

“გუდაურის მედლოგები”
გენაშენიანების
რეგულირების გეგმა

დამკვეთი: კერძო მესაკუთრეები

შემსრულებელი: შპს “ბაუ დიზაინი”
თბილისი, შ.რ.ს.თავაძის გამზ. 40 0108
www.baudesign.ge

ბაუ დიზაინი
არქიტექტურისა
და ურბანული
დიზაინის ბიურო

შენიშვნები :

ლაკვეთა:	1/21
თარიღი:	Mar 02, 2022
ფურცელი:	A1
სტადია:	მრმ
მასშტაბი:	1:2000

მთ. არქიტექტორი:	მ. ბაღიშვილი
არქიტექტორი:	X.XXX
არქიტექტორი:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX

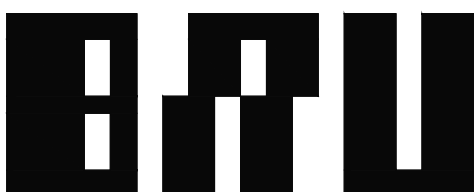
პროექტის სახელწოდება:	“გაღარიბებული განათლების რეგულირების გეგმა
--------------------------	---

ნახულის დასახელება:	სარჩევი
------------------------	---------

ნახულის კოდი:	...1.dwg	გვერდი:	2
------------------	----------	---------	---

დამკვეთი:	კერძო შესაპურები
-----------	------------------

შემსრულებელი:	შპს “ბაუ დიზაინი” თბილისი, შ.ტაშაშვილის გზა, 40 0108 www.baudesign.ge
---------------	---



ბაუ დიზაინი
არქიტექტურისა
და ურბანული
დიზაინის ბიურო

1	სარჩევი განმარტებითი ხარატი
2	სამართლებრივი აქტი (განათლების რეგულირების გეგმის განმარტებითი დავალების დამტკიცების ბრძანება ან დამტკიცება ან განმარტება):
3	განმარტებითი ხარატი
4	სიტუაციური გეგმა:
5	ფორმალური (თარიღის მიმოხილვა):
6	ფორმალური გეგმა (1:5000–დან 1:10000–მდე):
7	გეგმარებითი დავალების სახელის განმარტების (სახელის რუკა):
8	მიწის ნაკვეთის განმარტების გეგმა:
9	ფუნქციური ზონირება (კარგული)
10	ფუნქციური ზონირება (საკრედიტო)
11	სამართლებრივი ან სასამართლო ტერიტორიების ზონირების რუკა:
12	გეგმარების რუკა
13	დამტკიცებული ფუნქციური ზონების და განმარტების სახელის (მიმოხილვა და ფუნქციები) გეგმა:
14	მიწის ნაკვეთის 3–1, 3–2, 3–3 დამტკიცების გეგმა:
15	შენიშვნა ნაკვეთის განმარტების სახელის ან/და სასამართლო ტერიტორიების დამტკიცების გეგმა:
16	მიწის ნაკვეთისა და შენობის განმარტების გეგმა:
17	საკრედიტო ტერიტორიის ფართობის დასაბუთების გეგმა
18	ფუნქციური და სასამართლო ტერიტორიის ფართობის დასაბუთების გეგმა:
19	საკრედიტო ტერიტორიის სახელის კომპლექსური განმარტების გეგმა:
20	ელექტრომონტაჟის დასაბუთების დასაბუთების გეგმა:
21	მრმ კომპლექსური დასაბუთების დასაბუთების გეგმა
22	მიწის ნაკვეთი:
23	უფლებრივი ზონირების რუკა

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ღუშეთის რაონში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე. (ე.წ გუდაურის მაღლობების ტერიტორია) საპროექტო ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 535 986. კვ.მ საპროექტო ტერიტორია შედგება 19 საკადასტრო ერთეულისგან. არსებული რელიეფი რთულია, შედარებით ვაკე ადგილები გვხვდება ტერიტორიის ცენტრალურსა და ჩრდილო აღმოსავლეთ ნაწილებში. საპროექტო ტერიტორიაზე, დღეის მდგომარეობით საავტომობილო გზად გამოიყენება გრუნტის გზა, რომელიც ტერიტორიას ცენტრალურ ნაწილში უერთდება დასავლეთის მხრიდან. საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით ე.წ ახალი გუდაურის ტერიტორიაზე შეთანხმებული განაშენიანების რეგულირების გეგმა სასტუმროებისა და საცხოვრებელი სახლებისათვის. (მესაკუთრე კომპანია რედკო) ზემოაღნიშნულ განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიების მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო ტერიტორიაზე მისასვლელად უნდა იყოს გათვალისწინებული სამხრეთ აღმოსავლეთიდან საავტომობილო გზა, რაც ერთგვარად არის "რედკოს" გზის გაგრძელება. შეთანხმებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით ტერიტორიაზე ვრცელდება ცენტრალურსა და ჩრდილო აღმოსავლეთ ნაწილში საკურორტო რეკრეაციული ზონა 1 (სრზ-1), ხოლო დანარჩენ ნაწილებზე ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ), ტერიტორიაზე ასევე ფიქსირდება სატრანსპორტო ზონა რომელიც გათვალისწინებული იქნება წინამდარე გრგში. საპროექტო ტერიტორიის აღმოსავლეთ ნაწილში გვხვდება ხევი, დასავლეთ ნაწილში არსებული საბაგირო ხაზი და სათხილამურო ტრასები, აღნიშნული სათხილამურო ტრასები მაქსიმალურად გამოყენებული იქნება საპროექტო გადაწყვეტებში, რათა დაგეგმარებისას გამოყენებული იქნას ski in / ski out. ჩრდილოეთით ტერიტორიას ესაზღვრება გაუნაშენიანებელი ტერიტორია და სათხილამურო ტრასები. საპროექტო ტერიტორიის დასავლეთ ნაწილში მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილია კონტროლირებადი სარეკრეაციო არეალი, რომელიც გათვალისწინებული იქნება წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმაში. პროექტის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი (50%) განვითარდება საკურორტო-რეკრეაციული ზონა 1 ით, ხოლო დანარჩენი ნაწილი ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონითა და სატრანსპორტო ზონა 1 ით. შენობების ფუნქცია იქნება საცხოვრებელი სახლები და სასტუმროები, ხოლო მათი ნაწილის პირველი სართულები დათმობილი იქნება საზოგადოებრივი დაწინშელების ობიექტებისათვის.

დოკუმენტური კვლევა

საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე დღეის მდგომარეობით არ არის შეთანხმებული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმა. საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე დამუშავებული გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიებს ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი, კერძოდ გუდაური სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა , გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საბაზო არეალების მომსახურების სარეკომენდაციო და თემატური რუკები, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის სამთო მომსახურების საშუალებების სარეკომენდაციო და თემატური რუკები, საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 12 ივნისის # 331 დადგენილებით.

ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება

საპროექტო ტერიტორია შეადგენს 535 986 კვ/მ-ს. აქედან მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით 365 928 კვ/მ ტერიტორიაზე ვრცელდება ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონა, 9 799 კვ/მ ტერიტორიაზე სატრანსპორტო ზონა 1, ხოლო 160 259 კვ/მ ტერიტორიაზე საკურორტო რეკრეაციული ზონა 1 (სრზ-1). მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საკურორტო რეკრეაციული ზონა 1-ში ვრცელდება შემდეგი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები: კ1 მაქსიმალური კოეფიციენტი - 0.4 კ2 მაქსიმალური კოეფიციენტი - (არ არის დადგენილი) კ3 მინიმალური კოეფიციენტი - 0.3 შენობის მაქსიმალური სიმაღლე - 8 მ კედლის მაქსიმალური სიმაღლე, 10 მ კეხის მაქსიმალური სიმაღლე შენიშვნა: საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1-ში (სრზ-1) შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 15%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილ 1-ში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 15%- ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე დასაშუბია გაიზარდოს 2 მეტრამდე. გამომდინარე დადგენილი პარამეტრებიდან, არსებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე ჯამური განაშენიანების ფართობი შეადგენს 70 514 კვ/მ-ს, დადგენილი საკურორტო რეკრეაციული ზონის ფარგლებში. განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით, იგეგმება საკურორტო რეკრეაციული ზონა-1 ის ფართობის გაზრდა 109 224 კვ/მ-ით. შესაბამისად ნაცვლად 160 259 კვ/მ ტერიტორიისა ვიდებთ 269 483 კვ/მ-ს. თუმცა განაშენიანების რეგულირების მიხედვით, სრზ-1 ტერიტორიაზე ნაცვლად კ1-0.4 კოეფიციენტისა, დადგენილი იქნება კ1-0.2 კოეფიციენტი. შესაბამისად ნაცვლად განაშენიანების ჯამური ფართობისა 70 514 კვ/მ, მივიღებთ 67 101 კვ/მ-ს. აღსანიშნავია, რომ გრგ-ში მონაწილე მიწის ნაკვეთების 50% იქნება დატვირთული საკურორტო-რეკრეაციული ზონა -1 ით, ხოლო დანარჩენი 50% ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონითა და სატრანსპორტო ზონა-1 ით.

იმ შემთხვევაში, თუ ის მიწის ნაკვეთები, რომლებიც არ მონაწილეობენ აღნიშნულ გრგ-ში, კერძოდ მიწის ნაკვეით - 71.35.47.189, 71.35.02.017, 71.35.03.012. მომავალში მოახდენენ განვითარებას აღნიშნული პრინციპით, და მათი ჯამური ფართობის 50%-ს მიენიჭება სრზ-1, ხოლო დადგენილი კ1 კოეფიციენტი იქნება 0.2, მათი განაშენიანების ჯამური ფართობი იქნება 7900 კვ/მ და წარმოდგენილ გრგ-სთან ერთად ჯამური განაშენიანების ფართობი იქნება 75 001 კვ/მ. რაც 3413 კვ/მ-ით ნაკლებია მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების ფართობზე. აღნიშნული მოგვეგზს იმის საშუალებას, რომ საპროექტო ტერიტორიები იყოს განაშენიანებული ნაკლებად მჭიდრო გარემოში, რაც უფრო მისაღებია მთისა და ქანობიანი რელიეფის პირობებში. აქვე აღსანიშნავია, რომ არსებული სათხილამურო ტრასებისა და მათი მიმდებარე ტერიტორია დატვირთული იქნება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონით. შენობების სიმაღლე იქნება შესაბამისობაში მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმასთან

1.1 წყალმომარაგების სისტემა

გუდაურის მაღლობლების როექტი ითვალისწინებს დასახლების სასმელი წყლით მომარაგების საკითხს, რისთვისაც აუცილებელია განისაზღვროს სასმელი წყლის ის რაოდენობა და ხარისხი, რომელიც დააკმაყოფილებს დასახლების სრული დატვირთვის პერიოდშიც კი.

ამჟამად გუდაურში არსებობს წყალსადენის სისტემა რომელიც საჭიროებს გაფართოებას და ტექნიკურ აღჭურვას სასმელი წყლით დასახლების მოსამაგრებლად. საჭიროა მოეწყოს დამატებით სატუმბი სადგური და რეზერვუარი.

რეზერვუარის მდებარეობამ და წყლის დებიტმა, , სასმელი წყლით უნდა მოამარაგოს დამატებით გუდაურის დასახლება.

საქართველოს კანონის „წყლის შესახებ“ - მიხედვით, წყალს, რომელსაც იყენებენ სასმელად, საყოფაცხოვრებო დანიშნულებით წყალმომარაგებისათვის,

ცენტრალური ნაწილის წყალმომარაგების მუშაობისთვის საჭიროა რეზერვუარიდან დაპროექტდეს წყალსადენის ხაზი დიამეტრით 160მმ წყალს მიაწოდებს ინდივიდუალურად , პოლიეთილენის მილსადენით მომხმარებელს. ასევე გათვალისწინებულია ხანძარქრობის მარაგი - ერთეული ხანძრის შემთხვევაში10 ლ/წმ-ში და ქსელზე უნდა დამონტაჟდეს ყოველ 150მეტრში სახანძრო ჰიდრანტი სასმელი წყლის რეზერვუარში გათვალისწინებულია სახანძრო წყლის ხელუხლებელი მარაგი - 108 მ³.

სასმელი წყლის მოთხოვნილების დეტალური ანგარიში, მაქსიმალური დატვირთვისთვის, წარმოდგენილია მომდევნო პარაგრაფში.

1.1.1 სასმელი წყლის მოთხოვნილების ანგარიში

მოსახლეობის რაოდენობა აღნიშნულ არეალში - 2000 მცხოვრები

№	დასახელება	განზომილება	რაოდენობა	წყლის ნორმა დდ/დ საშ., ლ.	წყლის ხარჯი მ³/დ-დ
1	მოსახლეობა	კაცი	2713	250	678,3
ჯამი					678,3

საშუალო დღე-ღამური ხარჯი სოფლის ტიპის დასახლებისთვის შეადგენს 678,3 მ³/დლ.

მაქსიმალური დღე-ღამური ხარჯი შეადგენს Q დლ/დ = K დლ/დმ³ • Q დლ/დ;

მინიმალური დღელამური ხარჯი შეადგენს Q მინ/დლ = K მინ/დლ • Q საშ/დლ/დ;

სადაც:

K დლ/დმ³ = 1.1 - 1.3, ვიღებთ K=1.2

K დლ/დმ³ = 0.7 – 0.9, ვიღებთ K=0.8

Q მპ/დლ = K დლ/დმ³ • Q საშ/დლ = 1.2 x678,3 = 813,96 მ³/დ/დ

Q მინ/დლ = K დლ/დმ³ • Q საშ/დლ = 0.80 x678,3 = 542,64მ³/დლ/დ

წყლის საათური ხარჯი წყლის qმ³/სთ იქნება:

q სთ მჟ = K 4 მჟ • Q დლ/დმ³ / 24

q სთ მინ = K 4 მინ • Q დლ/დმ³ / 24

K 4 მჟ = α მჟ • β მჟ

K 4 მინ = α მინ • β მინ

ცხრილის N2СниП2.04.02-84* თანახმად , სადაც αმჟ. და α მინ კოეფიციენტები ითვალისწინებს

შენობების კეთილმოწყობას:

α მჟ = 1.2 ÷ 1.4 ვიღებთ 1.3

α მინ = 0.4 ÷ 0.6 ვიღებთ 0.5

β კოეფიციენტი, რომელიც ითვალისწინებს მოსახლეობის რაოდენობას:

β მჟ = 1,5

β მინ = 0.2

აქედან გამომდინარე:

K 4 მჟ = α მჟ • β მჟ = 1.3 • 1,5 = 1,95

K 4 მინ = α მინ • β მინ = 0.5 • 0.2 = 0. 1

q სთ მჟ = K 4 მჟ • Q დლ/დმ³ / 24 =1,95x813,96/24=

= 66,13 მ³/სთ

q სთ მინ = K 4 მინ • Q დლ/დმ³ / 24 = 0.1 •542,64 / 24 = 2,26 მ³/სთ

ს წამური ხარჯი შეადგენს - გწმ=გ სთ x1000/3600=66,13x1000/3600=18,36ლ/წმ.

ასევე გათვალისწინებულია სახანძრო ჰიდრანტები q წლ ხარჯს უნდა დაემატოს თითო სახანძრო ჰიდრანტისთვის საჭირო წყლის ხარჯი, რაც შეადგენს 10 ლ/წმ. სულ წამური ხარჯი შეადგენს - გწმ=28,36ლ/წმ. ამ რაოდენობის წყლის გასატარებლად ვირჩევთ პოლიეთილენის მილს PN10 d=160მმ

ტერიტორიაზე ყველაზე მაღალ წერტილში მოეწყობა სასმელი წყლის რეზერვუარი ტევადობით 500მ

სადაც გათვალისწინებულია 108მ³ მოცულობის სახანძრო 3 საათიანი მარაგი.

1. კანალიზაციის სისტემა

დასახლების ტერიტორიის კანალიზირებისთვის გასათვალისწინებელია პლასტმასი გოფირებული მილები D=150-250მმ

როგორც ზემოთ აღნიშნული იყო წყალმომარაგებისთვის საჭირო წამური ხარჯი შეადგენს q=18,36ლ/წმ-ს სახანძრო ხარჯის გარეშე.

თანახმად СнП 2.04.03-85-სა ცხრილი 2კანალიზაციის წამური ხარჯი იქნება

Qკ=qწ•Kmax=18,36x2,1=38,6ლ/წმ

ამ რაოდენობის სითხის გასატარებლად საემარისია d=150მმ-ის მილი

თანახმად СнП 2.04.03-85-სა პ 2.33 ქუჩის ქსელის მინიმალური დიამეტრი უნდა იყოს d=200მმ.

დასახლების ქვედა უბანში მოეწყობა კანალიზაციის გადასატუმბი სასდგური 314 მოსახლისათვის. რომლის ხარჯიც მოსახლეობის შეფარდებიდან გამომდინარე იქნება12% მთელი დასახლების ხარჯისა და q=4.64ლ/წმ აწვეის სიმაღლით H= 41მ

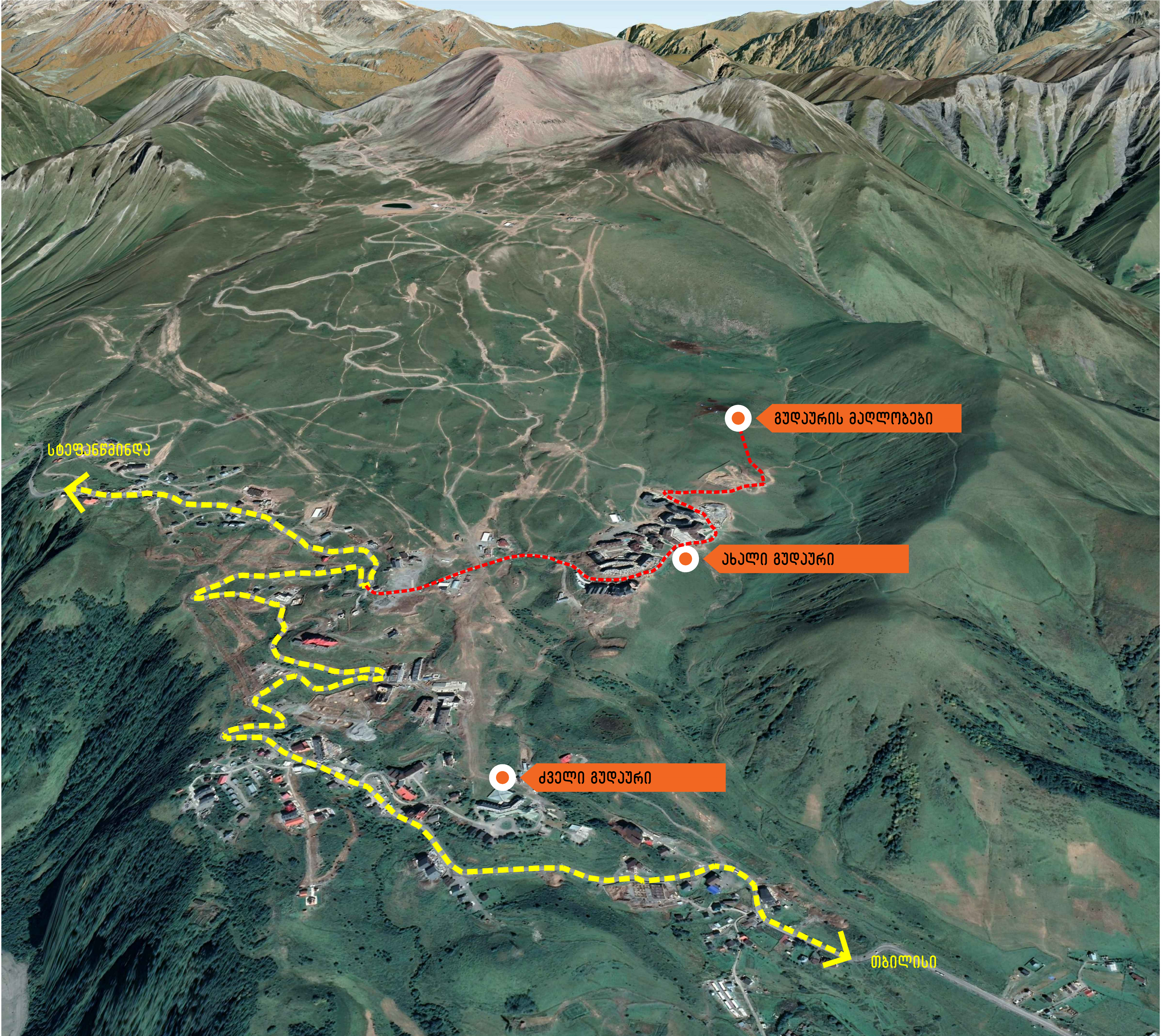
კანალიზაციის ქსელისთვის გასათვალისწინებულია პოლიეთილენის მილები დიამეტრით 150-200 მმ. ჰუებს შორის მანძილი 200- მმ-იანი მილისთვის არ უნდა აღემატებოდეს 50 მ-ს, ხოლო 150 მმ. მილისთვის - 35მ-ს.

შენიშვნები :

ლაკვეთა:	1/21	მთ. არქიტექტორი:	მ. ბაღმთაშვილი
თარიღი:	Mar 02. 2022	არქიტექტორი:	X.XXX
ფორმები:	A1	არქიტექტორი:	X.XXX
სტადია:	მრმ	შეასრულა:	X.XXX
გისმთავი:	1:2000	შეასრულა:	X.XXX
		შეასრულა:	X.XXX

პროექტის სახელწოდება:	"გუდაურის მაღლობები" განაშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა	დამკვეთი:	კერძო მესაკუთრეები
ნახაზის დასახელება:	განგებობითი ხარაით	შემსრულებელი:	შპს "ბაუ დიზაინი" თბილისი, შ.რ.სთაველის გზაზე. 40 0108 www.baudesign.ge
ნახაზის კოდი:	...3.dwg	გვერდი:	2

ბაუ დიზაინი
არქიტექტურისა და ურბანული დიზაინის ბიურო



შენიშვნები :

დაკვეთა:	1/21
თარიღი:	Mar 02, 2022
ფორმატი:	A1
სტადია:	მრმ
მასშტაბი:	1:2000

მთ. არქიტექტორი:	მ. ბალიშვილი
არქიტექტორი:	X.XXX
არქიტექტორი:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX

პროექტის სახელწოდება:	"გუდაურის მადლოზები" განაშენიანების რეგულირების გეგმა	
ნახაზის დასახელება:	სიტუაციური გეგმა	
ნახაზის კოდი:	--4.dwg	გვერდი: 2

დამკვეთი:	კარძო მუსაუთრაძე
შემსრულებელი:	შპს "ბაუ დიზაინი" თბილისი, შ.რ.ს.თავის ბაზ. 40 0108 www.baudesign.ge



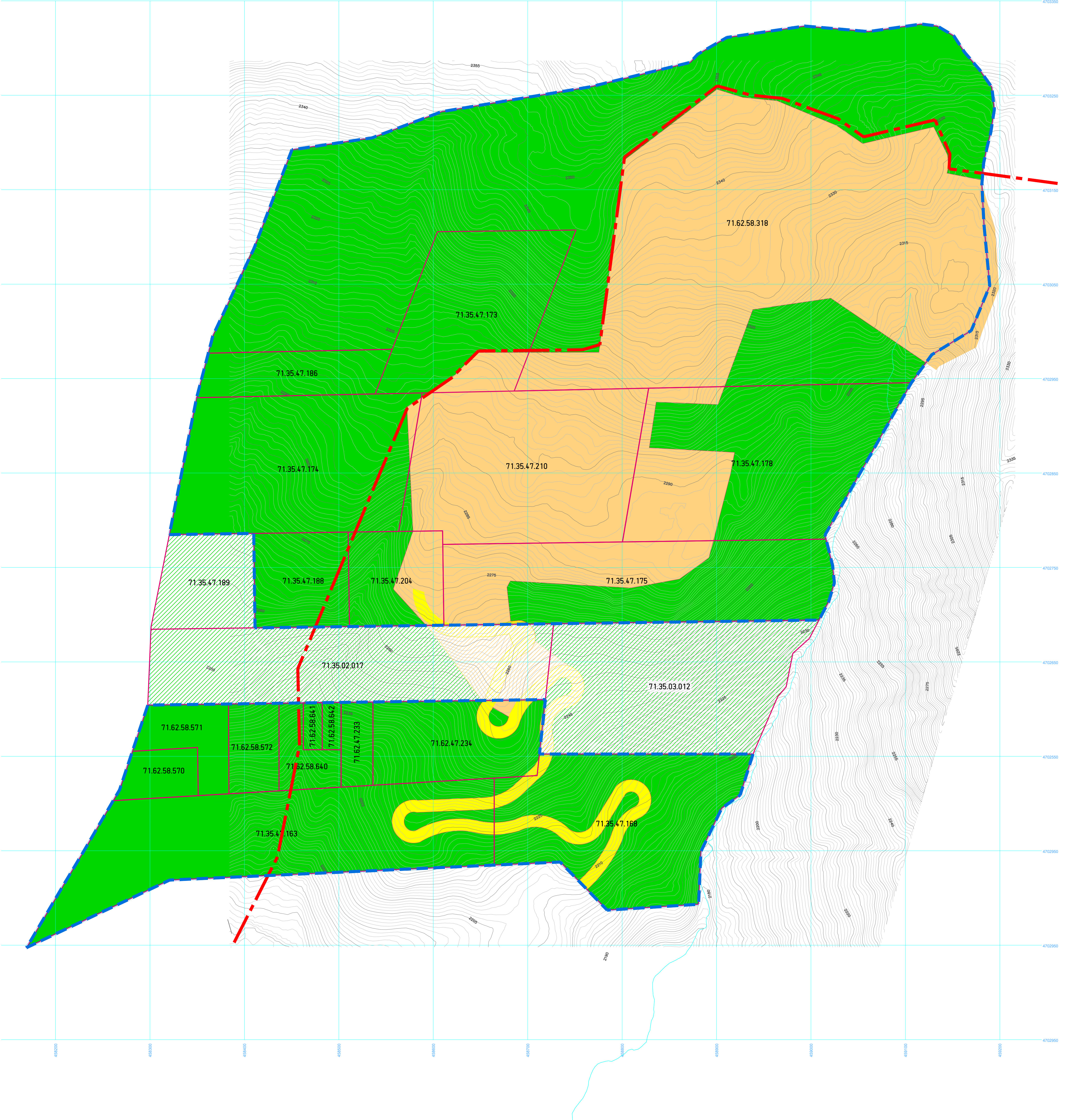
შენიშვნები :

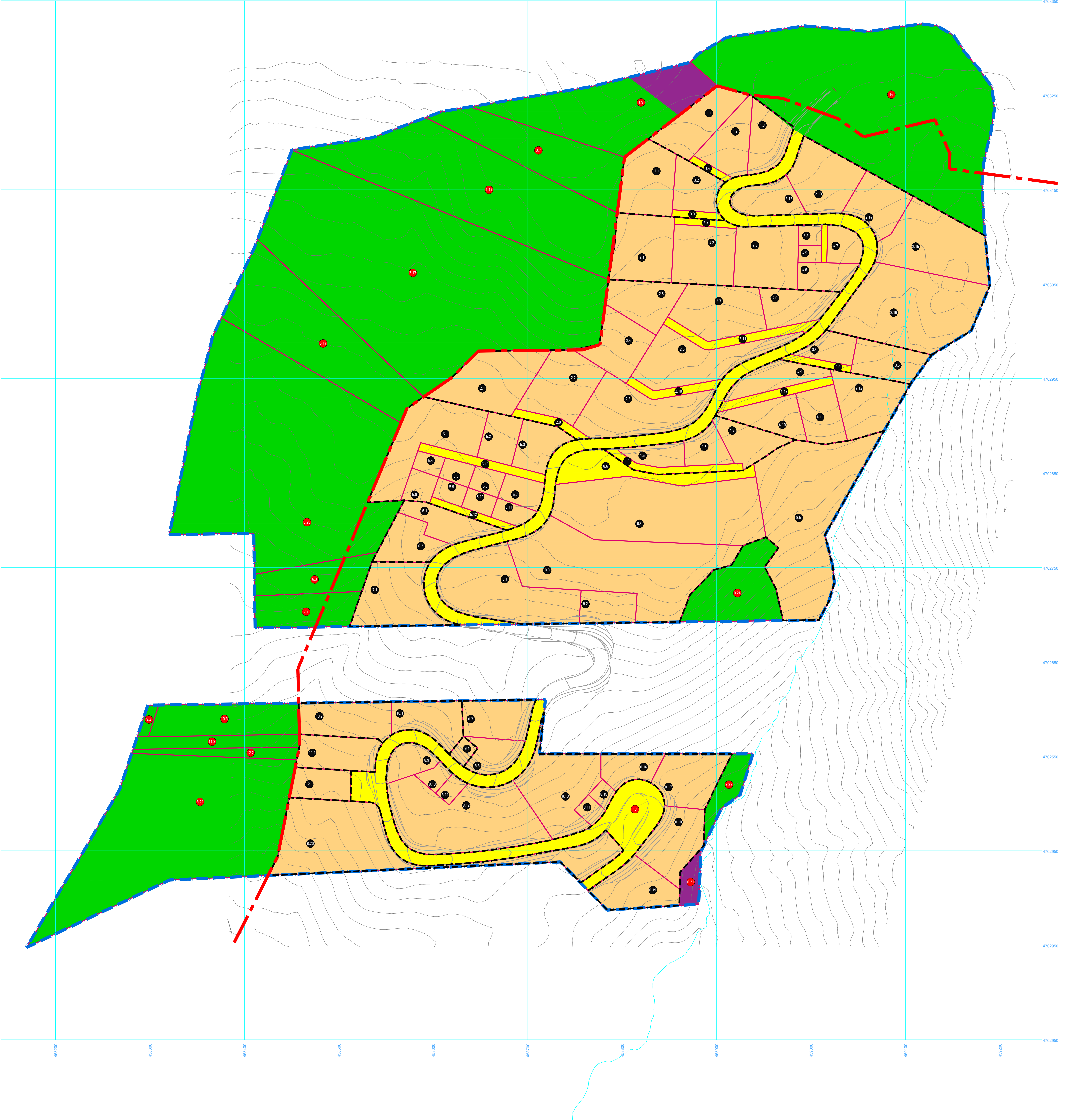
დაკვეთა:	1/21
თარიღი:	Mar 02, 2022
ფურცელი:	A1
სტადია:	მრმ
მასშტაბი:	1:2000

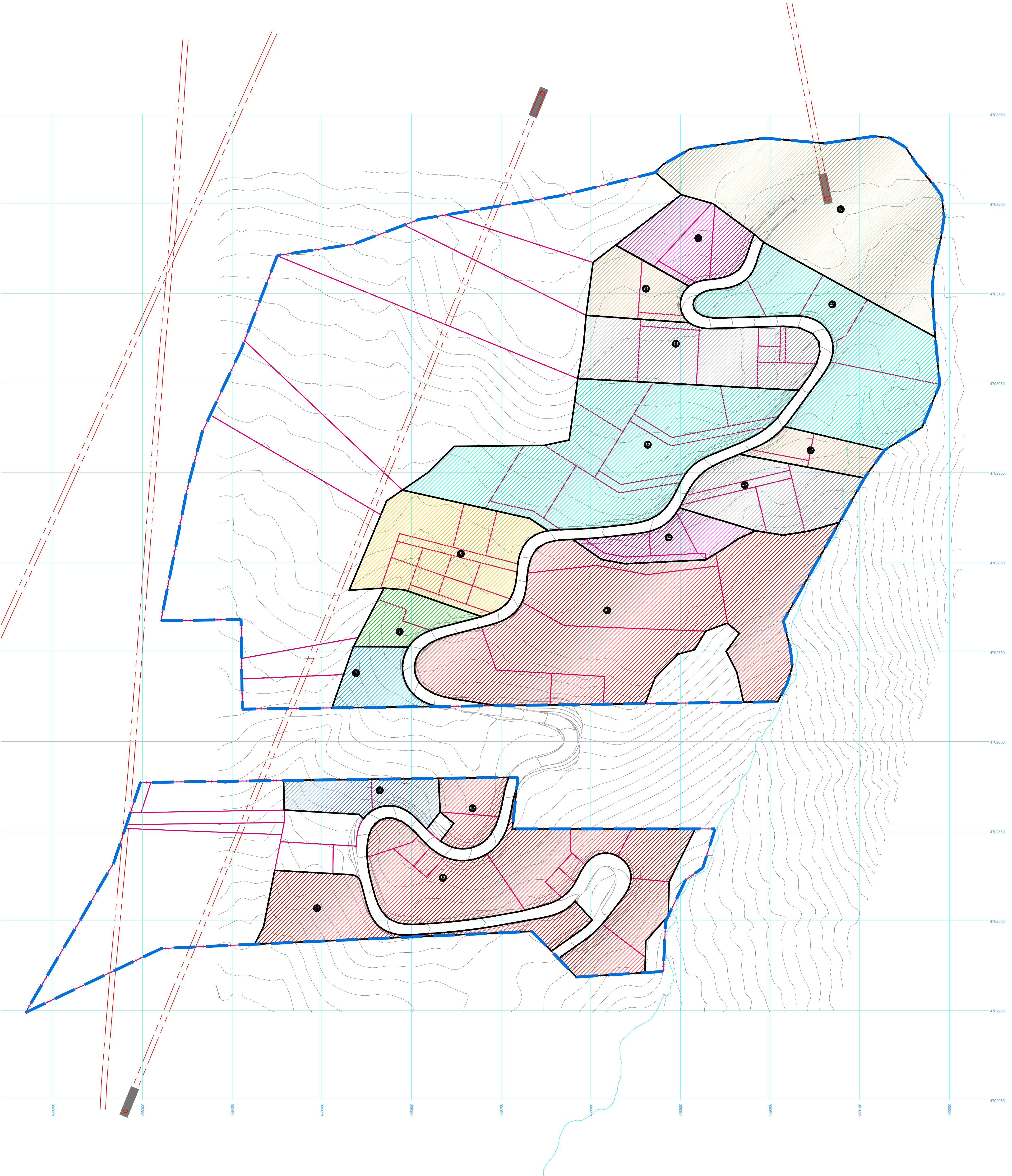
მთ. არქიტექტორი:	მ. ბაღიშვილი
არქიტექტორი:	X.XXX
არქიტექტორი:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX

პროექტის სახელწოდება:	"გაღარიბებული" განათვისების რეკონსტრუქციის გეგმა
ნახაზის დასახელება:	სივრცითი გეგმა
ნახაზის კოდი:	...5.dwg
გვერდი:	2

დამკვეთი:	კარძო მუსაუთრეაზი
შემსრულებელი:	შპს "ბაუ დიზაინი" თბილისი, შ.რ.ს.თავის ბაზ. 40 0108 www.baudesign.ge







შენიშვნები :

- საპროექტო ტერიტორია
- საპროექტო საკლასტრო საზღვარი
- მრგ-ს ინდივიდუალური კორპორაციის არაქალის საზღვარი
- მრგ-ს ინდივიდუალური კორპორაციის არაქალის ტერიტორია
- მრგ-ს ინდივიდუალური კორპორაციის არაქალის ნომერი

ლაკვეთა:	1/21
თარიღი:	Mar 02, 2022
ფორმატი:	A1
სტადია:	მრგ
მასშტაბი:	1:2000

მთ. არქიტექტორი:	მ. ბალიშვილი
არქიტექტორი:	X.XXX
არქიტექტორი:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX
შეასრულა:	X.XXX

პროექტის სახელწოდება:	"გუდარის მდინარეზე" განუშენიანების რეკონსტრუქციის გეგმა
ნახულის დასახელება:	მრგ ინდივიდუალური კორპორაციის არაქალის რეკონსტრუქციის გეგმა
ნახულის კოდი:	...21.dwg
მედი:	

ლაკვეთა:	პროექტის შესაქმნელი
შემსრულებელი:	შპს "ბაუ დიზაინი" თბილისი, შტატისკის გზა, 40 0108 www.baudesign.ge

ბაუ დიზაინი
არქიტექტურისა და ურბანული დიზაინის ბიურო



შპ608363ბ0 :

დავითა: 1/21

თარიღი: Mar 02, 2022

ფურცელი: A1

სტადია: გრგ

მასშტაბი: 1:2000

მთ. არაქმდებოლი: მ. ხალიაშვილი

პრეზიდენტი: X.XXX

პრეზიდენტი: X.XXX

შეასრულა: X.XXX

შეასრულა: X.XXX

შეასრულა: X.XXX

**პროექტის
სახელწოდება:**

“გუდაურის გელაობები”
გენაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნახაზის ვიზუალიზაცია
დასახელება:

ნახაზის
კოდი: --22.dwg

გვერდი:

დაგვხვდეთ:

პერძო მესაკუთრები

შემსრულებელი:

შპს "ბაუ დიზაინი"
თბილისი, შ.რუსთაველის გზაზე, 40 0108
www.baudeSIGN.ge



ბაუ დიზაინი
არქიტექტურისა
და ურბანული
დიზაინის ბიურო

