ხედი მთა ჩრდილიდან, გუდაური

მთა

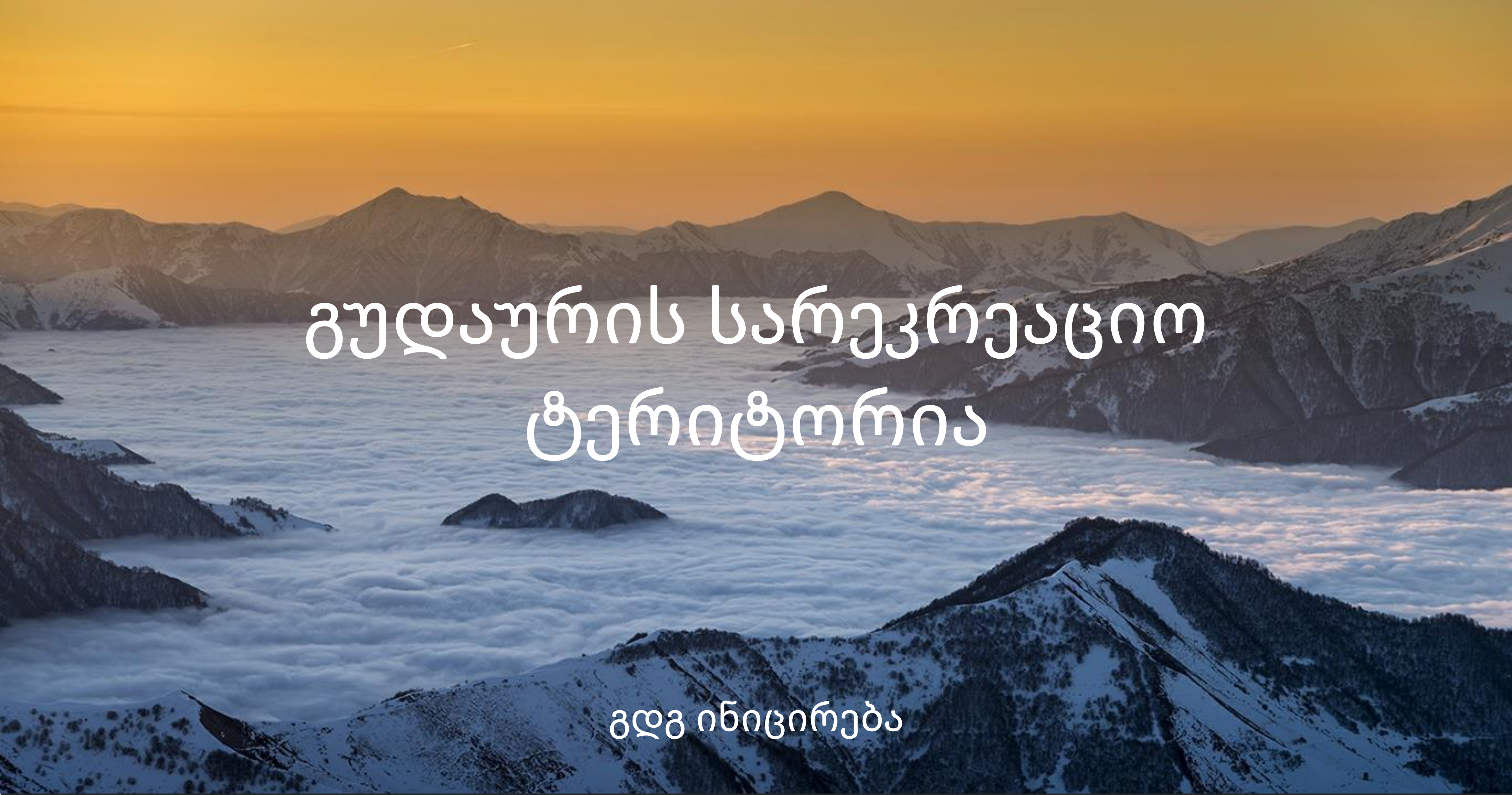
ჩრდილის ტერასა

განვითარების კონცეფცია

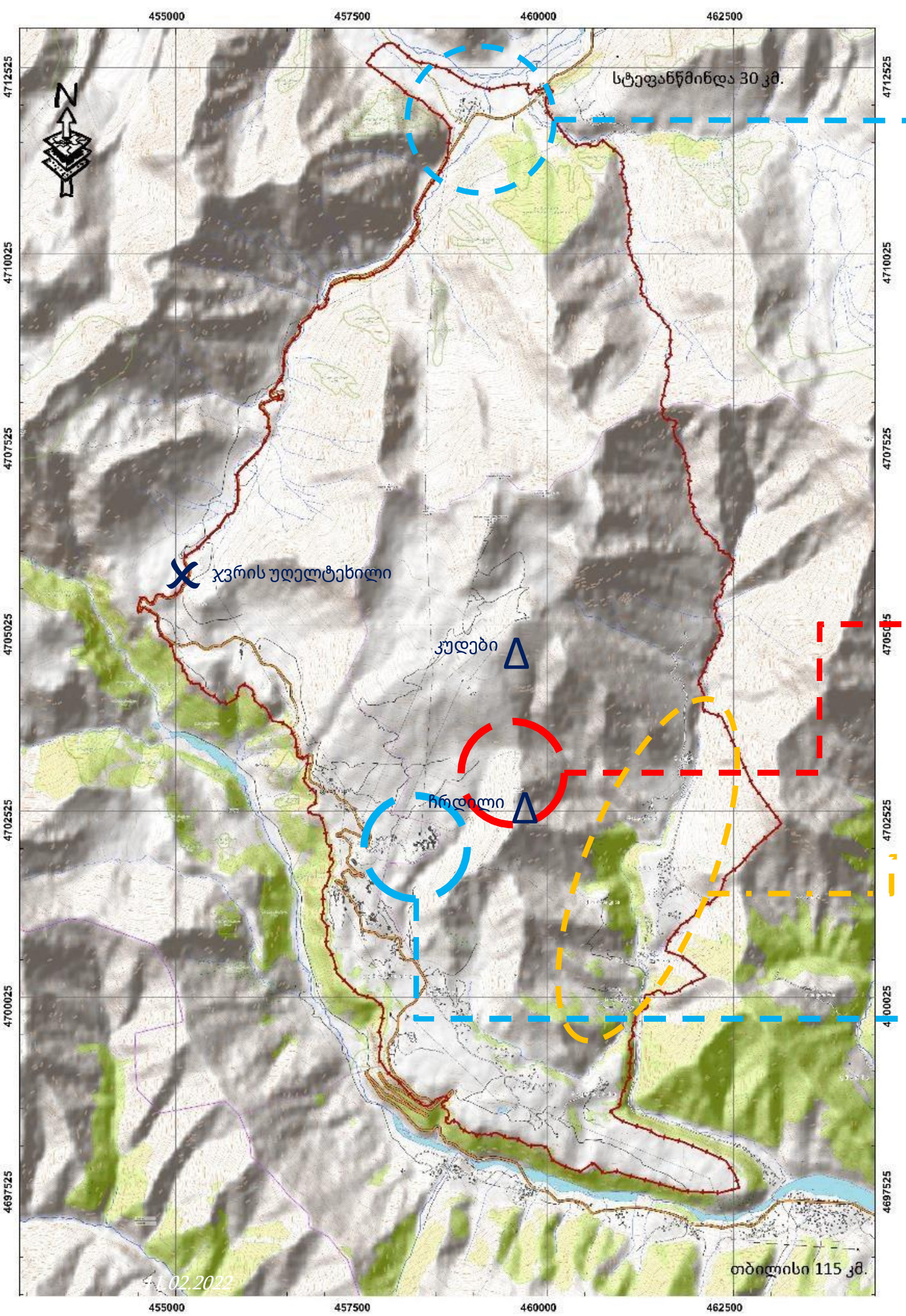
სტადია: დაგეგმვის ინიცირება

© TBILISI, 2022

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია



გდგ ინიცირება



კობი-ალმასიანი

ტერასა ჩრდილი

ხადას ხეობა

ახალი გუდაური

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია

ხედი ჩრდილი ტერასადან. ქვემოთ ახალი გუდაური.

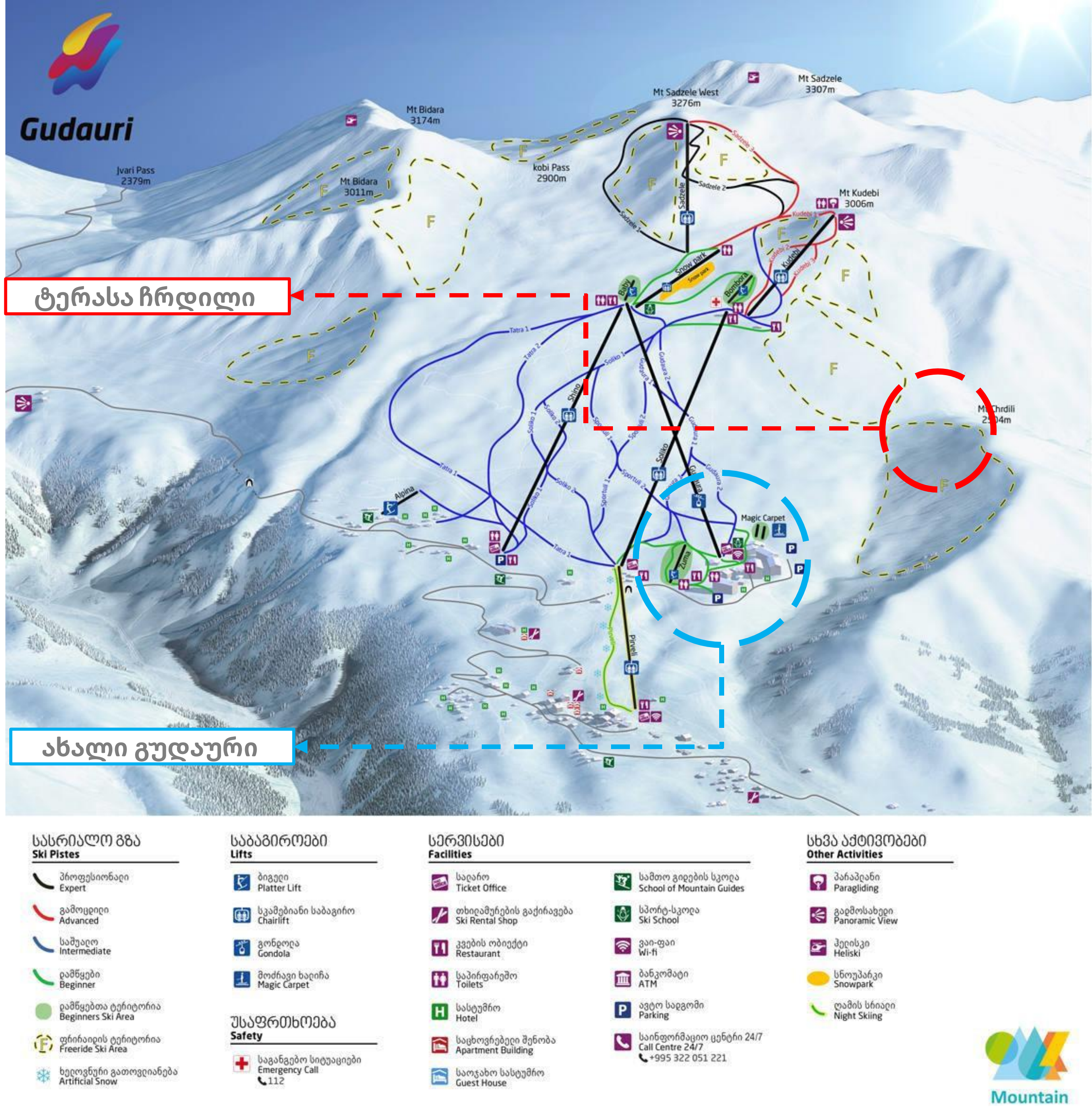
ჩრდილის ტერასა

გუდაურის სათხილამურო რუკაზე

ჩრდილი ტერასა მდებარეობს მთა ჩრდილის დასავლეთ ფერდობზე, უკიდურეს ჩრდილოეთ ნაწილში.

აქ არ გადის სათხილამურო ტრასები და სამთო მომსახურების ინფრასტრუქტურა

გუდაურის სათხილამურო ტერიტორია



ჩრდილის ტერასა

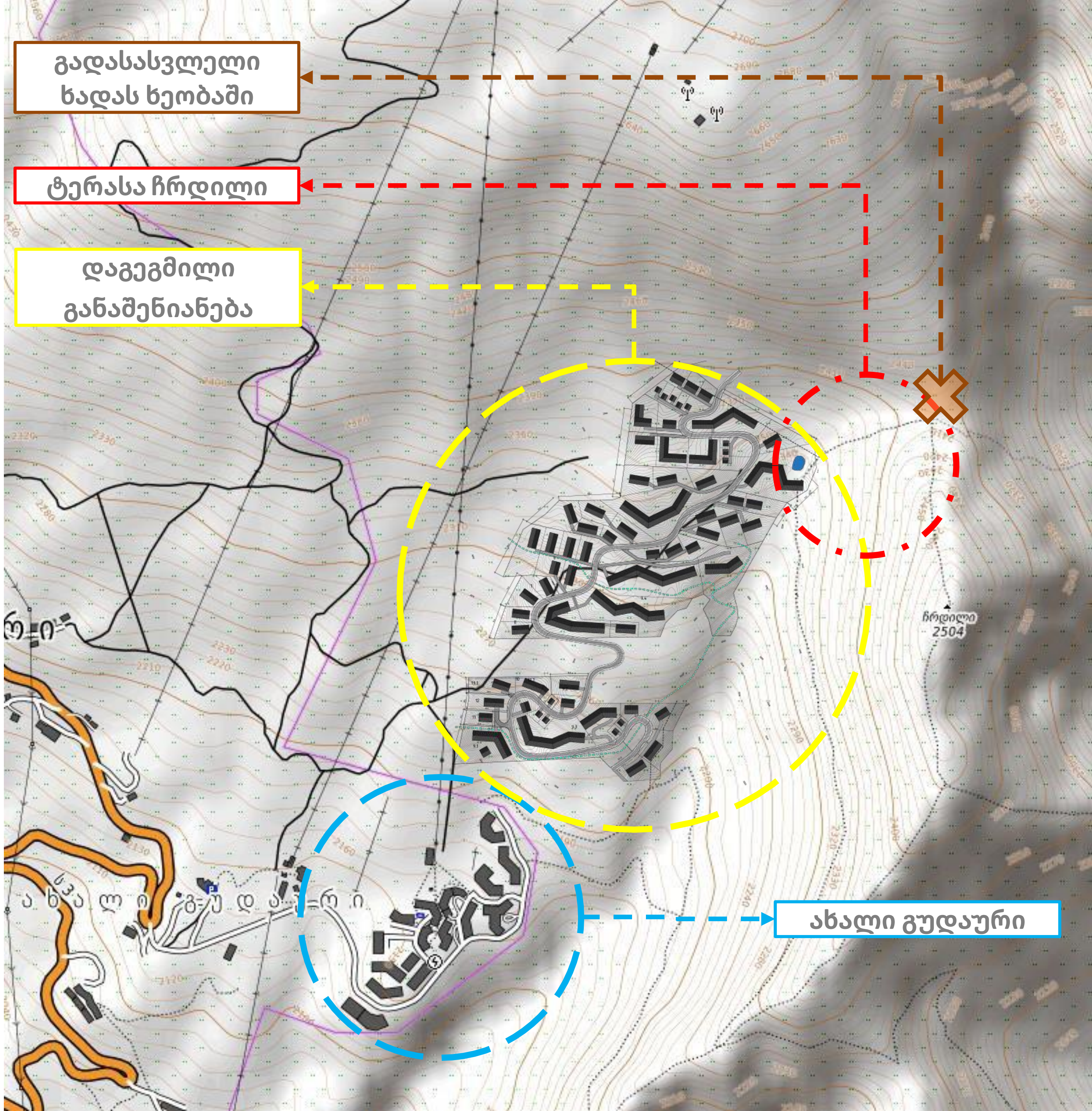
გუდაურის სათხილამურო რუკაზე

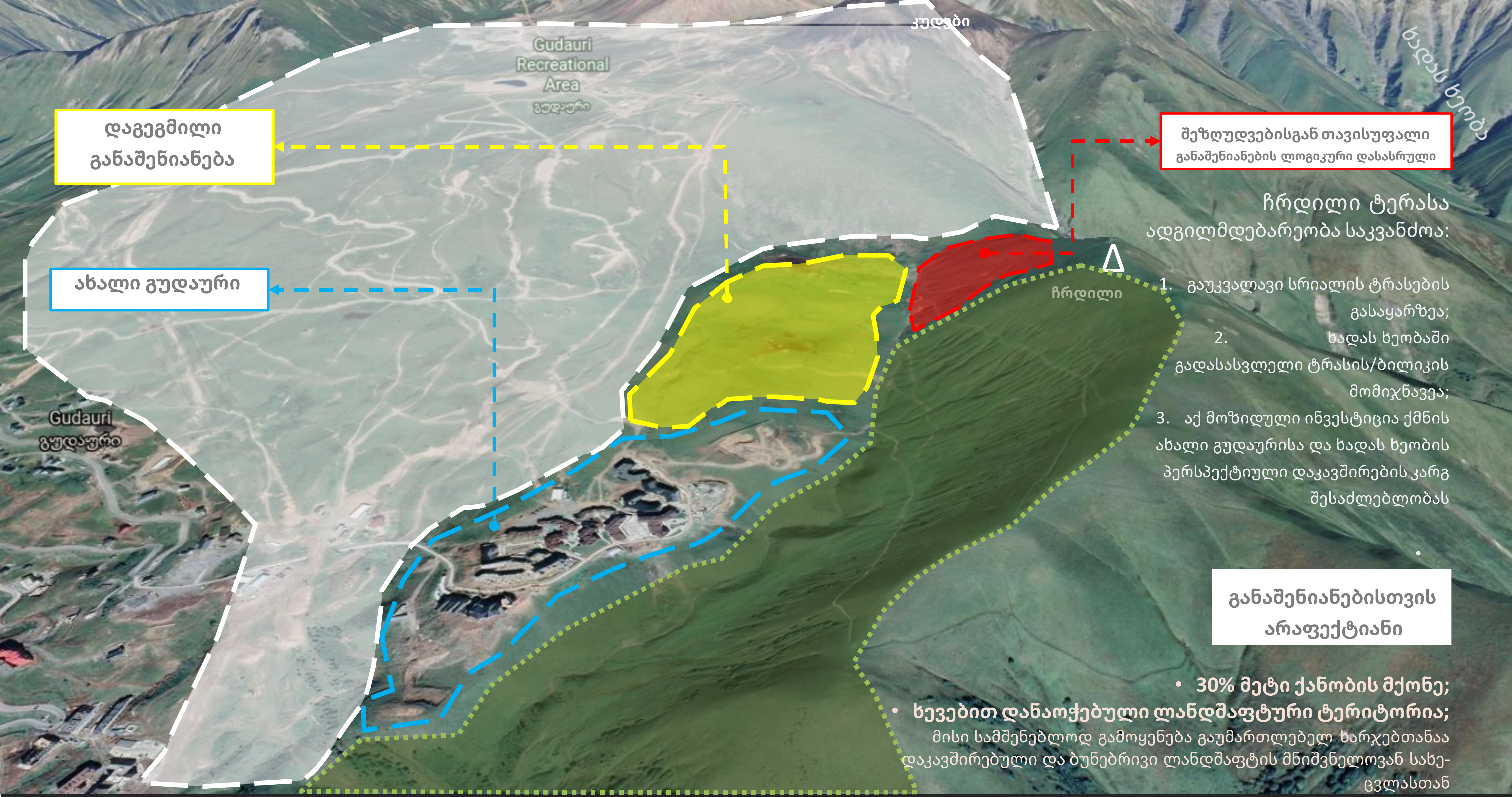
გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია

ჩრდილი ტერასა თავისი მდებარეობიდან გამომდინარე:

- ლოგიკურად ასრულებს ახალი გუდაურის კომპლექსის თავზე დაგეგმილ განაშენიანებას;
- საზღვრავს ახალი გუდაურის ნაშენ ტერიტორიებს

წარმოადგენს რა ერთადერთ შეზღუდვებისგან თავისუფალ ტერიტორიას ახალ გუდაურსა და ხადას ხეობას შორის





კუდები
ხადის ხეობა
Gudauri Recreational Area
გუდაური
დაგეგმილი განაშენიანება
ახალი გუდაური
Gudauri
გუდაური
შეზღუდვებისგან თავისუფალი
განაშენიანების ლოგიკური დასასრული
ჩრდილი
ჩრდილი ტერასა ადგილმდებარეობა საკვანძოა:
1. გაუკვალავი სრიალის ტრასების გასაყარზეა;
2. ხადას ხეობაში გადასასვლელი ტრასის/ბილიკის მომიჯნავეა;
3. აქ მოზიდული ინვესტიცია ქმნის ახალი გუდაურისა და ხადას ხეობის პერსპექტიული დაკავშირების კარგ შესაძლებლობას
განაშენიანებისთვის არაფექტიანი
• 30% მეტი ქანობის მქონე;
• ხევებით დანაოჭებული ლანდშაფტური ტერიტორია;
მისი სამშენებლოდ გამოყენება გაუმართლებელ ხარჯებთანაა დაკავშირებული და ბუნებრივი ლანდშაფტის მნიშვნელოვან სახე-ცვლასთან

გადასასვლელი ხადას ხეობაში
ჩრდილი
ფიზიკური და უფლებრივი შეზღუდვებისგან თავისუფალი ნაწილი და განაშენიანების ლოგიკური დასრულების კვანძი
lukho
Gomurni
ძლიერ დანაოჭებული ლანდშაფტი
განაშენიანებისთვის არაეფექტიანი
ახალი გუდაური
დაგეგმილი განაშენიანება

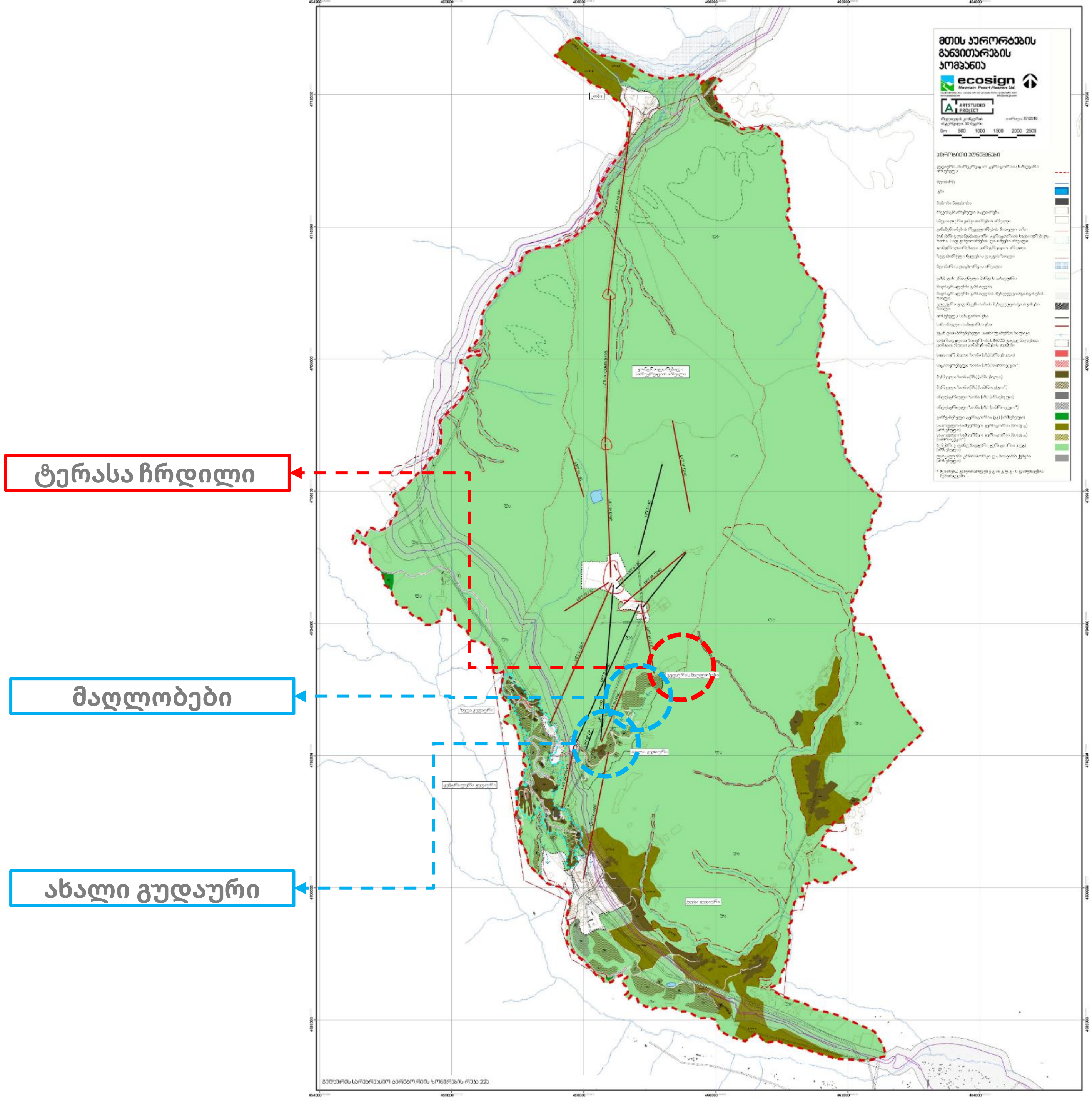
ტერასა ჩრდილი

გუდაურის გენერალურ გეგმაზე

სავარაუდო გეგმარებითი ერთეული

აქ არ გადის სათხილამურო ტრასები და სამთო მომსახურების ინფრასტრუქტურა

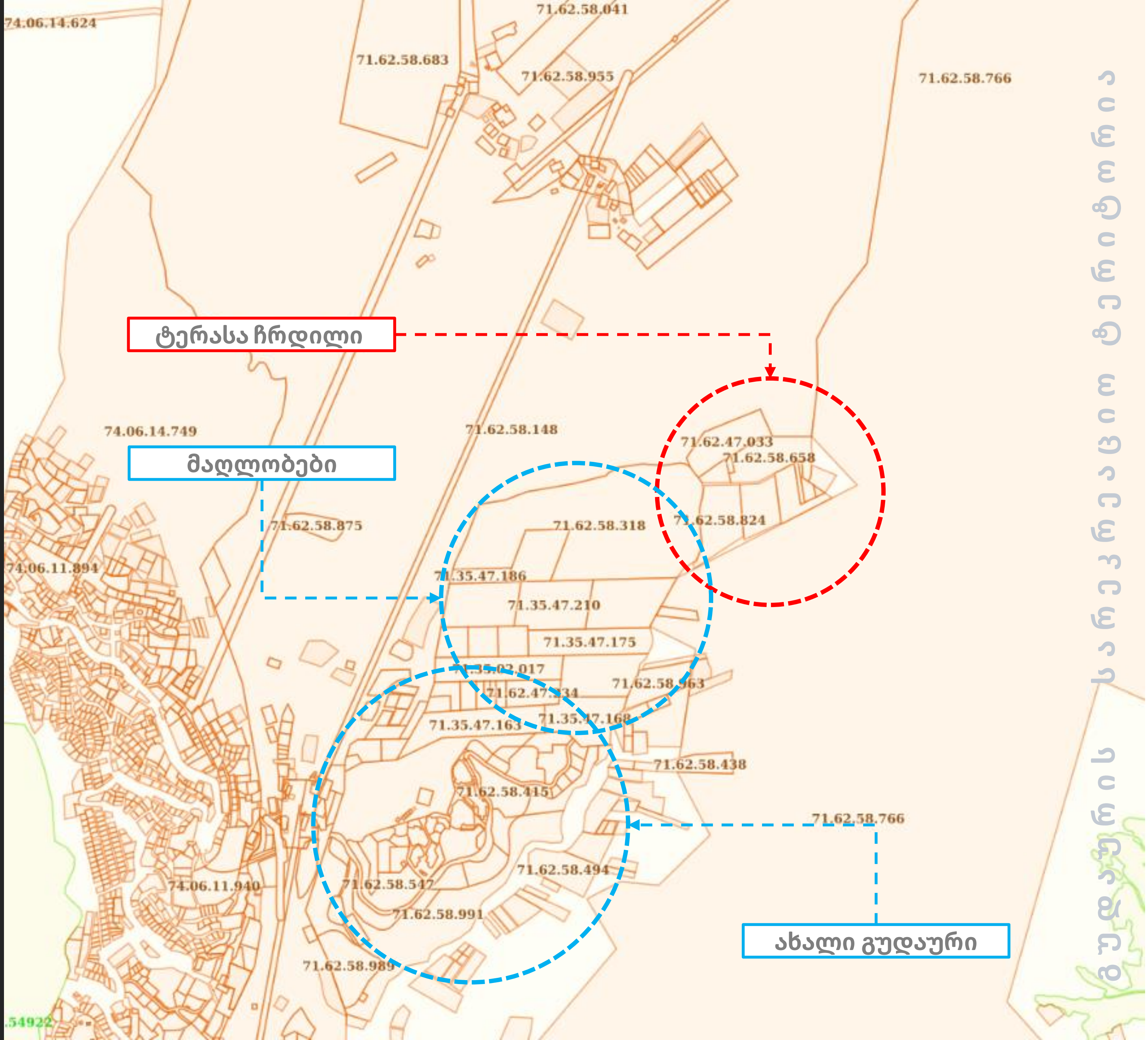
გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია



ტერასა ჩრდილი

გუდაურის საკადასტრო რუკაზე

საკადასტრო მონაცემებით ტერასა ჩრდილის მეტი წილი არის კერძო საკუთრებაში



სავარაუდო გეგმარებითი ერთეული

ჩრდილის ტერასის განვითარების სავარაუდო გეგმარებითი ერთეულად ამ ეტაპზე მოაზრებული სამი მიწის ნაკვეთი:

- 71.62.58.845
- 71.62.58.848
- 71.62.58.824

სამივე ნაკვეთი, მთლიანი ფართობით 65’000 კვ.მ, კერძო საკუთრებაშია. დაგეგმვის ფარგლებში განიხილება ასევე მიმდებარე სივრცე, რაც აუცილებელი მისასვლელით და/ან სხვა ინფრასტრუქტურას შეიძლება დაჭირდეს

სავარაუდო გეგმარებითი ერთეული (აქ წოდებული *ჩრდილის ტერასად*), რომელიც ერთადერთი ადგილია მთის ფერდობზე (გუდაურის მხარეს), რომელიც არის **გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის** სათხილამურო ტრასებისგან თავისუფალი და ამავდროულად არ წარმოადგენს კურორტის მომსახურებისთვის აუცილებელი ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ ტერიტორიას. ის უშუალოდ ემიჯნება ახალი გუდაურის ზემოთ (მაღლობებზე) დაგეგმილ განაშენიანებას (*მიმდინარეობს გრგ დამტკიცება*) და ქმნის ერთგვარ თავისუფალ უბეს ერთის მხრივ დაგეგმილ განაშენიანებასა და მეორეს მხრივ კურორტის ბუნებრივ და ინფრასტრუქტურულ გამოყენებებს შორის. მისი მდებარეობა ემთხვევა *ხადას ხეობაში* საცალფეხო ტრადიციულ გადასასვლელს და ხეობის დაგეგმილი განვითარების პირობებში ეს მონაკვეთი ლოგიკურად შეიძლეს გუდაურის სამთო-სათხილამურო კურორტთან დამაკავშირებელი კარიბჭის ფუნქციას.

ჩრდილის ტერასა ესაზღვრება მთის დასავლეთ ფერდობზე ძლიერ დანაოჭებულ ლანდშაფტს, რომელსაც კურორტის ვიზიტორები იყენებენ გაუკვალავ თოვლში სასრიალოდ. ხსენებული ლანდშაფტი სახელწმიფო საკუთრებაა და განსხვავებით სავარაუდო გეგმარებითი ერთეულისგან, მისი რელიეფი არ იძლება განაშენიანების და/ან საკურორტო მომსახურების ინფრასტრუქტურის განვითარების ეფექტიან შესაძლებლობებს.

ამჟამად მისი პრაქტიკული გამოყენება არის საძოვარი ზაფხულში და გაუკვალავი თოვლის მოყვარულთა თვითნებური (სახელმწიფო ნაკვეთისგან მას ფიზიკურად არ ყოფს არაფერი) სასრიალო — ზამთარში.

ჩრდილის ტერასის დაგეგმვის საჭიროება განპირობებული სწორედ ზემოაღნიშნული ფაქტორებით და დაგეგმილი განვითარების ტენდენციებით

დაგეგმილი ცვლილებების მიზანი

განვითარების კონცეფციის აღწერა და ორი სავარაუდო სცენარი

დაგეგმვის საჭიროებებში აღწერილი ფაქტორებითა და განვითარების ტენდენციებიდან გამომდინარე, წინამდებარე ინიციატივა მიზნად ისახავს სავარაუდო გეგმარებითი ერთეულის განვითარებას კურორტისთვის საუკეთესო ინტერესების გათვალისწინებით, სამთო მომსახურებისა და ვიზიტორთა დაბინავების უმაღლესი საერთაშორისო სტანდარტის მქონე ინფრასტრუქტურის ფორმირებით.

ხსენებულის ფარგლებში საპროექტო ნაკვეთებზე, რომლებიც წინასწარი მონაცემებით მდებარეობს 2320-2400 მ ზღ. დონიდან, [1] მოიაზრება მომსახურებისა და ღამისთევის შერეული კომპლექსის განვითარება, ხოლო 2400 მ ზევით და გააჩნია მაღალი ხედების გამოყენების უნიკალური შესაძლებლობა, ძირითადად მომსახურების ობიექტ(ებ)ის (*კაფე-რესტორანი, კაფე-ბარი, გადმოსახედი*) განთავსება.

განვითარება მოაზრებული ორი სავარაუდო სცენარით:

1. ლანდშაფტზე ორიენტირებული, ტერასული არქიტექტურა, მწვანე ელემენტებით;
2. ტრადიციული სამთო შალეების (კოტეჯების) სტილში შესრულებული, ბლოკირებული განაშენიანება.

შესაძლებელია ასევე, მათი შერეული ვერსიის განხილვაც, თუმცა ეს უკვე (დავალების გაცემის) შემდგომი ეტაპის სამუშაო, კურორტისა და ინიციატორის საუკეთესო ინტერესების დაბალანსება-შეჯერების გზით.
ქვემოთ მოცემულია კონცეპტუალური მოსაზრებები და ანალოგები:

[1] მიიჩნევა ზღვრულ მაჩვენებლად მთაში ღამისთევისთვის.

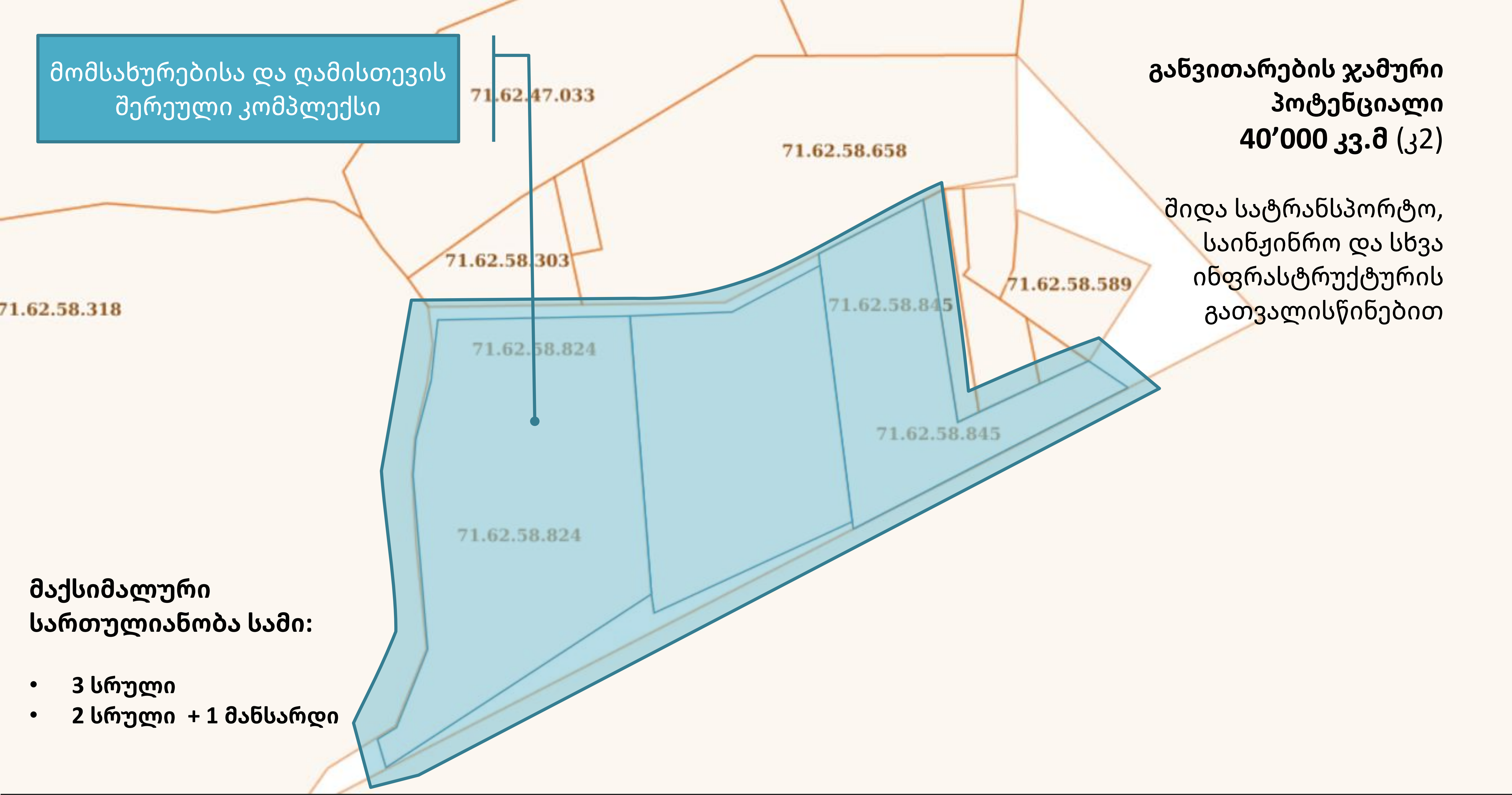
განვითარების შესაძლო პარამეტრები

ფუნქციური ქვეზონა	მიწის ნაკვეთის ფართობი ((მ²)	მაქს. სიმჭიდროვე (საწოლი/ჰექტარზე)-	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწევის მანძილისადმი მოთხოვნები			მაქს. სართულიანობა (სართული)	შენობის მაქს. სიმაღლე (მეტრები) შენობასთან მოპირკეთებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან		კ-1	კ-2	კ-3
			მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე/ ფრონტი (მ²)	მიწის ნაკვეთის მინ. სიღრმე/ სიგრძე (მეტრები)	მინ. საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა (მეტრები)	მინ. მიჯნის ზონ ა (გვერდითი)	მინ. მიჯნის ზონა (უკანა)		კედლის ბოლომდე	კეხამდე			
შზ-6	300	160	10	20	3	0	3	**3 ან 2 და მანსარდი**	**8**	**10**	**0.4-მდე**	**—**	**0.3-დან**
შზ-7	*1000*	*240*	*30*	*30*	*3*	*0*	*3*	***5 ან 3** და მანსარდი*	*14*	*16*	*0.4-მდე*	*1.1-მდე*	*0.3-დან*

მომსახურებისა და ღამისთევის შერეული კომპლექსი

განვითარების ჯამური პოტენციალი
40’000 კვ.მ (კ2)

შიდა სატრანსპორტო, საინჟინრო და სხვა ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით

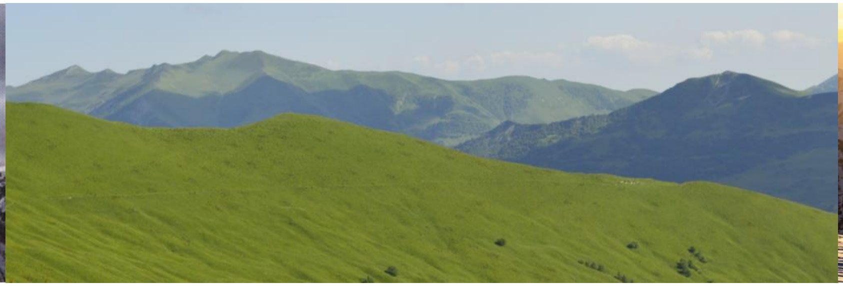


მაქსიმალური სართულიანობა სამი:

- **3 სრული**
- **2 სრული + 1 მანსარდი**

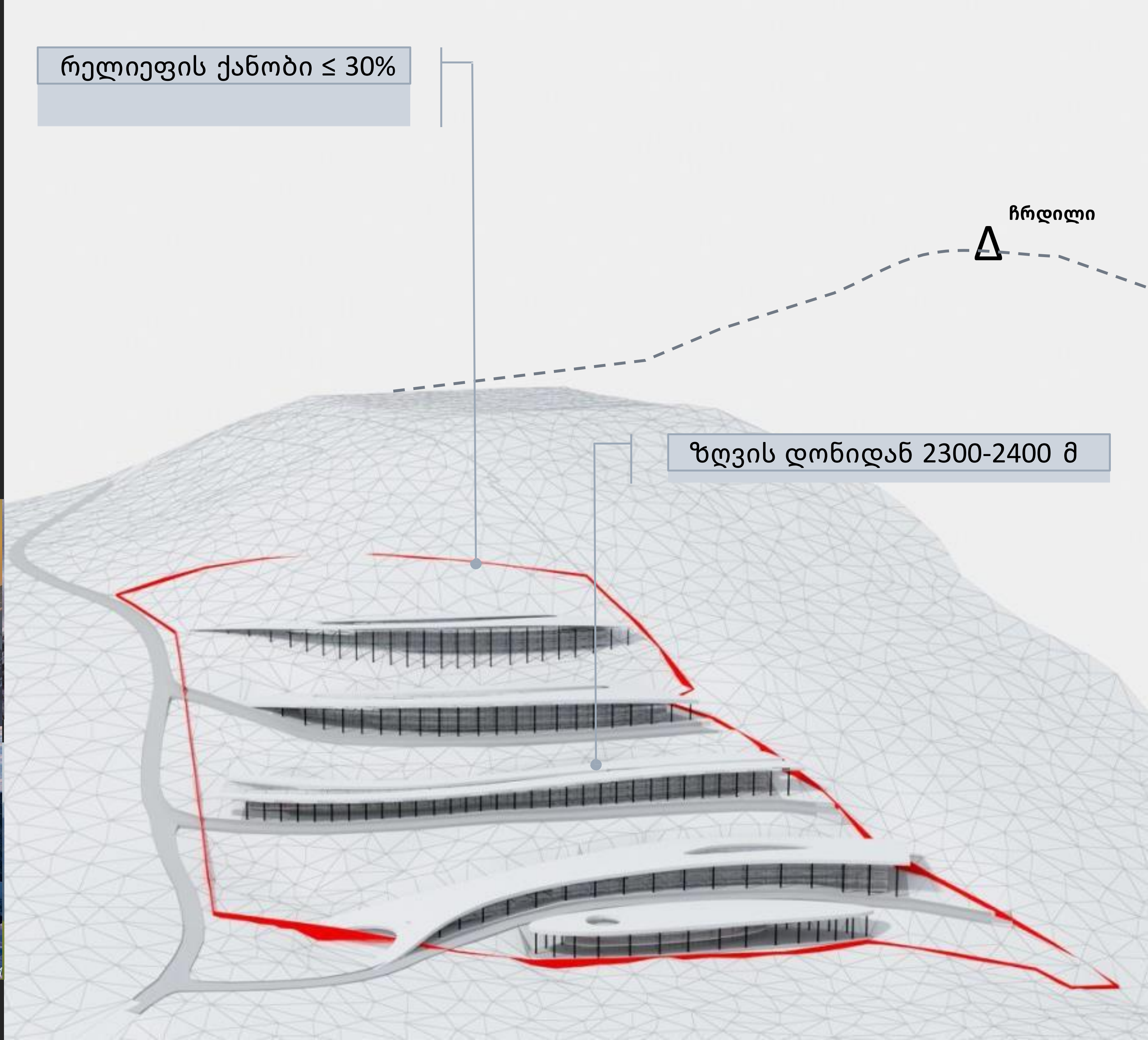
ჩრდილის ტერასა

უნიკალური ხედების და სივრცეების კომპლექსი



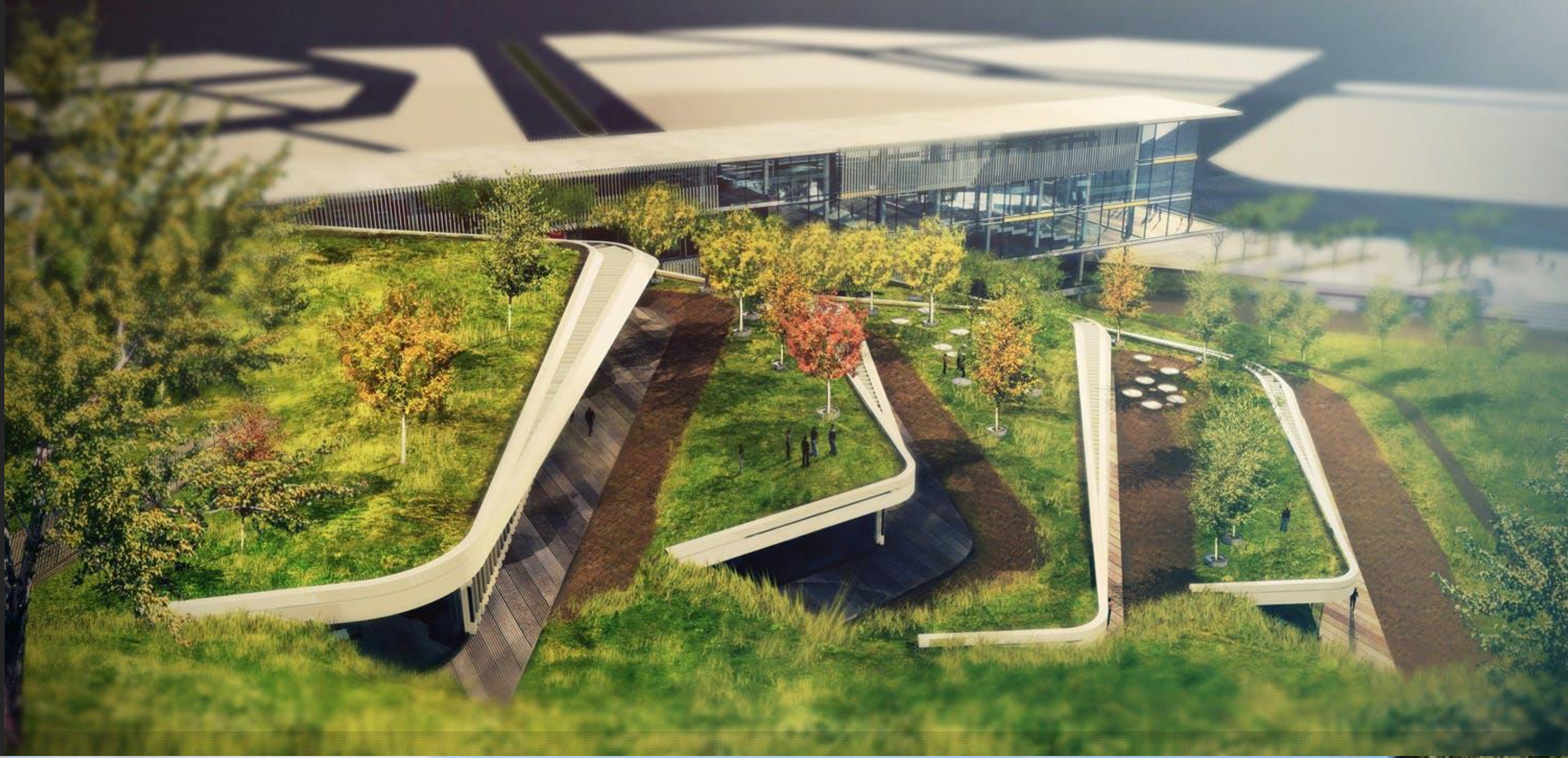
სცენარი 1
ლანდშაფტზე ორიენტირებული არქიტექტურა

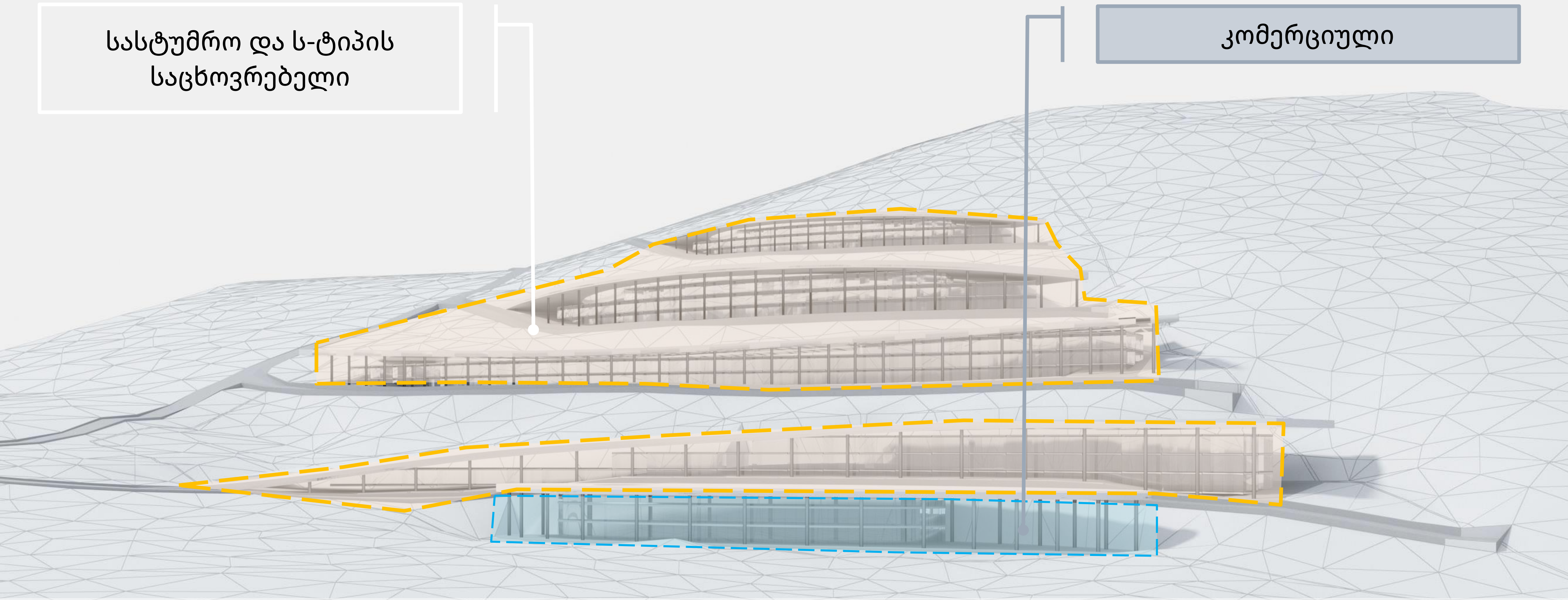
- ტერასული განაშენიანება — ტრადიციული ხევის ტიპოლოგია;
- ორგანული არქიტექტურა — ლანდშაფტთან შერწყმული



სცენარი 1
ლანდშაფტზე ორიენტირებული არქიტექტურა

- ტერასული განაშენიანება — ტრადიციული ხევის ტიპოლოგია;
- ორგანული არქიტექტურა — ლანდშაფტთან შერწყმული

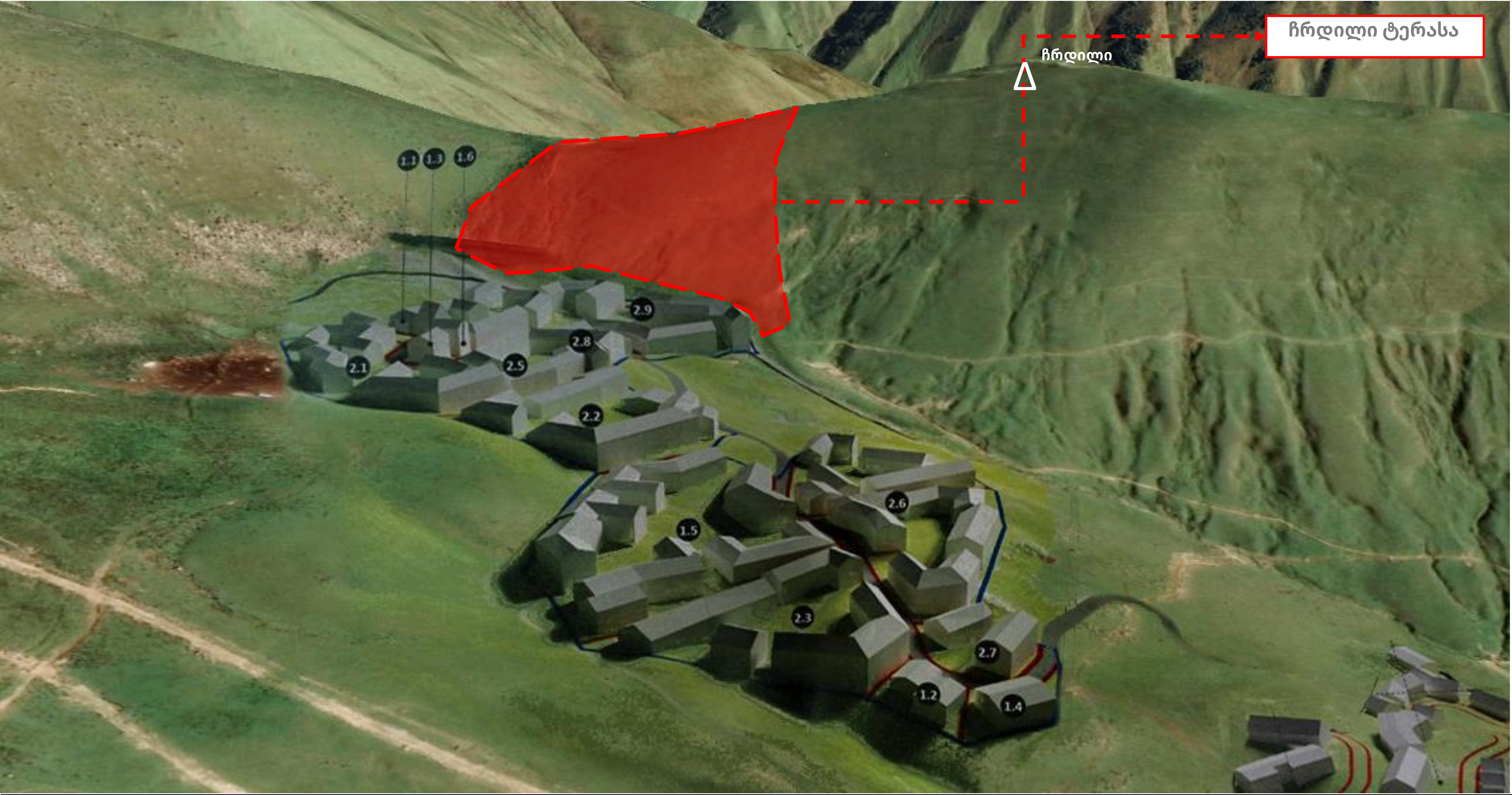




შერეულ-სართულიანი ტერასული განაშენიანება, იარუსებად. ერთის სახურავი — მეორის ტერასა:

- ხედით უზრუნველყოფილია ყველა
- განაშენიანება შედარებით გართხმულია და ინტეგრირებულია რელიეფში
- იქმნება სივრცე საზოგადოებრივი აქტივობებისთვის

გუდაურის რელიეფის საუკეთესო სამშენებლო ათვისება — ტერასული განაშენიანება, რაც ტრადიციულად გამოცდილი მეთოდია ოპტიმალური სამყოფი პირობების შესაქმნელად. ამასთან, ეს მიდგომა იძლევა მწვანე არქიტექტურის მოწყობის საშუალებას.


ჩრდილო ტერასა
ჩრდილო
1.1
1.3
1.6
2.9
2.8
2.1
2.5
2.2
2.6
1.5
2.3
2.7
1.2
1.4

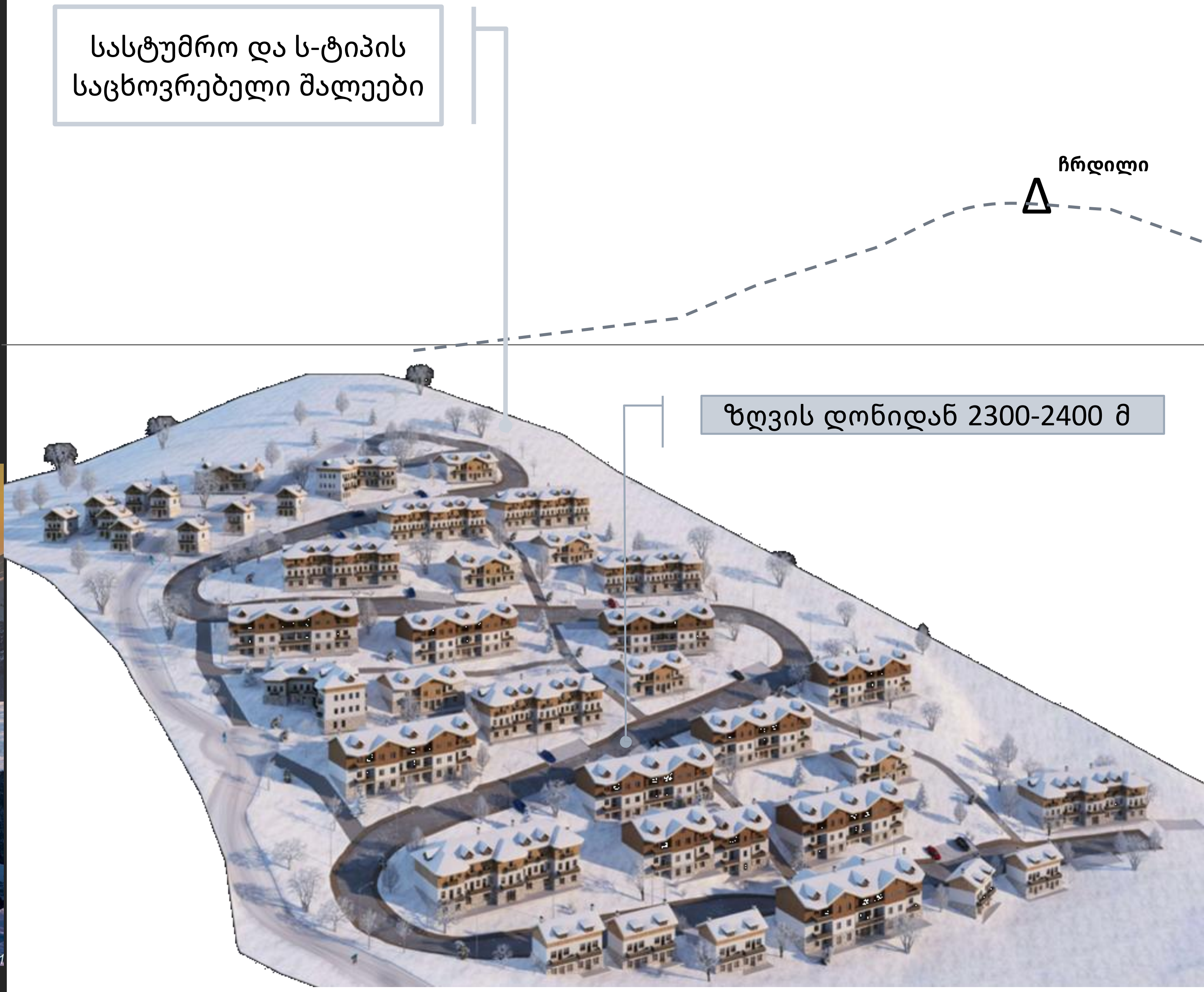
ჩრდილი ტერასა
ჩრდილი
1.1
1.3
1.6
2.9
2.8
2.1
2.5
2.2
2.6
1.5
2.3
2.7
1.2
1.4

სცენარი 2

განაშენიანება ტრადიციული შალეების სტილში

- ტერასული განაშენიანება — ტრადიციული სამთო შალეების სტილსიკა და ტიპოლოგია;

- ორგანული არქიტექტურა —



სცენარი 2

განაშენიანება ტრადიციული შალეების სტილში

- ტერასული განაშენიანება — ტრადიციული სამთო შალეების სტილსიკა და ტიპოლოგია;
- ორგანული არქიტექტურა — ლანდშაფტთან შერწყმული

ტერასული განაშენიანება

მწვანე არქიტექტურა

რელიეფის ქანობი ≤ 30%

შალეების სტილში, ბლოკირებული განაშენიანება, იარუსებად:

- ხედით უზრუნველყოფილია ყველა
- განაშენიანება კომპაქტურია და მორგებულია რელიეფს
- კონდომინიუმების სივრცე ნახევრად-საზოგადოებრივი აქტივობებისთვის

FREE

STUDIO

PLANNING | DESIGN | MORE...

გმადლობთ!

ყურადღებისთვის