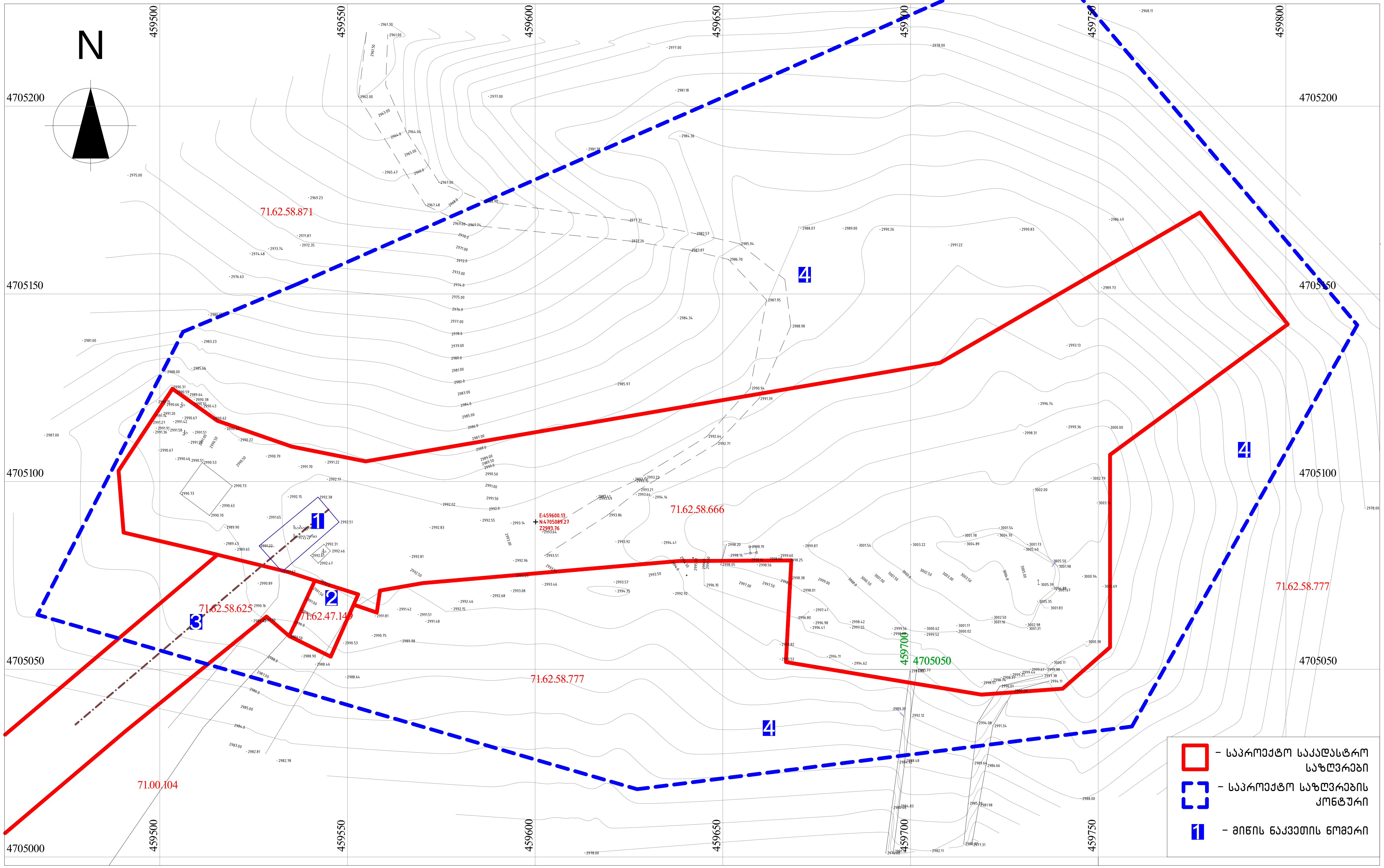
შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

RC creation

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.11.1

არსებული საკადასტრო საზღვრების გეგმა მ 1:1000



საქართველოს მთის კურორტები

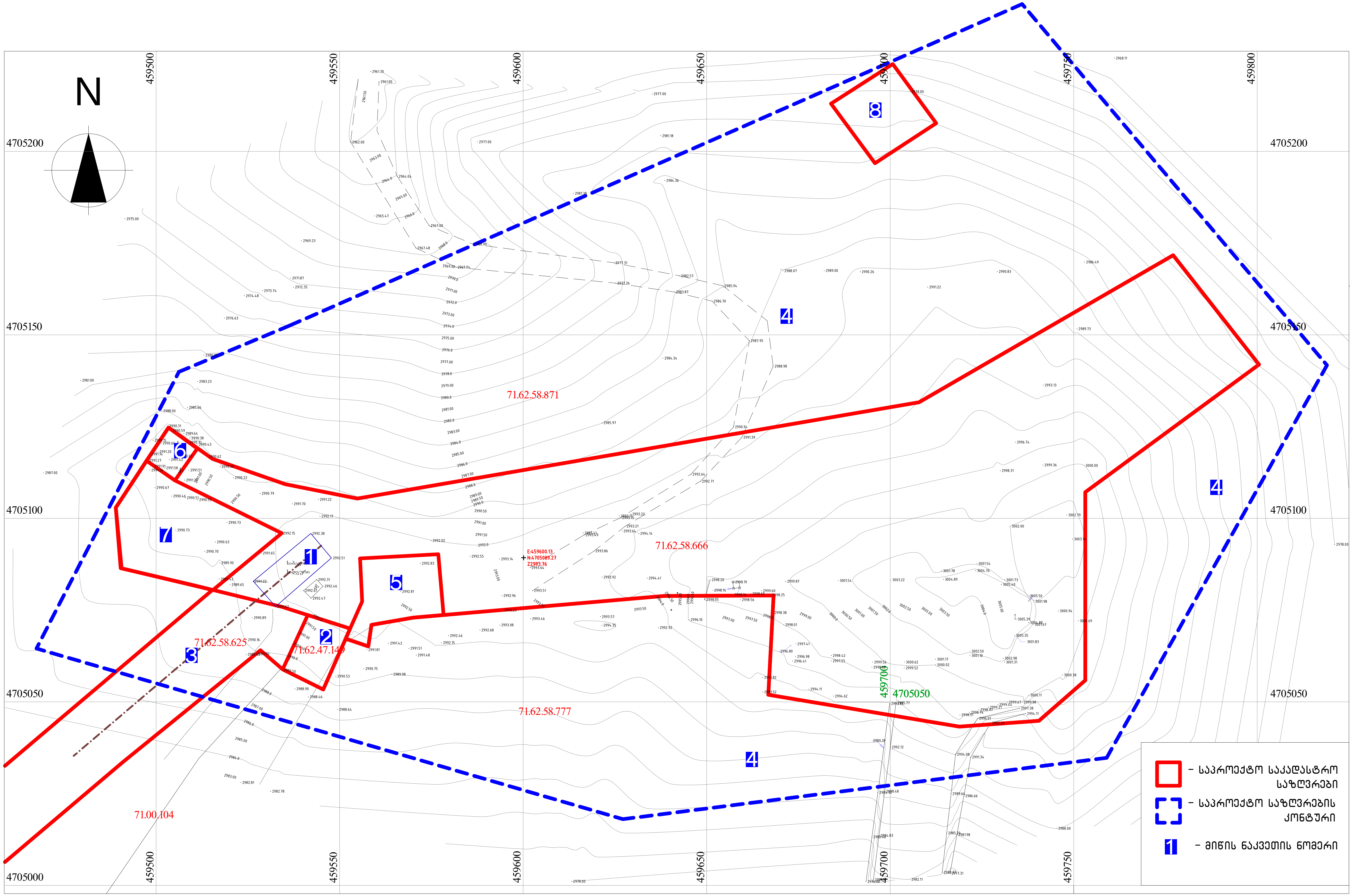
შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

RC creation

შ.პ.ს. „არქ კრიეიშონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.12.1

საპროექტო საკადასტრო საზღვრების გეგმა მ 1:1000



საქართველოს მთის კურორტები

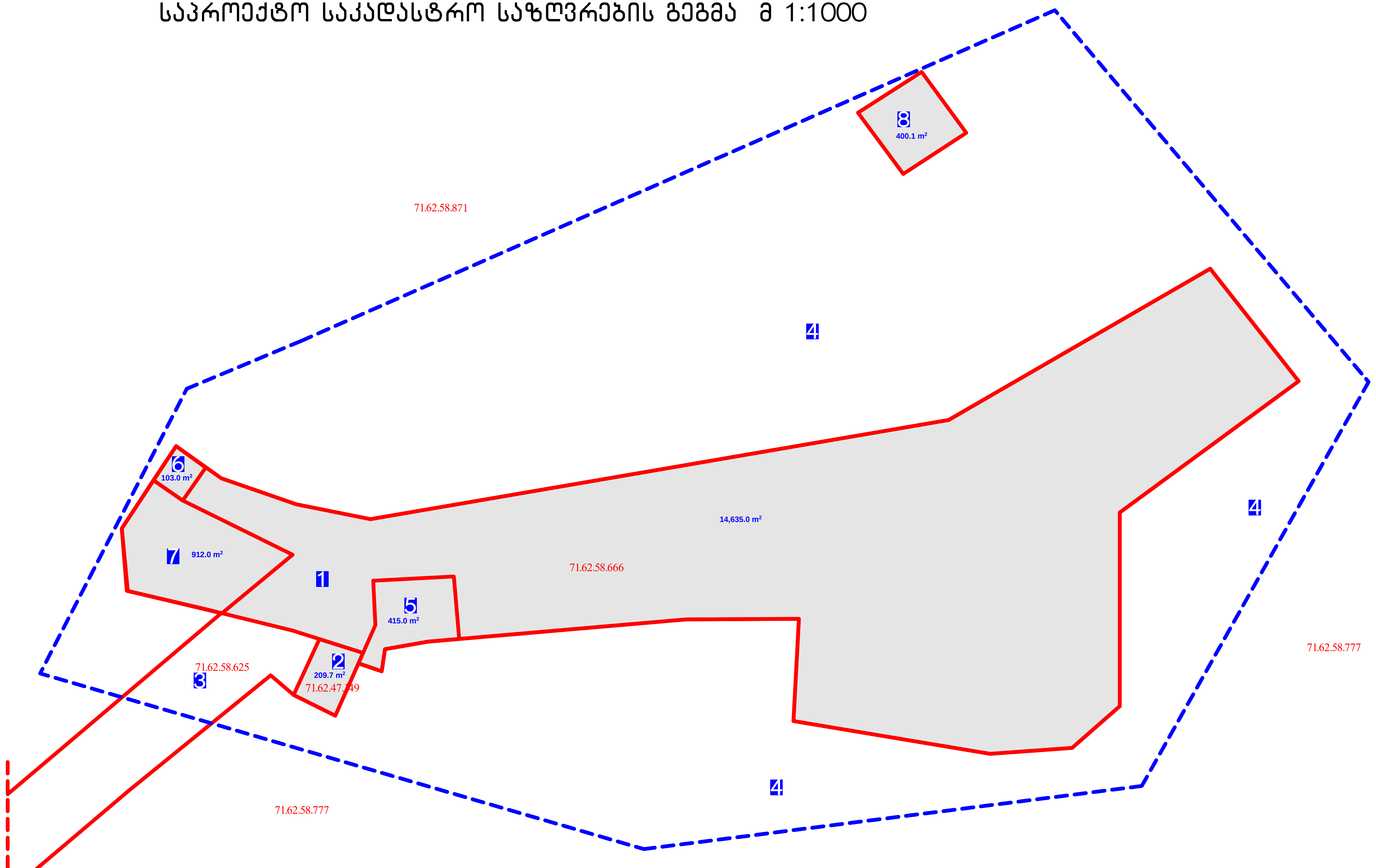
შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

RC creation

შ.პ.ს. „არქ ქრიატიონ"
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.12.2

საპროექტო საკადასტრო საზღვრების გეგმა მ 1:1000



შენიშვნა* გათვალისწინებულია ს/კ 71.62.58.666-ის და ს/კ 71.62.58.871-ის გამიჯვნა, ხოლო 71.62.58.625 და 71.62.47.149 არ იმიჯნება

საქართველოს მთის კურორტები

შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია

- საკადასტრო საზღვრები (საერთო ფართობი - 6904476 კვ.მ)
- საპროექტო არეალი (ფართობი - 480050 კვ.მ)

შ.პ.ს. „არქ ქრიეიტიონ“
ს/კ 404856223
ქ.თბილისი, ს.ცინცაძის ქ.№3,
email:khukhashvili.levan@gmail.com

G.12.3

საპროექტო შენობების ანალოგები