

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, ურესტრუქციები - აპო"

განაშენიანების დებალური გეგმა,  
უონცეფცია

მინის ნახვამები ს/ა :

74.06.11.052; 74.06.11.472; 74.06.11.756; 74.06.11.442; 74.06.11.133; 74.06.11.450;

## განმარტებითი ბარათი

ობიექტი მდებარეობს „ახალ გუდაურში“ და მოიცავს 6 მიწის ნაკვეთს: ს/კ: №74.06.11.052; №74.06.11.472; №74.06.11.756; №74.06.11.442; №74.06.11.133; №74.06.11.450.

გუდაურის გენგეგმით მიწის ნაკვეთები განთავსებულნი არიან ლადშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში თუმცა იმყოფებიან განაშენიანებისათვის დასაშვები ტერიტორიის ფარგლებში.

ნაკვეთები იმყოფებიან კობი გუდაურის მაგისტრალის სიახლოვეში, და გააჩნიათ მასთან საგზაო კავშირი, დღესაც სამანქანო წვდომა მიწის ნაკვეთებთან არსებობს. თუმცა გზა კეთილმოწყობილი არ არის.

უშუალო სიახლოვეში განხორციელებულია და ეხლაც მიმდინარეობს მშენებლობები.

მიწის ნაკვეთები პრაქტიკულად უზრუნველყოფილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურით. სამხრეთით არსებულ გზაზე გადის წყალგაყვანილობა და გაზგაყვანილობა, ელექტრომომარაგების ხაზებიც უშუალო სიახლოვეშია. ცენტრალურ საკანალიზაციო ხაზზე დაერთებამდე, შესაძლებელია ცალკეულ ნაკვეთებზე ლოკალური ჭების განთავსება თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენებით.

მიუხედავად რთული რელიეფისა მისი საშუალო დახრილობა მერყეობს 20% - 40% -ს შორის.

ნაკვეთების განაშენიანებაზე რეალური მოთხოვნა არსებობს. გენერალური გეგმით ნაკვეთების ფუნქციის შეცვლა შესაძლებელია მხოლოდ სასოფლო-სამოსახლო ზონად. დეტალური გეგმის კონცეფციით ასეც არის დაგეგმილი.

მიწის ნაკვეთებთან წვდომა ხორციელდება სამხრეთით არსებული გზის მეშვეობით. ავტოფარეხები განთავსებულია უშუალოდ გზის პირას. ვფიქრობთ სივრცით-გეგმარებითი წყობა პრინციპულად ღია ტიპის იქნება, ბლოკირებული ჩართვებით.

კოტეჯები რელიეფშია შეჭრილი 2 სართული მანსარდით და ნახევარსარდაფით.

ვთვლით, რომ ასეთი განაშენიანება, ლოკალური ადგილისათვის მისარება.

თეიმურაზ ჯაფარიძე



## სარჩევი

1. თავფურცელი
2. განმარტებითი ბარათი
3. სარჩევი
4. ობიექტის სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება (4-1; 4-2;)
5. SWOT - ანალიზი
6. სიტუაციური რუკა -1
7. სიტუაციური რუკა -2
8. ფოტოფიქსაცია (8-1; 8-2; 8-3)
9. ტოპო
10. მიწის ნაპვეთები
11. რელიეფის ჯრილები
12. განვითარების ჯონცეფცია
13. სავროექტო ჯრილები
14. საინჟინრო უზრუნველყოფა
15. ცვლილება ზონირებაში
16. ფოტომონტაჟი (16-1; 16-2)
17. რენდერები
18. ბანერის ფოტოები
19. წინასწარი გეოლოგიური დასკვნა (19-1;19-2;19-3)
20. მესაუთრეთა თანხმობები

განაშენიანების დებალური  
გეგმის ჟონცეფცია დება გუდუარში

ოზიქტის სიცოცხლისუნარიანოგა შეფასება  
(გამოყანეაულია ტურიზმის დეპარტამენტისა და  
იანსიტის მასალაბი)

ოზიქტის სიცოცხლისუნარიანოგის უზრუნველსაყოფად მიზანშეწონილად მიგვაჩნია ჟოოჯარიანების საფუძვალზე აგებული მოგებაზე ორიანბირებული ორგანიზაციული ფორმის ფუნქციონირება. ფინანსური და შრომითი რესურსების ერთობლიოგა მანეჟმენტის სწორად წარმართვისას ეძლევა მინიმალური ხარჯების პიროგაბში მაღალხარისხიანი პროდუქციისთ პრეტანსიული მომხმარებლის მოთხოვნის წარმატებით დაზაყოფილებაის გარანტიას.

საცხოვრებელ-სამუშაო ერთეულების პირველ სართულზე გამოწეულია სანიტარულ - ჰიგიენური ნორმების მაქსიმალური დაცვის პიროგაბში ავების პროდუქტების, ეარძოდ: მანონის ყვალის და ნახვარ ფაბრიკატების ეარძოდ: მანონის,ყვალის და ნახვარფაბრიკატების (ხორცის, ყვალის, ეარბოფილის ბლინის და ხინალის) წარმოება, რომელიც აღჭურვილი იქნება თანამედროვე ლაბორატორიული და სამაცივრო მურნეობით. ნედლეულის შეძენა დეგემილია ხუთეი-ლომბტრინან რადიუსში მდებარე სოფლები: სეთურების, ჯადმიანის, ზაქათანარის, ეანიშურების მოსახლეობისაგან. ასევე ყაზბეგის რაიონის სოფელ არაშას, დუშეთის ან მცხეთის სასაქალაო გაზიდან.

"იანსიტი" -ს მიერ საქართველოს ნაწილში ჩატარებული ავლევის რეალური პარიანბით გუდუარის ტერიტულ ჟომელექს სტუმროგს 1 726 894 ადამიანი. ოზიქტს გააჩნია მოქრძალეული აგბიცია, პიზიტორტა მხოლოდ 2%- დეაგემოვროსეჟოლოგირად სუფთა, ადგილობრივი ნედლეულით დამზადებული უგემრიელესი საჭვები.

პიზიტორტა 76% ქართველია,ამთთვის მშობლიური და მიმზიდველია ოზიქტის მიერ შემოტავაზებული პროდუქცია. მოცემული ავლევიები ცხადყოფან მომღავერო სამი წლის განმავლოგაში პიზიტორტა რიცხოვნების მატებას მებნილად მეზოგალი ქვეყნებიდან. აღნიშნული საჭვები ამთთვისაც ცნობილი და მოტხოვნადია. მიუხედავად ამისა ოზიქტის მურნეობრიობის ხარჯთდრიცხვაში რეალამის ხარჯებს მნიშვნელოვანი წილი უაავია, რაც უდავოდ შედგბის მომბანი იქნება ევროგული და აზიული ტურისტების მოზიდვის მიზნით. ფუნქციონირების პირველსავე დღეს ოზიქტის სამურნეო საქმიანოგა რეალური პარსიის შემოტავვაში 20 000 ლარის მოგებაზეა ორიანბირებული, უფრო მეტიც, ის სიცოცხლისუნარიანი რჩება ავლევიების ცუდი პარიანბის პირველსავე წელს, და პთუ საუეათესო სცენარს განვიბი-ლავთ, მოგება მასაქლებულია 85 000 ლარს გადააჭარბოს.

მომღავერო წელს პიზიტორტა მატება რელურ და საუეათესო სცენარის შემოტავვაში დანხლოგბით 25 პექბით არის ნაგულისხმები, ხოლო მასამ წელს მორეს-თან შედარებით რელურ პარიანბში 15, საუეათესოში ეი 22 პექბით, რაც პირდავირ ავშირშია ოზიქტის სიცოცხლისუნარიანოგის გაქლიარებასთან.

გასათვალისწინებელია ტურიზმის დეპარტამენტის მოსახრება და "ეიანსიტის" ავლევარტა შენიშვნა რომ პიზიტორტა რიცხოვნოგა აღებულია პანსიმისტრად ჟოვი-დის რელოგაში და რომ ციფრები მოსალოდნელია გაიზარდოს.

მნიშვნელოვან უპირატესოგას წარმოადგენს საგაგიროს სიხლოვე, რაც ამცირებს ხარჯებს და ამარბივებს სასრილო სივრცეში განთავსებული ავების ოზიქტებში შედევას. საგზაო მაგისტრალთან სიხლოვე ეი ადვილად ხელმისაწვდომს ხდისოზიქტის მიერ წარმოებულ პროდუქტს.

ვფიქროგბთ, უცხოელი (და არა მხოლოდ) პიზიტორტებისათვის სჟორტული გართობის შემდეგ სანიტარესო იქნება ხალხური რევის ადგილობრივი ეულტურის გაცნოგა (ქსოვე, ქარგვე, ჟედური ხელოვნება და ა.შ.).

დამთვარიელელებს მიეცემათ ტრადიციული, ავთანბიური წარმოების პროცესში ჩართვის და ნაეათოგათა შეძენის შესაქლებლობა. აღნიშნული ეიდევ უფრო სანიტარესოს გახდის გუდუარის ტერიტორიას, გაზრდის ამონაგებს და გააქლიარებს მის სიცოცხლისუნარიანოგას.

გუდუარის საცხოვრებელ-სამუშაო ოზიქტის ჟოოჯარიანების საფუძვალზე ფუნქციონირება ხელს შეუწყოგს ტერიტორიის ერთიან ჟომელექსად ჩამოყალიბებას. თავიდან ავიცილებთ ქოტური, არასისტამური განვითარების საბრტხას. გამარბივდება შიდა გზების მოწყოგა და ტერიტორიის გამწვანება. გაიზრდება მოთხოვნა მიმღებარე სოფლების მიერ წარმოებულ სასოფლოსამურნეო პროდუქციაზე, ხელი შეუწყოგა მათ გაქლიარებას.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს საცხოვრებელ-სამუშაო ოზიქტის საყოფაცხოვრებო და ავების პროფუქტების ხარჯებს.

|                                                              |                                                             |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| შ.პ.ს. "არბიტმეტურა, კონსტრუქციები" — "ავტო" ლიცენზია № 4150 |                                                             |  |
| მომკმტრეო                                                    | მ.პ.ზაქარიაძე                                               |                                                                                       |
|                                                              | განაშენიანების დებალური გეგმის<br>კონსტრუქცია დება გუდუარში |                                                                                       |
| შემსრულებელი                                                 | მ.გომილიძე                                                  |                                                                                       |
|                                                              | არბიტმეტური ნაწილი                                          | თარიღი: 2024                                                                          |
|                                                              | სიძოტელოზ შესაძენოგა შეტება                                 | პეგატი: № 4-1                                                                         |
|                                                              |                                                             | შეამოწმა:                                                                             |

| განაშენიანების დეტალური<br>გეგმის ჯონცეფცია დაბა გუდაურში |           |          | ოზიქტის სივოცხლისუნარიანობა შეფასება<br>(გამოყანაუღია ტურიზმის დავარბამები და იანსიბის მასალაბი) |                         |                           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ხარჯაბი                                                   |           |          |                                                                                                  |                         |                           |
| სცანარი                                                   |           |          | ცუდი                                                                                             | რაალური                 | საუაეთესო                 |
| ნედლაული                                                  |           |          | 106 462                                                                                          | 125 326                 | 147 848                   |
| ფქვილი                                                    |           |          | 5 721                                                                                            | 6 735                   | 7 483                     |
| ხორცი                                                     |           |          | 63 956                                                                                           | 75 292                  | 89 396                    |
| რძე                                                       |           |          | 34 619                                                                                           | 40 755                  | 47 949                    |
| ქვარცი                                                    |           |          | 1 173                                                                                            | 1 381                   | 1 625                     |
| ჟარბოფილი                                                 |           |          | 733                                                                                              | 863                     | 1 015                     |
| ზეთი                                                      |           |          | 130                                                                                              | 150                     | 200                       |
| სხვა                                                      |           |          | 130                                                                                              | 150                     | 180                       |
| შესაფუთი მასალა                                           |           |          | 16 429                                                                                           | 19 340                  | 22 755                    |
| ჯომუნაული                                                 |           |          | 27 043                                                                                           | 27 893                  | 28 623                    |
| გაზი                                                      |           |          | 18 000                                                                                           | 18 800                  | 19 500                    |
| ღენი                                                      |           |          | 6 700                                                                                            | 6 720                   | 6 750                     |
| შყალი                                                     |           |          | 1 653                                                                                            | 1 653                   | 1 653                     |
| დასუფთავება                                               |           |          | 720                                                                                              | 720                     | 720                       |
| საჯომუნიააციო                                             |           |          | 1 200                                                                                            | 1 200                   | 1 200                     |
| საწვავი                                                   |           |          | 3 600                                                                                            | 3 600                   | 3 600                     |
| ამორბიზაცია                                               |           |          | 37 500                                                                                           | 37 500                  | 37 500                    |
| რეალამა                                                   |           |          | 6 000                                                                                            | 6 000                   | 6 000                     |
| სულ ხარჯაბი                                               |           |          | 203 899                                                                                          | 220 859                 | 247 526                   |
| შემოსავალი რეალიზაციიდან                                  |           |          |                                                                                                  |                         |                           |
| ერთი ჰიზიბორის მიაჩრ შაქანილი ჰროღუქცია                   |           |          | ჰარსია                                                                                           |                         |                           |
| დასახელაბა                                                | რაოღენობა | ერთ.ფასი | ცუდი 29 338 ჰიზიბორი                                                                             | რაალური 34 538 ჰიზიბორი | საუაეთესო 40 635 ჰიზიბორი |
| ხინაული                                                   | 5         | 0.70     | 102 683                                                                                          | 120 883                 | 142 222                   |
| ბლინი ხორციით                                             | 1         | 0.50     | 14 669                                                                                           | 17 269                  | 20 317                    |
| ბლინი ყვალით                                              | 1         | 0.40     | 11 735                                                                                           | 13 815                  | 16 254                    |
| ბლინი ჟარბოფილით                                          | 1         | 0.30     | 8 801                                                                                            | 10 361                  | 12 190                    |
| მარონი                                                    | 1         | 2.25     | 66 010                                                                                           | 77 711                  | 91 428                    |
| სულ რეალიზაციიდან შემოსავალი                              |           |          | 203 899                                                                                          | 240 039                 | 282 412                   |
| I წლის მოგება                                             |           |          | 5 635                                                                                            | 19 180                  | 34 886                    |

ხარჯაბი ნანგარიშებია ერთაულ ჰროღუქციაზე მოხმარაბული  
ელღაულის ნამრავლით რაოღენობასთან და დააავშირაბულია  
ჯომუნაული და სხვა სავარაუდო ხარჯაბის ჯამთან.

განაშენიანების დეტალური  
გეგმის ჯონცეფცია დაბა გუდაურში

SWOT ანალიზი

დაგეგმვის ეფექტიანობა SWOT ანალიზი

| ძლიერი მხარეები                                                                                                            | სუსტი მხარეები                                                                            | შესაძლებლობები                                                                                                     | საფრთხეები                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S                                                                                                                          | W                                                                                         | O                                                                                                                  | T                                                                                                                        |
| აღვილმდებარეობა                                                                                                            |                                                                                           |                                                                                                                    |                                                                                                                          |
| ტერიტორია მდებარეობს გუდაურის ცენტრალურ ნაწილში ზღვის დონიდან 2094 - 2116 ნიშნულზე. მდებარეობს ცენტრალური ზონის მიმდებარედ | ტერიტორიასთან წვდომა სპი იმ შესაძლებელია თუმცა სპი აუბით სარგებლობა ამ ეტაპზე შეუძლებელია | წარმოადგენილი ჰომოგენიით, შესაძლებელია ათილმომწყობილი თანამედროვე გარემოს ჩამოყალიბება                             | ამ ეტაპზე რაიმე საფრთხეები არ იკვეთება                                                                                   |
| ეკოლოგია                                                                                                                   |                                                                                           |                                                                                                                    |                                                                                                                          |
| ნაპვეთი მდებარეობს ეკოლოგიურად სუფთა გარემოში                                                                              | ტერიტორია გამწვანებულია                                                                   | სპეციალური ჯიშების შერჩევით შესაძლებელია ტერიტორიის გამწვანება                                                     | ამ ეტაპზე რაიმე საფრთხეები არ იკვეთება                                                                                   |
| ტრანსპორტი                                                                                                                 |                                                                                           |                                                                                                                    |                                                                                                                          |
| ტერიტორიასთან მისასვლელი ცენტრალური ზონის მიმდებარედაა<br><i>ჭრილი 2-2</i>                                                 | მისასვლელი გზები არ არის ათილმომწყობილი                                                   | გზების წასრიგში მოყვანით და და გზების სათანადო საფარის მოწყობით შესაძლებელია ათილმომწყობილი გზების სისტემის შექმნა | სამგებლო დოჰამენაციის დამუშავებისას გასათვალისწინებელია ზუსტი პერტიკალური გეგმარება                                      |
| საინჟინრო ქსელები                                                                                                          |                                                                                           |                                                                                                                    |                                                                                                                          |
| ტერიტორიასთან უშუალო სიხლოვეში მოყვანილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურა                                                         | ამ ეტაპისათვის უშუალოდ ტერიტორიაზე არ არის მოყვანილი საინჟინრო ჰომენი-ეაციები             | სრულდაა შესაძლებელი ტერიტორიის უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით                                              | საინჟინრო სამგებლო დოჰამენაციის დამუშავებისას გასათვალისწინებელია ზუსტი პერტიკალური გეგმარება                            |
| განვითარება                                                                                                                |                                                                                           |                                                                                                                    |                                                                                                                          |
| ტერიტორია არ შეიცავს რაიმე სახის რისკებს მისი განვითარებისათვის                                                            | ტერიტორიის მახასიათებლები განვითარებისათვის დამამყოფილებელია                              | ტერიტორიის გეგმარებითი განვითარებით შესაძლებელია მაღალი სტანდარტის ქალაქგმენებლობითი გარემოს მიღება                | ტერიტორიის არ განვითარება არ არის სასურველი, მისი განვითარება ხელს შეუწყობს მიმდებარედ არსებული განმენი-ანების სრულყოფას |



განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის დეტალური გეგმა



განაშენიანების ტერიტორია

|                                            |              |                                                           |  |          |
|--------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------|--|----------|
| შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" — "არქი" |              | ლიცენზია № 4150                                           |  |          |
| პროექტი                                    | თ. ანდრონიკი | განაშენიანების დეტალური გეგმის<br>პროექტის დეტალური გეგმა |  |          |
| ავტორი                                     | თ. ანდრონიკი | არქიტექტურული ნაწილი                                      |  |          |
|                                            |              |                                                           |  |          |
|                                            |              | სტრუქტურული ნაწილი                                        |  | ფურცელი  |
|                                            |              |                                                           |  | მასშტაბი |
|                                            |              | სტრუქტურული ნაწილი                                        |  | ფურცელი  |
|                                            |              |                                                           |  | მასშტაბი |



განაშენიანების ღებალური გეგმის პროექტშია დაბა გუდაურში

სიტუაციური რუკა



პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების ღებალური გეგმის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთების საზღვრები

|                                           |             |                                                           |       |                                                                                       |       |
|-------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" — "აკო" |             | ლიცენზია № 4150                                           |       |  |       |
| პროექტი                                   | მ. შავერიძე | განაშენიანების ღებალური გეგმის<br>პროექტშია დაბა გუდაურში |       |                                                                                       |       |
| ამტარი                                    | მ. შავერიძე | ფურცელი                                                   | 1-დან | მასშტაბი                                                                              | 1:500 |
|                                           |             | არქიტექტურული ნაწილი                                      |       | ფურცელი                                                                               | 1-დან |
|                                           |             | სიტუაციური რუკა                                           |       | ფურცელი                                                                               | 1-დან |
|                                           |             |                                                           |       | ფურცელი                                                                               | 1-დან |



განაშენების დაბალური გზის პროექტის დაბა გუდაურში

ფოტოფიქსაცია



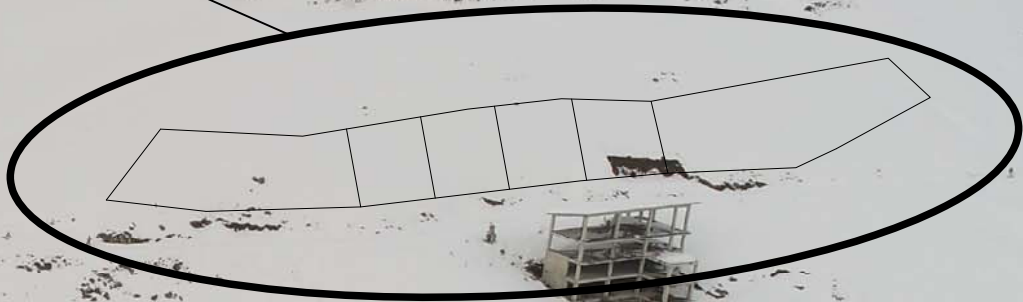
|                                                        |                        |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| შპს "არქიტექტურა კონსტრუქცია" - "გაგა" ლიცენზია № 4150 |                        |  |
| ლიცენზიის<br>პროექტი                                   | დაამუშავა<br>დაამუშავა |                                                                                       |
| განაშენების დაბალური გზის<br>პროექტის დაბა გუდაურში    |                        |                                                                                       |
| განაშენების ნაწილი                                     |                        |                                                                                       |
| ფოტოფიქსაცია                                           |                        | ფოტოფიქსაცია                                                                          |
| ფოტოფიქსაცია                                           |                        | ფოტოფიქსაცია                                                                          |



განაშენების დაბალური გზების პროექტი და გეგმები

ფოტოგრაფია

გზის მდებარეობა



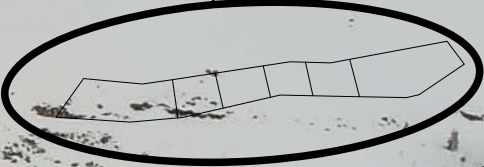
|                                           |                                     |                                     |                                     |  |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| შპს "განაშენების დაბალური გზების პროექტი" |                                     | პროექტი № 4150                      |                                     |  |
| დამკვეთი                                  | განაშენების დაბალური გზების პროექტი | განაშენების დაბალური გზების პროექტი | განაშენების დაბალური გზების პროექტი |  |
| პროექტი                                   | განაშენების დაბალური გზების პროექტი | განაშენების დაბალური გზების პროექტი | განაშენების დაბალური გზების პროექტი |  |
| განაშენების დაბალური გზების პროექტი       | განაშენების დაბალური გზების პროექტი | განაშენების დაბალური გზების პროექტი | განაშენების დაბალური გზების პროექტი |  |



განაშენების დაბალური გზების პროექტი და გეგმები

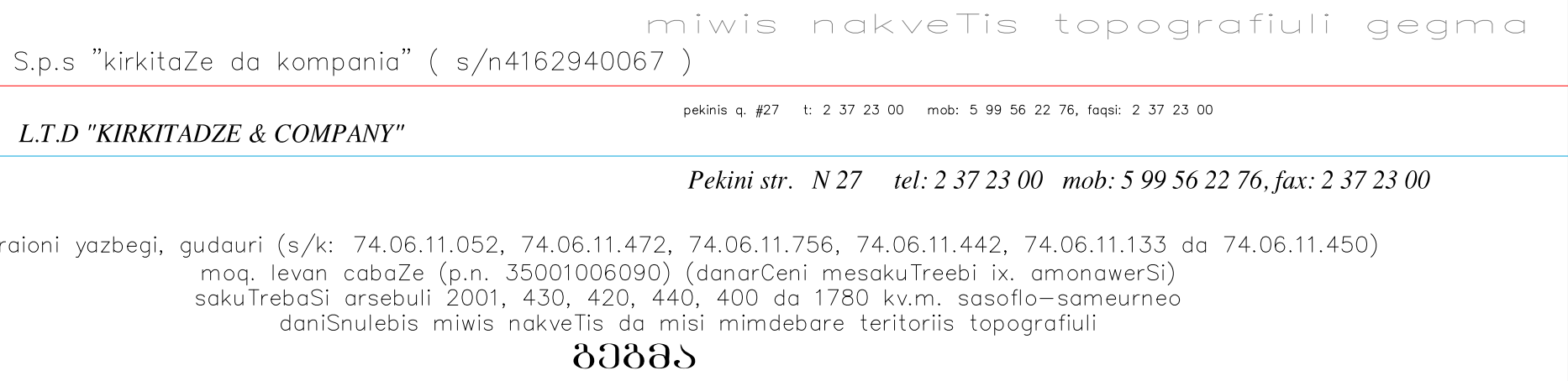
ფოტოგრაფია

ოზიანის მდებარეობა

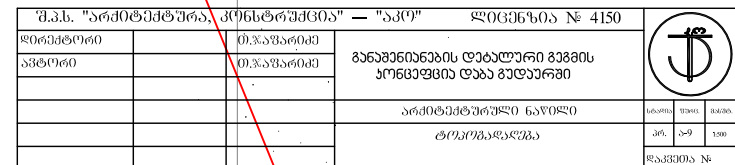


|                                           |            |                                                   |                 |            |                                                                                       |
|-------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------|-----------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" — "არქ" |            |                                                   | ლიცენზია № 4150 |            |                                                                                       |
| დირექტორი                                 | მ. ჯანაშია | განაშენების დაბალური გზების<br>პროექტი და გეგმები |                 |            |  |
| პროექტი                                   | მ. ჯანაშია |                                                   |                 |            |                                                                                       |
| არქიტექტორი ნაწილი                        |            |                                                   | საპროექტო       | მ. ჯანაშია |                                                                                       |
| პროექტი                                   |            |                                                   | საპროექტო       | მ. ჯანაშია |                                                                                       |





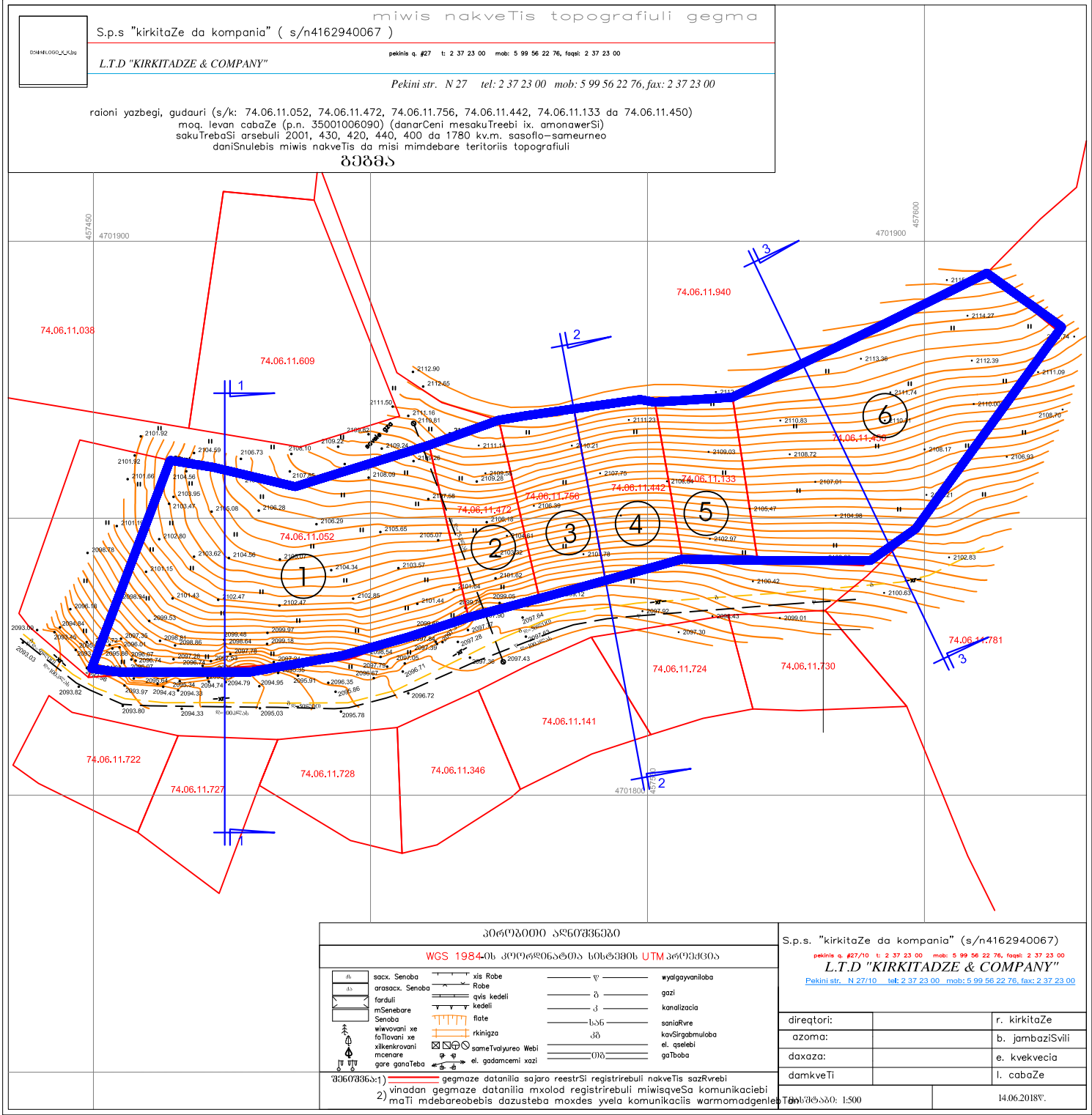
ტოპოგრაფია





განუხილეთ ეს დოკუმენტი

## მონის ნახვთები



| № | საკადასტრო ნომერი | ფართობი    | მფლობელი        |
|---|-------------------|------------|-----------------|
| 1 | 74.06.11.052      | 2001 ჰა.მ. | ლევან ცაბაძე    |
| 2 | 74.06.11.472      | 430 ჰა.მ.  | ლეო სეჯაშვილი   |
| 3 | 74.06.11.756      | 420 ჰა.მ.  | ნათელა სეთურიძე |
| 4 | 74.06.11.442      | 440 ჰა.მ.  | ოთარ სეთურიძე   |
| 5 | 74.06.11.133      | 400 ჰა.მ.  | გიორგი ლუღუშარი |
| 6 | 74.06.11.450      | 1780 ჰა.მ. | ეთარ ჭიჭავჭილი  |

## პირლობითი ანგნისვნი

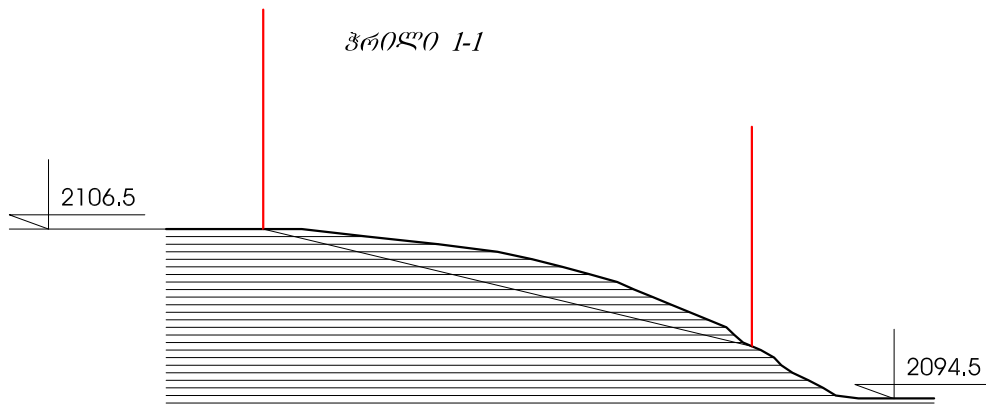
— განაშენიანების დაბალური გზების საზღვარი  
— მიწის ნაპყეთის საზღვარი

|                                       |                  |                                                     |  |                                                                                       |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|
| შ.პ.ს. "აგრობიოტექნოლოგიები" - "აგრო" |                  | ფიციტა № 4150                                       |  |  |
| ფინანსური                             | მ.პ.ა.გ.გ.გ.გ.გ. | განაშინების ფაქტური გეგმის<br>კონსტრუქციის დამატება |  |                                                                                       |
| განაშინების                           | მ.პ.ა.გ.გ.გ.გ.გ. | განაშინების ფაქტური გეგმის<br>კონსტრუქციის დამატება |  |                                                                                       |
|                                       |                  | განაშინების ფაქტური გეგმის<br>კონსტრუქციის დამატება |  |                                                                                       |
|                                       |                  | განაშინების ფაქტური გეგმის<br>კონსტრუქციის დამატება |  |                                                                                       |

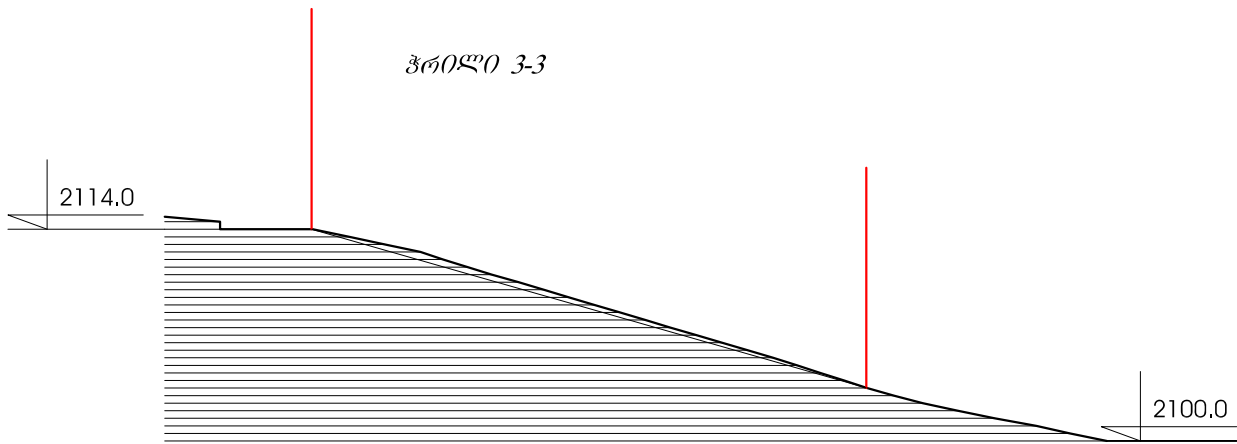
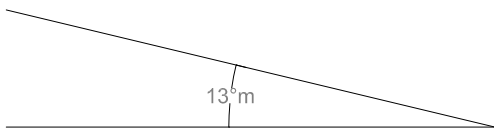


განაშენიანების დეტალური  
გეგმის ჯონცუფცია დაბა გუდაურში

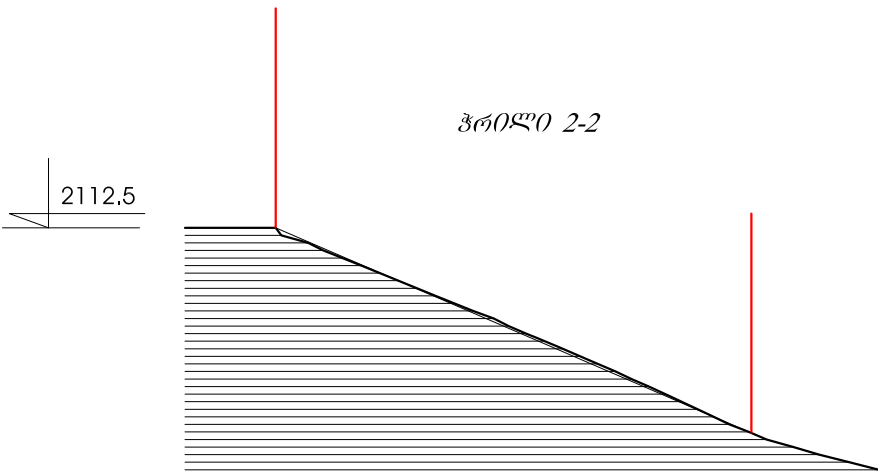
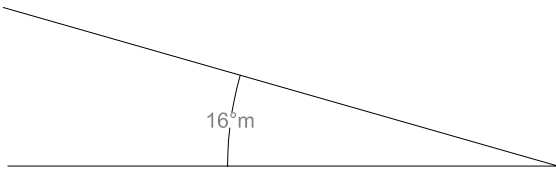
რელიეფის ჭრილები



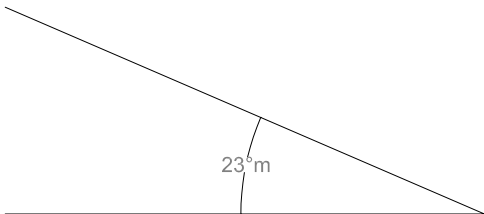
24 % - იანი ქანობი



29 % - იანი ქანობი



40 % - იანი ქანობი

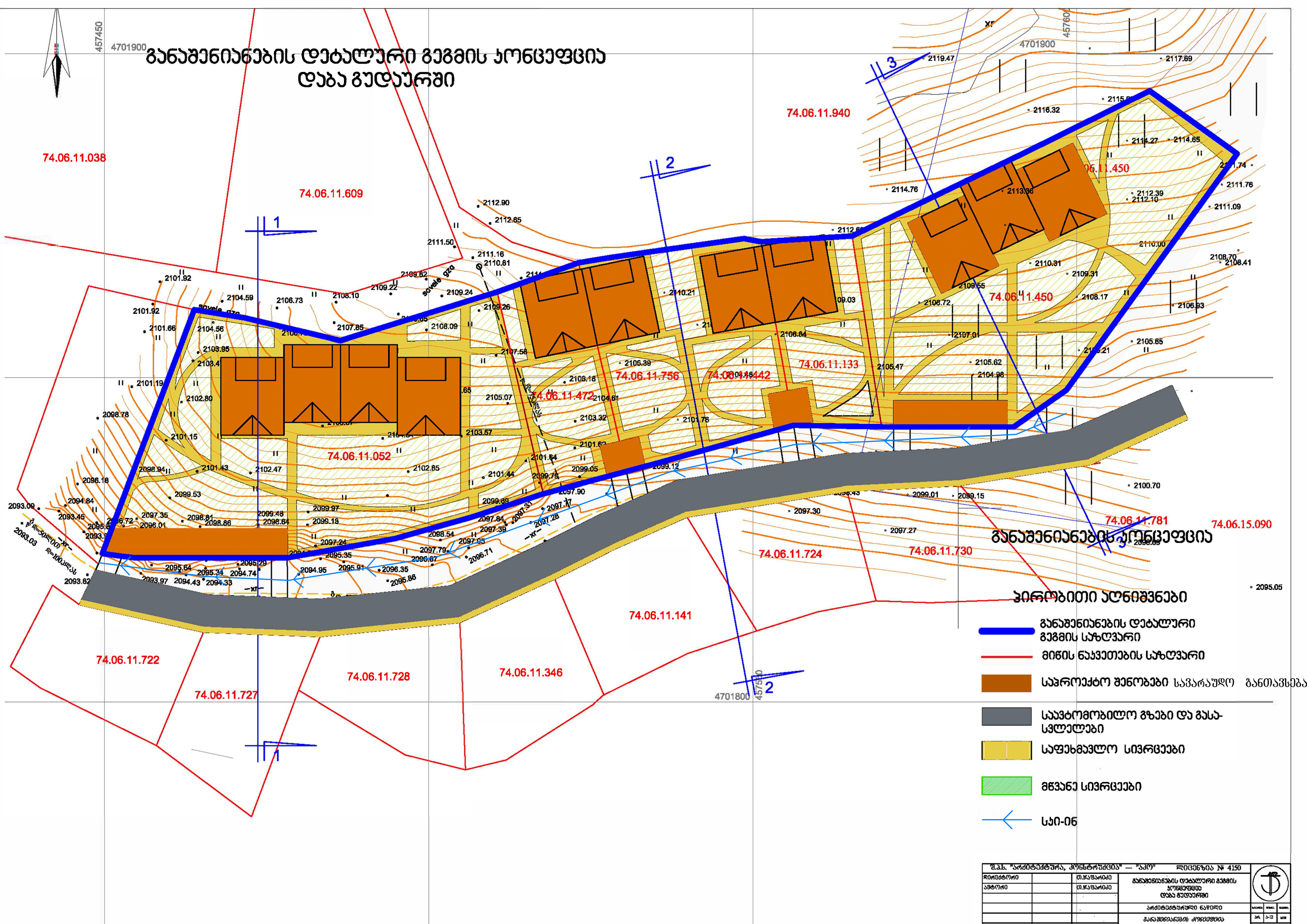


|                                           |  |             |                                                           |       |       |
|-------------------------------------------|--|-------------|-----------------------------------------------------------|-------|-------|
| შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" — "აკო" |  |             | ლიცენზია № 4150                                           |       |       |
| დირექტორი                                 |  | მ. ჯანაშიძე | განაშენიანების დეტალური გეგმის<br>ჯონცუფცია დაბა გუდაურში |       |       |
| ავტორი                                    |  | მ. ჯანაშიძე |                                                           |       |       |
|                                           |  |             | არქიტექტურული ნაწილი                                      | სკალი | ფურც. |
|                                           |  |             | გეოდეზიური ჯონცუფცია                                      | პრ.   | ა-11  |
|                                           |  |             | გეოდეზიური ჯონცუფცია                                      | პრ.   | ა-11  |





# განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტით დაბა გუდაურში



- პროექტის აღწერა**
- განაშენიანების დეტალური გეგმის საზღვარი
  - მიწის ნაკვეთების საზღვარი
  - სამშენიანო შენობები სავარაუდო განთავსება
  - სამშენიანო შენობები და გზის სავალი ნაწილი
  - სავალი ნაწილი სივრცეები
  - გზის სივრცეები
  - საი-06

|                                            |                |                                            |                                            |
|--------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" — "სპეც" |                | პროექტის № 4150                            |                                            |
| პროექტის<br>ავტორი                         | თ.პ.პ.პ.პ.პ.პ. | განაშენიანების დეტალური გეგმის<br>პროექტით |                                            |
| პროექტის<br>ავტორი                         | თ.პ.პ.პ.პ.პ.პ. | არქიტექტორი ნაწილი                         |                                            |
|                                            |                | განაშენიანების კონსტრუქცია                 | შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" — "სპეც" |



განაშენიანების დეტალური  
გეგმის ჟონცეფცია დავა გუდაურში

ცვლილება არსებულ  
ზონირებაში



არსებული ფუნქციური ზონირება  
პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების დეტალური გეგმის საზღვარი
- ლანდშაფტურ-სარეკონსტრუქციო ზონა (ლზ)
- საპროექტო - სარეკონსტრუქციო ზონა - 2(შზ-7)
- სასოფლო საგონიერებო ზონა (შგ-1)
- საბრუნავო-სარეკონსტრუქციო ზონა

|                                            |              |                                                           |        |
|--------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------|--------|
| შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" — "სპეც" |              | ლიცენზია № 4150                                           |        |
| დირექტორი                                  | თ.პ.აშვარიძე | განაშენიანების დეტალური გეგმის<br>ჟონცეფცია დავა გუდაურში |        |
| პროექტი                                    | თ.პ.აშვარიძე |                                                           |        |
|                                            |              | არქიტექტურული ნაწილი                                      | სტადია |
|                                            |              | გეგმვა                                                    | პრ.    |
|                                            |              | არსებული ფუნქციური ზონირებაში                             | პრ.    |
|                                            |              | დაამუშავა                                                 | პრ.    |





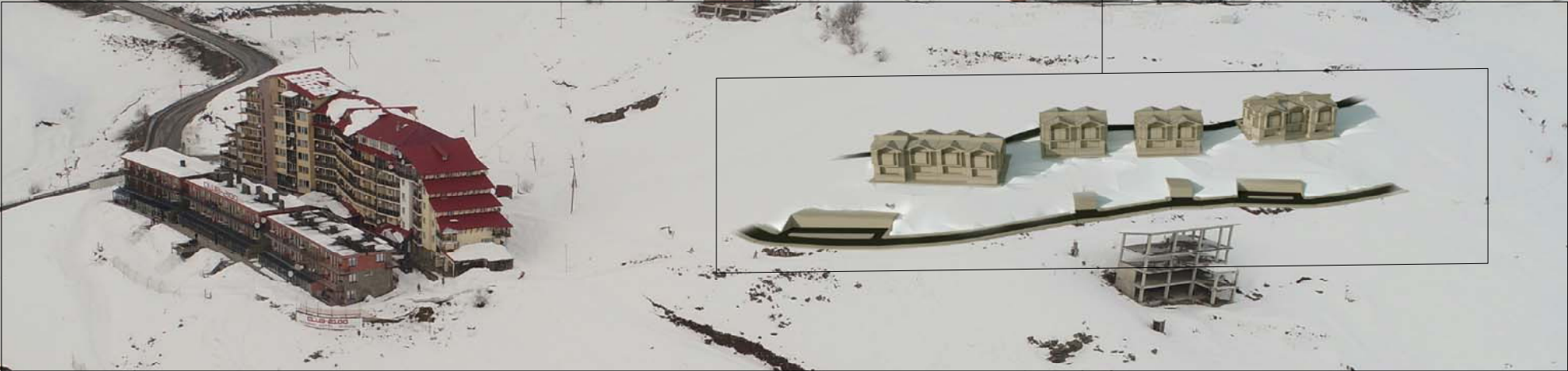
|                                              |              |                                                        |  |         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------|--|---------|
| შ.პ.ს. "არქიტექტურა კონსტრუქცია" - "პროექტი" |              | ლიცენზია № 4150                                        |  |         |
| დამკვეთი                                     | ს.პ.პ.პ.პ.პ. | ბანაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის დეტალური გეგმა |  |         |
| პროექტი                                      | პროექტი      |                                                        |  |         |
| პროექტი                                      | პროექტი      | პროექტის დეტალური გეგმა                                |  |         |
| პროექტი                                      |              | პროექტი                                                |  | პროექტი |
| პროექტი                                      |              | პროექტი                                                |  | პროექტი |



განაშენიანების დაბალური გეგმის პროექტის დაზუსტება

ფოტომონტაჟი

□ □ □ □ □ □



|                                      |              |                                |  |
|--------------------------------------|--------------|--------------------------------|--|
| შპს "საინჟინრო კონსტრუქცია" — "საინ" |              | ლიცენზია № 4150                |  |
| დირექტორი                            | მ. შავერიაძე | განაშენიანების დაბალური გეგმის |  |
| ინჟინერი                             | თ. ჯაფარიძე  | პროექტის დაზუსტება             |  |
| საინჟინრო კონსტრუქცია — "საინ"       |              | საინჟინრო კონსტრუქცია — "საინ" |  |





|                                                              |                |                                                        |                                                                                       |        |        |
|--------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| "შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აქო" ლიცენზია № 4150 |                |                                                        |  |        |        |
| ლიცენზიური                                                   | 0.3.ა.გ.არქიტ. | ბანკინების რეგულირების ზემოთ<br>ყოფილიყო ახლა გადართვი |                                                                                       |        |        |
| არქიტ.                                                       | 0.3.ა.გ.არქიტ. |                                                        |                                                                                       |        |        |
|                                                              |                |                                                        |                                                                                       |        |        |
|                                                              |                |                                                        |                                                                                       |        |        |
| არქიტექტურული ნაწილი                                         |                |                                                        | საბაზო                                                                                | შენიშ. | საბაზო |
|                                                              |                | ბანკი                                                  | პრ.                                                                                   | ა-15   | 1:50   |
|                                                              |                |                                                        | შენიშნ. №                                                                             |        |        |



## ტექნიკური დავალება

წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების ჩასატარებლად

### ობიექტის დასახელება:

კოტეჯური ტიპის ნაგებობები

**დამკვეთი:** კერძო პირები: ლ.ცაბაძე, ლ.სუჯაშვილი, ნ.სეთურიძე, ო.სეთურიძე, გ.დუდუშაური, ე.ჭიპაშვილი

### ობიექტის მდებარეობა:

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი. დაბა გუდაური. ნაკვეთები: ს/კ 74.06.11.052; 74.06.11.472; 74.06.11.756; 74.06.11.442; 74.06.11.133; 74.06.11.450.

**proectis stadia:** winasaproeqto;

შენობების კლასი პასუხისმგებლობის მიხედვით: მეორე (II);

### ობიექტების ტექნიკური დახასიათება:

სავარაუდოდ პროექტით გათვალისწინებულია ერთი და ორსართულიანი კოტეჯების მშენებლობა სარდაფის სართულის გარეშე. საპროექტო ნიშნულები ჯერ გადაწყვეტილი ზუსტად არ არის.

**შენობების ტიპი:** კარკასი, აგურის ან ბლოკების შევსებით.

**საძირკვლის სავარაუდო ტიპი:** რკინაბეტონის ფილა ან ლენტური ტიპის საძირკველი.

კვლევის დოკუმენტაცია წარმოდგენილი იყოს ორ (2) ეგზემპლარად.

**დანართი:** უბნის ტოპოგეგმა, მასშტაბი 1:500

კონსტრუქტორი



ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, დაბა გუდაური. დაბაში მდებარე ტერიტორიაზე, ნაკვეთებზე s/k 74.06.11.052; 74.06.11.472; 74.06.11.756; 74.06.11.442; 74.06.11.133; 74.06.11.450. შენობების აგებისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დავალების შესასრულებლად წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შედეგები.

## I შესავალი

კერძო პირების, ლ.ცაბაძე, ლ.სუჯაშვილი, ნ.სეთურიძე, ო.სეთურიძე, გ.ლუდუშაური, ე.ჭიპაშვილის დაკვეთის საფუძველზე, 2021 წლის 13 აპრილს, ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, დაბა გუდაურში მდებარე ტერიტორიაზე, ნაკვეთებზე s/k 74.06.11.052; 74.06.11.472; 74.06.11.756; 74.06.11.442; 74.06.11.133; 74.06.11.450. ინჟინერ-გეოლოგ დ.ხუციშვილის ხელმძღვანელობით ჩატარდა წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.

კვლევის მიზანს წარმოადგენდა ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების ზოგადი შესწავლა და დასაპროექტებელი ნაგებობებისათვის მოცემული უბნის ვარგისიანობის დადგენა.

კვლევითი სამუშაოების დაწყებამდე შესწავლილ იქნა რაიონის მთლიანობაში და და მოცემული დაბის ფარგლებში არსებული საფონდო მასალები. კერძოდ 2016 წელს დავით შანიძის მიერ ჩატარებული კვლევების მასალები. 2020 წელს შპს "გეოგემას" მიერ ჩატარებული კვლევები და 2012 წელს "ახალი საქალაქმშენპროექტის" მიერ ჩატარებული კვლევების შედეგები გამოყენებულ იქნა ჩვენს მიერ მოცემული დასკვნის შედგენის დროს. მასალები ინახება აღნიშნული დაწესებულებების არქივებში.

უბნის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების დასადგენად, ზემოთაღნიშნულ ქმედებებთან ერთად ჩატარდა ტერიტორიის რეკონოსცირება და არსებული ბუნებრივი გაშიშვლებების შესწავლა. საფონდო მასალების მიხედვით უბანზე გაბურღულია ორი ჭაბურღილი, სიღრმით 5.0მ და 15.0მ. ასევე გაყვანილია ექვსი შურფი 2.5-2.7 მეტრი სიღრმით. როგორც ავტორები განმარტავენ, ჭაბურღილების სიღრმე განპირობებულია ტერიტორიის ლიტოლოგიური აგებულებით და დასახული მიძნებით, რომლებიც სრულად შეესაბამება სამშენებლო ნორმატივებს (ს.ნ და წ.1.02.07.-87 და ს.ნ და წ. 2.02.01.-83 ). დასახული მიზანი ასევე ითვალისწინებდა ძირითადი ქანების ჭილის სიღრმესაც. საკვლევ ტერიტორიაზე გავრცელებული თიხოვანი გრუნტების შესასწავლად, ჭაბურღილებიდან ამოღებულ იქნა გრუნტის დაურღვეველი სტრუქტურის 3 ნიმუში. ლაბორატორიული კვლევები ჩატარდა "ახალი საქალაქმშენპროექტის" საინჟინრო-გეოლოგიური განყოფილების ლაბორატორიაში.

გამონამუშევრების მიზმა განხორციელდა დამკვეთის მიერ გადმოცემული ტოპოგრაფიით მასშტაბით 1:500.

## II

**უბნის ზოგადი დახასიათება, მდებარეობა, საზღვრები, გეომორფოლოგია, კლიმატი**



საკვლევი უბანი მდებარეობს ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის დაბა გუდაურის ტერიტორიაზე. ადგილი კავკასიონის მთავარი ქედის სამხრეთი ფერდობია. მორფოლოგიურად უბანი წარმოადგენს სამხრეთ-აღმოსავლეთი ექსპოზიციის დამრეცად დახრილ ფერდის ნაწილს და გრძელდება მდინარე არაგვის მარცხენა ნაპირამდე. სიმაღლეთა აბსოლუტური ნიშნულები მერყეობს 2102.0 – 2114.0 მეტრის ფარგლებში.

შესასწავლი ტერიტორია შედის აღმოსავლეთ კავკასიონის საკმაოდ ნოტიო ჰავის ზონაში, ცივი ზამთრით და ხანგრძლივი ზაფხულით. სამშენებლო კლიმატური დარაიონების მიხედვით მიეკუთვნება Iგ ზონას. გაბატონებულია ჩრდილოეთის და ცრდილო-დასავლეთის მომართულების ქარები. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურაა 3.3°. ნალექების საშუალო სლიური რაოდენობაა 786 მმ. თოვლის საბურველი 100 დღეა. თოვლეს წონა 2.5 კპა-ია. თიხა-თიხნარების გაჭინვის სიღრმე 118-120 სმ-ია. მონაცემები აწეულია მომქმედი წესების თანახმად “samSeneblo klimatologia” (პნ 01.05-08).

ტერიტორიის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობენ დელუვიურ-პროლუვიური თიხოვანი ნალექები, რომლებითაც გადაფარულია ძირითადი ქანები-დიაბაზები და ანდეზიტები.

### III

#### საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების შედეგები

ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევითი რეკოგნოსცირების და საფონდო მასალების გამოყენებით სამშენებლო უბნის გეოლოგიური ჭრილი მოძებნილია და აღწერილია მოცემულ თავში.

გამონამუშევრები #1, #2. წარმოდგენილი ჭრილებიდან ჩანს, რომ მიწის ზედაპირიდან 1,0 m სიღრმემდე გავრცელებულია ნაყარი და ნიადაგის ფენა (QIV). (ფენა #1). 1.0 – 2.40 მეტრის სიღრმეზე გვხვდება ყავისფერი ფერის თიხა, კლდოვანი ნატეხების და კენჭების ჩანარებით 20%-მდე. თიხა მყარპლასტიკურია (ფენა #2).

2.40 – 2.70 m. სიღრმეზე გვხვდება დელუვიურ-პროლუვიური გენეზისის (dpQIV) ღია ყავისფერი ფერის ნახევრადმყარი თიხა (ფენა #2) CanarTebით 15%-მდე.

5.0 – 7.0 m ინტერვალში გვხვდება ძირითადი ქანი, მეოთხეული ასაკის ვულკანური წარმოშობის დიაბაზები და ანდეზიტები (QIV).

საფონდო მასალების უფრო ღრმად განლაგებული ქანები არ წარმოადგენს ჩვენი შესწავლის ინტერესს ამ ობიექტზე.

გერუნტის წყალი დაძიებულ სიღრმემდე არ დაფიქსირებულა საფონდო მასალის მიხედვით.

## IV

## დასკვნები და რეკომენდაციები

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს შემდეგი წინასწარი დასკვნები

1. მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე არ არის (არასასურველი) საშიში ფიზიკურ-გეოლოგიური პროცესები.  
სამშენებლო უბანი საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით მიეკუთვნება II(საშუალო) კატეგორიას, სნ. და წ 1.02.07.87 10 – ე დანართის თანახმად.

2. სამშენებლო თვისებების მიხედვით უბნის ამგებ ქანებში გამოიყოფა ერთი საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტი (სგე). ნაყარი და ნიადაგის ფენა მხედველობაში არ მიიღება.

I sge – ღია ყავისფერი, ნახევრადმყარი კონსისტენციის თიხა, ქანის ნატეხების და კენჭების ჩანართებით 15-20%. dpQIV (fena #2);

3. უბნის ლითოლოგიური აგებულებიდან გამომდინარე, დასაპროექტებელი შენობის დაფუძნება შეიძლება I(სგე)-ზე. დაფუძნებისას საძირკვლის ტიპად შეიძლება მიღებულ იქნას ლენტური ან რკინაბეტონის ფილა.
4. გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური თვისებებიდან გამომდინარე საანგარიშო წინაღობა უნდა ვიგულისხმოდ 2.2 კგ/სმ<sup>2</sup>.
5. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ბრძანება #1\_1/2284-s თანამად (პნ 01.01.-09), სამშენებლო ტერიტორიის სეისმურობა მიღებულ იქნას 9 ბალი. ამავე კრებულის მიხედვით ტერიტორიის ამგები გრუნტები სეისმურობის მიხედვით მიეკუთვნება II კატეგორიას.
6. დამუშავების სძნელის მიხედვით უბანზე გავრცელებული გრუნტები სნ და წ IV- 2 -82 I - I ცხრილის თანახმად მიეკუთვნება:



- ნაყარი (ფენა#1) – ყველა სახის დამუშავებისას II ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1800კგ/მ<sup>3</sup>(რიგ.#24ა)
- თიხა (ფენა#2) – ყველა სახის დამუშავებისას III ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1950 კგ/მ<sup>3</sup> (რიგ.#83)

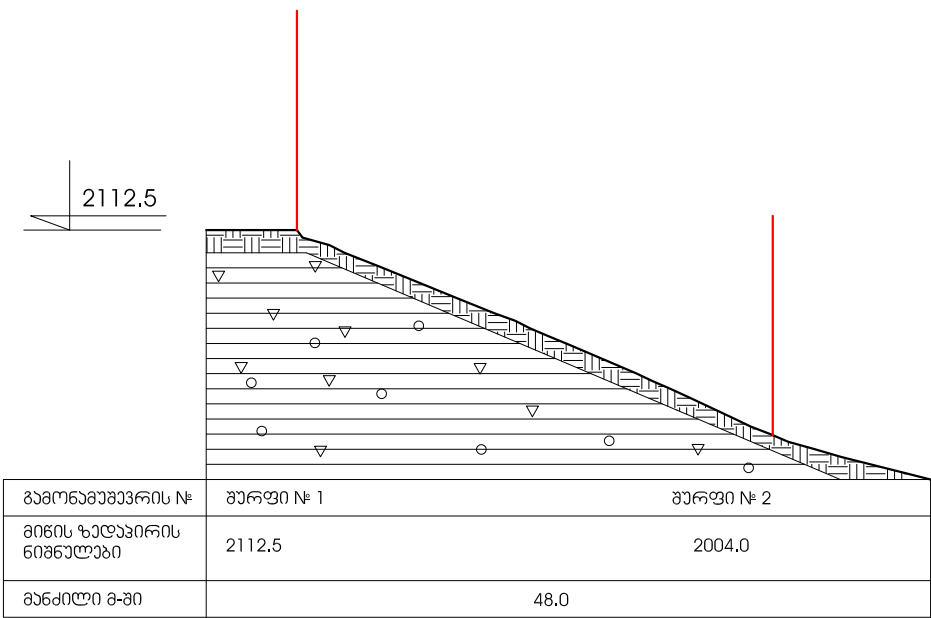
ინჟინერ - გეოლოგი

დავით ხუციშვილი

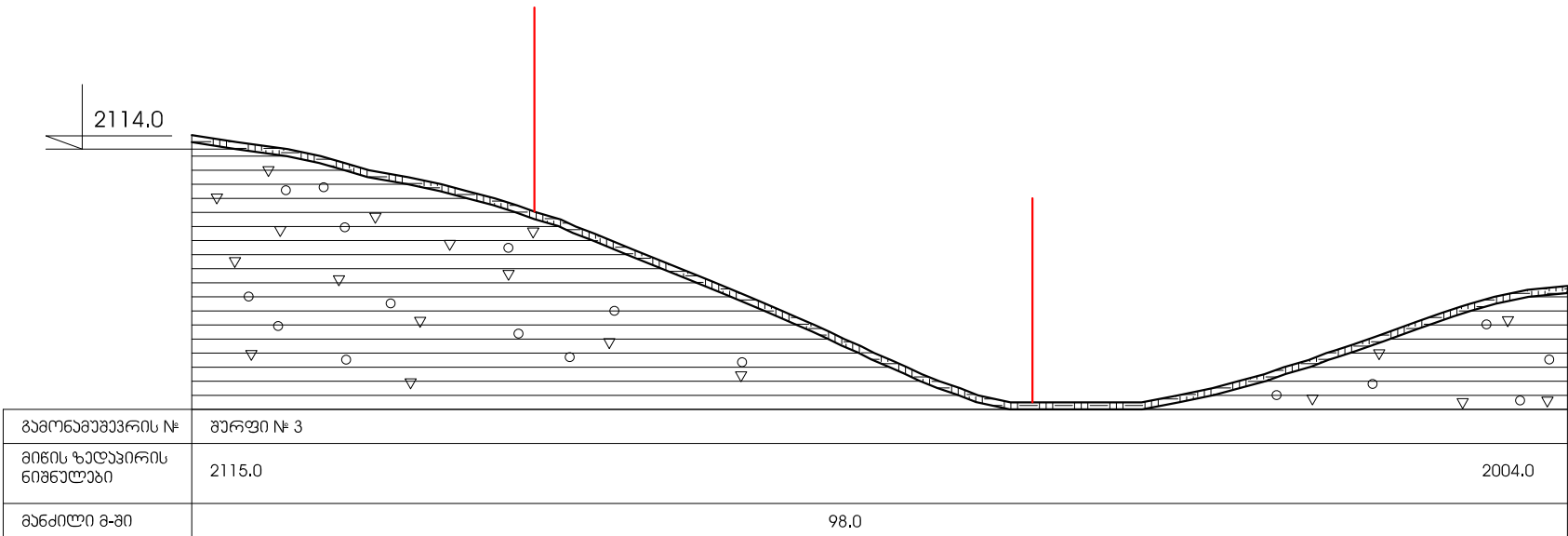
[illegible]



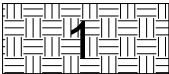
ჭრილი 2-2



ჭრილი 4-4

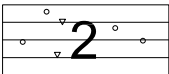


Q<sub>IV</sub>



ნაპირი და ნიღაზის ფენა

dpQ<sub>IV</sub>



თიხა ნაბუნოვანი მასალის და კანკაბის  
გამცველობით 20% -მდე

ლაშქრის რაიონი დავა გუბარია

უბნის გეოლოგიური ჭრილი 1: 500

ინჟინერ გეოლოგი:

დავით ხაჭიშვილი