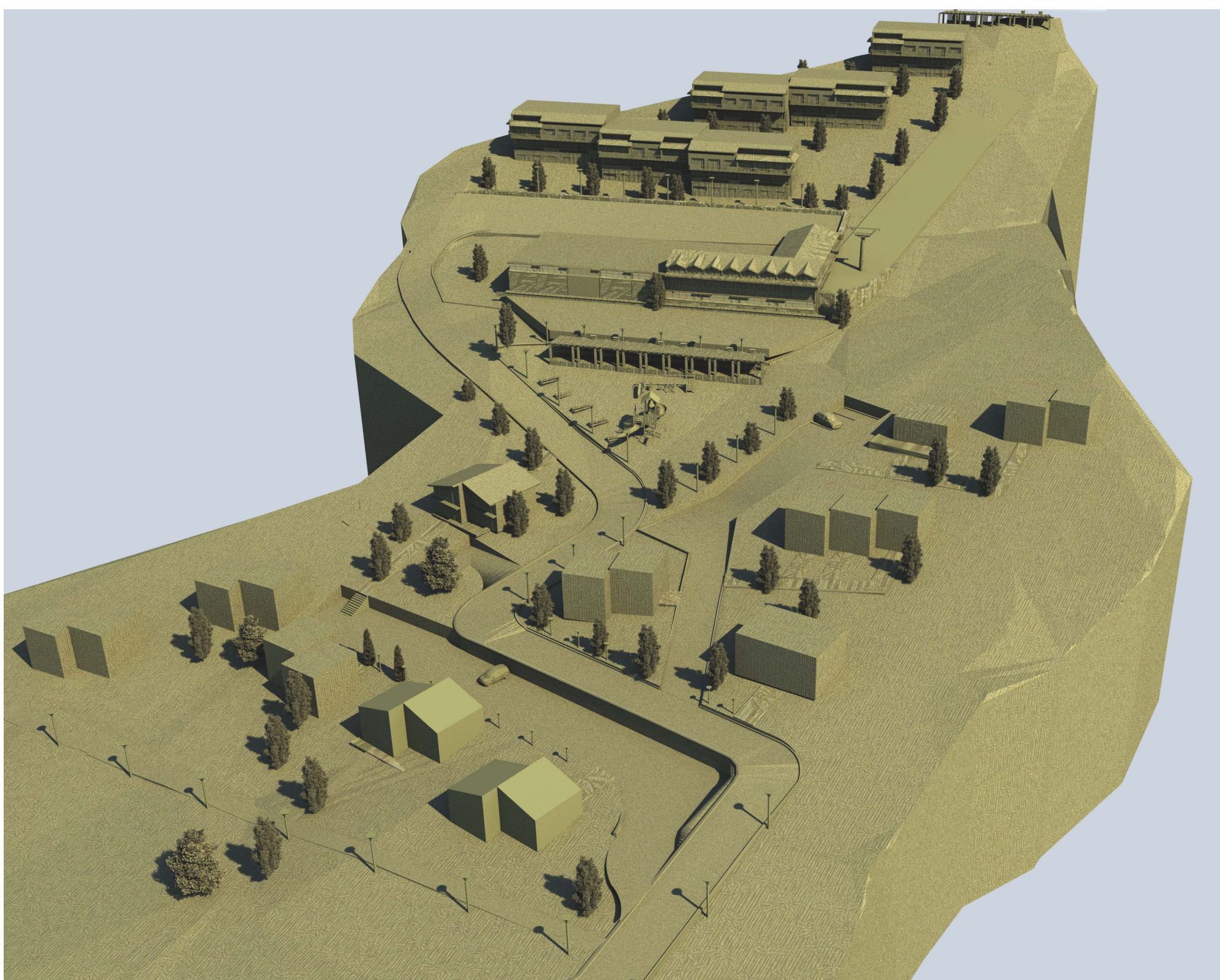


ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, თემატური გეგმა №18 -ის საზღვრებში,
გზა არეალ №1-ში (სექტორები 1 და 2)

ბანაშენიანების დეტალური გეგმა



დამკვეთი: დავით კოზანაშვილი

შემსრულებელი: შპს "თამარინა"

საიდენტიფიკაციო კოდი 404490350

საქართველო, ქ.თბილისი, კველი თბილისის რაიონი, ვერცხლის ქ.№2

დირექტორი: მალხაზ თავართქილაძე

ელ.ფოსტა: ttavartqiladze98@mail.ru

ს ა რ ჩ ე ვ ი

- 1..... სიტუაციური გეგმა
- 2..... საკადასტრო მონაცემები
- 3..... ტოპოგრაფიული გეგმა
- 4..... არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოები
- 5..... არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოები
- 6..... ფუნქციური ქვეზონები(არსებული)
- 7..... ფუნქციური ქვეზონები(საპროექტო)
- 8..... კონფიგურაციების დადგენის გეგმა
- 9..... ავტოსადგომების რაოდენობის დადგენის გეგმა
- 10..... მიწის ნაკვეთზე შენობების განთავსების გეგმა
- 11..... საინჟინერო ქსელების გეგმა
- 12..... გამწვანების ღონისძიებების გეგმა
- 13..... შენობების სიმაღლისა და სართულიანობის გეგმა
- 14..... ვიზუალიზაციის ესკიზი
- 15..... ვიზუალიზაციის ესკიზი

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს თემატურ არეალ №18-ის საზღვრებში მდებარე მიწის ნაკვეთებს. აღნიშნულ არეალში თემატური გეგმის დამუშავების სტადიაში ტერიტორია დაიყო სექტორებად, რომელთათვისაც უნდა დამუშავებულიყო განაშენიანების დეტალური გეგმა. წარმოდგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმა მოიცავს გღბ არეალ №1 და მასში შედის სექტორები №1 და №2 იბი მოიცავს 2 საკადასტრო ერთეულს:

- 1) ს/კ 64.30.01.356;
ნაკვეთის ტიპი - სასოფლო-სამეურნეო(სათიბი)
ნაკვეთის ფართობი - 10068 კვ.მ
ნაკვეთის მესაკუთრე - დავით კოზანაშვილი
- 2) ს/კ - აღნიშნული საკადასტრო ერთეული წარმოიშვა თემატური გეგმის დამუშავებისას და კოდი ჯერ არ აქვს მიანიჭებული;
ნაკვეთის ტიპი - არასასოფლო-სამეურნეო
ნაკვეთის ფართობი - 515 კვ.მ
ნაკვეთის მესაკუთრე - სახელმწიფო

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანში. ტერიტორიას ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთითა და დასავლეთით ესაზღვრება ინტენსიურად გამოყანებული ფერდობი, რომელზეც ვრცელდება ლანშაფტური ტერიტორია, ხოლო ხოლო სამხრეთით - კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომელზეც ვრცელდება საკურორტო ზონა-1 (შზ-6)

საპროექტო მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია როგორც სამანქანე, ასევე საფეხმავლო მისასვლელი გზით.

საპროექტო ტერიტორია ხასიათდება მრავალფეროვანი ლანდშაფტით. ჩრდილოეთით, აღმოსავლეთით და დასავლეთით ესაზღვრება სატყეო მასივი, სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან მიუყვება ხევი. რელიეფის მაქსიმალური დახრა ფიქსირდება საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში მცირე მონაკვეთზე და შეადგენს 30%-ს, ხოლო მინიმალური - სამხრეთ ნაწილში და შეადგენს 11 %-ს. ტერიტორიის ძირითადი ნაწილი 6-5 %-იან დიაპაზონშია. საპროექტო წინადადებით არ არის გათვალისწინებული აქტიური ჩარევა გუნებრივ გარემოში. დაგეგმილია მაქსიმალურად შენარჩუნდეს არსებული რელიეფი და მისი ფორმაცია.

საპროექტო ტერიტორიაზე ხე-ნარგავები ძირითადად განლაგებულია არეალის კონტურის გასწვრივ, ცენტრალური ნაწილი გალახითაა დაფარული. ტერიტორიაზე მხოლოდ ერთი წიწვოვანი მცენარეა, დანარჩენი ფოთლოვანია. ტერიტორიაზე გვხვდება შემდეგი ნარგავები:

- ნაძვი აღმოსავლური;
- ვიჭვი;
- აღმოსავლური წიფელი;
- ძახველი;
- რცხილა;
- მუხა;
- ყავლი

საპროექტო ტერიტორიაზე ხე-ნარგავების განლაგება მათი უცვლელად შენარჩუნების შესაძლებლობას იძლევა. შენობები განთავსდება ნარგავებისგან თავისუფალ ტერიტორიაზე, ასევე საპროექტო გზა მოეწყობა არსებული ხეების გვირდის ავლით. საჭიროების შემთხვევაში ხე-მცენარე გადაირგვება ან გატარდება საკომუნიკაციო ზომები.

საპროექტო ტერიტორიაზე ამჟამინდელი მდგომარეობით არ გვხვდება არანაირი სახის განაშენიანება. პროექტით დაგეგმილია შემდეგი ტიპის განაშენიანება:

- 1) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი - 6 ერთეული (სექტორი №1);
- 2) სკორტომაქსი - 1 ერთეული (სექტორი №1);
- 3) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი - 1 ერთეული (სექტორი №2);
- 4) პარკინგი (48 ავტომობილზე სექტორ №1-ში და 2 ავტომობილზე სექტრ №2-ში).

მოქმედი მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით მოცემულ ტერიტორიაზე ვრცელდება საკურორტო ზონა 1 . საკურორტო რეკრეაციული ზონა 1-თვის განსაზღვრულია შემდეგი კოეფიციენტები: კ1 = 0.2; კ2 = 0.2; კ3 = 0.4 მაქსიმალური სართულიანობა განისაზღვრება 2+მანსარფის სართული; მაქსიმალური სიმაღლე - 7.5 მ; მაქსიმალური სიმაღლე კეში - 1.5 მ; ხოლო სამშენებლო ტერიტორიის მინიმალური ფართობი - 300 კვ.მ

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე, სექტორ №1-ში დაგეგმილია ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტის გშენებლობა, გ ე ნ გ ე მ ი ს შესაბამისად ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი ობიექტისათვის კ1 და კ2 კოეფიციენტები განისაზღვრება 0.1-00). საპროექტო წინადადებით დაუშუტდება ფუნქციური ზონირება. საპროექტო გზის არეალს მიენიჭება ტზ-2. ასევე საპროექტო ტერიტორიაზე მოეწყობა საერთო სარგებლობის სარეკეაციო სივრცე საცობაო ბილიკის სახით, რომელიც საპროექტო ტერიტორიის 15%-ს, ხოლო მთლიანად გღბ არეალი №18-ის მთელი ფართობის 5%-ს შეადგენს.

არსებული მდგომარეობით, საპროექტო ტერიტორიამდე სამანქანო მიღწევალობა მხოლოდ ტერიტორიის სამხრეთით მდებარე გზითაა შესაძლებელი, რომელიც, თავის მხრივ, წაქაპის ქუჩას უერთდება. საფეხმავლო კავშირიც ამავე გზას გასდევს. თემატური გეგმით განისაზღვრა სამანქანო და საფეხმავლო გზის მოწყობა, რომელიც არსებული გზის გაგრძელებაა და ერთის მხრივ, გღბ არეალ №18-ში მოხვედრილ საკადასტრო ერთეულებს აკავშირებს ერთმანეთთან, ხოლო მეორეს მხრივ, წაქაპის ქუჩას უერთდება. საპროექტო საავტომობილო გზა 6 მეტრი სიბანისაა და ორივე მხარეს აქვს 1 მეტრი სიბანის ტროტუარი ქვეითთათვის. შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორია უზრუნველყოფილია როგორც საავტომობილო, ასევე საფეხმავლო მისასვლელით და კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღია ავტოსადგომების რაოდენობით. საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებულია როგორც მიწის მესაკუთის ინტერესები, ასევე არსებული რელიეფი და ხე-ნარგავების მდებარეობა. საპროექტო სექტორის არეალში ასევე გათვალისწინებულია შიდა საფეხმავლო კავშირები.

პროექტის სახელწოდება	პროგნოზი აღნიშნება:		საპროექტო ორგანიზაცია	შპს "თამარინა"	
			დირექტორი	მ. თავართქილაძე	
ნახაზის დასახელება	განმარტებითი ბარათი		მთავარი არქიტექტორი	მ. თავართქილაძე	
მასშტაბი		ფორმატი A3	ავტორები:	მ. თავართქილაძე	
ფურცელი №				მ. მუშვილიშვილი	

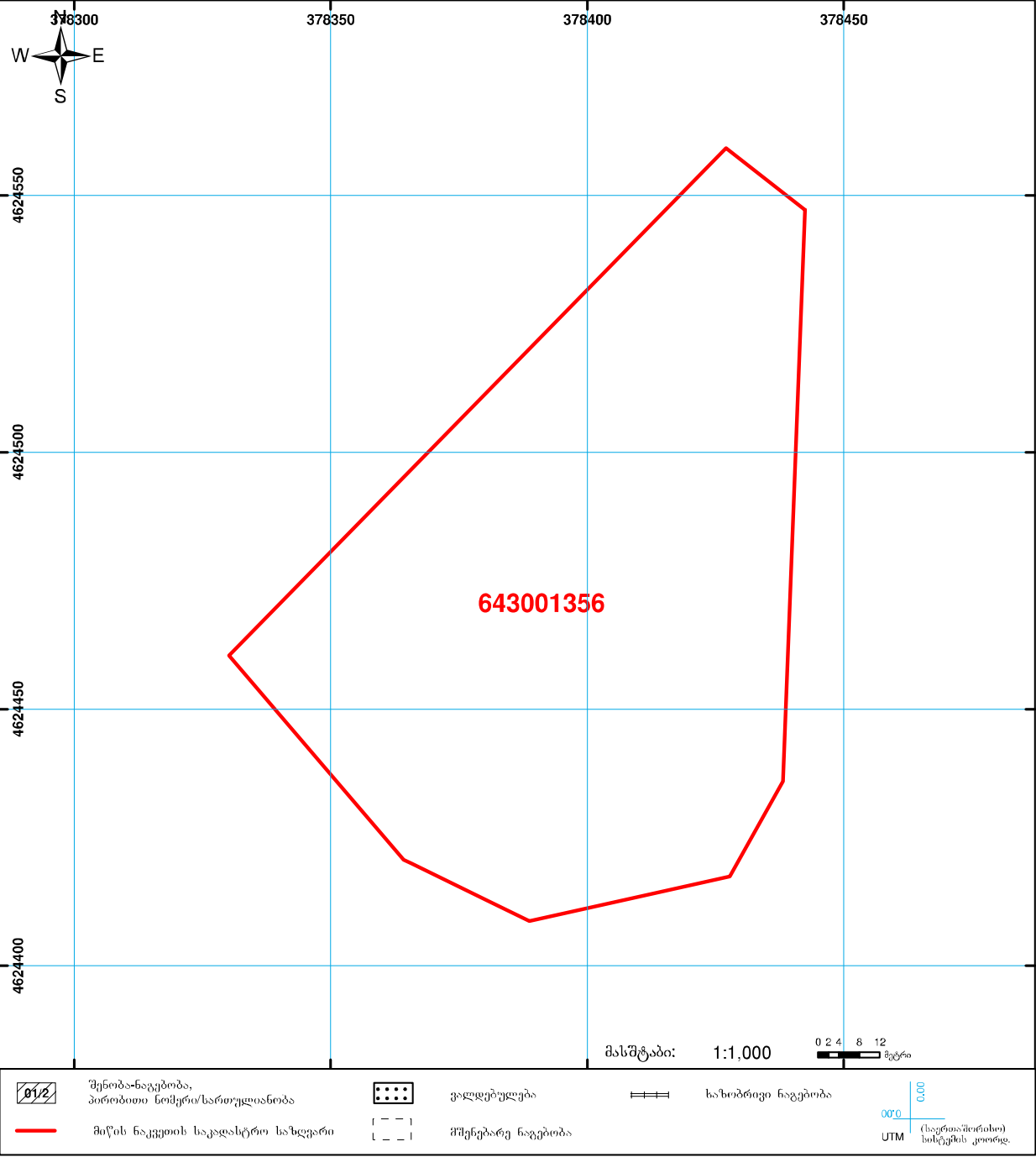


პროექტის სახელწოდება	პროექტის აღწერა: გზის არეალის საზღვარი, საკადასტრო საზღვარი, თემატური გეგმის არეალი №18			საპროექტო ორგანიზაცია	შპს "თამარია"	
				დირექტორი	მ. თამარიაშვილი	
				მთავარი არქიტექტორი	მ. თამარიაშვილი	
				ავტორები:	მ. გეგმავალი	
ნახაზის დასახელება	სიტუაციური გეგმა					
მასშტაბი	1:2000	ფორმატი A3				
ფურცელი №	1					



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო ბეჭედი

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 64 30 01 356
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882011152262
მიწის ნაკვეთის ფართობი: 10068 კვ.მ.
დანომუშავება: სას(ო)ფლ(ო)-სამეურნეო
კატეგორია:
გომზადების თარიღი: 04.04.11



საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო: თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზისნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახური. ქ. ბორჯომი, რუსთაველის მოედანი №1
www.napr.gov.ge



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N 64.30.01.356

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882011152262 - 01/04/2011 12:21:01

მომზადების თარიღი
08/04/2011 11:06:43

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ბორჯომი	დაბა ბაკურიანი			ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო (სათიბი) დამუშავებული ფართობი: 10068.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 64.10.02.310;
64	30	01	356	
მისამართი: რაიონი ბორჯომი , დაბა ბაკურიანი , (ტურბაზა ყაზბეგის მიმდებარედ)				

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 642007001584 , თარიღი 11/06/2007

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-2486 , დამოწმების თარიღი: 08/06/2007 , ნოტარიუსი ნ. თვალმისელაშვილი

მესაკუთრები:

დავით კოზანაშვილი, P/N: 11001007905

მესაკუთრე:

დავით კოზანაშვილი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრი:

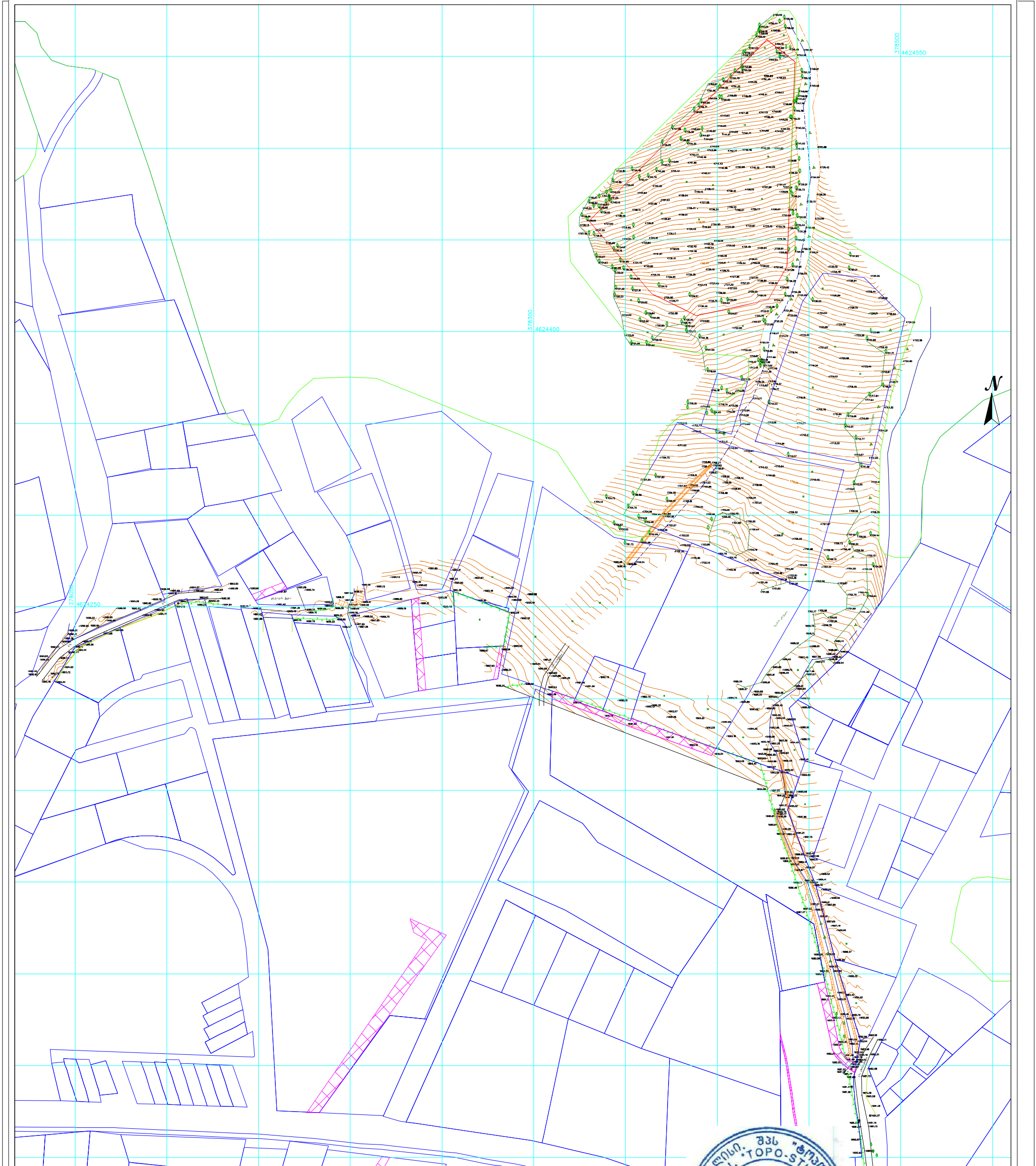
რეგისტრირებული არ არის

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

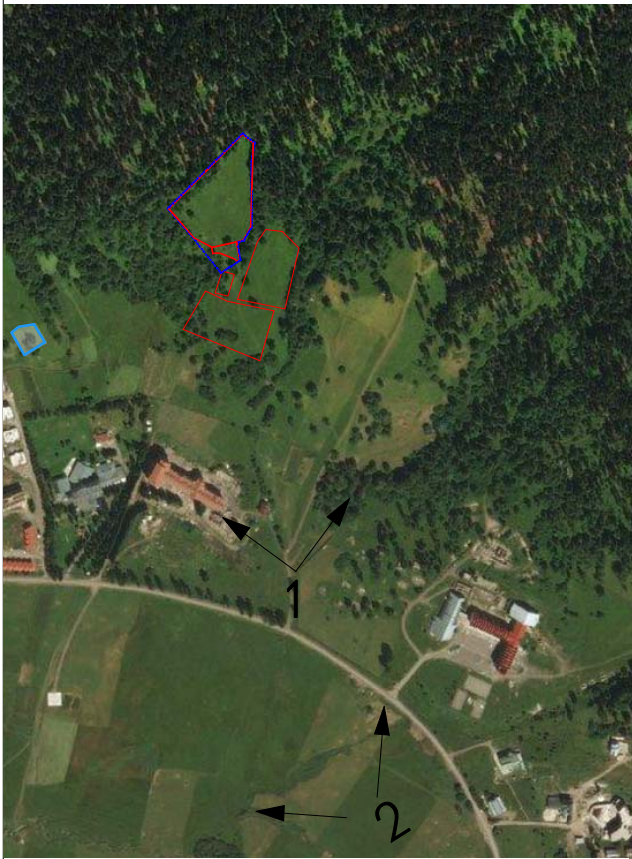
გვერდი: 1(2)

შენიშვნა: გზა არეალი №1-ის ფარგლებში ფიქსირდება გეოგრაფიული საკადასტრო ერთეული - ფართობით 515 კვ.მ, რომელიც შეიცავს თემატური ბეჭედი №18-ის დამუშავებისას და იძენს სახელწოდებას საკუთრებაში.

პროექტის სახელწოდება	პირობითი აღნიშვნები:			საპროექტო ორბანიზაცია	შპს "თამარიანა"	
				დირექტორი	გ. თაყაიშვილი	
ნახაზის ლანსაქმება	საპროექტო ობიექტის საკადასტრო გონაცემები			მთავარი არქიტექტორი	გ. თაყაიშვილი	
მასშტაბი		ფორმატი A3		ავტორები:	გ. თაყაიშვილი	
ფურცელი №	2				გ. გეგმაშვილი	



პირობითი აღნიშვნები		პროექტის სახელწოდება		პროექტი UTM 38N საკოორდინატო სისტემა WGS84		შპს "ტოპო-სტუდია" LTD "TOPO_STUDIO" ტელ: +995 577 11 24 11 c.tbilisi gumathod st, #4	
მიწისქვეშა კომუნიკაციები	ნაკვეთის საზღვარი შენობა არკა ფარდული პატარა ნაძვი ფოთლოვანი ხე წიწკოვანი ხე ხეხილის ხე პალმა	ბუნქი გაზონი სამეთვალყურეო ჭები ძეგლი შადრევანი ონკანი წყარო ან ჭა ბენზინგასამართი სადგური მძალი ძაბვის გადაძვეში	ცოცხალი ღობე ხეების რიგი ტრანსფორმატორი რადიო ან ტელე ანთა ლაპიონები ელექტრო ბოძი რკინიგზა იზოპიფსი მთავარი იზოპიფსი	ღობე ბორცვი ბეტონი კედელი საყრდენი კედელი ბილიკი გზის კონტური ფლატე წყლის კონტური	დირექტორი გეოგრაფიული შეასრულა მისამართი	ი. გულ ი. გალდავა ი. გალდავა მ. გალდავა	ი. გალდავა მ. გალდავა
პროექტის სახელწოდება		პროექტის სახელწოდება		პროექტი UTM 38N საკოორდინატო სისტემა WGS84		შპს "ტოპო-სტუდია" LTD "TOPO_STUDIO" ტელ: +995 577 11 24 11 c.tbilisi gumathod st, #4	
ნახაზის ღასახელება	საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგრაფიული გეგმა	პროექტის სახელწოდება		პროექტი UTM 38N საკოორდინატო სისტემა WGS84		შპს "ტოპო-სტუდია" LTD "TOPO_STUDIO" ტელ: +995 577 11 24 11 c.tbilisi gumathod st, #4	
მასშტაბი	1:2000	პროექტის სახელწოდება		პროექტი UTM 38N საკოორდინატო სისტემა WGS84		შპს "ტოპო-სტუდია" LTD "TOPO_STUDIO" ტელ: +995 577 11 24 11 c.tbilisi gumathod st, #4	
ფურცელი №	3	პროექტის სახელწოდება		პროექტი UTM 38N საკოორდინატო სისტემა WGS84		შპს "ტოპო-სტუდია" LTD "TOPO_STUDIO" ტელ: +995 577 11 24 11 c.tbilisi gumathod st, #4	



პროექტის სახელწოდება			პროექტის აღწერა:		საპროექტო ორგანიზაცია	შპს "თავარიონა"	
ნახაზის დასახელება			პროექტის აღწერა:		დირექტორი	მ. თავარიონაძე	
მასშტაბი			პროექტის აღწერა:		მთავარი არქიტექტორი	მ. თავარიონაძე	
ფურცელი №			პროექტის აღწერა:		ავტორები:	მ. თავარიონაძე	მ. გეგმავალი



საპროექტო ქვეზონისათვის რეგლამენტით დადგენილი განაშენიანების ზოგადი პარამეტრების ცხრილი:

ქვეზონის დასახელება	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე	კუხის მაქსიმალური სიმაღლე	სამშენებლო მიწის მინიმალური ფართობი
ზზ-6	0.2	0.2	0.4	2+მანსარდის სართული	7.5მ	12.5მ	300 მ²

სექტორის ნომერი	1		2
განაშენიანების სახეობა	მრავალბინიანი საცხოვრებელი	სპორტკომპლექსი	ინფრასტრუქტურული საცხოვრებელი სახლი
კ1	0.2	0.1	0.1
კ2	0.2	0.1	0.2
კ3	0.5		0.5

სექტორი 1

10068		
კ1	3400	0.2+0.1
კ2	3400	0.2+0.1
კ3	4618	0.5



სექტორი 2

515		
კ1	63	0.1
კ2	126	0.2
კ3	260	0.5

400

პროექტის სახელწოდება		პროექტის მონაცემები: ლაბა განყოფილება, გზა, არხი №1 (თიანეთის გზის ნაგებობის დასაწყისი), №1 და №2 სექტორებში განაშენიანების ლტოლვილი გზის				პროექტით აღნიშვნები:		საპროექტო ორგანიზაცია	შპს "თიანეთი"				
ნახაზის დასახელება	კონსტრუქციის დაგეგმვის გეგმა			- გზის არხის საზღვარი		- საპროექტო გზა		- სასაზღვრო ტიპის საზღვრის აღნიშვნა	ლიმპიტორი	ა. თიანეთილიაძე			
	მასშტაბი	1:500	ფორმატი A3		- საპროექტო საზღვარი		- ტროტუარი		- საპროექტო გზის	მთავარი პროექტორი	ა. თიანეთილიაძე		
		ფურცელი №		8		- სექტორის ნომერი		- საზღვრის გზა		- საპროექტო გზის	ავტორები:	ა. თიანეთილიაძე	
							- სექტორის ბილიტი		- განაშენიანებული სივრცე				ა. გეგმავალი
				- დიაგნოსტიკური									



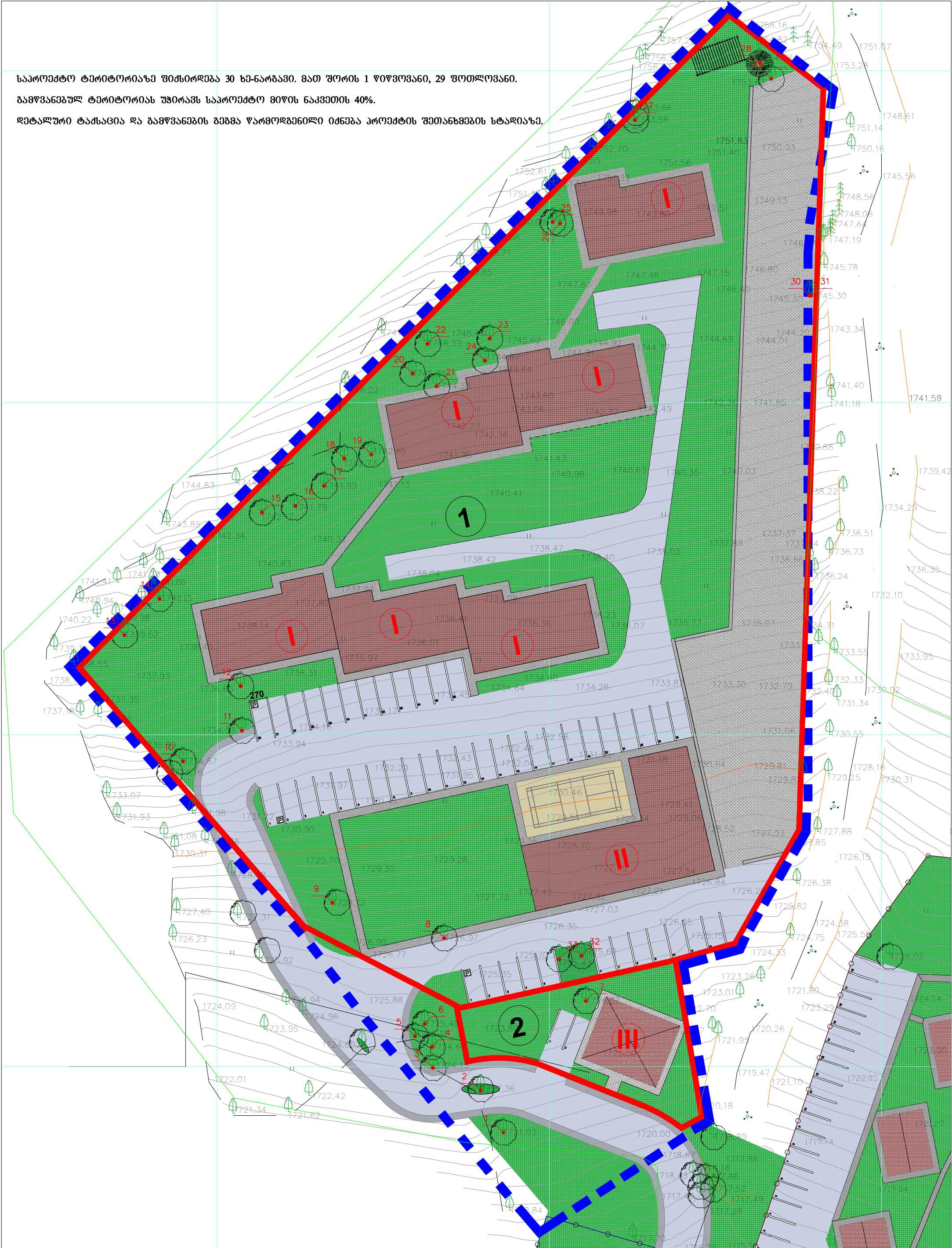
განაშენიანების სავალდებულო ღურჯი ხაზების დადგენა არ ხდება.

[illegible]

საპროექტო ტერიტორიაზე ფიქსირდება 30 ხე-ნარგავი. მათ შორის 1 წიწვოვანი, 29 ფოთლოვანი.

გამწვანებულ ტერიტორიას უზირავს საპროექტო მიწის ნაკვეთის 40%.

დეტალური ტაძსაცია და გამწვანების გეგმა წარმოადგენილი იქნება პროექტის შეთანხმების სტადიაზე.



პროექტის სახელწოდება			პროექტით აღწერვნილი:			საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი	შპს "თავარიონა"		
ნახაზის ღისხნელება			პროექტის აღწერვნილი:			ფორმეტორი	ა. თავარიონიძე		
მასშტაბი			პროექტის აღწერვნილი:			მთავარი არქიტექტორი	ა. თავარიონიძე		
ფურცელი №			პროექტის აღწერვნილი:			ავტორები:	ა. მუხომელიძე		

1

I

II

III

- გზა არეალის საზღვარი

- საპროექტო საზღვარი

- სმეტორის ნიშნები

- სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი

- სპორტობიექტები

- ინფრასტრუქტურის საცხოვრებელი

- საპროექტო გზა

- ტროტუარი

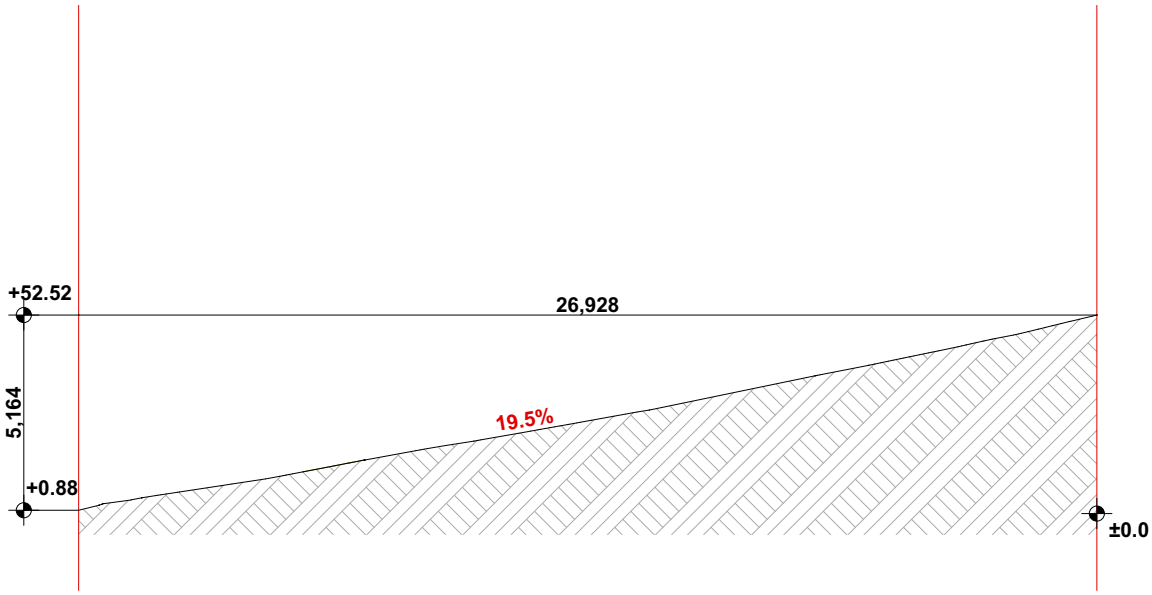
- საფარიტო გზა

- გამწვანებული სივრცე

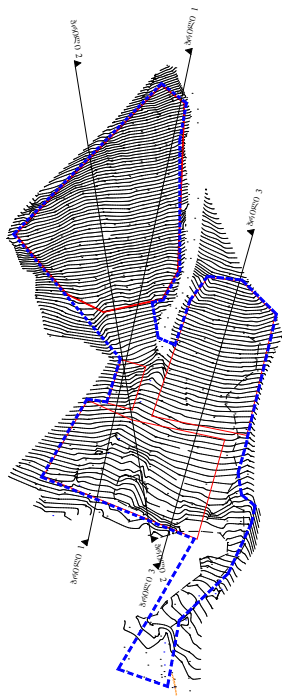
- საცხოვრებელი ბილიტი

- ღია ავტოსადგომი

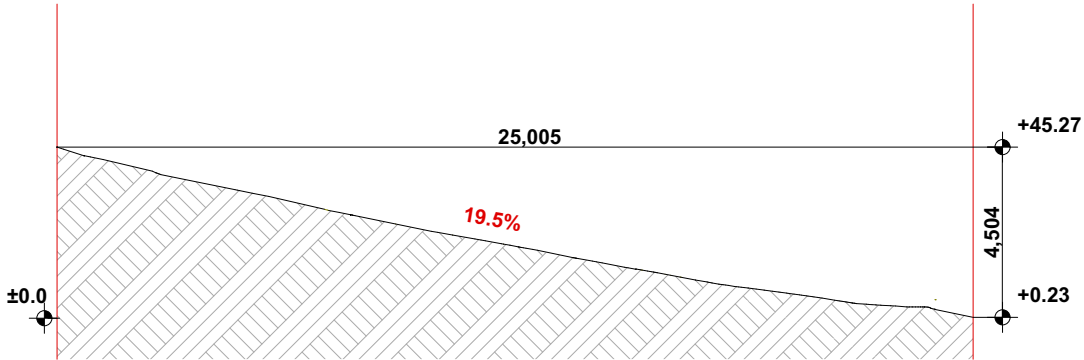
- ხე-ნარგავის ნიშნები



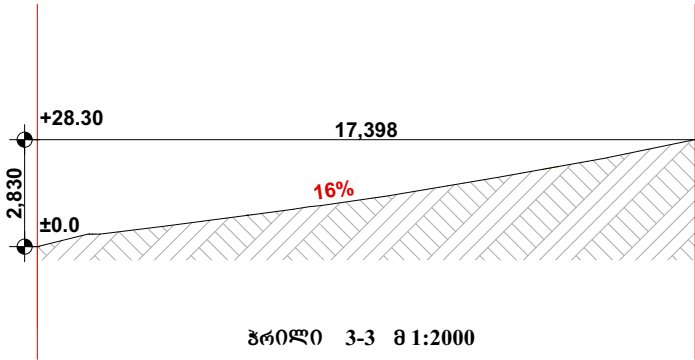
ჭრილი 1-1 შ 1:2000



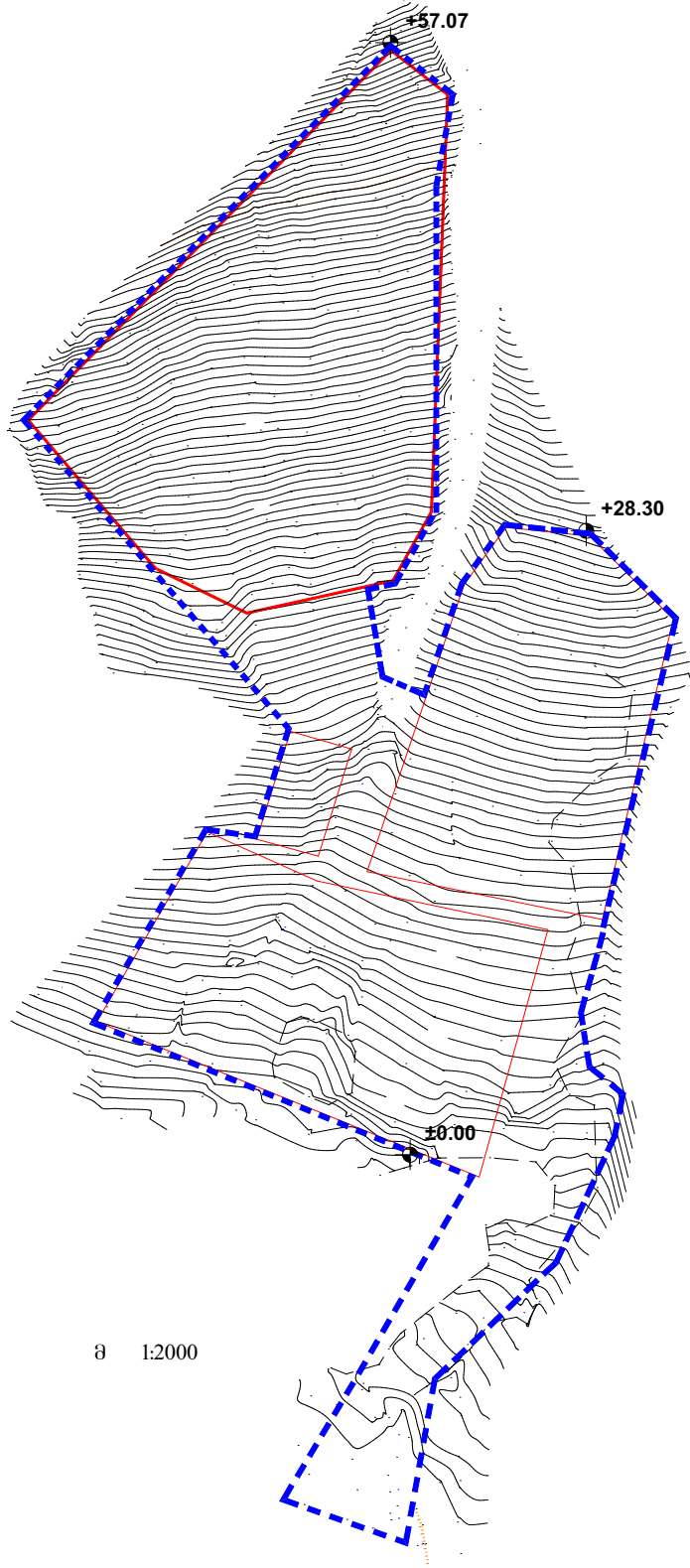
შ 1:5000



ჭრილი 2-2 შ 1:2000

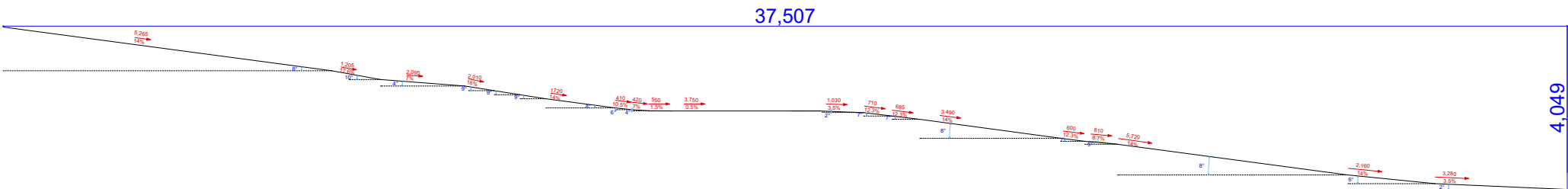


ჭრილი 3-3 შ 1:2000

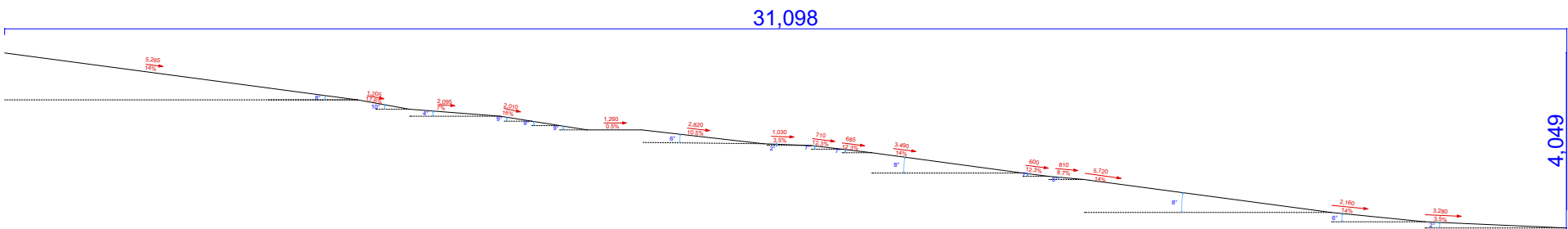


შ 1:2000

პროექტი	გზ. არმალი №1 , №1 და №2 სექტორებში განაშენიანების დეტალური გეგმა		პროექტით აღნიშვნები:	საპროექტო ორგანიზაცია	შპს "თამარიკა"	
მისამართი	პორტუგლის რაიონი, ღაბა გაკურიაძე		■■■■ - ჩარტო გეგმის არეალი ———— - საკადასტრო საზღვარი	დირექტორი	მ. თაყაიშვილი	
ნახაზის ღანსხეულება	არსებული რელიეფის ანალიზი			მთავარი არქიტექტორი	მ. თაყაიშვილი	
მასშტაბი	1:2000			ავტორები:	მ. თაყაიშვილი	
ფურცელი №		ფურცელი A3			მ. გუგუშვილი	



საპროექტო გზის ბრძოვი ჰრილი

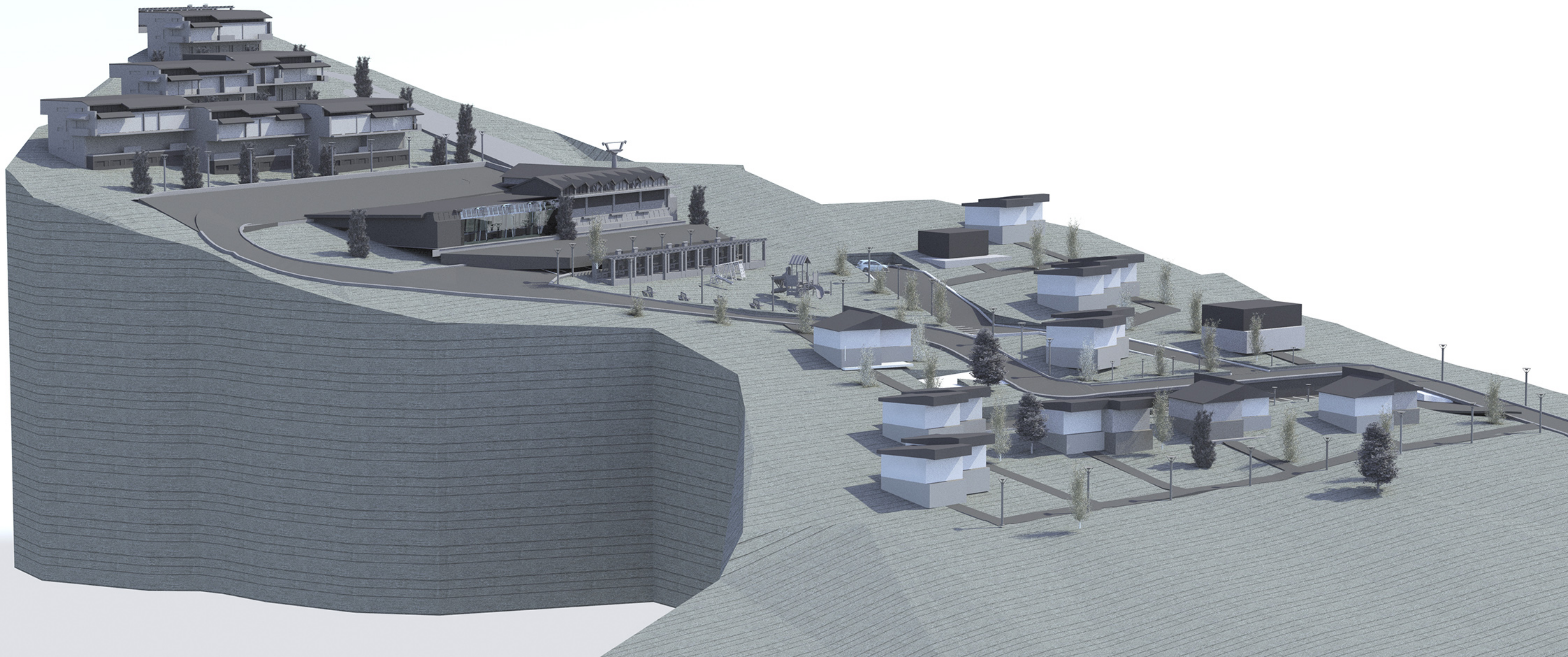


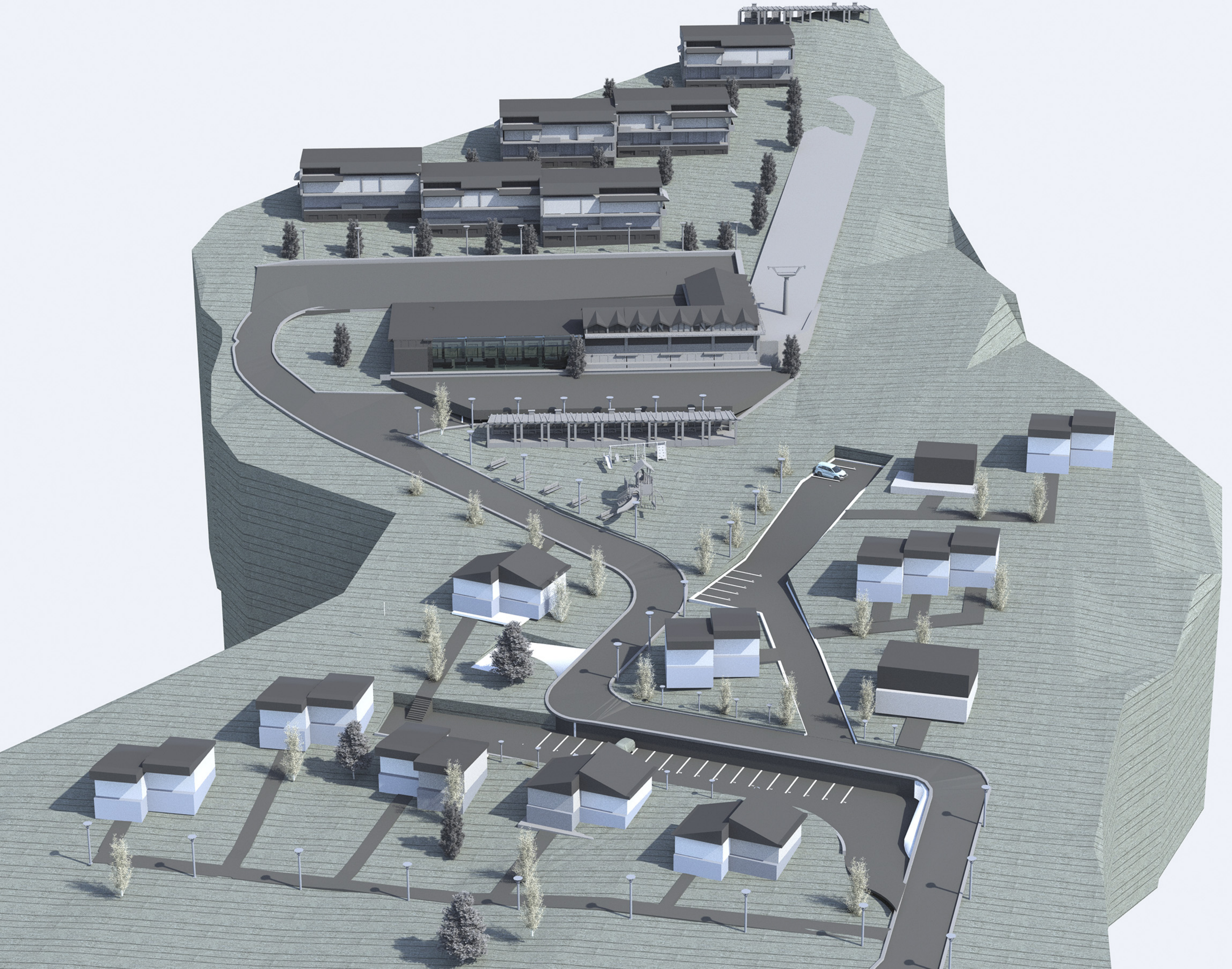
საპროექტო შებენი გზის ბრძოვი ჰრილი

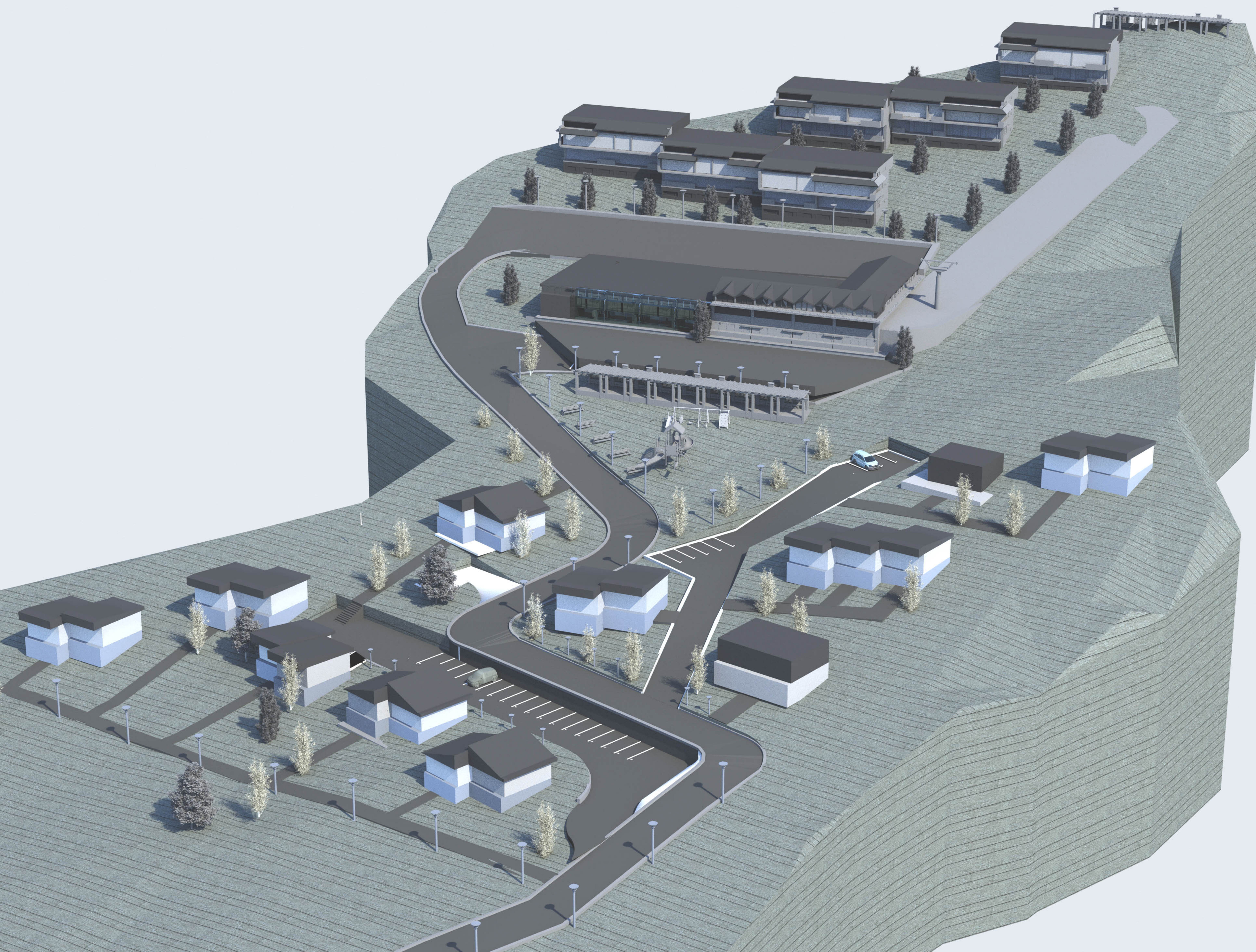
პროექტი	გზა არმალი №1 , №1 და №2 სექტორებში ბანაშენიანების დეტალური გეგმა		პრობიტი აღნიშვნები:		საპროექტო ორგანიზაცია	შპს "თამარიკა"	
მისამართი	პორტუგალიის რაიონი, ღაბა ბაპურიანი		- ჩარჩო გეგმის არმალი - მისამართი გზა - საპროექტო სარგებლობა -საზონო გზა - საპროექტო ტროტუარი - სერვიტუტი - საფენიანადმო ბილიტი -საპროექტო გზა		დირექტორი	მ. თამარიკაძე	
ნახაზის ლანსაქმები	საპროექტო გზის ბრძოვი პროექტი				მისამართი არქიტექტორი	მ. თამარიკაძე	
მასშტაბი	1:2000				ავტორები:	მ. თამარიკაძე	
ფურცელი №		ფურცელი A3				მ. გეგმილიშვილი	



პროექტი	გზ. არეალი №1 , №1 და №2 სექტორებში ბანაშენიანების ფუნდამენტის გეგმა		პირობითი აღნიშვნები:	საპროექტო ორგანიზაცია	შპს "თამარიკა"	
მისამართი	ბორჯომის რაიონი, ღაბა ბაკურიანი			დირექტორი	მ. თაყარაძე	
ნახაზის ღასახელება	განშლა			მთავარი არქიტექტორი	მ. თაყარაძე	
მასშტაბი				ავტორები:	მ. თაყარაძე	
ფურცელი №		ფურცელი A3			მ. გეგმილიშვილი	









მიმდინარეობს ბაკურიანის სარეკრიაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის
ნაკვეთებზე ს/კ.-ით: 64.30.01.356, 64.10.02.185; 64.30.06.276; მრავალფუნქციური
კომპლექსის დეტალური გეგმის შემუშავების პროცესი

კონცეფცია დამტკიცებულია საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურის მინისტრის ბრძანებით: 22/04/2021 № 01/1187;

შემსრულებელი: შპს „თამარინა“

არქიტექტორი: მ. თავართქილაძე; ტ. 555262673; მისამართი: ვერცხლის ქ. № 20

