danarTi 1

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი
ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში,დაბა გუდაურში
განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი
თბილისი 2022 წ.

MDGRADI
ARCHITECTS

ნახაზების ჩამონათვალი

1 - სატიტულო ინფორმაცია
2 - პირობითი აღნიშვნები
3 - განმარტებითი ბარათი
3* - ტოპო
4 - ბანერი
5 - ორთო ფოტო
6 - საპროექტო ტერიტორია გუდაურის სტრუქტურაში
7 - სიტუაციური გეგმა მიმდებარე ინფრასტრუქტურა
8 - არსებული ფუნქციური ზონირება
9 - ფოტოფიქსაცია
10-11 - არსებული ფოტოები
12 - არსებული საკადასტრო საზღვრები და ფართები
13 - საპროექტო საკადასტრო საზღვრები და ფართები
14 - საზოგადოებრივი და უკანა ეზოს მიწის ზონების შეზღუდვა
15 - სამეზობლო მიწის ზონების შეზღუდვა
16 - შენობის განთავსების არეალი
17 - საპროექტო ტერიტორიის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი
18 - სატრასპორტო მოძრაობის სქემა(შენობის კონტურები)
19 - რელიეფის განშლები
20 - რელიეფის დახრილობა %
21 - 28 - ელ-ენერგია,ბუნებრივი აირი,წყალი არსებული კომუნიკაციები
29 - 34 - ვიზუალიზაცია
35 - ფოტომონტაჟი

MDGRADI ARCHITECTS
MD A

N

საპროექტო ჯგუფი
პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი
ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი
ნახაზების ჩამონათვალი

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი

ფაილის სახ. DWG

სახელი - ნოდარ კობახიძე
დაბადების თარიღი - 23.01.1988
იმეილი - **chibuartstudio@yahoo.com**
ტელეფონი - (+995) 599537175

სამუშაო გამოცდილება :

"მდგრადი არქიტექტორები " 2000 - 2023 (თბილისი,საქართველო)
"ნეო-ა" 2016 - 2019 (თბილისი,საქართველო)
"ლუმიერ სტუდიო" 2015 - 2016 (პარიზი,საფრანგეთი)
"გამომგონებელი არქიტექტორები" 2014 - 2015 (ლონდონი,დიდი ბრიტანეთი)
"არტსტუდიო პროექტი" 2006 - 2013 (თბილისი,საქართველო)

განათლება :

მაგისტრატურა მდგრად არქიტექტურაში
"ევროპის დიზაინის ინსტიტუტი" 2010 - 2012 (ტურინი,იტალია)

ბაკალავრიატი თბილისის სახელმწიფო
სამხატვრო აკადემია 2006 - 2010 (თბილისი,საქართველო)

გაცვლითი პროგრამა
"ბარტლეტის არქიტექტურის სკოლა" 2009 - 2010 (ლონდონი,დიდი ბრიტანეთი)

საპროექტო ორგანიზაცია: "მდგრადი არქიტექტორები"
საიდენტიფიკაციო ნომერი : 404600552

პროექტის ავტორი: ნოდარ კობახიძე

პროექტის თანაავტორი: იაგო აფციაური

პროექტის დამკვეთები: ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი(74.06.14.167) , თინათინ თოფურიძე (74.06.11.058)
ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი (74.06.11.849) , გოჩა ბუჩუკური (74.06.01.701)

MDGRADI ARCHITECTS
MD A

N

საპროექტო ჯგუფი
პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი
ინდივიდუალური განაშენიანების
საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი
სატიტულო ინფორმაცია

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 1
ფაილის სახე. DWG	

გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები:

საპროექტო არეალი

საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარი

მოასფალტებუ.ლი გზა

ავტომანქანების მოძრაობის მიმართულება

საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

F 1 ფოტო ფიქსაციის წერტილები

ბალახის საფარი

N ჩრდილოეთის მიმართულების მაჩვენებელი

0 10 20 30 40 50 60 70 გრაფიკული მასშტაბის შკალა

ქვეითთა მოძრაობის მიმართულება

ავტომობილის ადგილი კერძო ნაკვეთის ზონაში

F 1 ფოტო ფიქსაციის წერტილები

- საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა.
(3 მეტრი საზ. სივრცის მიჯნიდან)

- უკანა ეზოს მიჯნის ზონა
(3 მ. უკანა ეზოს მიჯნიდან)

- შენობების განთავსების არეალი

- საფეხმავლო ბილიკი

- სამეზობლო მიჯნის ზონა
(3მ. სამეზობლო მიჯნიდან)

- ელ.გადამცემი ხაზების შეზღუდვა

- სატრანსპორტო ზონა

MDGRADI ARCHITECTS

N

საპროექტო ჯგუფი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი

ფურცელი 2

ფაილის სპეც. DWG

განმარტებითი ბარათი:
წინამდებარე განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას ერთიანი ლოკაციის ფარგლებში არასისტემური ნაკვეთების კონფიგურაციების ცვლილებას და მოწესრიგებული სამშენებლო და სამშენებლოდ შეზღუდული არეალების განსაზღვრას. ასევე ამავე არეალში შემავალ დაინტერესებულ პირთა კერძო რეგისტრაციებზე, ინდივიდუალურ სარგებლობაში მყოფი ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლესის განთავსებას და ერთიანი გეგმით განსაზღვრული სარეკრეაციო და საპარკინგე სივრცეების კეთილმოწყობას.
პროექტის შემუშავების საფუძველია სააგენტოს უფროსის მიერ 2024 წლის 9 თებერვალს 1-1/9 ბრძანებით დამტკიცებული კონცეფცია.საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზი; განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემუშავების აუცილებლობა გამომდინარეობს, თავად გუდაურის საკურორტო ზონის აქტუალურობიდან გამომდინარე. არსებული ბუნებრივი ლანდშაფტი და ხელისშემწყობი კლიმატური პირობები, ერთ-ერთი მთავარი მიზეზია, რის გამოც ხალხი ძირითადად სტუმრობს მთის ამ კურორტს. აქედან გამომდინარე, ტერიტორიების განვითარება უნდა დაიგეგმოს ერთიანი ხედვის ფარგლებში. წარმოდგენილი განაშენიანების გეგმით შემოთავაზებული ცალკეული მოცულობების სივრცით-მოცულობითი წყობა უნდა ჩაეწეროს არსებულ ლანდშაფტში, ისე რომ დაცული იქნეს არსებული პანორამული ხედები და უკვე ჩამოყალიბებული უნიკალური თვალსაწიერი.
დღევანდელი მდგომარეობით წარმოდგენილ არეალზე რომელზეც დამუშავებული გვაქვს განაშენიანების დოკუმენტი ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონაა ,რომელიც უნდა განვითარდეს ,როგორც სასოფლო სამოსახლო ზონა (შზ - 1)

1. საპროექტო არეალის დაზუსტებული ფართობი -2416 კვ.მ ,პარკინგების ჯამური რაოდენობა-8 ,საწოლი ერთეულების რაოდენობა -45 ,
2. საპროექტო არეალში ძირითადი გამოყენების სახეობა: ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი ;
3. ფუნქცია: საცხოვრებელი,დასასვენებელი.

განაშენიანების დეტალური გეგმის პარამეტრები: განისაზღვრება ტერიტორიაზე შემოთავაზებული სასოფლო სამოსახლო ზონა (შზ - 1)

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1-0,3;
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2- 0,5;
მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3-0,3.
შენობის მაქსიმალური სართულიანობა: 3 ან 2 სართული და მანსარდით.
შენობის მაქსიმალური სიმაღლე: შენობასთან მოპირკეთებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან, კედლის ბოლომდე 8 მეტრი. კეხამდე 10 მეტრი.

4. დაგეგმილი განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში საზოგადოებრივი მიჯნის ზონის განსაზღვრა იგეგმება ნაკვეთების შემხებლობაში არსებული ქუჩიდან.

დღევანდელი მდგომარეობით განაშენინების დეტალური გეგმით მოცული არეალი პრაქტიკულად გაუნაშენიანებელ, თავისუფალ ლოკაციას წარმოადგენს. თუმცა ტერიტორიის აღმოსავლეთ ნაწილში, რომელიც უშუალოდ არსებულ სატრანსპორტო გზასთან არის შემხებლობაში, გვხვდება არსებული შენობა ნაგებობა, რომელიც დღეს თითქმის დასრულებულია.
მნიშვნელოვანი სოციალური ინფრასტრუქტურის ფაქტორად მივიჩნევთ საპროექტო ნაკვეთებამდე მისასვლელი გზის არსებობას და ჩრდილოეთით მდებარე ძირითად გზას, უკვე ფუნქციონირებადი სასტუმროს კომპლექსების სიახლოვის გარემოებას. ჩამოთვლილი ინფრასტრუქტურის არსებობა, მხოლოდ ხაზ უსმევს მიმდებარე არეალის აქტიური განაშენიანების პროცესის მსვლელობას. არსებული ტერიტორიიდან ჩამოყალიბებული თვალსაწიერის შენარჩუნება და ამ მიმართულებაზე ორიექტირებული განაშენიანების წყობის არსებობა წარმოადგენს დაგეგვმის ერთ-ერთ ძირითად ამოცანას, შესაბამისად დამკვეთის სურვილია საპროექტო კოტეჯების ძირითადი საფასადე სიბრტყის ღიობების, სწორედ აღნიშნულ ხეობაზე ორიენტირება. საპროექტო წინადადების ეს მიმართულებები მაქსიმალურად ხაზს გაუსმევს დაბა გუდაურის ამ კონკრეტული მონაკვეთის მნიშვნელოვან თავისებურებებს და საპროექტო მოცულობებიდან გახსნილი ხედების საშულებით, დამსვენებელ ტურისტებს და ადგილობრივ მოსახლეობასაც საშუალება მიეცემათ განახლებული რაკურსით აღიქვან მთის კალთებით შემოფარგლული ხეობა.

მიწის ნაკვეთის რეგლამენტები:

1. განაშენიანების რეგულირების ხაზების სისტემატიზაცია.
2. ნაკვეთების ძირითად უმრავლესობას მხოლოდ ერთი მხრიდან ემიჯნება საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა. შესაბამისად თითქმის ყველა რეგისტრაციაზე ხდება მომიჯნავე ნაკვეთებთან მიმართებაში მიჯნის ზონის განსაზღვრა.
3. საზოგადოებრივი სერვიტუტები საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში არ არის დადგენილი.

მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმღლეები:

1. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების ზოგადი წესი და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება ხდება გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის წესებით;
2. მაქსიმალური სიმაღლეების ათვლა სავალდებულოა საზოგადოებრივი მიჯნის და საჭიროების შემთხვევაში სამეზობლო მიჯნის მხრიდან.
4. განაშენიანის რეგულირების (წითელი ხაზები) დადგენილია სამეზობლო მიჯნების და გზისპირა ბუფერული ზოლის დაცვის პირობით.
5. სავალდებულო (ლურჯი) ხაზი არ არის დადგენილი
6. სივრცით-გეგმარებით წყობა არის ღია.

MDGRADI ARCHITECTS
MD A

N

საპროექტო გუნდი
პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი
ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

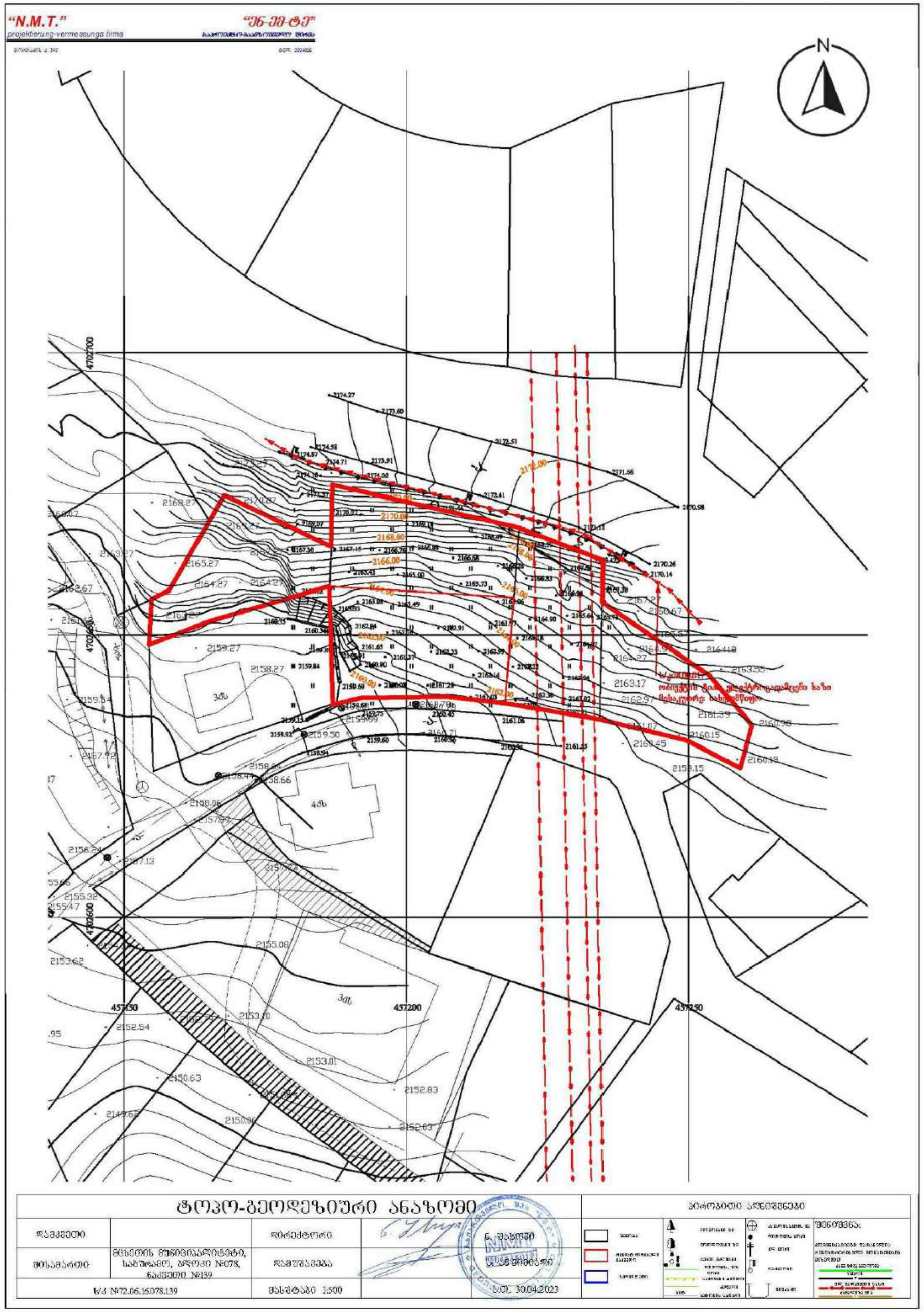
ნახაზი
განმარტებითი ბარათი

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი
ფაილის სპეც. DWG
ფურცელი 3

MDGRADI ARCHITECTS

MD A



საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

რევიზია

თარიღი	ნომერი	აღწერა

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

ტოპო

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ კონცეფცია

ფაილის სპეც. DWG

ფურცელი 3*

1) დამკვეთი: თინათინ თოფურიძე ტელ. 599793731

2) მისამართი: გუდაურში საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ს/კ 74.06.14.167
ს/კ 74.06.11.058
ს/კ 74.06.11.849
ს/კ 74.06.01.701
ს/კ 74.06.11.057

3) განვითარების მიზანი: განაშენიანების დეტალური გეგმა:ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი

4) ეტაპი : განაშენიანების დეტალური პროექტის გეგმის შეთანხმებისა და დამტკიცების ეტაპი

5) საფუძველი:სივრცითი და ქალაქმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსის ბრძანება - № 1-1/9 (9.02.2024) დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ

6) გდგ-ს განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადები 40 სამუშაო დღე , ბანერის განთავსების თარიღი 5.06.2024

MDGRADI ARCHITECTS
MD A

N

საპროექტო ჯგუფი
პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

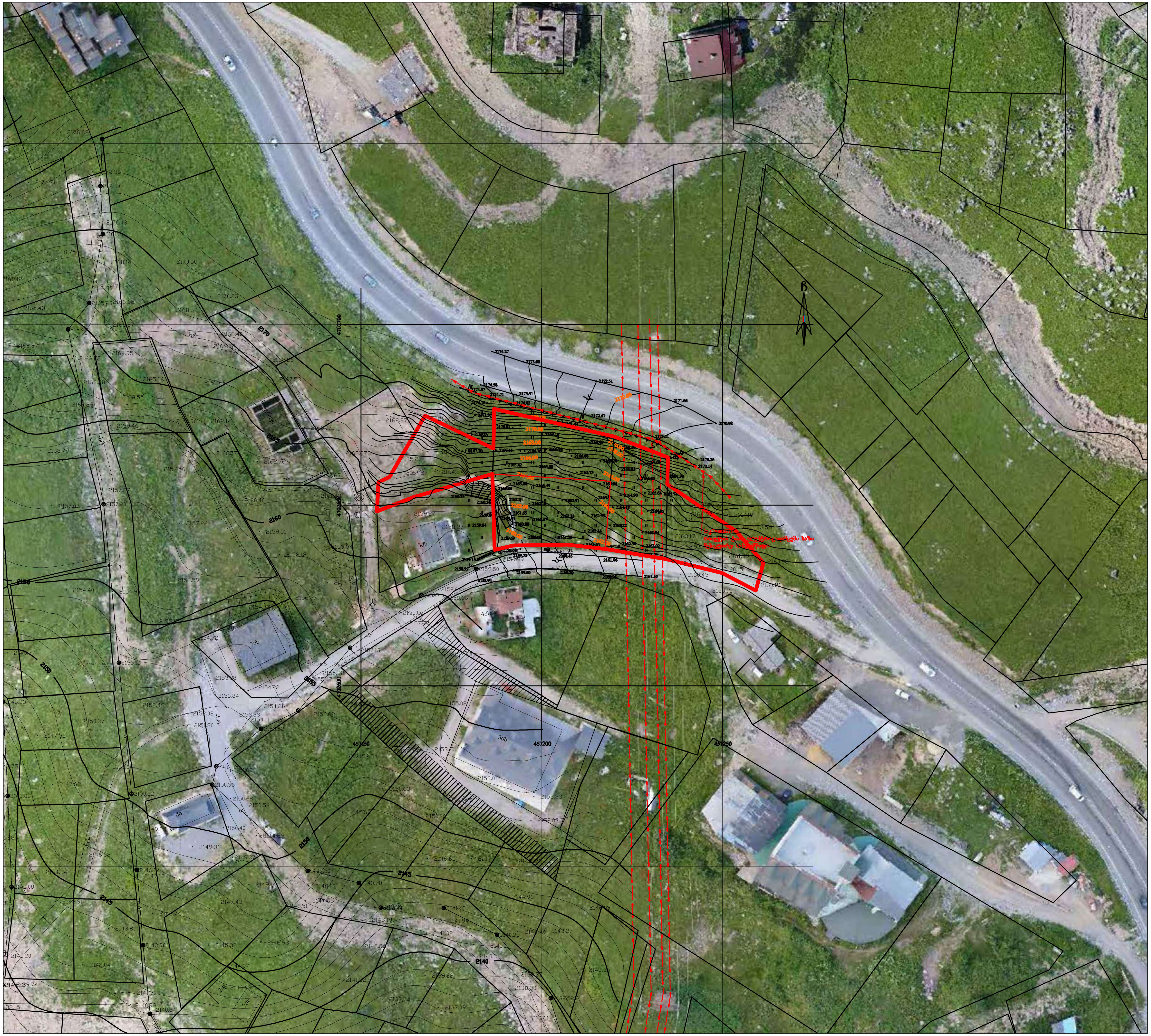
პირობითი აღნიშვნები

პროექტი
ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი
საინფორმაციო ბანერის ფოტოები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი
ფაილის სახე. DWG
ფურცელი 4



MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

ტოპო - ორთოფოტო

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი

ფაილის სპეც. DWG

ფურცელი 5

MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- მოასფალტებული გზა

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

საპროექტო ტერიტორია გუდაურის სტრუქტურაში

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 6
ფაილის სპეც. DWG	

MDGRADI ARCHITECTS

N

საპროექტო ჯგუფი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

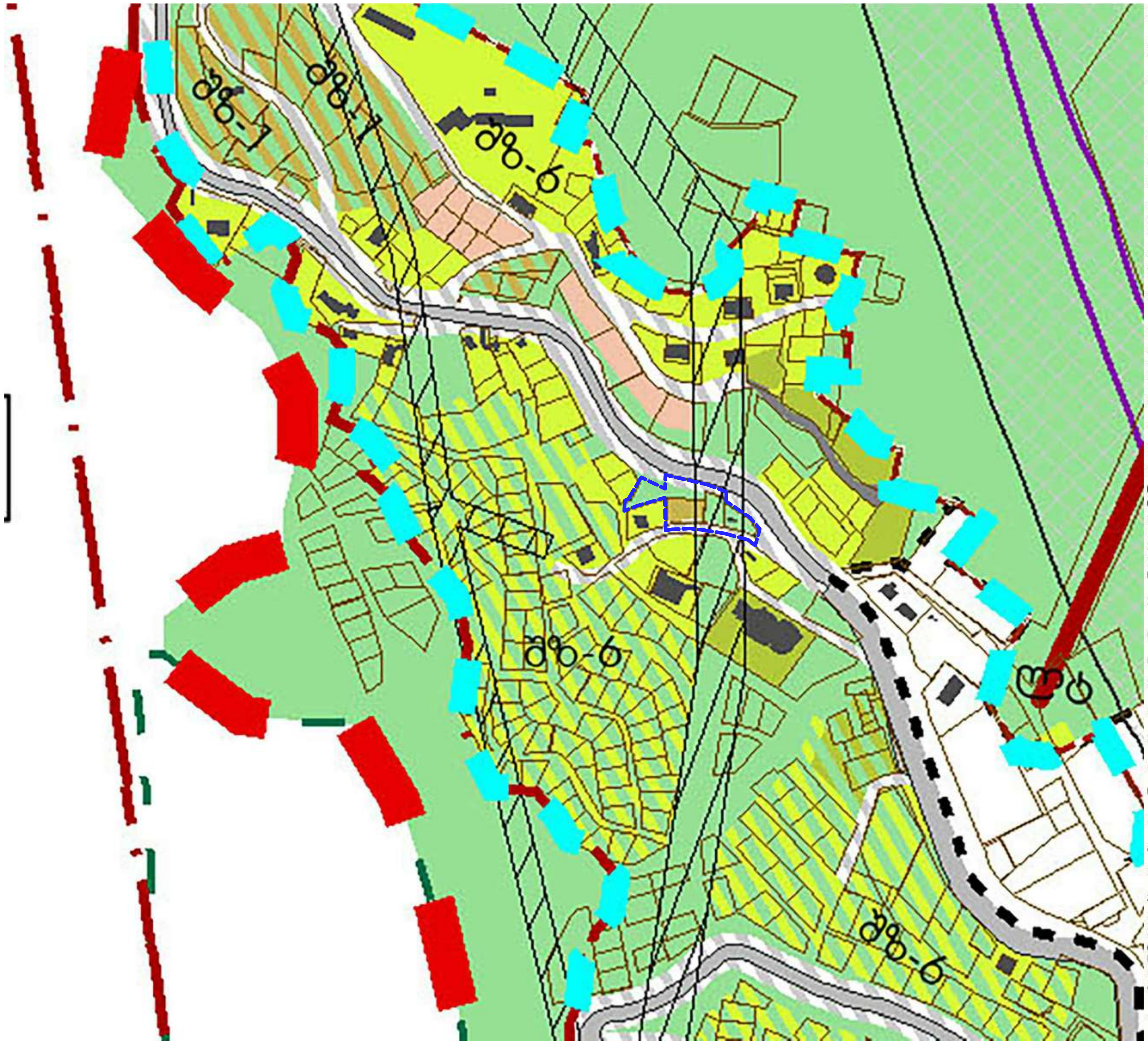
სიტუაციური გეგმა
მიმდებარე ინფრასტრუქტურა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 7
ფაილის სპეც. DWG	

MDGRADI ARCHITECTS

MD A



პირობითი აღნიშვნები

- გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვარი არსებული
- მდინარე
- ტბა
- შენობა ნაგებობა
- რეგისტრირებული საკუთრება
- სპეციალური განვითარების არეალი
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიის საცხოვრებელი ზონა 1-ად განვითარების დასაშვები არეალი
- კონტროლირებადი სარეკრეაციო არეალი
- ზედაპირული წყლების დაცვის ზოლი
- მდინარის დატბორვის არეალი
- ყაზბეგის ეროვნული პარკის საზღვარი
- მაგისტრალური გაზსადენი
- მაგისტრალური გაზსადენის შეზღუდვის/გასხვისების ზოლი
- ელექტროგადამცემი ხაზის შეზღუდვის/გასხვისები ზოლი
- არსებული საბაგირო გზა
- სამომავლო საბაგირო გზა
- უკან დასაბრუნებელი სათხილამურო ბილიკი
- საქართველოს მთავრობის №333 დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების გეგმები
- საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3) (არსებული)
- საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3) (საპროექტო*)
- სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) (არსებული)
- სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) (საპროექტო*)
- ცენტრის ზონა (შზ-2) (არსებული)
- ცენტრის ზონა (შზ-2) (საპროექტო*)
- საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) (არსებული)
- საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) (საპროექტო*)
- საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) (არსებული)
- საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) (საპროექტო*)
- სამრეწველო ზონა (იზ-2) (არსებული)
- სამრეწველო ზონა (იზ-2) (საპროექტო*)
- გამწვანებული ტერიტორია (გტ) (არსებული)
- სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია (სოფ.ტ) (არსებული)
- ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ) (არსებული)
- სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია (სოფ.ტ) (საპროექტო*)
- ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ქუჩები (არსებული)
- სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (არსებული)

* შენიშვნა: განვითარდეს გ.გ ან გ.დ.გ - ს დამუშავების შემთხვევაში

N

საპროექტო ჯგუფი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

არსებული ფუნქციური ზონირება

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი		ფურცელი
ფაილის სპეც.	DWG	8

MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო არეალის საზღვარი

F 1 ფოტო ფიქსაციის წერტილები

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

ფოტოფიქსაცია

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 9
ფაილის სპეც. DWG	

ფოტო №1

ფოტო №2

ფოტო №3

ფოტო №4

ფოტო №5

ფოტო №6

ფოტო №7

ფოტო №8

MDGRADI ARCHITECTS
MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

არსებული ფოტოები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 10
ფაილის სპეც. DWG	

MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N

ფოტო №9

ფოტო №10

ფოტო №11

ფოტო №12

ფოტო №13

ფოტო №14

ფოტო №15

ფოტო №16

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

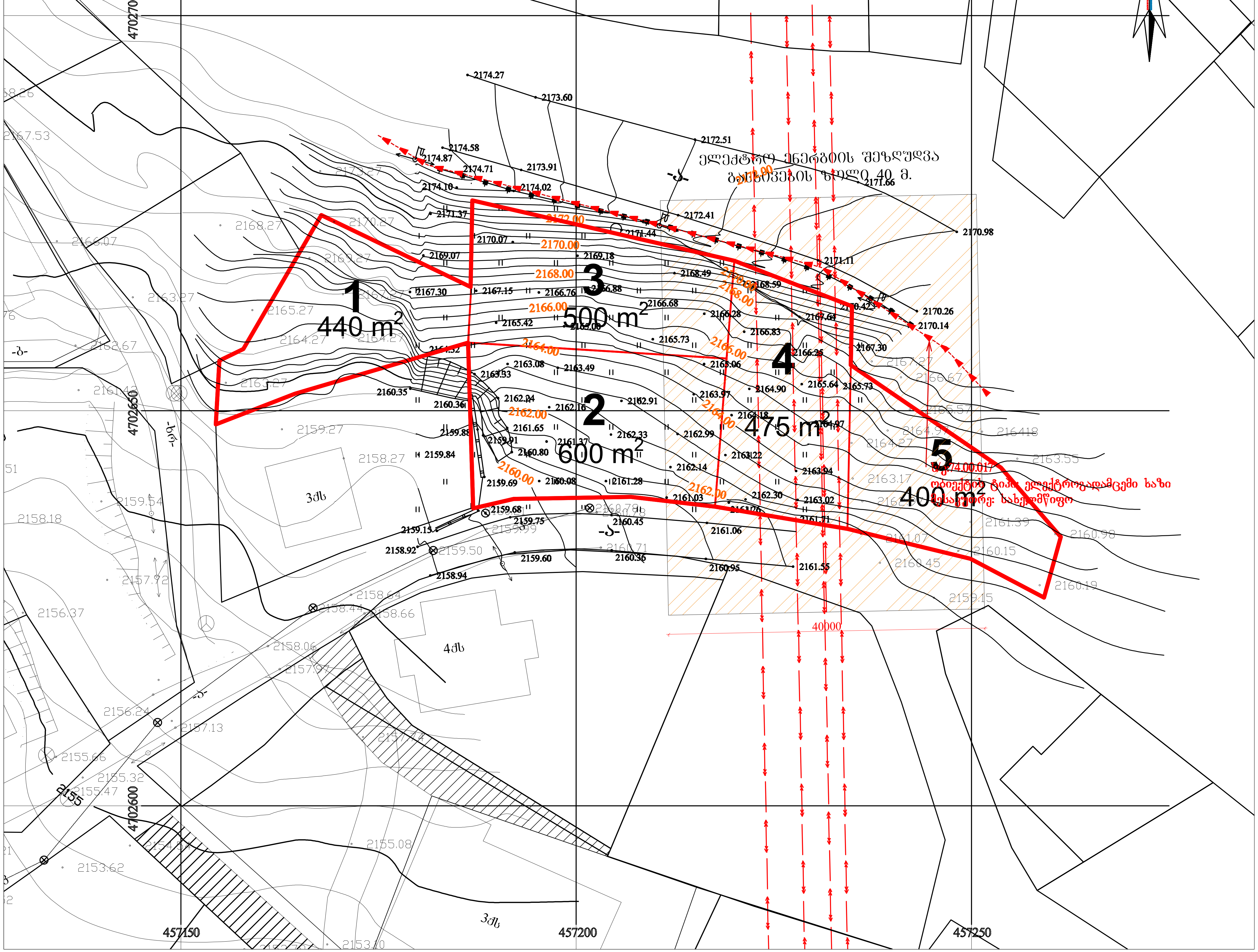
ნახაზი

არსებული ფოტოები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 11
ფაილის სპეც. DWG	

არსებული საკადასტრო საზღვრები და ფართები



MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო არეალის საზღვარი

არსებული საკადასტრო საზღვრები

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

არსებული საკადასტრო საზღვრები

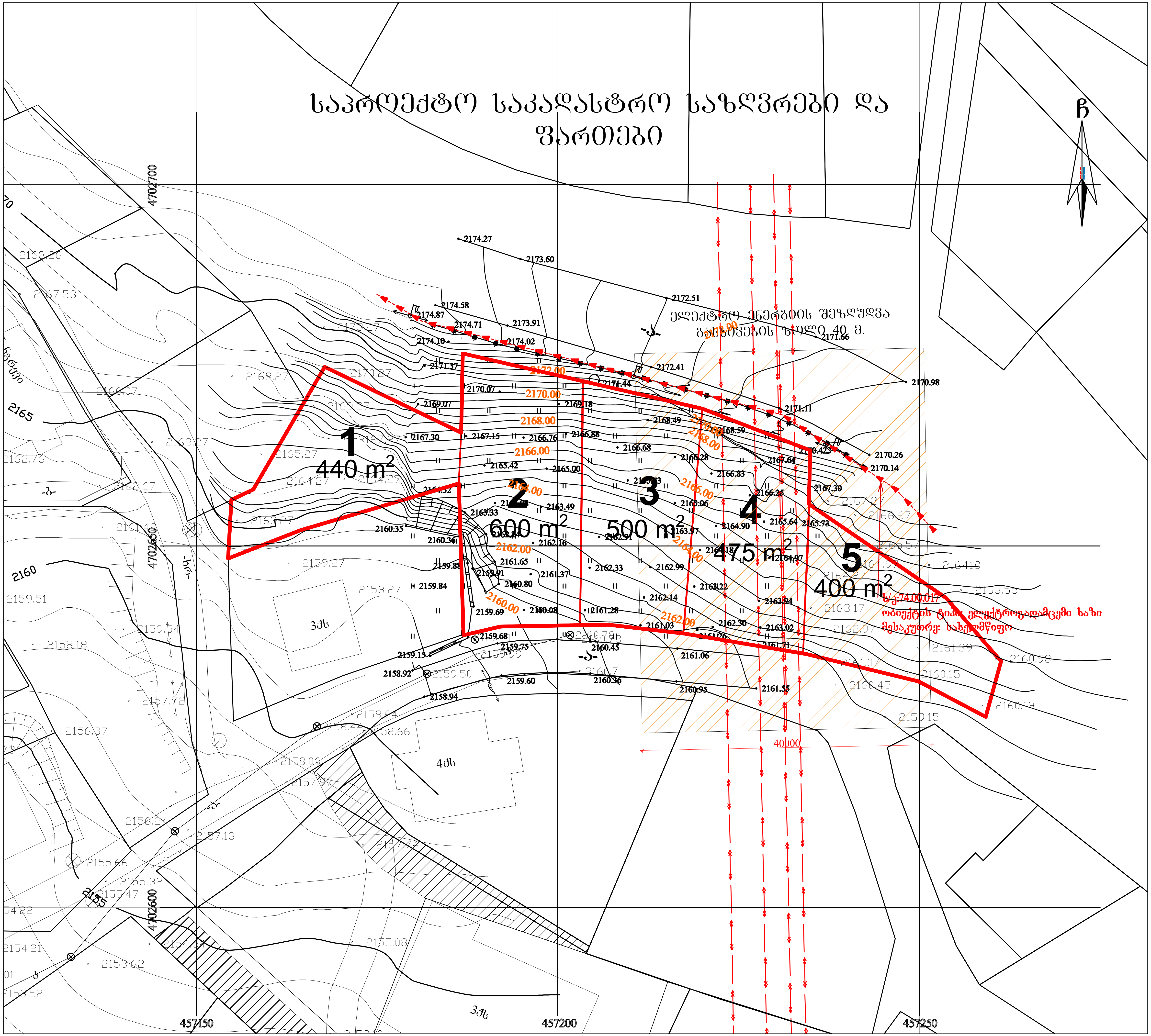
მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი

ფაილის სპეც. DWG

ფურცელი 12

საპროექტო საკადასტრო საზღვრები და ფართები



MDGRADI ARCHITECTS
MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო არეალის საზღვარი
- საპროექტო საკადასტრო საზღვრები

პროექტი

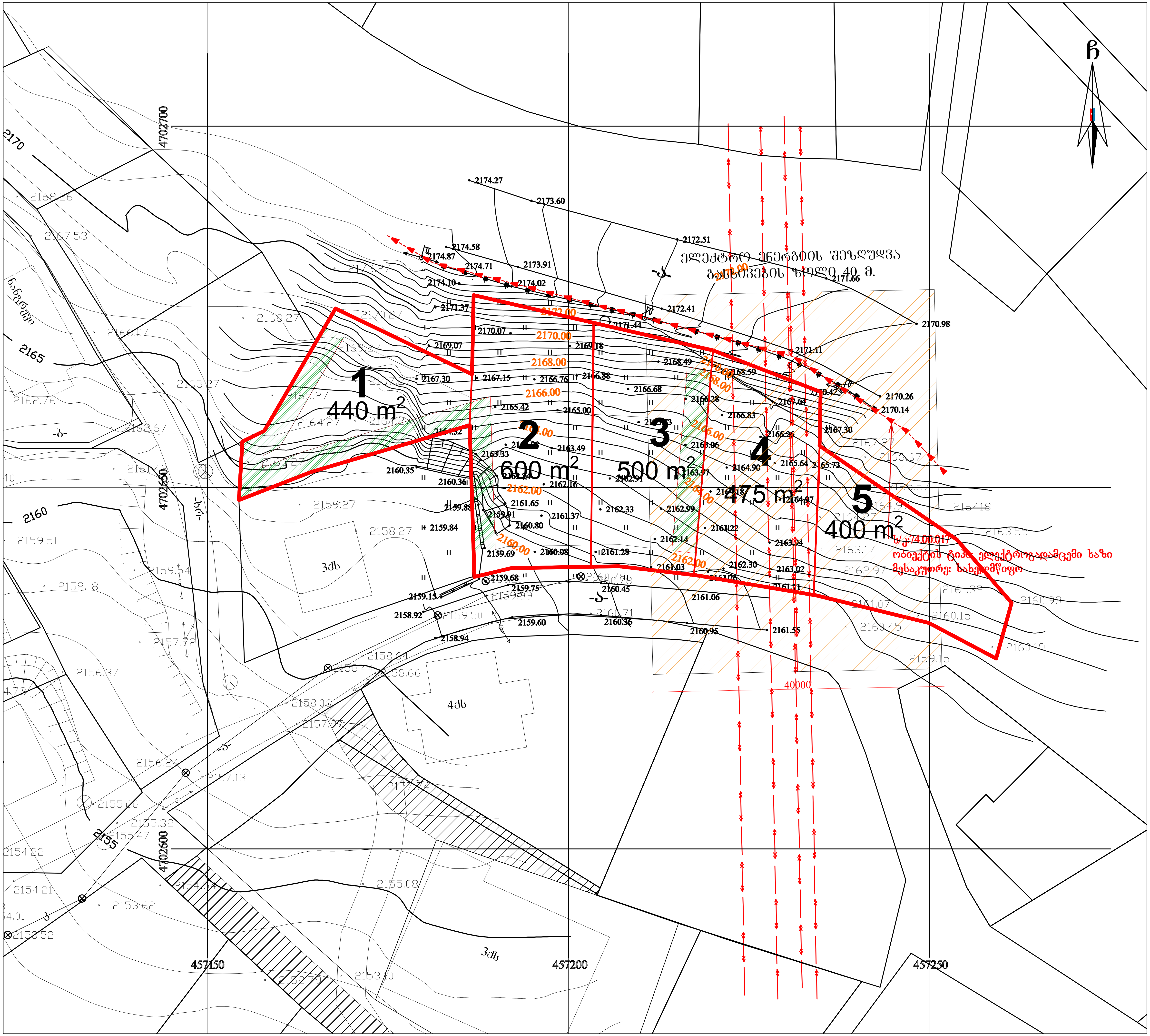
სასტუმროს ტიპის სახლები და დასასვენებელი სახლები გუდაურში

ნახაზი

საპროექტო საკადასტრო საზღვრები და ფართები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი
ფაილის სპეც. DWG	13



MDGRADI ARCHITECTS
MD A

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა. (3 მეტრი საზ. სივრცის მიჯნიდან)
- უკანა ეზოს მიჯნის ზონა (3 მ. უკანა ეზოს მიჯნიდან)

პროექტი

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

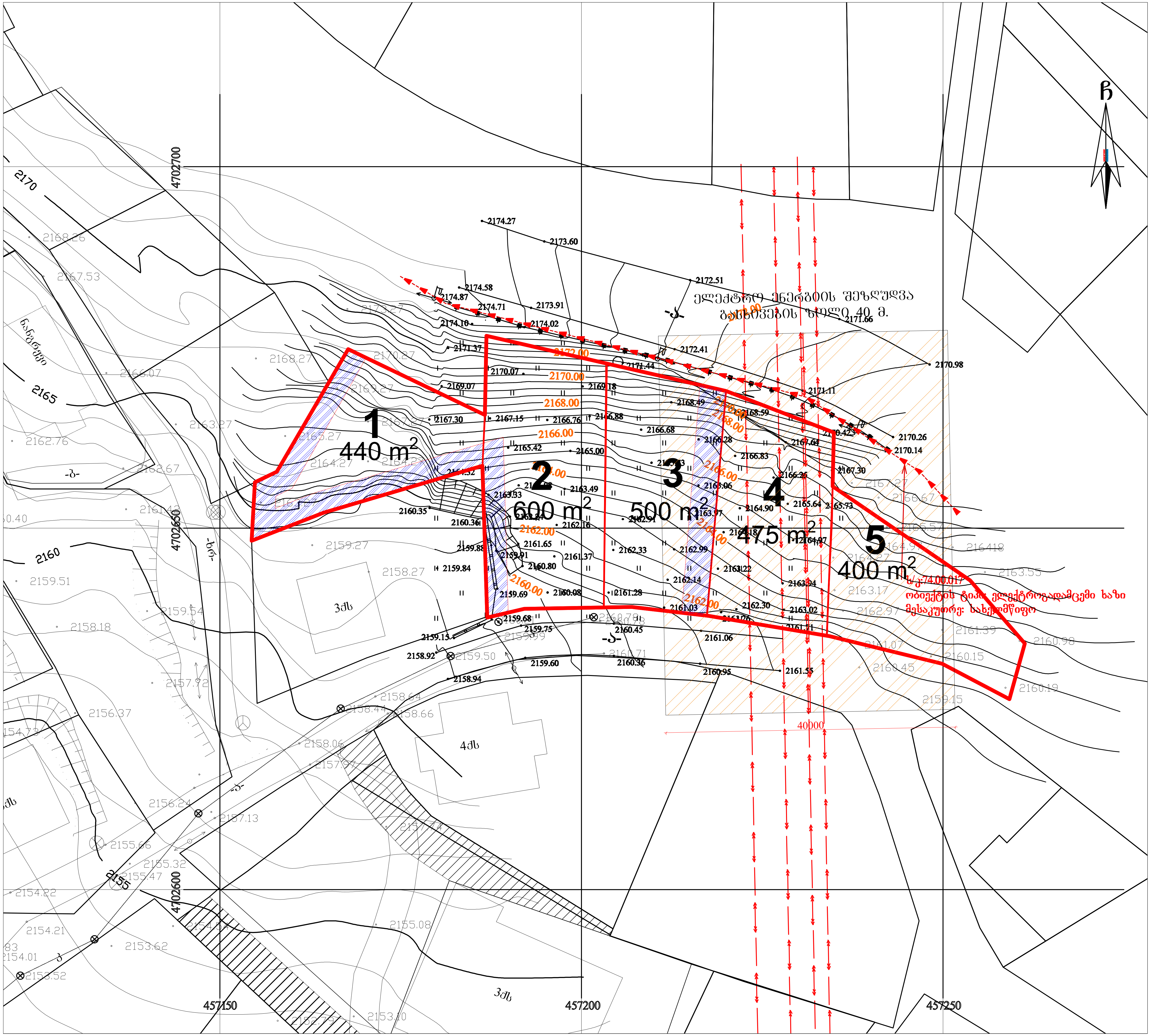
საზოგადოებრივი და უკანა ეზოს მიჯნის ზონების შეზღუდვა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი

ფაილის სპეც. DWG

ფურცელი 14



MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- სამეზობლო მიჯნის ზონა (3მ. სამეზობლო მიჯნიდან)

- ელ.გადამცემი ხაზების
- შეზღუდვა

პროექტი

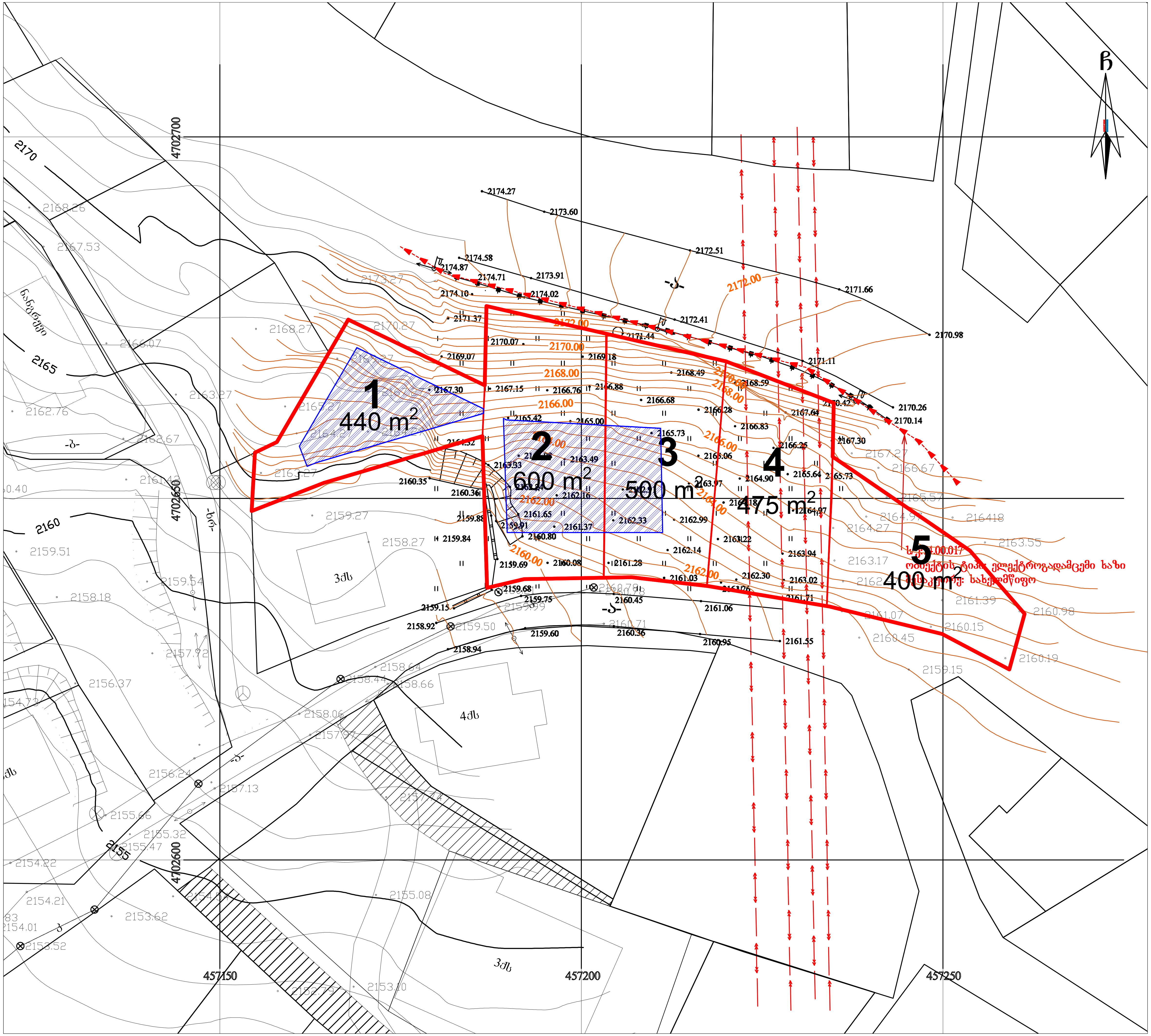
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

სამეზობლო მიჯნის ზონების შეზღუდვა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 15
ფაილის სპეც. DWG	



MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- შენობების განთავსების არეალი

პროექტი

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

შენობის განთავსების არეალი

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

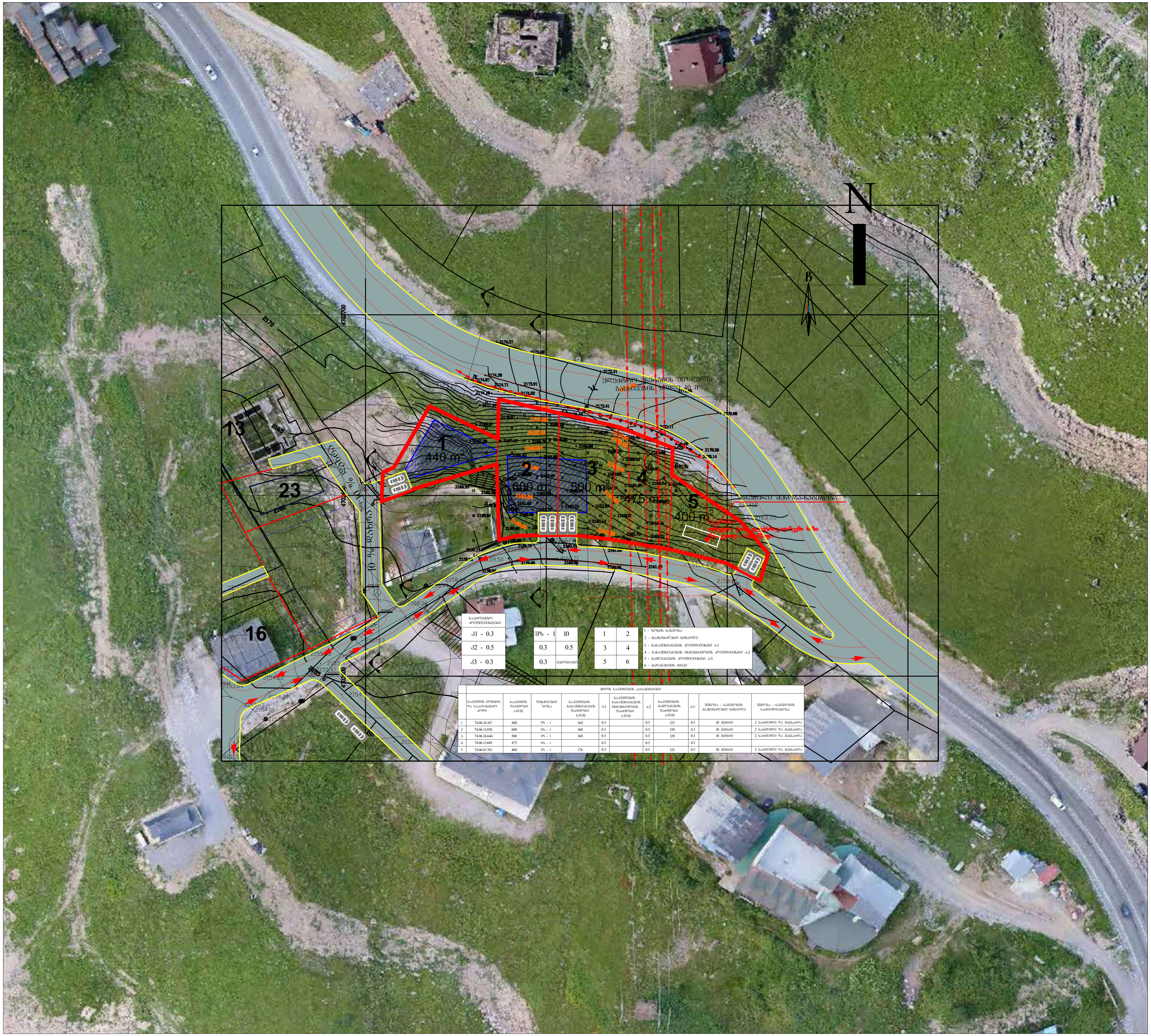
ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი

ფაილის სპეც. DWG

ფურცელი 16

MDGRADI ARCHITECTS

MD A



საპროექტო კოეფიციენტები
კ1 - 0.3
კ2 - 0.5
კ3 - 0.3

შზ - 1	10
0.3	0.5
0.3	ქანობიანი

1	2
3	4
5	6

1 - ზონის სახეობა
2 - მაქსიმალური სიმაღლე
3 - განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1
4 - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2
5 - გამწვანების კოეფიციენტი კ-3
6 - გადახურვის ტიპი

მიწის ნაკვეთების პარამეტრები

	ნაკვეთის ნომერი და საკადასტრო კოდი	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	ფუნქციური ზონა	ნაკვეთების განაშენიანების ფართობი (კვ.მ)	კ-1	ნაკვეთების განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი (კვ.მ)	კ-2	ნაკვეთების გამწვანების ფართობი (კვ.მ)	კ-3	შენობა - ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე	შენობა - ნაგებობის სართულიანობა
1	74.06.14.167	440	შზ - 1	164	0.3		0.5	123	0.3	10 მეტრი	2 სართული და მანსარდა
2	74.06.11.058	600	შზ - 1	160	0.3		0.5	120	0.3	10 მეტრი	2 სართული და მანსარდა
3	74.06.14.644	500	შზ - 1	160	0.3		0.5	120	0.3	10 მეტრი	2 სართული და მანსარდა
4	74.06.11.849	475	შზ - 1		0.3		0.5		0.3		
5	74.06.01.701	400	შზ - 1	176	0.3		0.5	132	0.3	10 მეტრი	2 სართული და მანსარდა

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- შენობების განთავსების არეალი
- სატრანსპორტო ზონა
- მოასფალტებუ.ლი გზა
- საფეხმავლო
- პარკინგი

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

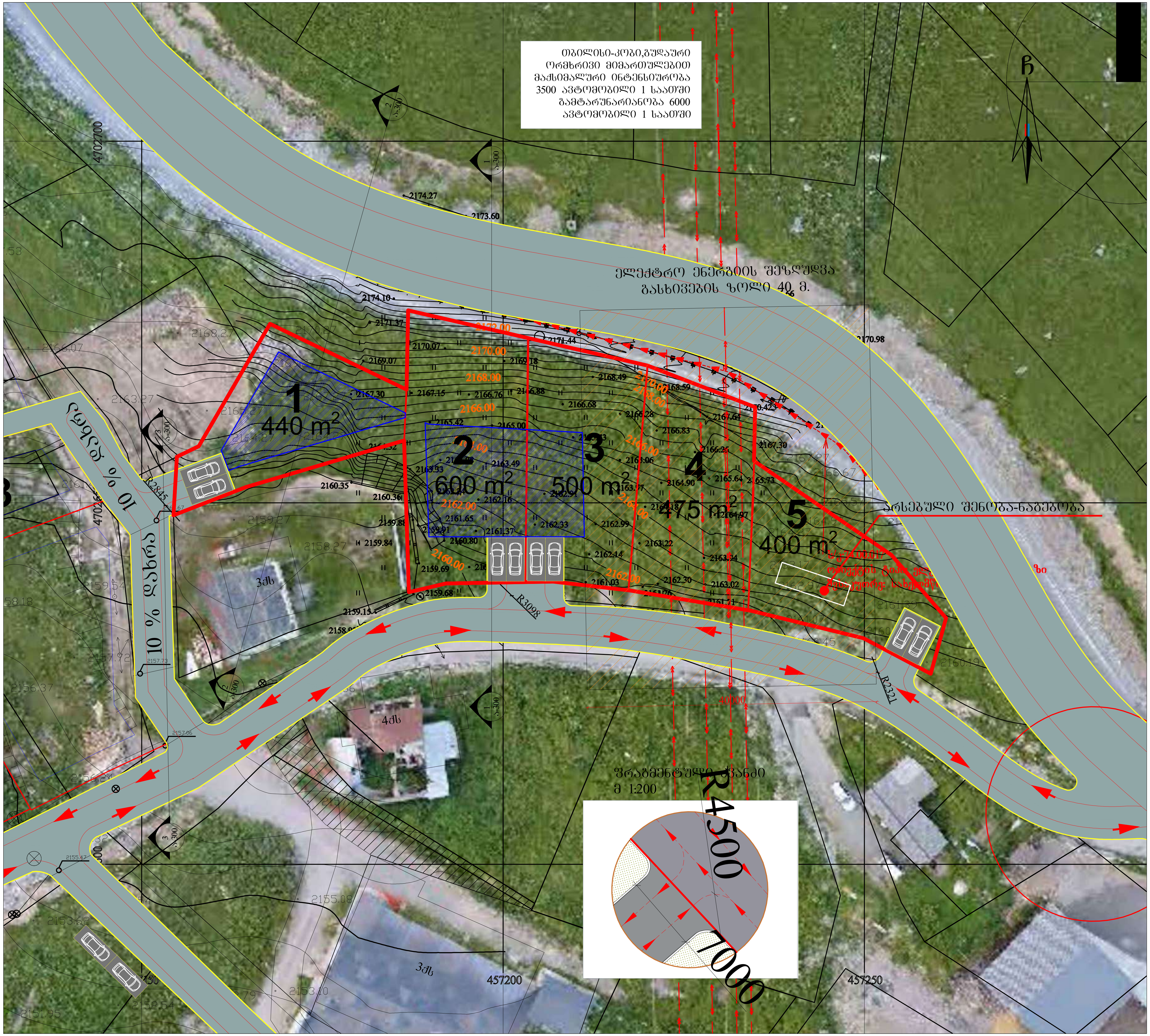
საპროექტო ტერიტორიის დეტალური რეგლამენტის დოკუმენტი

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი

ფაილის სპეც. DWG

ფურცელი 17



MDGRADI ARCHITECTS

MD A

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- შენობების განთავსების არეალი
- სატრანსპორტო ზონა
- მოასფალტებუ.ლი გზა
- საფეხმავლო
- პარკინგი
- შენობების საპროექტო კონტური

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

გენ-გეგმა, სატრანსპორტო მოძრაობის სქემა (ჭრილის ხაზების დატანით)

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

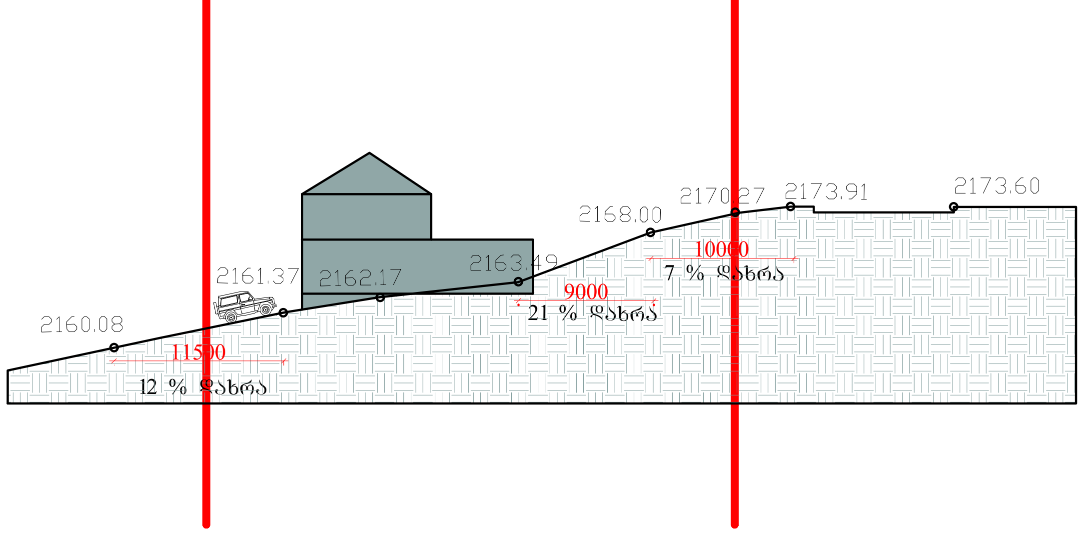
ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 18
ფაილის სპეც. DWG	

MDGRADI ARCHITECTS

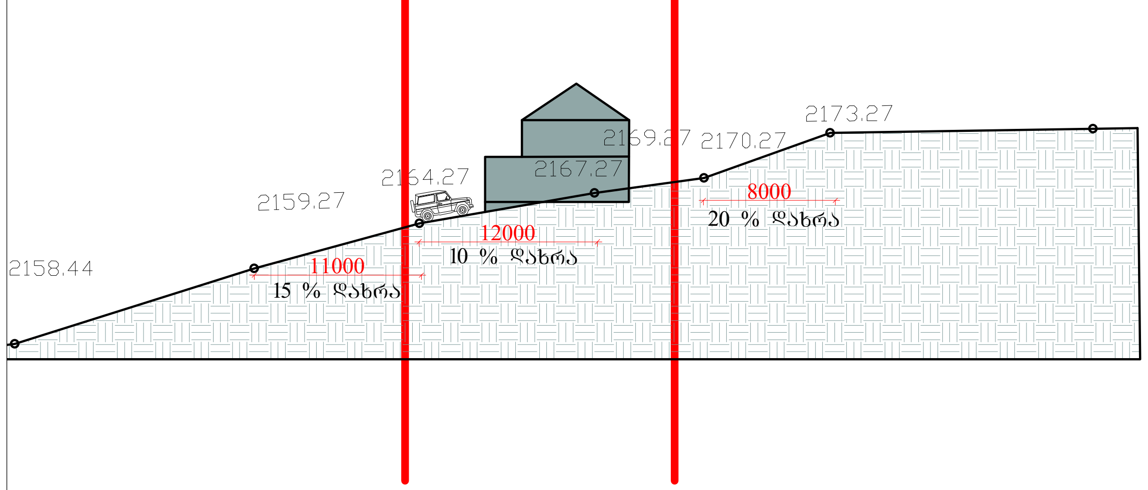
MD A

N

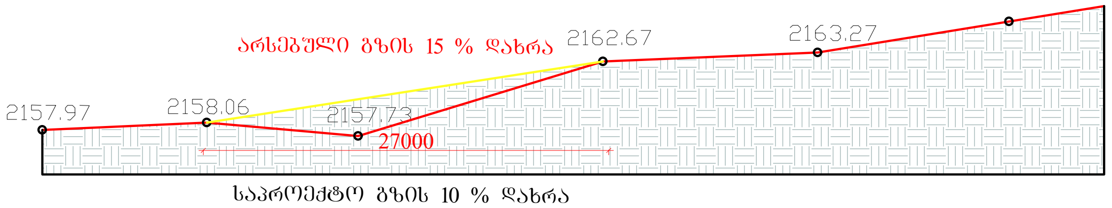
ჭრილი №1

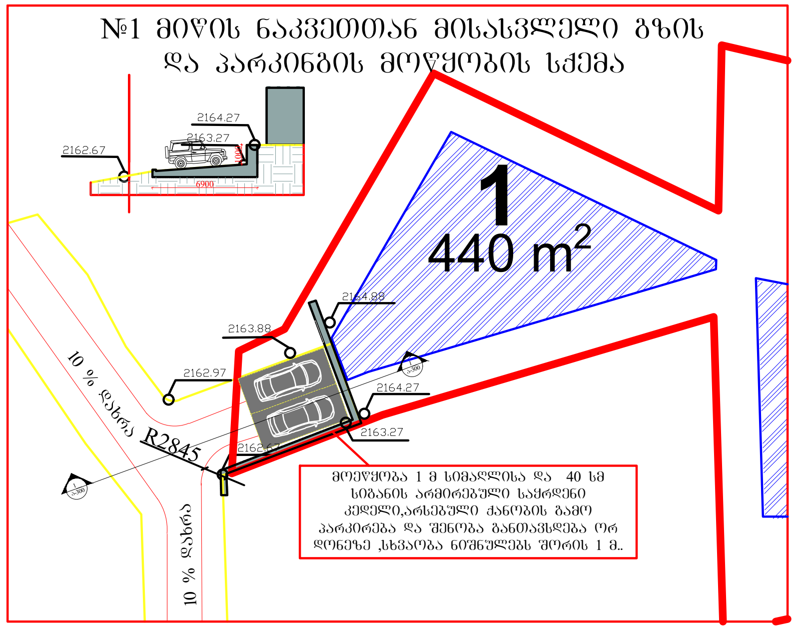


ჭრილი №2



ჭრილი №3





საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

რელიეფის განშლები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020

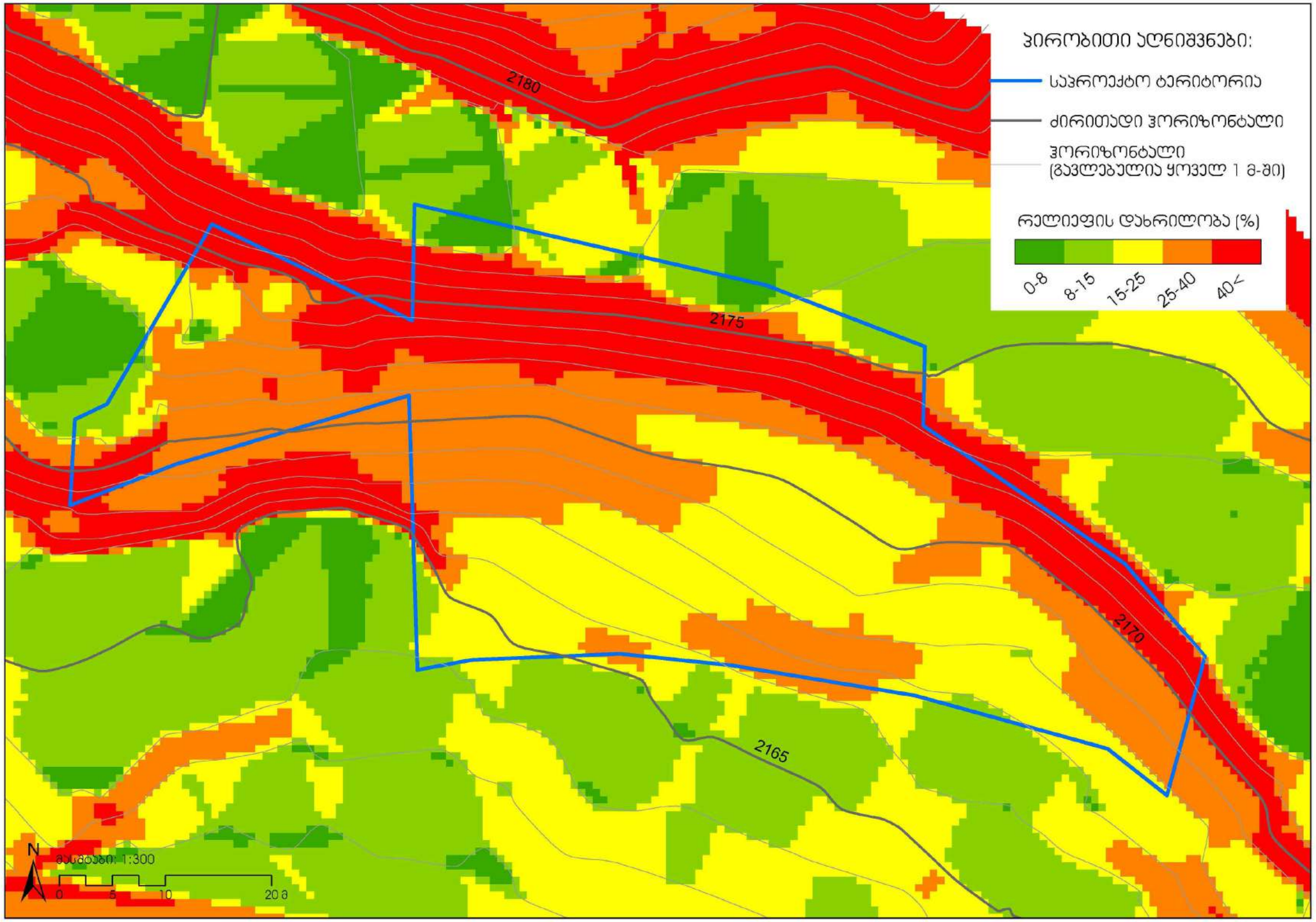
ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი

ფაილის სპეც. DWG

ფურცელი 19

MDGRADI ARCHITECTS

MD A



საპროექტო ჯგუფი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი

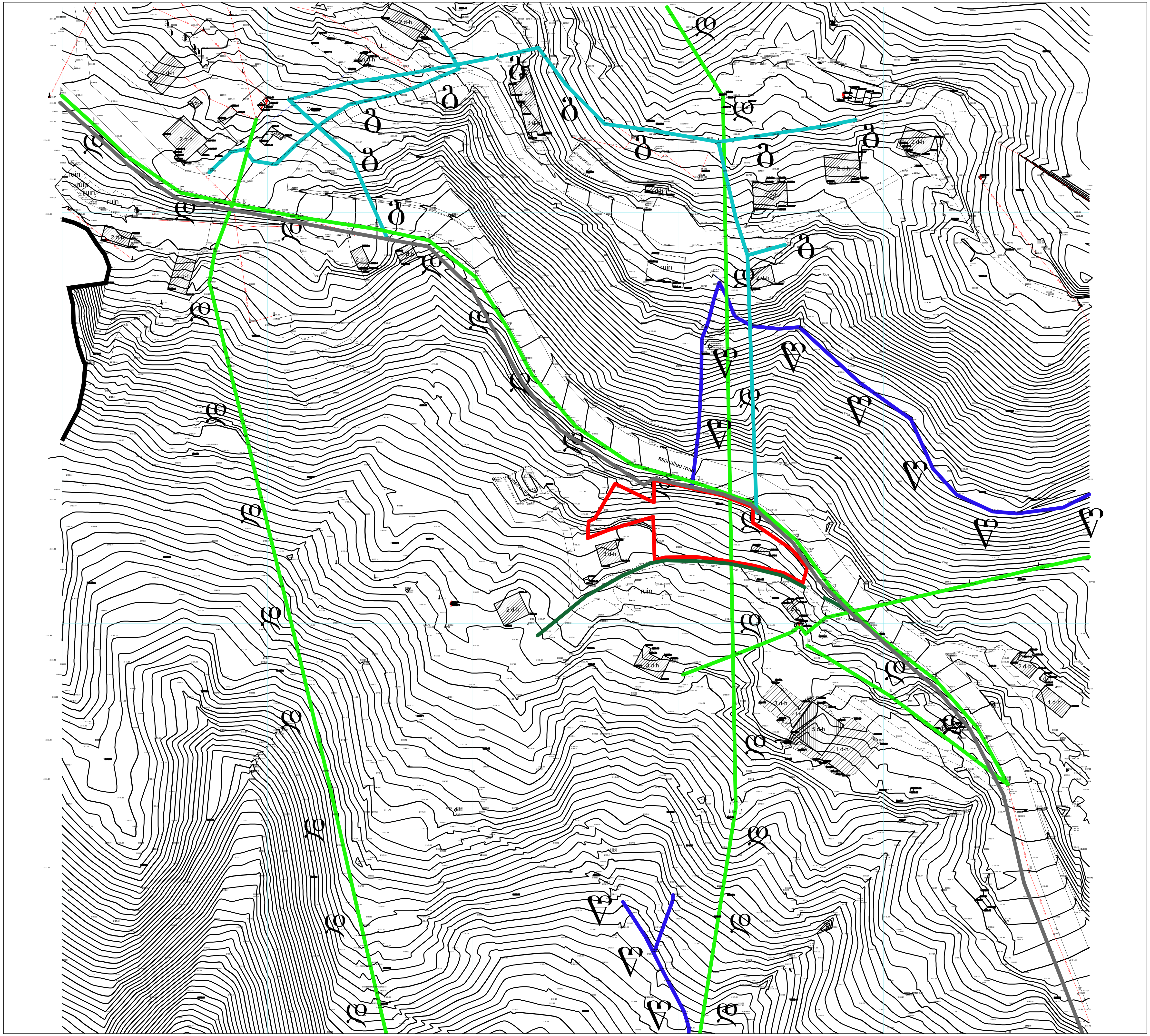
ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

რელიეფის დახრილობა %

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი
ფაილის სახე. DWG	20



MDGRADI ARCHITECTS

MD A

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საკადასტრო საზღვარი
- წყალსადენი ქსელი
- წყალარინების ქსელი
- წყალსადენი ქსელის დაერთების ადგილი
- წყალარინების ქსელის დაერთების ადგილი
- ელექტრომომარაგების ქსელი
- ელექტრომომარაგების ქსელის დაერთების ადგილი
- ბუნებრივი აირით მომარაგების ქსელი
- ბუნებრივი აირით მომარაგების ქსელის დაერთების ადგილი
- არსებული კანალიზაციის მილები
- არსებული ინტერნეტის კაბელი

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

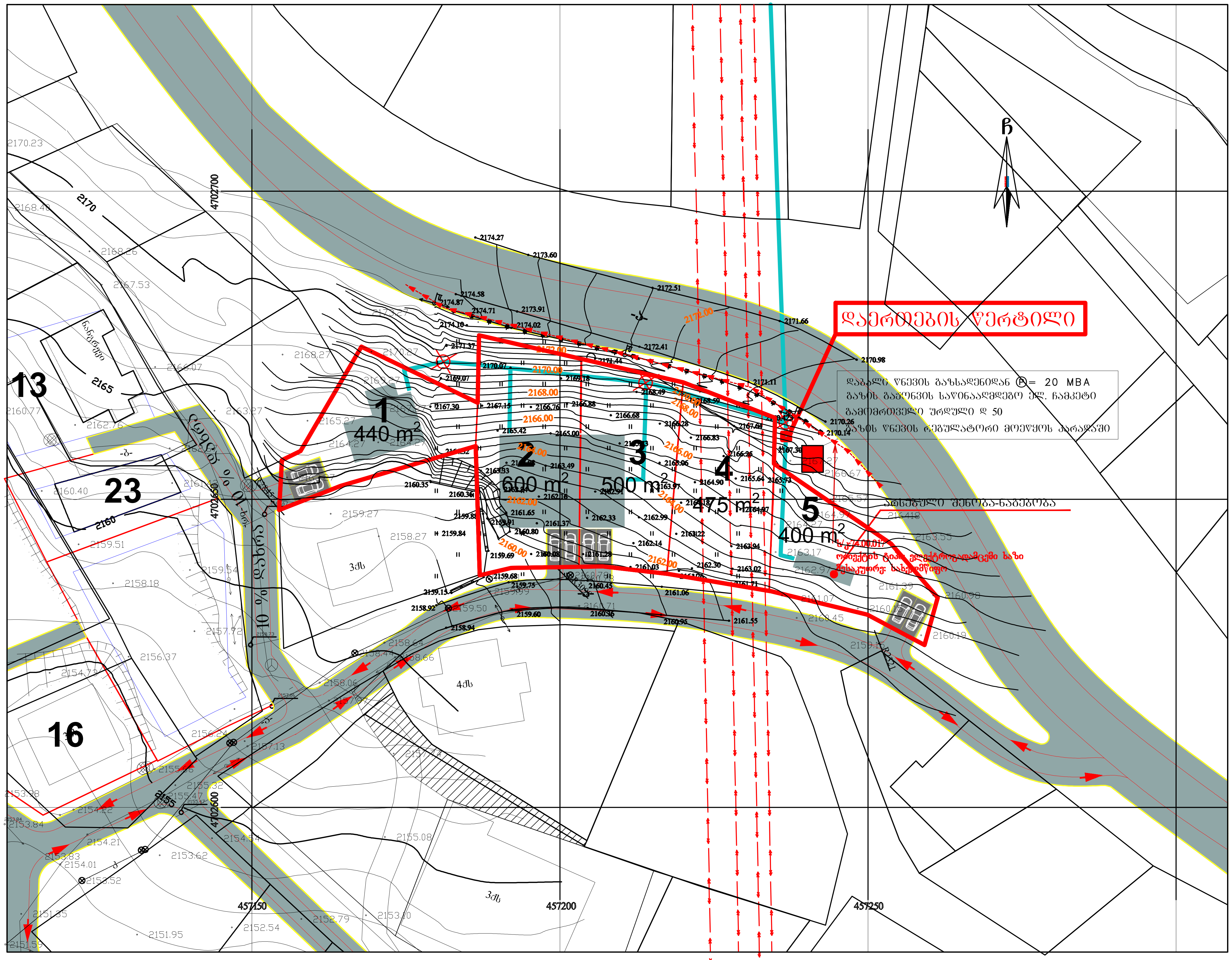
საპროექტო არეალის მიმდებარე არსებული კომუნიკაციები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი

ფაილის სპეც. DWG

ფურცელი 21



ბუნებრივი აირით მომარაგება

აღნიშნული პროექტი ითვალისწინებს გაზმომარაგებას.
კვების ოპტიმალურ წყაროდ შერჩეულია ტერიტორიის
მიმდებარედ არსებული გაზსადენი.

MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საკადასტრო საზღვარი
- დაპროექტებული დაბ/წნევის გაზსადენი
- დაროექტებული გაზ-გამანაწილებელი კარადა
- ნახევარბრუნიანი ჩამკეტი

პროექტი

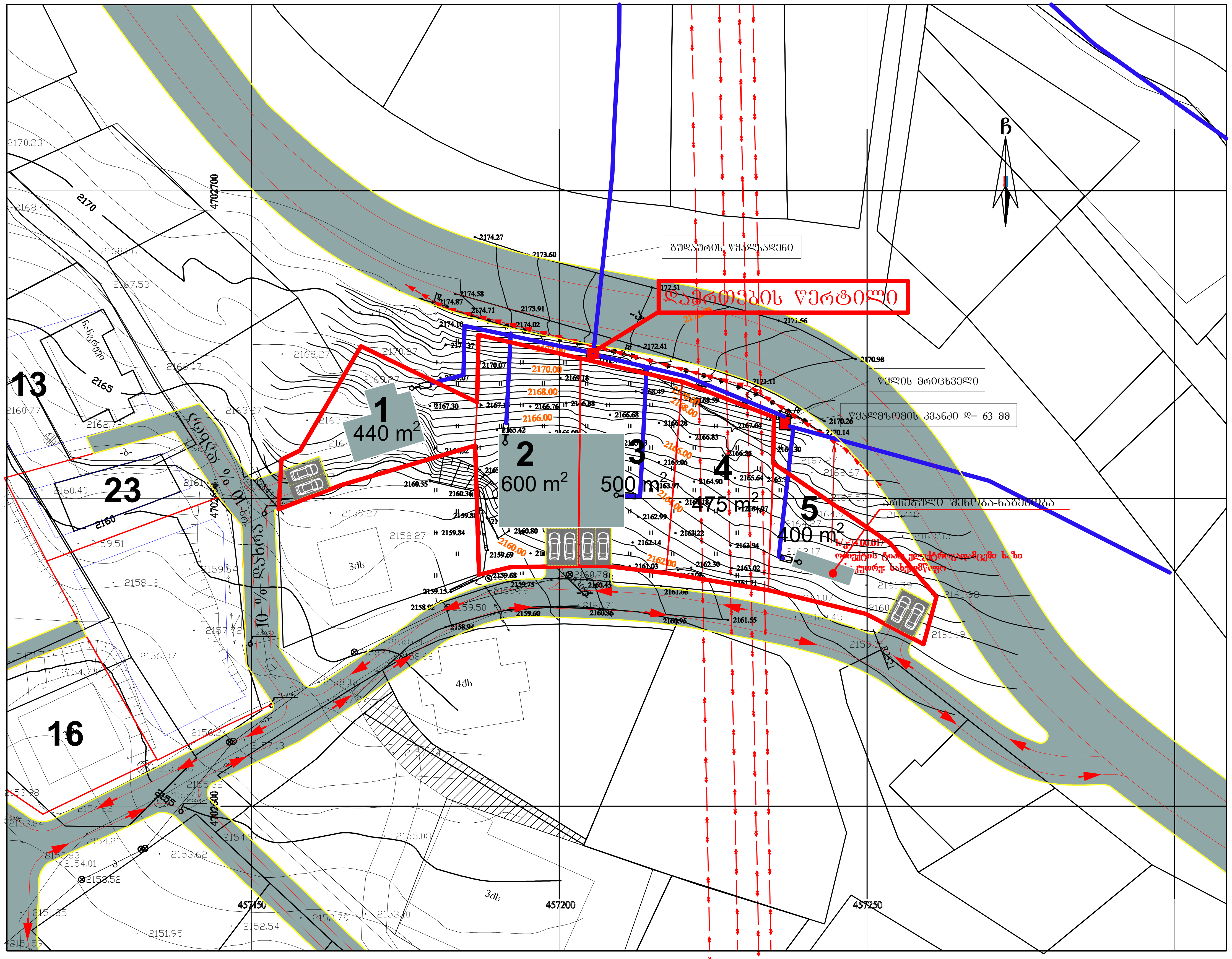
ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

ბუნებრივი აირით მომარაგების საპროექტო საინჟინრო სქემა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 22
ფაილის სპეც. DWG	



ცივი და ცხელი წყალმომარაგების სისტემა

ადმინისტრაციული შენობის წყალმომარაგება გათვალისწინებულია,ტერიტორიაზე შემოსული წყალსადენის ცენტრალური მაგისტრალიდან,რომელიც დააკმაყოფილებს არსებულ მოთხოვნას გარანტირებული თავისუფალი დაწნევა წყალსადენის მაგისტრალში შეადგენს 3.0 დან 4.0 ატმოსფეროს..წყალმომარაგების სისტემის საანგარიშო ხარჯების გამოსათვლელად უნდა დაანგარიშდეს სანიტარული დანადგრების ერთდროული მოქმედების ალბათური კოეფიციენტი.

MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საკადასტრო საზღვარი
- წყალსადენი ქსელი საპროექტო მილი დ-32
- წყალმზომის კვანძი დ= 63 მმ
- სახლთან მიერთება

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

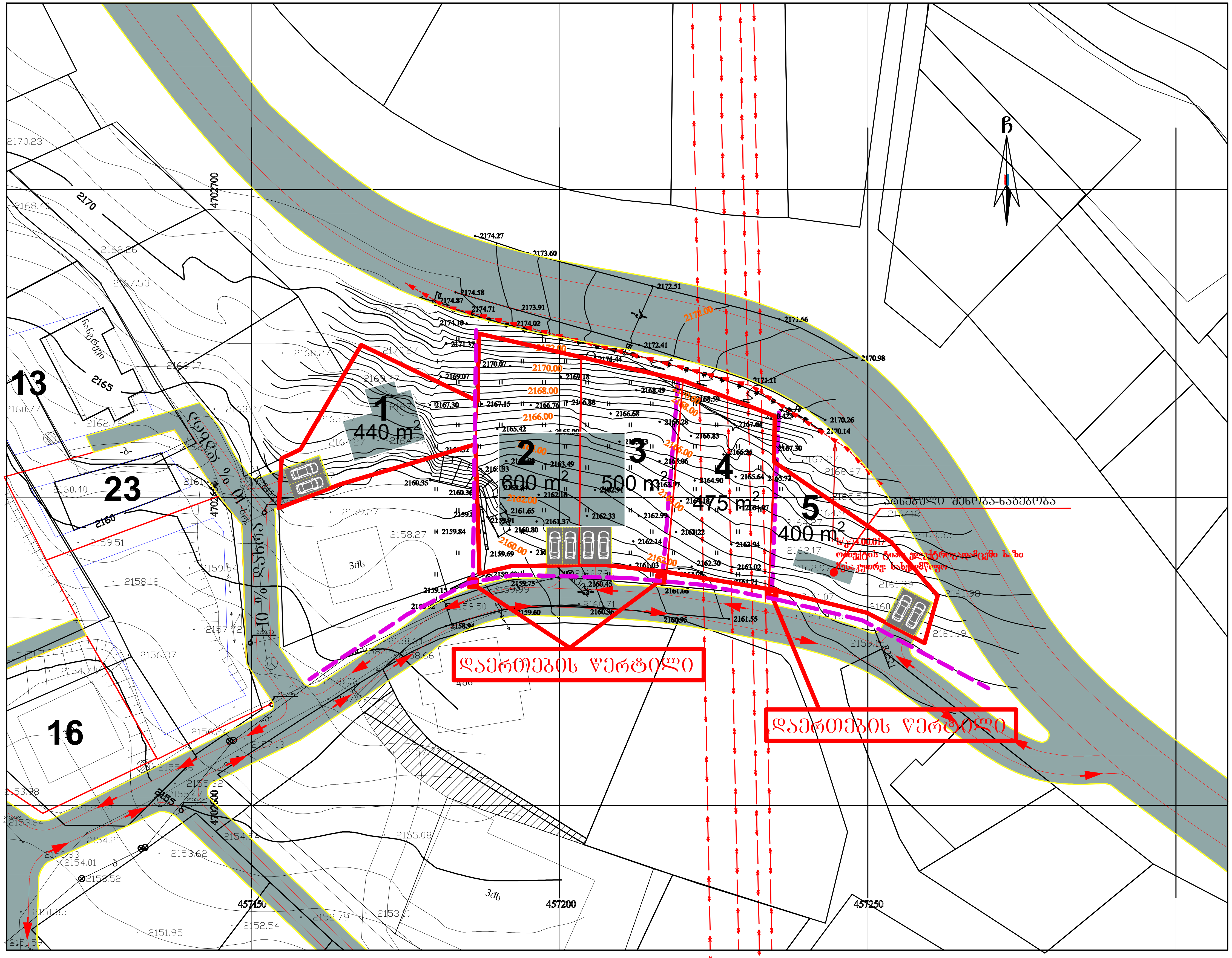
წყალმომარაგების საპროექტო საინჟინრო სქემა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

ეტაპი	დეტალური პროექტი	ფურცელი 23
ფაილის სპეც.	DWG	

MDGRADI ARCHITECTS

MD A



წყალარინების სისტემა

კანალიზაციის სისტემის პარამეტრები მიღებულია კონსტრუქციულად.შიდა სისტემა ეწყობა პლასტმასის სქელკედლიანი მილებისგან.ჭები დაცილებულია შენობიდან მინიმუმ 3 მეტრით. კანალიზაციის სისტემის დამონტაჟება უნდა დაიწყოს გარე ქსელთან შეერთების წერტილიდან და გაგრძელდეს ქსელის დასაწყისისკენ.

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საკადასტრო საზღვარი
- წყალარინების საპროექტო მილი ლ= 50
- წყალარინების ჭა

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

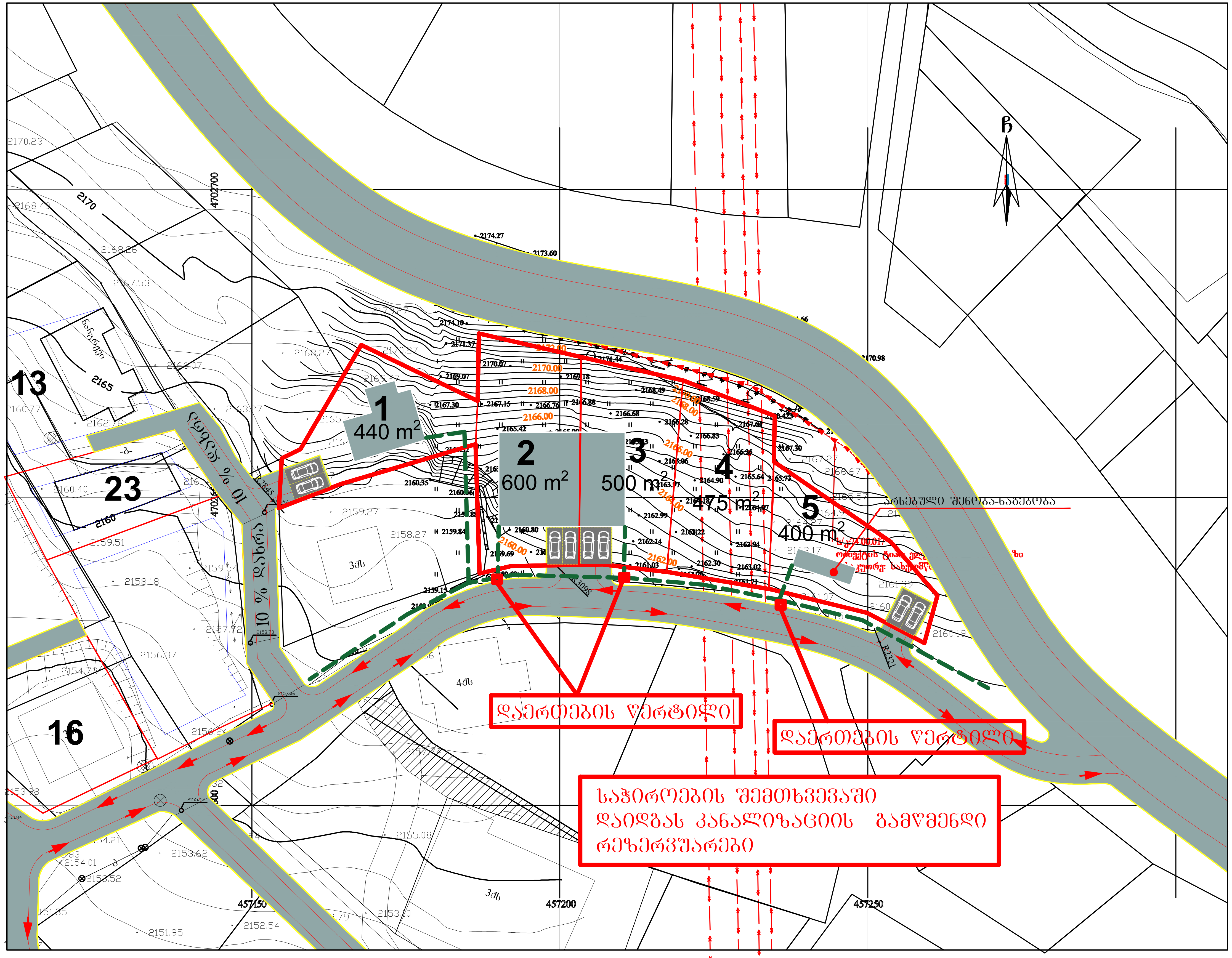
სანიაღვრე საპროექტო საინჟინრო სქემა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი

ფურცელი 24

ფაილის სპეც. DWG



MDGRADI ARCHITECTS
MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საკადასტრო საზღვარი
- კანალიზაციის მილის ძირი -1 მ.
- წყალარინების ჭა

პროექტი

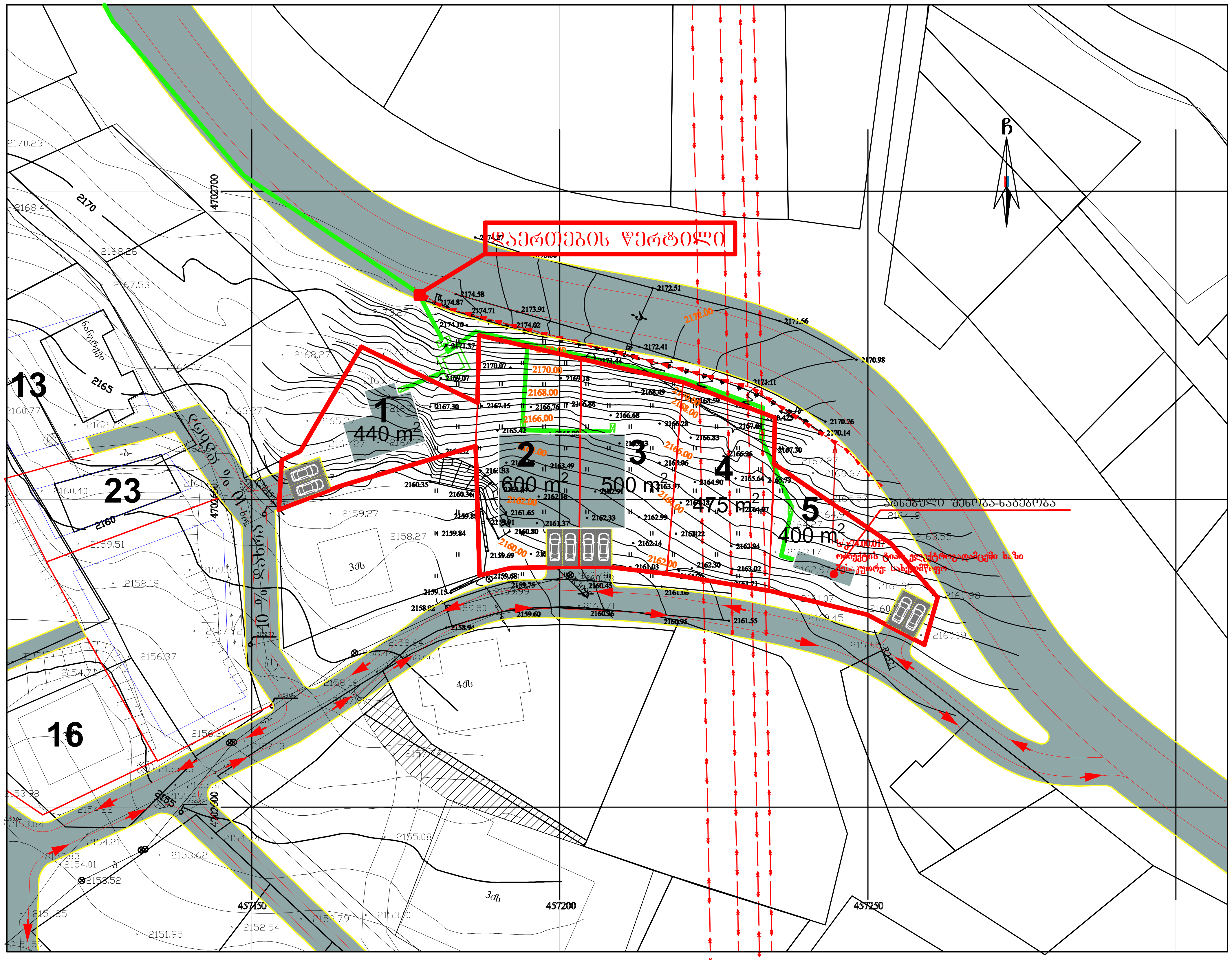
ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

კანალიზაციის საპროექტო საინჟინრო სქემა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი
ფაილის სპეც. DWG	25



ელექტრო მომარაგება

ელექტრო მომარაგება განხორციელდება ადგილობრივი ენერგოკომპანიის მიერ გაცემული ტექნიკურ პირობაზე დაყრდნობით. ელექტრული ქსელის ძაბვა იქნება 380-220 ვოლტი.ელექტრობგაყვანილობა იქნება ტ-6-ს სისტემის.შენობის ელ.მომარაგება მოხდება თითოეული ბლოკებისთვის დამოუკიდებელი ხაზებით.მთავარი გამანაწილებელი ფარი არის მოდულურ-კომპლექტური ტიპის..ელექტრო გაყვანილობა უნდა შესრულდეს ცეცხლარგავრცელების უსაფრთხო კვს ტიპის იზოლაციანი კაბელით.

MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საკადასტრო საზღვარი
- მთავარი ფარი
- ზოლოვანი ფოლადი
- გუდაურის ქსელიდან გამანაწილებელი
- არსებული ტრანსფორმატორი

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

ელექტრო-ენერგიით მომარაგების საპროექტო საინჟინრო სქემა

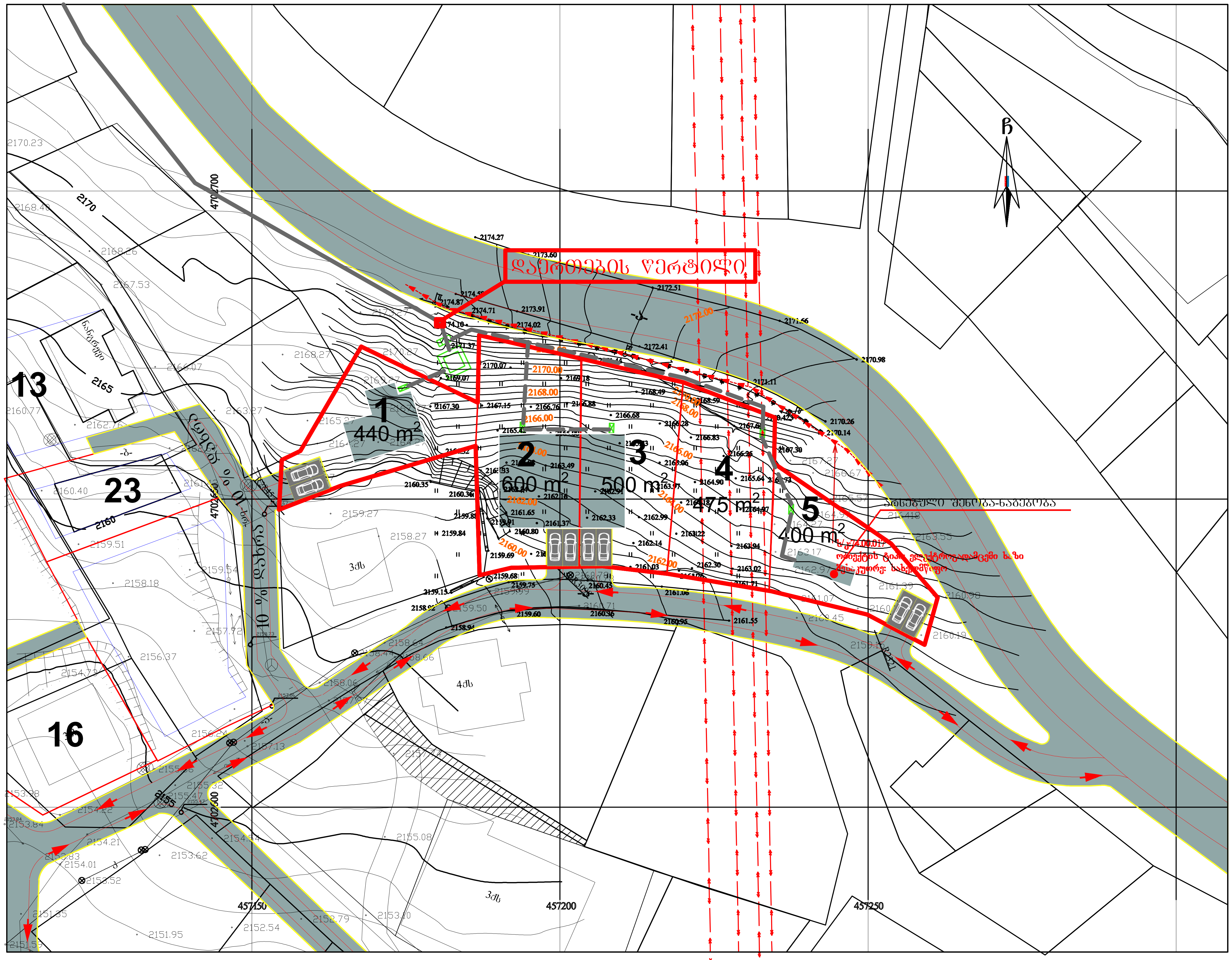
მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი

ფაილის სპეც. DWG

ფურცელი 26

ინტერნეტით მომარაგების ნაწილი



MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N

საპროექტო ჯგუფი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საკადასტრო საზღვარი
- ოპტიკურ ბოჭკოვანი კაბელი
- არსებული ტრანსფორმატორი

პროექტი

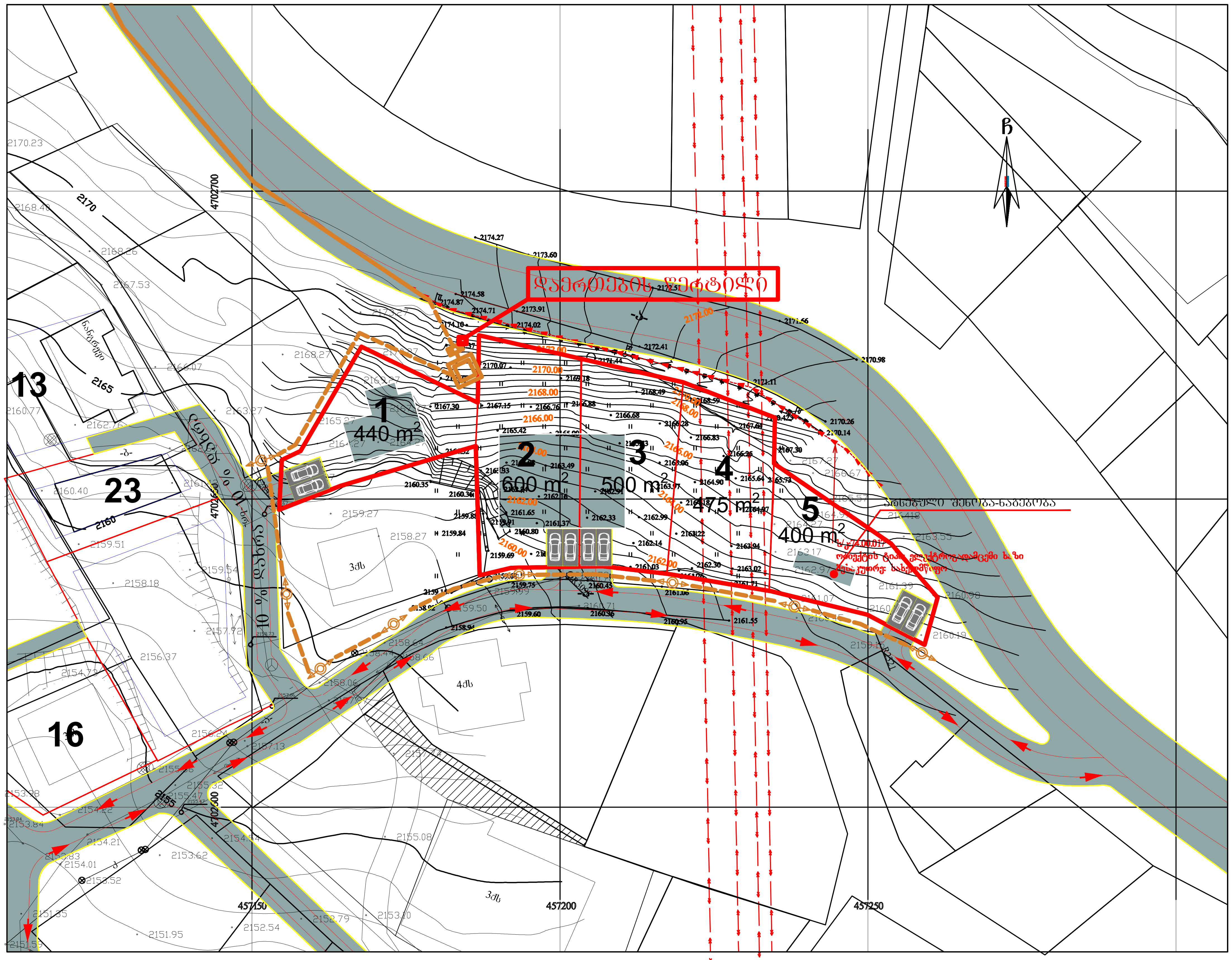
ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

ინტერნეტით მომარაგების საპროექტო საინჟინრო სქემა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 27
ფაილის სპეც. DWG	



MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

- საკადასტრო საზღვარი
- ელექტრო-გადამცემი ხაზის საყრდენი
- ზოლოვანი ფოლადი
- არსებული ტრანსფორმატორი

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

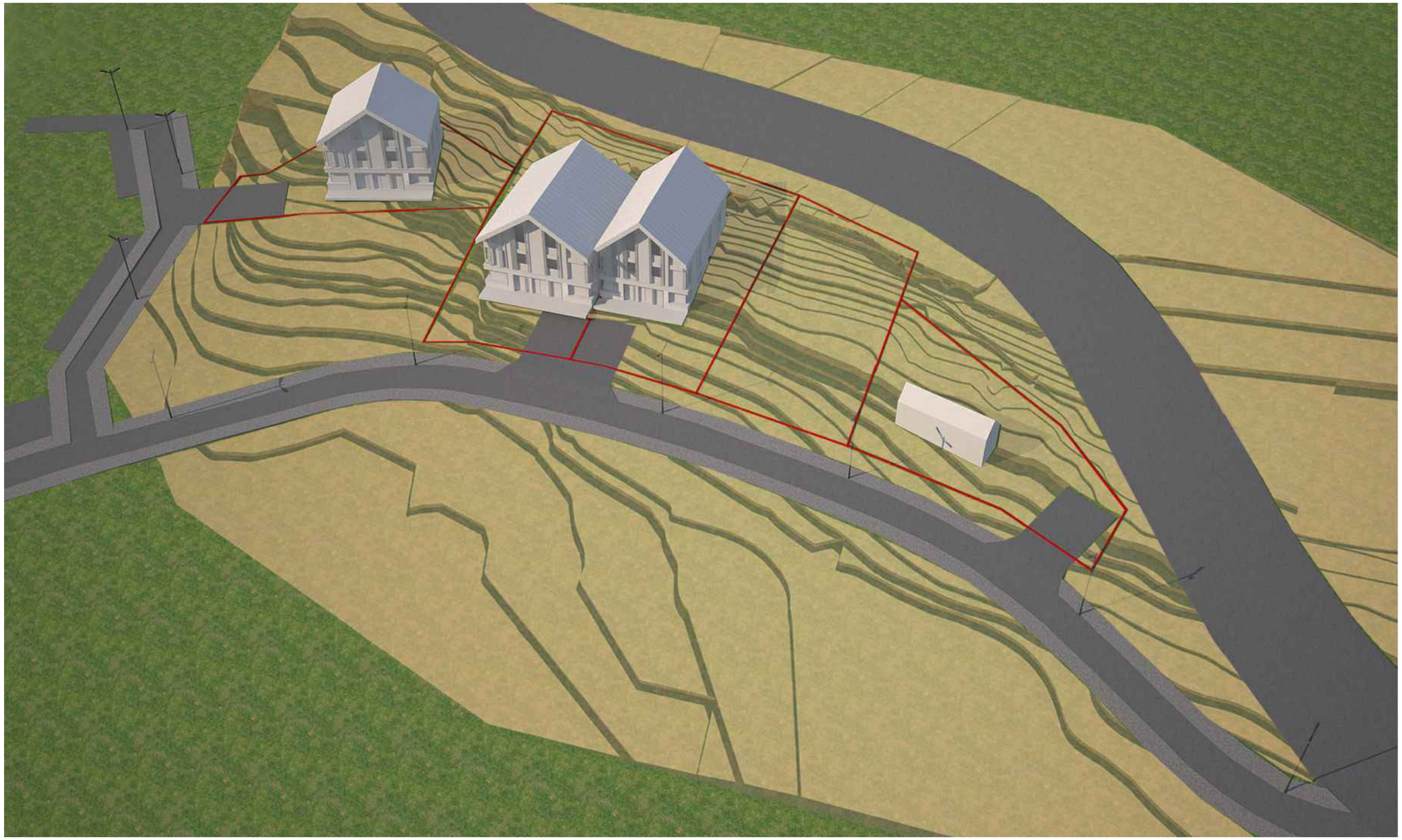
გარე განათების საპროექტო საინჟინრო სქემა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:500	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 28
ფაილის სპეც. DWG	

MDGRADI ARCHITECTS

N



საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

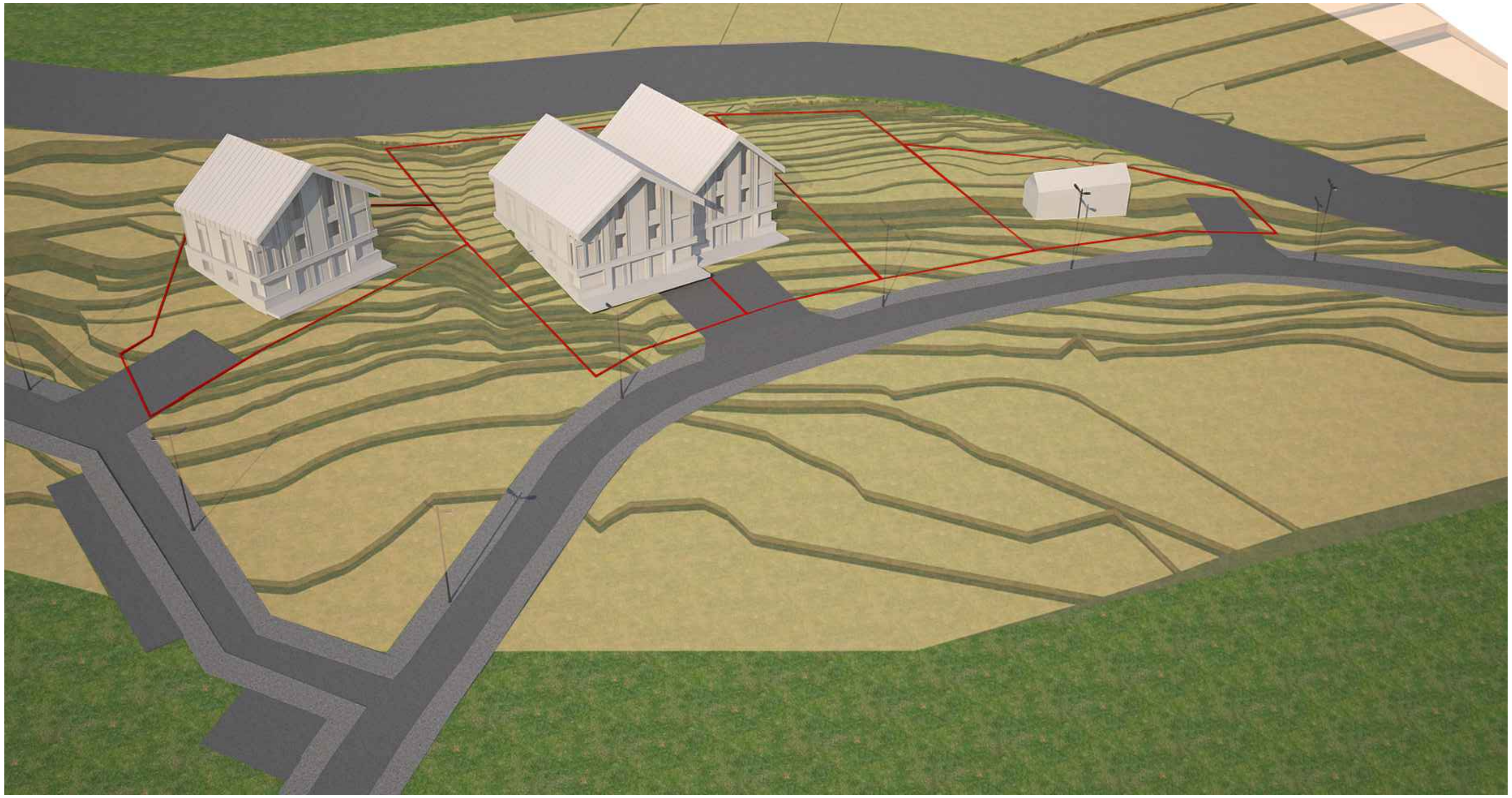
ვიზუალიზაცია №1

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

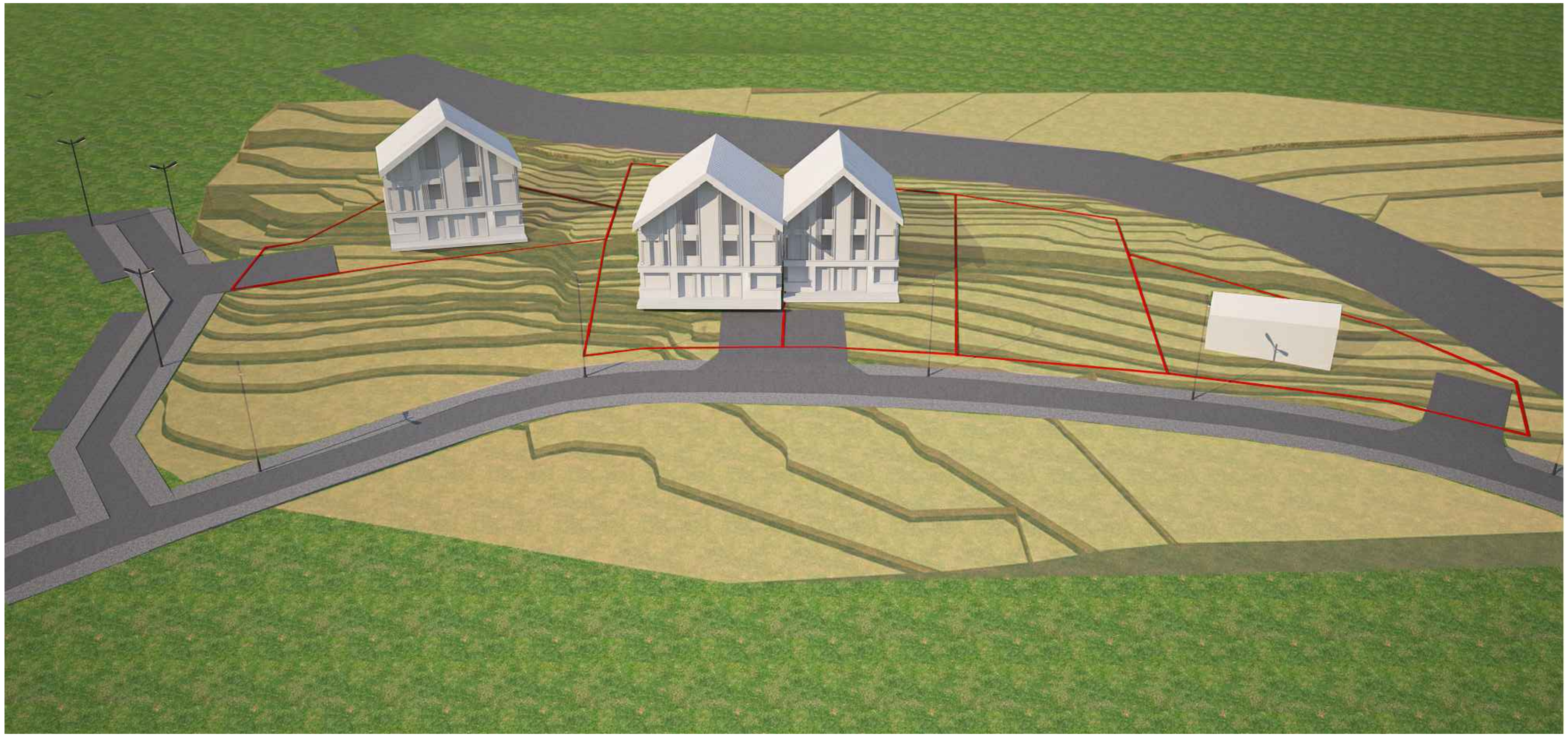
ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 30
ფაილის სპეც. DWG	

MDGRADI ARCHITECTS

MD A



საპროექტო გუნდი		
პროექტის არქიტექტორი	ნ.კობახიძე	
პირობითი აღნიშვნები		
პროექტი	ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში	
ნახაზი	ვიზუალიზაცია №2	
მასშტაბი	ფორმატი A3	თარიღი 20.11.2020
ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი		ფურცელი 31
ფაილის სპეც. DWG		



MDGRADI ARCHITECTS
MD A

N

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

ვიზუალიზაცია

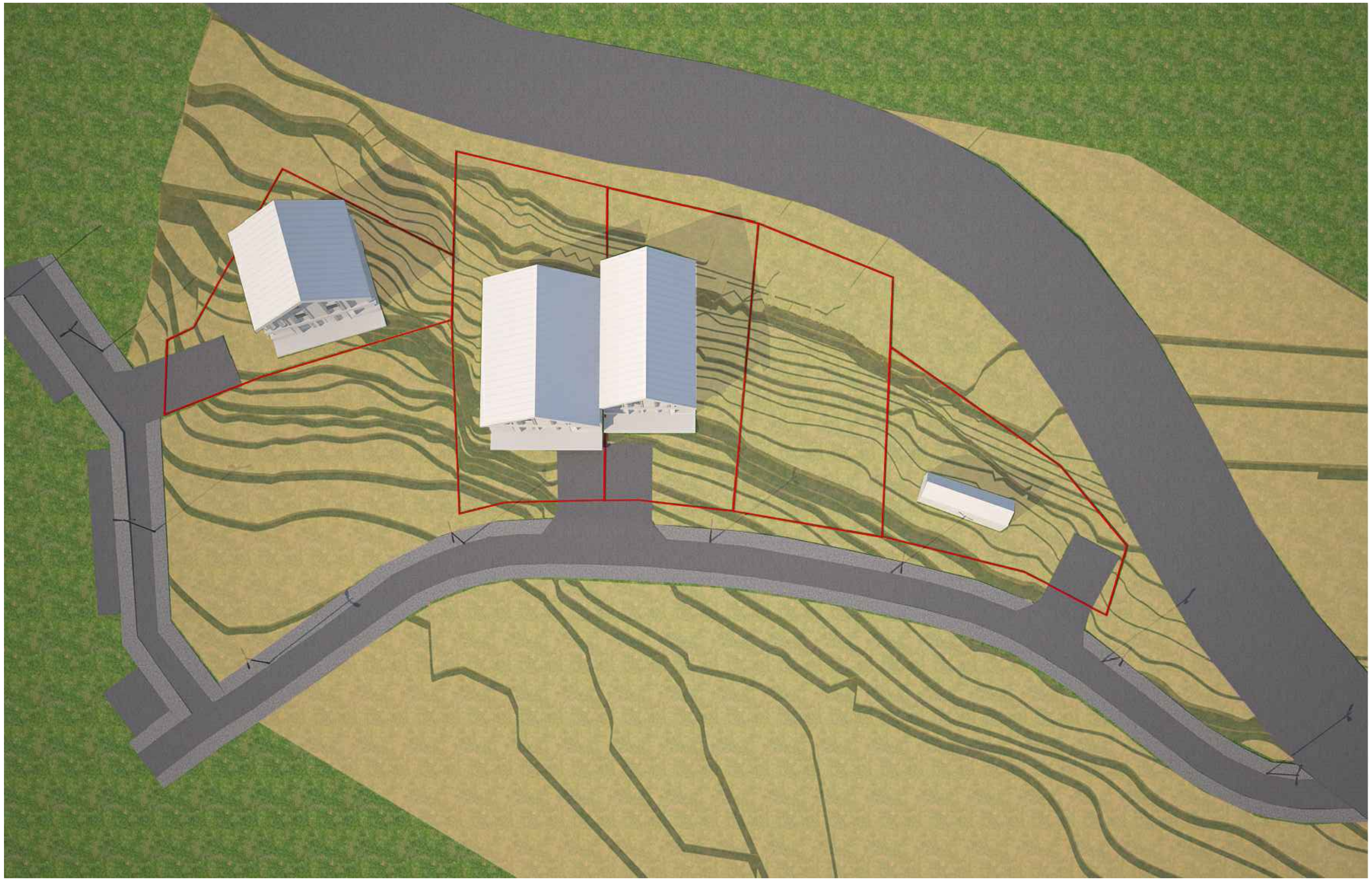
მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 32
ფაილის სპეც. DWG	

MDGRADI ARCHITECTS

MD A

N



საპროექტო გუნდი		
პროექტის არქიტექტორი	ნ.კობახიძე	

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი

ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი გუდაურში

ნახაზი

ვიზუალიზაცია

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი	ფურცელი 33
ფაილის სპეც. DWG	

MDGRADI ARCHITECTS
MD A

საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კობახიძე

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები და დასასვენებელი სახლები გუდაურში

ნახაზი

ფოტომონტაჟი

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
	A3	20.11.2020

ეტაპი გდგ დეტალური პროექტი

ფაილის სპეც. DWG

ფურცელი 36