



ბორჯომის მუნიციპალიტეტი,
დაბა ბაკურიანი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა

ბანაშენიანების რეგულირების გეგმა



საქართველოს მთავრობის

დადგენილება

N 508 2017 წლის 30 ნოემბერი ქ. თბილისი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

მუხლი 1. „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტისა და „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე-12 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, დამტკიცდეს დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: №64.30.11.041; №64.30.11.045; №64.30.11.044; №64.30.11.043; №64.30.11.042; №64.30.04.920; №64.30.04.917; №64.30.04.918; №64.30.04.919) განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანდართული გეგმარებითი დავალება.

მუხლი 2. ამ დადგენილების პირველ მუხლში აღნიშნული გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში.

თბილისის მთავრობის და მდებარე განვითარების სამინისტრო	
შეფოსტვის №	15364/05
„ 4 “	12 2017 წ.
სარეგისტრაციო	

მუხლი 3. დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

პრემიერ-მინისტრი

გიორგი კვიციანი



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular official stamp. The stamp contains the text 'საქართველოს მთავრობის ადმინისტრაცია' (Administration of the Government of Georgia) around the perimeter and 'N1' in the center. The signature is written across the stamp.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, მდებარე მიწის ნაკვეთების - ს/კ64.30.11.045, ს/კ64.30.11.043, ს/კ64.30.11.042 ს/კ64.30.11.044, ს/კ 64.30.11.041, ს/კ64.30.04.917, ს/კ 64.30.04.918, ს/კ 64.30.04.919, ს/კ64.30.04.920

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

- საპროექტო ობიექტი - საცხოვრებელი სახლები (მცირე მოცულობის კოტეჯები)
- ობიექტის მისამართი ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები (ს/კ 64.30.11.045, ს/კ 64.30.11.043, ს/კ 64.30.11.042 ს/კ 64.30.11.044, ს/კ 64.30.11.041, ს/კ64.30.04.917, ს/კ64.30.04.918, ს/კ 64.30.04.919, ს/კ 64.30.04.920)
- გრგ-ს საპროექტოს ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენს- 3218მ²

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და მონაცემები

1.	ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	<ul style="list-style-type: none"> • საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დ. აღმაშენებლის ქუჩის მიმდებარედ საპროექტო ტერიტორია თავისი ტოპოგრაფიით არ ხასიათდება რთული რელიეფით. • ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით მოითხოვს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებას. ტერიტორიის ზოგადი და კონკრეტული ზონები განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმით, დავალებით განსაზღვრული ფუნქციების შესაბამისად. • გათვალისწინებულ იქნას წარმოდგენილ წინასაპროექტო კვლევის შედეგები და დასკვნები.
2.	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.	<ul style="list-style-type: none"> • მოხდეს შენობების მორგება არსებულ გარემოსთან. • გრგ-ს პროექტის ფარგლებში წარმოდგენილი იქნას მიმდებარე ტერიტორიების სავარაუდო განვითარების ხედვა. • საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. • სართულიანობა განისაზღვროს მაქსიმუმ 2 სართულით და მანსარდით. • შენობები დაპროექტდეს საკადასტრო საზღვრებში. • ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: ყოველ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ბინების შემთხვევაში 1 ბინაზე -1 ავტოსადგომი; სასტუმროს შემთხვევაში 2 ნომერზე- 1 ავტოსადგომი;

		<p>იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით.</p>
3.	<p>მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა ნაგებობის დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით
4.	<p>მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა, ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე. • დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
5.	<p>ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები;</p>	<ul style="list-style-type: none"> • მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში); მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნას შესაბამის სამსახურებთან • წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის სქემა, შიდა საფეხმავლო და რეკრეაციული სივრცეების გათვალისწინებით; • გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

		<ul style="list-style-type: none"> • მიეთითოს ტერიტორიაზე ნაგვის ურნების განთავსების ადგილები; • დაცული იქნას საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილების „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ მოთხოვნები <p>გათვალისწინებული იქნას რელიეფის და განაშენიანების ხასიათი ბუნებრივ ლანდშაფტთან თანაფარდობა და ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული საინჟინრო ქსელი;</p>
6.	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა;	<ul style="list-style-type: none"> • პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები. • ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის. • განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნას შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტრო ენერჯია, გაზმომარაგება, კავშირგაბმულობა);

1.	მიწის ნაკვეთების ფართობი	3218 მ ²		
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1	0,3	—	—
3.	ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე	11 მეტრი		

4.	ტერიტორიის განმწვანების კოეფიციენტი კვ	0.3		
5.	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით,		
6.	ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა. ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა,	განისაზღვროს ტერიტორიის გრგ-ს პროექტით.		
7.	შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	2 სრული მიწისზედა სართული მანსარდით		

განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში -გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

1. განაცხადი;
2. ტერიტორიის გრგ-ს რუკა გეგმარებითი დავალება,
3. საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმა;
4. ზოგადი გეოლოგია;
5. გრგ-ს ტექნიკური ნაწილი: გრგ-ს აღწერა, განმარტებითი ბარათი, განხორციელების ეტაპები და რიგითობა,
6. სიტუაციური გეგმა, მ 1:2000 ან 1:1000
7. ტოპო-გეოდეზიური ანაზომი საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებითა და მომიჯნავე ინფრასტრუქტურის ჩვენებით მ1:500
8. ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა მ1:500 ან 1:1000: (არსებობის შემთხვევაში)
9. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფრაგმენტ(ებ)ი საჭიროების შემთხვევაში,
10. განშლები და ჭრილები, მ 1:500 ან 1:1000
11. ფუნქციური ზონირების რუკა (არსებობის შემთხვევაში)
12. მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯნვის სქემა)

13. ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა, მ 1:500 ან მ1:1000,
14. ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება მ 1:1000 ან მ 1:200 ან მ 1:500
15. მომიჯნავე ტერიტორიებზე გასატარებელი ქალაქშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი მ1:500 ან 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში)
16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ 1:500 ან მ 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში)
17. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში)

შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნის შესაბამისად.
2. გრგ-ს საპროექტო დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილი იქნეს A3 ან A2 ფორმატის ალბომის სახით.
3. მითითებული მასალები წარმოდგენილი იქნას ელექტრონული ვერსიის სახით CD დისკზე AutoCaD 2007-ის ან უფრო ახალი ვერსიის ფორმატში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38-ს.
4. გრგ-ს წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახველი ელექტრონული ვერსია Pover-Point-ის ან PDF დორმატში CD დისკზე.
5. გრგ-ით მოცემული უფლებრივი ზონირების დეტალურ რუკაზე დადგენილი და ასახული უნდა იქნას:
 - საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები,
 - მიწის ნაკვეთის საზღვრები,
 - განაშენიანების რეგულირების ხაზები,
 - შენობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლეები H
 - მიწის ნაკვეთის განაწილების რუკა (გამიჯნვის სქემა)
 - განაშენიანების კოეფიციენტი კ1
 - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2
 - გამწვანების კოეფიციენტი კ3
 - ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანე გზები და ავტოსადგომები,
 - მითითებული იყოს გაბარიტული ზომები.

დაბა ბაკურიანში დავით აღმაშენებლის ქუჩაზე განაშენიანების რეგულირების
გეგმის

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს დაბა ბაკურიანის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში და უშუალოდ ემიჯნება არსებულ ინდივიდუალურ განაშენიანებას. დღესდღეობით ტერიტორია ჩიხურადაა ჩართული ბაკურიანის სატრანსპორტო ქსელში, ანალოგიური ვითარებაა დაფიქსირებული ბაკურიანის გენერალურ გეგმაში.

ბაკურიანის გენერალური გეგმით ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 2-ის მოთხოვნები. იგივე მოთხოვნებია დაფიქსირებული გეგმარებით დავალებაში, საქართველოს მთავრობის დადგენილება # 508; 2017 წლის 30 ნოემბერი. ასევე გრგ-ს დავალებით დაფიქსირებულია შემდეგი შეზღუდვები: ტერიტორიის მაქსიმალური განაშენიანების კოეფიციენტი $k_1 = 0,3$, $k_3 = 0,3$; ხოლო შენობათა მაქსიმალური სიმაღლე $H=11$ მ.; თითო საცხოვრებელ ერთეულზე გათვალისწინებული უნდა იყოს 1 ავტოსადგომი. გრგ-ს პროექტით უნდა განისაზღვროს ტერიტორიის ჩართვა არსებულ თუ გენგეგმით გათვალისწინებულ საინჟინრო ინფრასტრუქტურაში.

გრგ-ს დავალებით დასაგეგმარებელი ტერიტორია მოიცავს შემდეგ საკადასტრო ერთეულოებს: 64.30.11.045; 64.30.11.043; 64.30.11.042; 64.30.11.044; 64.30.11.041; 64.30.04.917; 64.30.04.918; 64.30.04.919; 64.30.04.920.

მიწის ნაკვეთები ზომითა და კონფიგურაციით არაერთგვაროვანია მათი ფართობები თამაშობს 171 კვ.მ.-დან 714 კვ.მ. ამდე. წარმოდგენილი გენგეგმის ესკიზით დაცულია გეგმარებითი დავალების მოთხოვნები. მიწის ნაკვეთების ტრანსპორტით მომსახურების მიზნით გათვალისწინებულია ნაკვეთების ხელახალი გამოიჯვნა შედეგად 9 ნაკვეთის ნაცვლად წარმოდგენილია 7 ნაკვეთი. ნაკვეთებთან მისვლა ხორციელდება ჩიხურად, უშუალოდ ავტომანქანების ნაკვეთში შესვლით, უკან გამოსვლა გათვალისწინებულია ნაკვეთის ფარგლებში მობრუნებითა და ჩიხში გამოსვლით. შენობები 2 სართულიანია ორქანობიანი გადახურვით, რაც იმეორებს მიმდებარე განაშენიანების ხასიათს.

რეგულირების გეგმაში შენობათა განთავსების არეალები დატანილია სავალდებულო ლურჯი ხაზებით, ანუ ზუსტადაა განსაზღვრული შენობათა განთავსების კონტურები. სივრცით-გეგმარებითი წყობა ღია ტიპისაა, რაც ასევე იმეორებს მიმდებარე განაშენიანების ხასიათს; განაშენიანებისა და გამწვანების კოეფიციენტები 0.3 -ის ფარგლებშია, შენობათა მაქსიმალური სიმაღლეც 11 მ.-ის ფარგლებშია.

მთლიანობაში დაცულია გეგმარებითი დავალებით განსაზღვრული მოთხოვნები.

საინჟინრო ნაწილში დეტალურადაა აღწერილი განაშენიანების ჩართვა არსებულ თუ გენგეგმით გათვალისწინებულ საინჟინრო ინფრასტრუქტურაში.

თ.ჯაფარიძე

დაბა ბაკურიანის კლიმატური პირობები

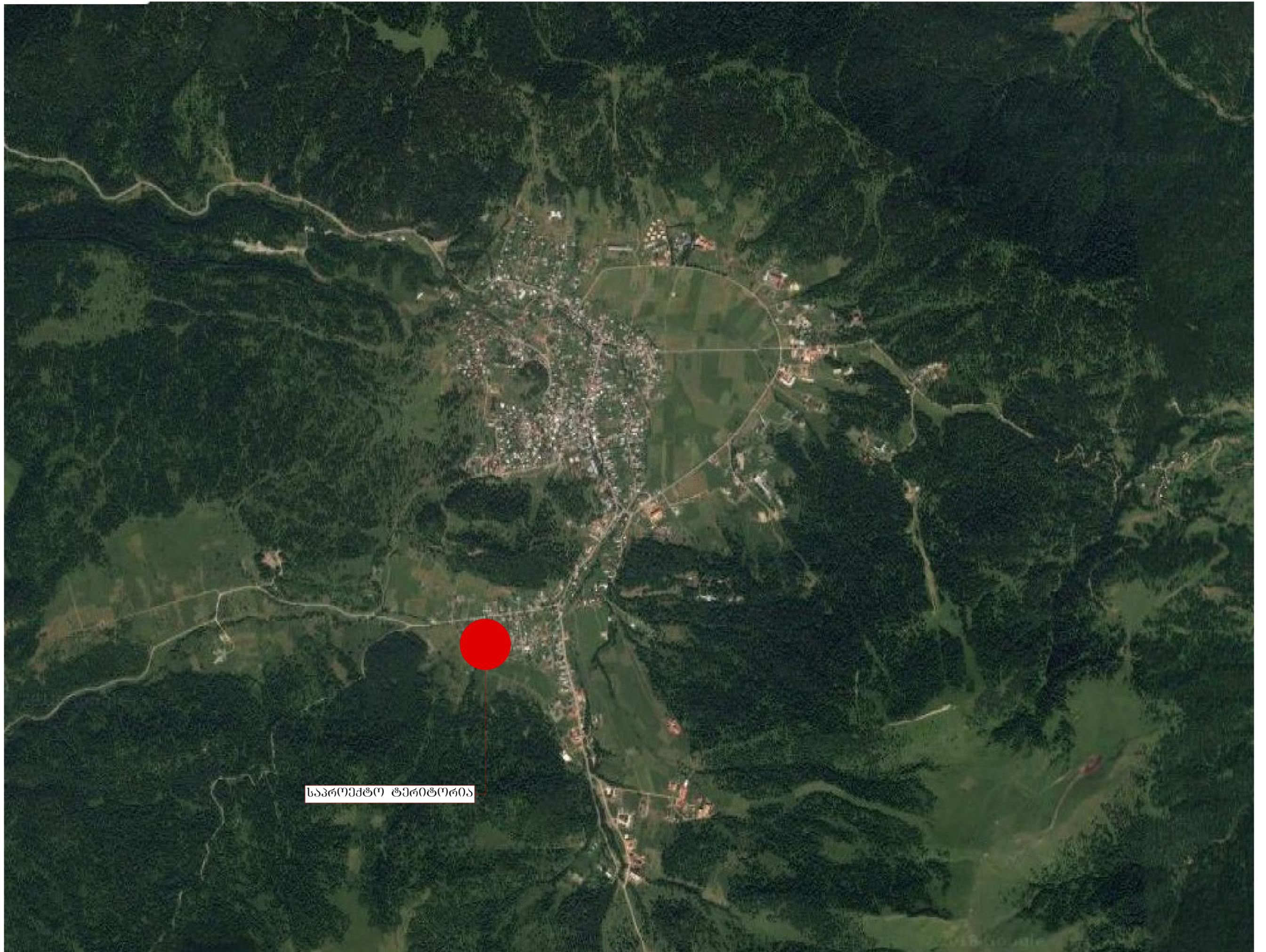
კლიმატური პირობების ხრივ, სამშენებლოდ გამოყოფილი უბანი მიეკუთვნება მაღალმთიანი, კონტინენტური ჰავის ზონას, ხანგრძლივი ცივი ზამთრით და გრილი ზაფხულით. პნ 01.05–08-ს „სამშენებლოკლიმატოლოგია“-ს მიხედვით, კლიმატური პირობები შემდეგია:

- ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა $+4,4^{\circ}\text{C}$;
- ტემპერატურის აბსოლუტური მინიმუმი -36°C ;
- ტემპერატურის აბსოლუტური მაქსიმუმი $+31^{\circ}\text{C}$;
- ნალექების საშუალო წლიური რაოდენობა – 935 მმ;
- თოვლის საფარის წონა – 1,44 კპა;
- თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი – 143;
- ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობა 15 წელიწადში ერთხელ – $W_0=0,48$ კპა;
- ქარის უდიდესი სიჩქარე 20 წელიწადში ერთხელ – 28მ/წმ;
- გაბატონებული ქარების მიმართულება – სამხრეთის და დასავლეთის.

ბრუნტები

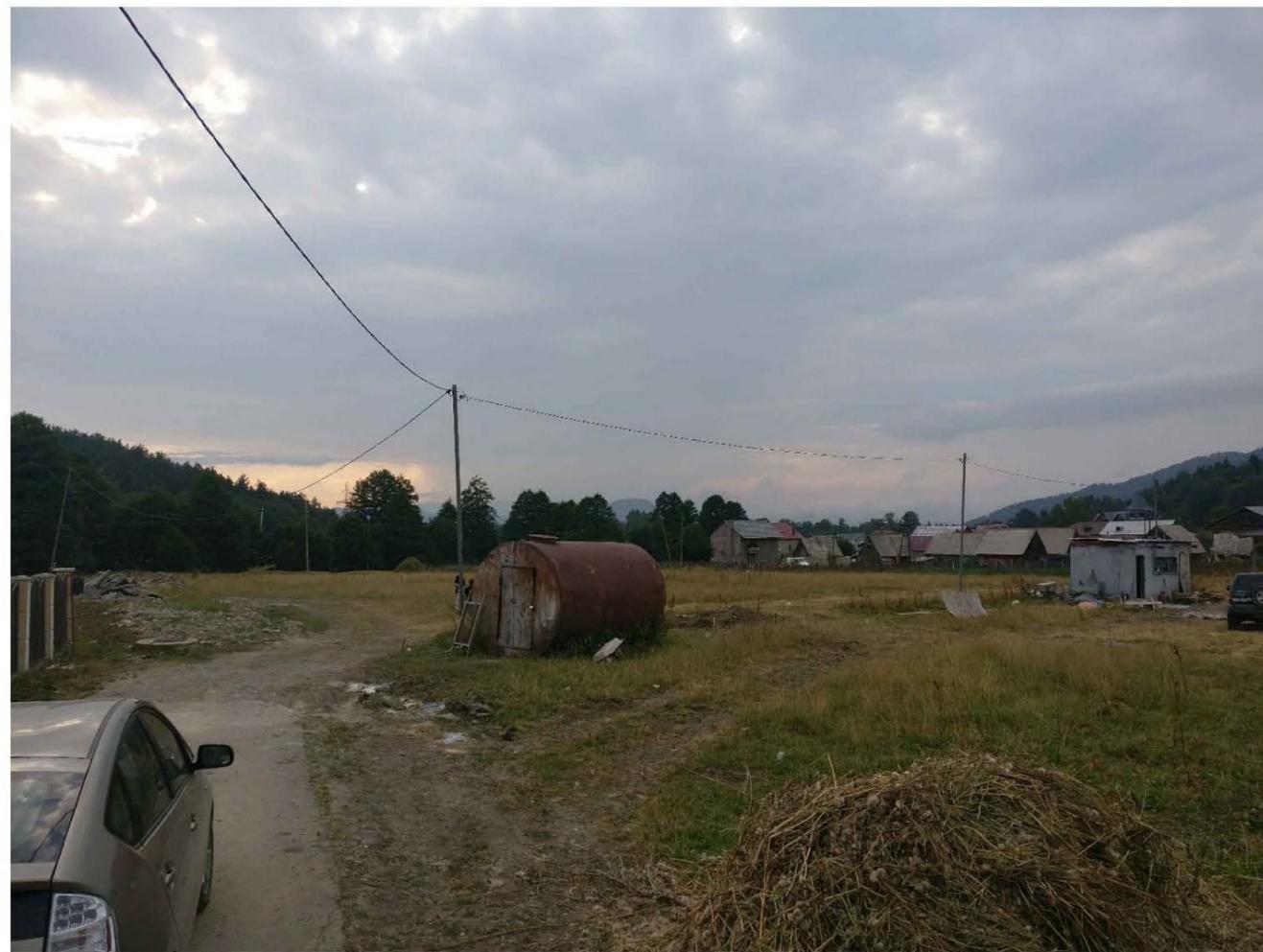
დაბა ბაკურიანში ზოგადად გავრცელებულია: დელუვიურ-პროლუვიური (dpQIV) გენეზისის თიხოვანი გრუნტები, მიწის ზედაპირიდან გარკვეულ სიღრმემდე გავრცელებულია 10–15%-მდე ღორღისა და ხვინჭის ჩანართებიანი, ძნელპლასტიკური კონსისტენციის ყავისფერი თიხნარი, აგრეთვე თიხნარი იცვლება 25–45%-მდე ღორღის, კენჭების მინარევიანი (იშვიათად ღორღების და უხეშად დამუშავებული კაჭარის ჩანართები) ძნელპლასტიკური კონსისტენციის, ყავისფერი თიხით. თიხის ფენაში მსხვილი ჩანართები (ღორღი, კენჭები, ლოდი, კაჭარი) არაკანონზომიერადაა წარმოდგენილი, როგორც სიღრმეში, ასევე ჰორიზონტალური მიმართულებით. დაღეჟვის ასეთი პირობები დამახასიათებელია დელუვიურ-პროლუვიურ გენეზისის გრუნტებისთვის.

საარქივო მონაცემებით დელუვიურ-პროლუვიური გენეზისის თიხოვანი გრუნტების სიმძლავრე 20,0 მ-ის ფარგლებშია და შემოფენილია შუა ეოცენის ძირითადი ქანებით (ტუფობრექჩიები, ტუფოქვიშაქვები).



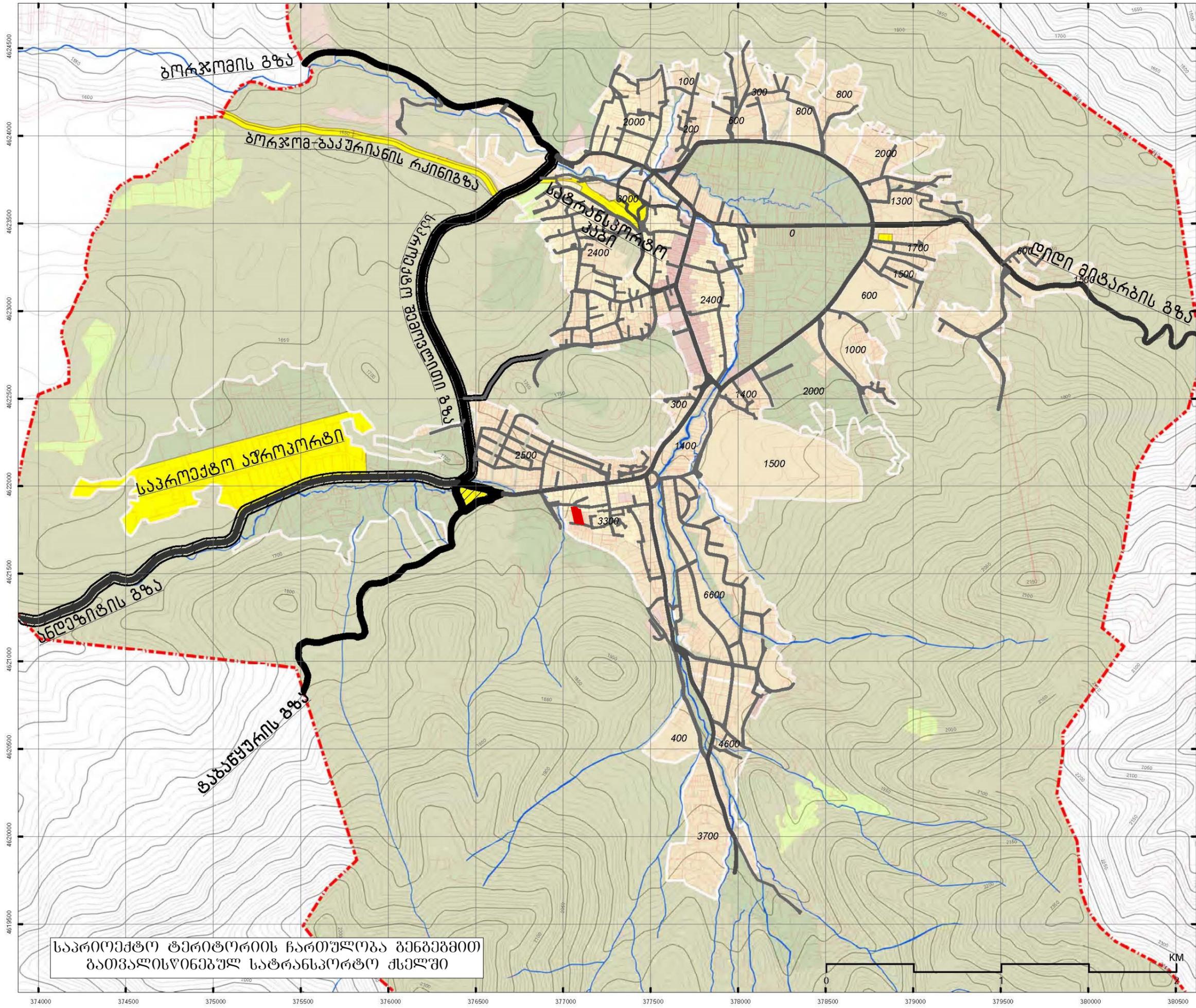
საარსებო ტერიტორია











1500 ინტენსიურობის საანბარიშო უბანში საწოლი აღმოჩენის რაოდენობა

ზონის კატეგორია

- 1
- 2
- 3
- 4

ზონის-ბასვიზიანის-ზონა

საბურთალოს ინფრასტრუქტურა

საკალასტრო ნაგებობა

ბაკურიანის საზღვარი

საპროექტო ტერიტორიის ჩართულობა გენგეგმით ბათვალისწინებულ საბურთალოს ქსელში



არსებული ვუნდციური ზონირება

ბაკურიანის მუნიციპალიტეტის
საპროექტო ტერიტორია
განეკუთვნება საცხოვრებელ ზონა-2-ს



პირობითი აღნიშვნები

- ჩარჩო გეგმის არეალი
- საკადასტრო ნაკვეთი
- ველო ბილიკი
- საფეხმავლო ბილიკები
- შენობა
- მდინარე
- ტზ-1
- ლსზ
- სრზ-1
- სრზ-2
- რზ-2
- სკმს-1
- სზ-2

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო" ლიცენზია № 4150		
დირექტორი	თ. ჯავარიძე	
ავტორი	თ. ჯავარიძე	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა, განაშენიანების რეზუმირების გეგმა
		არსებული ვუნდციური ზონირება
		სტაბილ. შრიტ. მასშ. პრ. დაკვირვა №

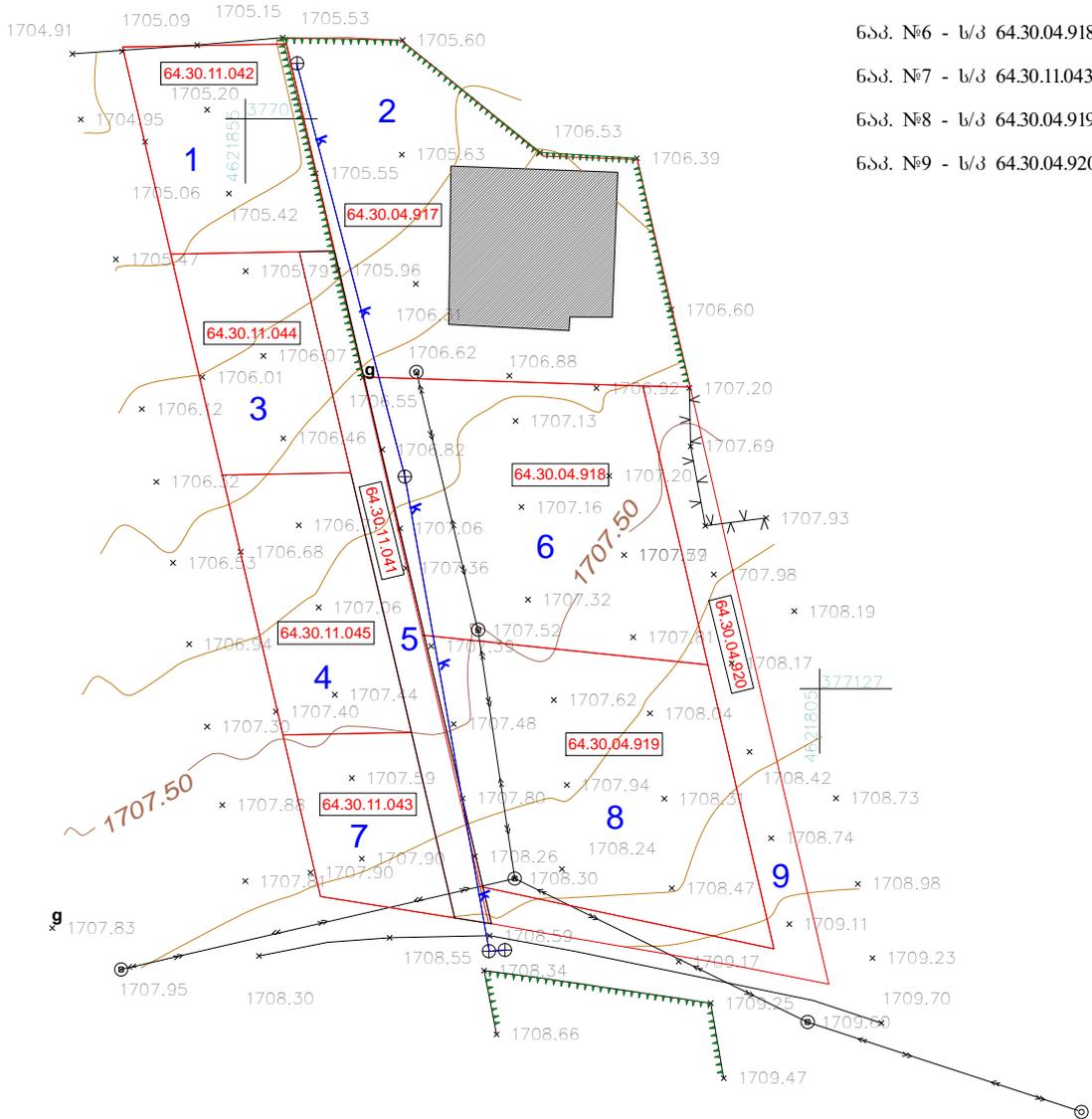
საქართველო

გორჯომი ღაბა ბაკურიანი ქუჩა აღმაშენებელი
ნაკვეთის ს.პ. კოდი 643011041, 643011042, 643011043, 643011044,
643011045, 643004917, 643004918, 643004919, 643004920

სიტუაციური გეგმა

ტოპოგრაფიული გეგმა

- ნაკ. №1 - ს/კ 64.30.11.042. - 260 კვ.მ.
- ნაკ. №2 - ს/კ 64.30.04.917. - 714 კვ.მ.
- ნაკ. №3 - ს/კ 64.30.11.044. - 218 კვ.მ.
- ნაკ. №4 - ს/კ 64.30.11.045. - 256 კვ.მ.
- ნაკ. №5 - ს/კ 64.30.11.041. - 181 კვ.მ.
- ნაკ. №6 - ს/კ 64.30.04.918. - 570 კვ.მ.
- ნაკ. №7 - ს/კ 64.30.11.043. - 171 კვ.მ.
- ნაკ. №8 - ს/კ 64.30.04.919. - 570 კვ.მ.
- ნაკ. №9 - ს/კ 64.30.04.920. - 278 კვ.მ.



შენიშვნა: სააბსოლუტური სიმაღლეები შესრულებულია საქართველოს
მუდმივი ძალის მქონე რეგულაციის საფუძველზე - GEOCORS -ის გამოყენებით.

<ul style="list-style-type: none"> კირილიტი აღნიშვნები UTM (საერთაშორისო) კოორდინატების პროექცია კოორდინატების სისტემის საფუძველი კოორდინატები არასტრუქტურული შენობა სახსრბრუნავი შენობა 	<ul style="list-style-type: none"> შენიშნული ნაგებობა ფარული სატრანსპორტაციული ტიპის პარკი რეზერვუარი ღამიანი რკინის პოტი საოპერატიული პოტი 	<ul style="list-style-type: none"> ლოპი კეპელი მაღალი ძაბვის ელექტროგამაგვამი ხაზი ხეობი სამშენებლო ნაგებობის რელიეფი ზარე ბანაობა 	<ul style="list-style-type: none"> wy - წყლისგამტარობა g - ბაზი k - კანალიზაცია k - კაშობაგამტარობა sk - ვლ. ძაღვები sk - ხანაღვი sk - ბიოლოგი
---	---	---	---

შპს "ქორსიარლი"		
ღირებულება	წ.ელვაძე	
შემსრულებელი	წ.ელვაძე	
ღამიანი		
მასშტაბი 1:500	22.02.2018	

გეგმა მ 1:500

64.30.04.956
903 მ²

64.30.04.414
1033 მ²

64.30.04.773
667 მ²

64.30.04.466
1671 მ²

64.30.04.103
1020 მ²

64.30.04.059
1030 მ²

64.30.04.258
809 მ²

64.30.04.260
400 მ²

64.10.05.436
400 მ²

64.30.11.019
1500 მ²

64.30.04.548
179 მ²

64.30.04.132
214 მ²

64.30.04.489
210 მ²

64.30.04.495
452 მ²

64.30.04.597
645 მ²

ექსპლიანცია

-  არსებული შენობა
-  მშენებარე ობიექტები
-  სავარაუდო განაშენიანება
-  ბაზენაჟა
-  საკომპლ ტერიტორიის საზღვრები

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" -- "აკო" ლიცენზია № 4150

დირექტორი თ. ჯავარიძე

ავტორი თ. ჯავარიძე

გორჯოხის მუნიციპალიტეტი,
ლაბა ბაჰურიანი, ღ. აღმაშენებლის ქუჩა,
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მ 1:500

გენგეგმა

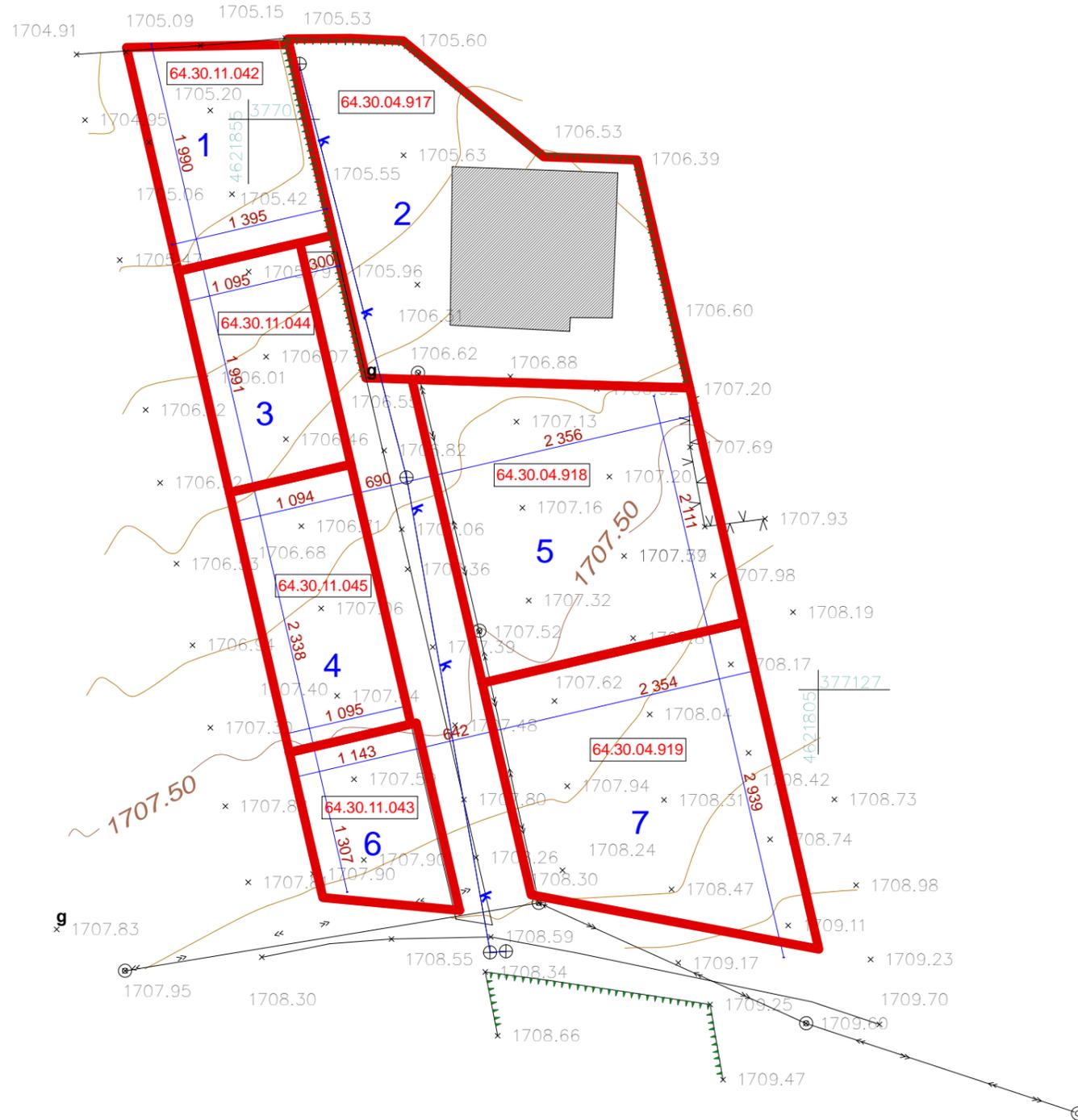


სტაბილ. უბნის მასშ.:

პრ.

დაკვირვა №

მიწის ნაკვეთების
ახალი განაწილების სქემა



- ნაკ. №1 - ს/კ 64.30.11.042. - 260 კვ.მ.
- ნაკ. №2 - ს/კ 64.30.04.917. - 714 კვ.მ.
- ნაკ. №3 - ს/კ 64.30.11.044. - 218 კვ.მ.
- ნაკ. №4 - ს/კ 64.30.11.045. - 256 კვ.მ.
- ნაკ. №5 - ს/კ 64.30.04.918. - 570 კვ.მ.
- ნაკ. №6 - ს/კ 64.30.11.043. - 171 კვ.მ.
- ნაკ. №7 - ს/კ 64.30.04.919. - 570 კვ.მ.

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო" ლიცენზია № 4150		
დირექტორი	თ. ჯავახიძე	
ავტორი	თ. ჯავახიძე	გორჯოშის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა, განაშენიანების რეგულირების გეგმა
		მ 1:500
		მიწის ნაკვეთების ახალი განაწილების სქემა
		საბუნ. უბი. მასშ.
		პრ.
		დაკვეთა №

სატრანსპორტო სქემა მ 1:500

64.30.04.956
903 მ²

64.30.04.414
1033 მ²

64.30.04.773
667 მ²

64.30.04.466
1671 მ²

64.30.04.103
1020 მ²

64.30.04.059
1030 მ²

64.30.04.258
809 მ²

64.30.04.260
400 მ²

64.10.05.436
400 მ²

64.30.11.019
1500 მ²

64.30.04.548
179 მ²

64.30.04.132
214 მ²

64.30.04.489
210 მ²

64.30.04.495
452 მ²

64.30.04.597
645 მ²

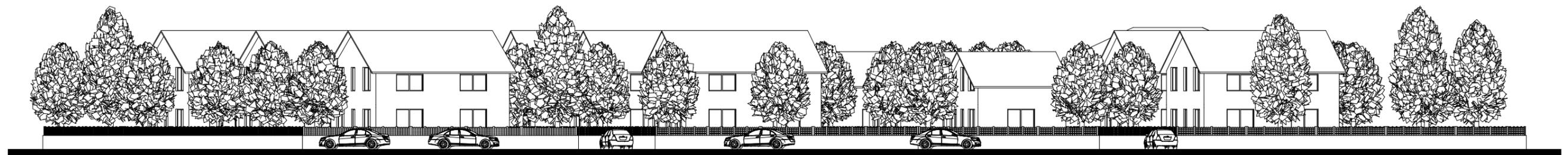
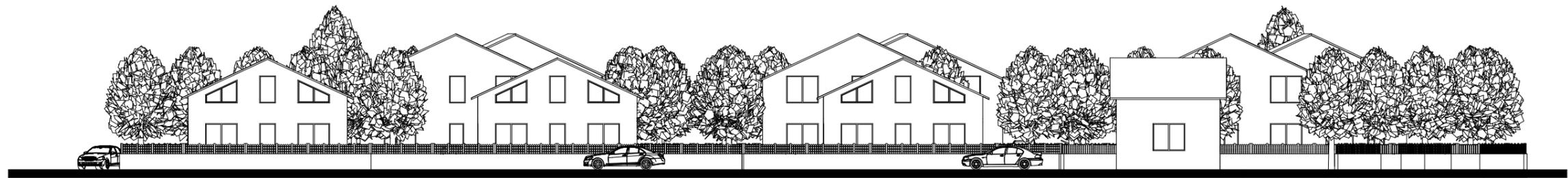
ექსპლიკაცია

-  არსებული შენობა
-  მშენებარე ობიექტები
-  სავალდებულო განაშენიანების ნაწილი
-  გამწვანება
-  სატრანსპორტო ჯაჭვირები
-  საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები



შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" -- "აკო"		ლიცენზია № 4150	
დირექტორი	თ. ჯავახიძე		
ავტორი	თ. ჯავახიძე	გორჯოხის მუნიციპალიტეტი, ღაბა ბაქურიანი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა, განაშენიანების რეზერვაციის გეგმა	
		მ 1:500	სტადია
		სატრანსპორტო სქემა	პრ.
			დაკვირვა №

ბანშლა



შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო"		ლიცენზია № 4150
დირექტორი	თ. ჯაფარიძე	გორჯოხის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა, ბანაშენიანობის რეპუზირების გეგმა
ავტორი	თ. ჯაფარიძე	
		ბანშლა



სტაბილ. უბიძ. მასშ. პრ. დაკვირვა №



განაშენიანების რეგულირების გეგმა მ 1:500

64.30.04.773
667 მ²

64.30.04.956
903 მ²

64.30.04.414
1033 მ²

სზ-2	სომ. 11 მ.
კ-1=0.3	კ-3=0.3
ღიან	ორ ძან.

სზ-2	სომ. 11 მ.
კ-1=0.3	კ-3=0.3
ღიან	ორ ძან.

64.30.04.466
1671 მ²

64.30.04.103
1020 მ²

ექსპლინაცია

-  არსებული შენობა
-  მშენებარე ობიექტები
-  საკულტურობო განაშენიანების საზონი
-  ბაზენი
-  საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი

სზ-2	სომ. 11 მ.
კ-1=0.3	კ-3=0.3
ღიან	ორ ძან.

სზ-2	სომ. 11 მ.
კ-1=0.3	კ-3=0.3
ღიან	ორ ძან.

სზ-2	სომ. 11 მ.
კ-1=0.3	კ-3=0.3
ღიან	ორ ძან.

სზ-2	სომ. 11 მ.
კ-1=0.3	კ-3=0.3
ღიან	ორ ძან.

64.30.11.019
1500 მ²

64.30.04.548
179 მ²

64.30.04.132
214 მ²

64.30.04.489
210 მ²

64.30.04.495
452 მ²

64.30.04.597
645 მ²

64.30.04.258
809 მ²

64.30.04.260
400 მ²

64.10.05.436
400 მ²

სზ-2	სომ. 11 მ.
კ-1=0.3	კ-3=0.3
ღიან	ორ ძან.

№	1	2
	3	4
	5	6

- 1 უნქვიპირი ზონა
- 2 შენობის სიმაღლე
- 3 განაშენიანების კოეფიციენტი
- 4 ბაზენის კოეფიციენტი
- 5 განაშენიანება
- 6 სახურავის ტიპი

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" -- "აკო" ლიცენზია № 4150

ლიცენზია	თ. წაფარიძე	გორჯობის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა, განაშენიანების რეგულირების გეგმა	მ 1:500
ავტორი	თ. წაფარიძე		
განაშენიანების რეგულირების გეგმა			პრ.
			დაკვეთის №



საინჟინრო ნაწილი

განმარტებითი ბარათი

ელექტროტექნიკური პროექტი დამუშავებულია წარმოდგენილი სამშენებლო ნახაზების საფუძველზე, დღეისათვის საქართველოში მოქმედი “ელექტრო დანადგარების მოწყობის წესების „ПВЕ-87” და “საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი შენობის ელექტრომოწყობილობების პროექტების ნორმების” ВСНП 59-88 და წესების შესაბამისად.

პროექტით გათვალისწინებულია, ბორჯომში, დაბა ბაკურიანში, აღმაშენებლის ქუჩაზე ნაკვეთებში (საკ.კოდი 643011041, 643011042, 643011043, 643011044, 643011045, 643004917, 643004918, 643004919, 643004920), საცხოვრებელი სახლების, შიდა ელექტრო მოწყობილობათა მომარაგება ელექტრო ენერჯით.

ელექტრო მომარაგების იმედიანობის მხრივ აღნიშნული ობიექტი განეკუთვნება II კატეგორიას, ქსელის ძაბვაა 3“230/380ვ; 50 ჰც, TN-C-S დამიწების სისტემით. საანგარიშო ელექტრო დატვირთვა ერთ ბინაზე ВСНП 59-88 ცხრილი 5-8 მიხედვით საცხოვრებელი სახლისთვის მიღებულია 8.1 კვტ. ჯამში 7 საცხ.სახლი $X 8.1 \text{ კვტ} = 56.7 \text{ კვტ}$, ამას ემატება ელ.ბოძებზე დასაყენებელი ქუჩის განათების სანათების დატვირთვა $4_{\text{ბოძი}} X 100_{\text{ვტ}} = 0.4 \text{ კვტ}$
საერთო ჯამში $56.7 \text{ კვტ} + 0.4 \text{ კვტ} = 57.1 \text{ კვტ}$
ნაკვეთების საცხოვრებელი სახლების მოთხოვნილი სიმძლავრე შეადგენს 57.1 კვტ-ს.

ენერჯო გამანაწილებელი კომპანია გაუწევს მომსახურებას ობიექტის გარე ელექტრო მომარაგების უზრუნვესაყოფად მოთხოვნილი სიმძლავრით, განაშენიანების რეგულირების გეგმით გამოყოფილ სატრანსპორტატორო ქვესადგურიდან. ტექნიკური შესაძლებლობების გათვალისწინებით;

შენობის ელექტრომომხმარებელი ტექნიკაა:

- საცხოვრებელი ფართის განათება და ელ.მოწყობილობები;
- კლიმატ კონტროლის მოწყობილობები;
- გათბობა-ცხელი წყლის სისტემები;
- ვიდეო და აუდიო ტექნიკა;
- კომპიუტერული ტექნიკა;
- მტვერსასრუტები და იატაკის საპრიალებლები;
- კიბის უჯრედისა და მისაღები ტერესას განათება;
- სხვადასხვა მცირე სიმძლავრის საყოფაცხოვრებო ტექნიკა;

საცხოვრებელ სახლებში ელ. ენერჯიეს მიღება განაწილებისათვის გათვალისწინებულია შიდა მონტაჟის (კედელში ჩასაყენებელი) ელექტრო გამანაწილებელი ფარი (გფ) IP30 ან ანალოგიური დაცვის კლასის. ელ.ფარი დამიწებას აიღებს ელ.მრიცხველების ფარიდან. . თითოეული საცხოვრებელი სახლისთვის გათვალისწინებულია ერთ ფაზა ელ.მრიცხველი განათების ელ. ბოძზე.

პროექტით, საცხოვრებელ სახლებში ელ. მომხმარებლისთვის მიღებულია ერთფაზა ქსელი, სამგამტარიანი (2X10+1X6.0მმ²) სადენით (ერთი

მუშა ფაზა, ნულოვანი მუშა და ნულოვანი დამცავი) მიერთებული შემყვან 2P-63A ავტომატულ ამომრთველზე.

ძალოვანი გაყვანილობები უნდა განხორციელდეს ალუმინის საჰაერო – თვითმზიდი (SIP-ABC) ცეცხლარაგავრცელების სტანდარტის კაბელებით ან ანალოგიური სახის კაბელებით.

ნაკვეთების გარე განათებისთვის ელ.ბოძებზე გათვალისწინებულია ელ. ბოძებზე 100 ვტ-ანი სანათების დაყენება.

საცხოვრებელ სახლებში ძალოვანი გაყვანილობები უნდა განხორციელდეს ცეცხლარაგავრცელების სტანდარტის PVC ტიპის იზოლოციან ან ანალოგიური სახის კაბელებით.

ელექტრო ფარის მეორადი, დამცავი დამიწებისთვის შენობის გარეთ შეიძლება მოეწყოს დამიწების კონტური, კუთხოვანი ფოლადის ვერტიკალური ელექტროდებით, რომლებიც ერთმანეთთან მიერთებულია ზოლოვანი ფოლადით, შედუღების გზით. ელექტროდების ჩაღრმავება გრუნტიდან არა უმცირეს 1,5 მეტრისა. ან ვერტიკალური ელექტროდებით, სიგრძით 1.5 მ, მთავარ გამანაწილებელ ფართან ახლოს, რომლებიც ერთმანეთთან მიერთებულია ჭანჭიკებით (არა შედუღებით) გაღვანიზირებული სალტით, 30X3.5მმ კვეთისა, და შენობის მთავარ გამანაწილებელ სალტეს უკავშირდება სპილენძის 70მმ²კვეთის კაბელით. მასზე მიერთება განხორციელდება ვარსკვლავური ტოპოლოგიით.. (ელექტროდების ჩაღრმავება გრუნტში, მიწის ზედაპირიდან არა უმცირეს 1 მეტრისა.

პროექტით გათვალისწინებული ჯგუფური ქსელები, ელ.ფარების მკვებავი (4X35+1X16 მმ², 4X25+1X16 მმ², 2X10+1X6 მმ²) ხაზები, სატრანსფორმატორო ქვესადგურის ფარიდან საცხოვრებელი სახლის ელ. ფარამდე უნდა მოხვედეს დამოუკიდებელი არხებით ან ჯგუფური დამიწებიანი მეტალის არხებით;

დენის შემყვანი 4X25+1X16 მმ² და 2X10+1X6 მმ² სადენი პროექტის მოცულობაში არ შედის, ნახაზზე დატანილია პირობითად და დაზუსტდება ადგილზე, მონტაჟის დროს.

სამუშაოები შესრულებული უნდა იყოს მოქმედი “ელექტრო დანადგარების მოწყობის წესების ПУЭ–87” და “საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი შენობის ელექტრომოწყობილობების პროექტების ნორმების” ВСНП 59-88 და წესების შესაბამისად.

მიწის ნაკვეთება უნოზების განთავსების
შესაძლო ვარიანტი მ 1:500

ექსპლიკაცია

-  არსებული შენობა
-  მშენებარე ობიექტები
-  საპროექტო განაშენიანება
-  ბაზენა



მიწის ნაკვეთება უნოზების განთავსების შესაძლო ვარიანტი	მასშტაბი	1:500	გორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა, წინასწარპროექტო კვლევა, განაშენიანების რეგულირების გზების დავალებისთვის	საკანონმდებლო კოდექსი: 64.30.11.041/ 64.30.11.042/ 64.30.11.043 64.30.11.044/ 64.30.11.045/ 64.30.04.917/ 64.30.04.918/ 64.30.04.919/ 64.30.04.920		
	ფურცელი	A3		არქიტექტორი		რ.ხეთაშვილი
			შეასრულა		ა.გომბაძე	2017 წ.
			დაამკვეთი		ლ.ნიშოვილი, ნაგებობისმშენი, ა. შივაჩილაძე, ს. ჯაფარიძე	

განმარტებითი ბარათი

სანიაღვრე კანალიზაციის ტექნიკური პროექტი დამუშავებულია წარმოდგენილი არქიტექტურული ნახაზების საფუძველზე, დღეისათვის საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმების და წესების შესაბამისად.

პროექტი ითვალისწინებს ქ. ბორჯომი, დაბა ბაკურიანში, აღმაშენებლის ქუჩაზე ნაკვეთებზე ს.კ. 64.30.11.041; 64.30.04.11.042; 64.30.11.043; 64.30.11.044; 64.30.11.045; 64.30.04.917; 64.30.04.918; 64.30.04.919; 64.30.04.920 ტერიტორიებზე ინდივიდუალური სახლების სამშენებლო ტერიტორიაზე სანიაღვრე კანალიზაციის ქსელის მოწყობას. საპროექტო ტერიტორია დაბა ბაკურიანის საგარეუბნო ზონაში მდებარეობს. იმის გამო რომ დაბა ბაკურიანი მთის რეგიონს ეკუთვნის ხასიათდება უხვი ნალექებით. წვიმისა და დამდნარი თოვლის გასაყვანად დაგეგმირდება $d = 300$ მმ პლასტმასის გოფრირებული მილები.

სანიაღვრე წყლების გასაყვანად და არსებულ ქსელში მიერთების საკითხი გადაწყდება დაბა ბაკურიანის გამგეობის მიერ გაცემული ტექნიკური პირობის საფუძველზე.

შეადგინა:



/ ა. მაისაშვილი /

მიწის ნაკვეთი უძრავი ნაგებობის განთავსების
შესაძლო ვარიანტი მ 1:500

ექსპლიკაცია

-  არსებული შენობა
-  მშენებარე ობიექტები
-  საპროექტო განაშენიანება
-  ბაზენი



მიწის ნაკვეთი უძრავი ნაგებობის განთავსების შესაძლო ვარიანტი	მასშტაბი	1:500	გორჯოშვილის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა, წინასწარპროექტო კვლევა, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დავალებისთვის	საკადასტრო კოდები: 64.30.11.041/ 64.30.11.042/ 64.30.11.043 64.30.11.044/ 64.30.11.045/ 64.30.04.917/ 64.30.04.918/ 64.30.04.919/ 64.30.04.920		
	ფურცელი	A3		არქიტექტორი		რ. ხეთაშვილი
			შეასრულა		ა. მანისაშვილი	2017 წ.
			დაამკვეთი		ლ. ნინოშვილი, ნაგებობის მფლობელი, ა. შავარდნაძე, ს. ჯაფარიძე	

განმარტებითი ბარათი

წყალმომარაგება-კანალიზაციის ტექნიკური პროექტი დამუშავებულია წარმოდგენილი არქიტექტურული ნახაზების და წესების შესაბამისად.

პროექტი ითვალისწინებს ქ. ბორჯომი, დაბა ბაკურიანში, აღმაშენებლის ქუჩაზე ნაკვეთებზე ს.კ. 64.30.11.041; 64.30.04.11.042; 64.30.11.043; 64.30.11.044; 64.30.11.045; 64.30.04.917; 64.30.04.918; 64.30.04.919; 64.30.04.920 ტერიტორიებზე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისათვის წყალმომარაგება- კანალიზაციას.

სემეკის წყალმომარაგების წესების მიხედვით ერთ მაცხოვრებელზე წყლის მოხმარების ნორმას შეადგენს 400 ლიტრი დღე-ღამეში. ჩვენს შემთხვევაში წყლის წყლის მოხმარების რაოდენობა იქნება 19,2 მ³ /დღე ღამეში. აღნიშნული წყლის რაოდენობის მოსაყვანად დაგჭირდება $d=50$ მმ პლასტმასის მილები. შიდა კვარტალური წყლის განაწილებისათვის ჩვენს შემთხვევაში მილის დიამეტრი შემცირდება $d=32$ მმ-მდე. რაც მოცემულია წყლის განაწილების გენგეგმაზე.

ჩამდინარე წყლების გასაყვანად ვიყენებთ პლასტმასის მილებს, რომელთა დიამეტრი $d=150$ მმ-დან $d=200$ მმ-მდე იცვლება.

აღნიშნული ობიექტის წყალმომარაგება-კანალიზაციის საკითხი განხორციელდეს დაბა ბაკურიანის გამგეობის მიერ გაცემული ტექნიკური პირობის საფუძველზე.

შეადგინა:



/ა. მაისაშვილი /

მიწის ნაკვეთება უნოზების განთავსების
შესაძლო ვარიანტი მ 1:500

ექსპლიკაცია

-  არსებული შენობა
-  მშენებარე ობიექტები
-  საპროექტო განაშენიანება
-  ბაზენა



მიწის ნაკვეთება უნოზების განთავსების შესაძლო ვარიანტი	მასშტაბი	1:500	გორჯოშის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა, წინასწარპროექტო კვლევა, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დავალებისთვის	საკანონმდებლო კოდექსი: 64.30.11.041/ 64.30.11.042/ 64.30.11.043 64.30.11.044/ 64.30.11.045/ 64.30.04.917/ 64.30.04.918/ 64.30.04.919/ 64.30.04.920		
	ფურცელი	A3		არქიტექტორი		რ. ხეთაშვილი
			შეასრულა		ა. მაისაშვილი	2017 წ.
			დაამკვეთი		ლ. ნინოშვილი, ნ. გომიჯანიძე, ა. შივაჩიძე, ს. ჯაფარიძე	

განმარტებითი ბარათი

გაზმომარაგების ტექნიკური პროექტი დამუშავებულია წარმოდგენილი პროექტირებული ნახაზების საფუძველზე, დღეისათვის საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმების შესაბამისად.

პროექტი ითვალისწინებს ქ. ბორჯომი, დაბა ბაკურიანში, აღმაშენებლის ქუჩაზე ნაკვეთებზე ს.კ. 64.30.11.041; 64.30.04.11.042; 64.30.11.043; 64.30.11.044; 64.30.11.045; 64.30.04.917; 64.30.04.918; 64.30.04.919; 64.30.04.920 ტერიტორიებზე ინდივიდუალური სახლების სამშენებლო ტერიტორიაზე გაზმომარაგება.

მოქმედი გაზმომარაგების ნორმების მიხედვით გაზის მოყვანისათვის დაგეგმირდება $d=75$ მმ პოლიეთილენის მილსადენი. შიდა ქსელის განაწილებისთვის გაზსადენის დიამეტრი $d=63$ მმ-დან $d=40$ მმ-მდე იცვლება.

გაზსადენის სიგრძე, რომელიც მუშა პროექტების დროს დაზუსტდება. მასში გამყვანი გაზის წნევა III საშუალო წნევას შეესაბამება. საშუალო წნევიდან დაბალ წნევაზე გადასაყვანად გამოიყენება დაბალ წნევაზე გადამყვანი რეგულატორები ($P=300$ მმ.წყ.სვ.).

განაშენიანების რეგულირების გეგმაში გაზსადენის დიამეტრები შერჩეულია მომხმარებლის გაზის მაქსიმალური საათური დატვირთვების გათვალისწინებით.

გაზის მოხმარების რაოდენობა განისაზღვრება მუშა პროექტის დამუშავების პროცესში და მისი განხორციელება მოხდება ტექნიკური პირობის შესაბამისად.

შეადგინა:



/ თ. გიგაური /

მიწის ნაწვეთება შენობების განთავსების
შესაძლო ვარიანტი მ 1:500

ექსპლიკაცია

-  არსებული შენობა
-  მშენებარე ობიექტები
-  საპროექტო განაშენიანება
-  ბაზენა



მიწის ნაწვეთება შენობების განთავსების შესაძლო ვარიანტი	მასშტაბი	1:500	გორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, დ. აღმაშენებლის ქუჩა, წინასწარპროექტო კვლევა, განაშენიანების რეგულირების გზების დავალებისთვის	საკანონმდებლო კოდექსი: 64.30.11.041/ 64.30.11.042/ 64.30.11.043 64.30.11.044/ 64.30.11.045/ 64.30.04.917/ 64.30.04.918/ 64.30.04.919/ 64.30.04.920		
	ფურცელი	A3		არქიტექტორი		რ.ხეთაშვილი
			შეასრულა		მ.მინდიაშვილი	2017 წ.
			დაამუშავა		ლ.ნიშნაშვილი, ნ.ბოლოხოვილი, ა. შივაჩიძე, ს. ჯაფარიძე	