

Free ARCHITECTS®

შპს თავისუფალი არქიტექტორები
405045080

წინასაპროექტო კვლევა და გეგმარებითი დავალება

წინასიტყვაობა

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, დამკვეთის საკუთრებაში/დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, საკადასტრო კოდით: 74.06.11.744, 74.06.11.539, 74.06.11.037 (ჯამური ფართობით 4824.0 მ²) განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემუშავების საკონსულტაციო მომსახურების ფარგლებში, ჩატარებული წინასაპროექტო კვლევის ანგარიშს, მის საფუძველზე შემუშავებულ ტერიტორიის განვითარების ხედვას (გრგ კონცეფციას) და გეგმარებითი დავალების პროექტს.

დოკუმენტი მომზადებულია საკონსულტაციო მომსახურების შესყიდვის ხელშეკრულების საფუძველზე. მისი დანიშნულებაა, დამკვეთს და დაინტერესებულ პირებს მიაწოდოს ამომწურავი ინფორმაცია საპროექტო ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის, ასევე იქ იდენტიფიცირებული შესაძლებლობების და გამოწვევების შესახებ, და წარუდგინოს ჩართული მხარეების და დაინტერესებული პირების თანამონაწილეობით შემუშავებული გეგმარებითი რეკომენდაციები ტერიტორიის განვითარებასთან დაკავშირებით.

მ ო კ ლ ე დ პ რ ო ე ქ ტ ი ს შ ე ს ა ხ ე ბ :

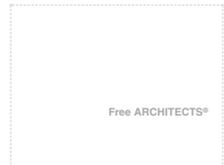
ხელშეკრულება: საკონსულტაციო მომსახურების შეყიდვის ხელშეკრულება N001/26.03.18 2018 წ

შემსყიდველი: შამილ კოზინი (რუსეთის ფედერაცია, პას: 720762691)

მიმწოდებელი: შპს თავისუფალი არქიტექტორები (405045080)

ჩართული მხარე: საქართველოს მთავრობა
 • საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო

დაინტერესებული პირ(ებ)ი ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი



მთის კურორტების განვითარების კომპანია



© თავისუფალი არქიტექტორები, თბილისი, 2018

პოზიცია	სახელი-გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი:	გუგა დათუკიშვილი	
პროექტის ხელმძღვანელი:	ვახტანგ ჯოხაძე	

ს ა პ რ ო ე ქ ტ ო ჯ გ უ ფ ი :

სახელი გვარი	პოზიცია	სპეციალიზაცია	სტატუსი
ვახტანგ ჯოხაძე	პროექტების ხელმძღვანელი	არქიტექტორი, სივრცითი მოწყობის და სამშენებლო სამართლის ექსპერტი	წევრი
გიორგი დათუკიშვილი	არქიტექტორი და CAD ტექნიკოსი	არქიტექტორი, ურბანული დაგეგმარების სპეციალისტი	წევრი
ნიკოლოზ სეზისკვერძე	არქიტექტორი და CAD ტექნიკოსი	არქიტექტორი, მოცულობითი დაგეგმარების სპეციალისტი	მოწვეული
დიმიტრი ელიკაშვილი	არქიტექტორი და CAD ტექნიკოსი	არქიტექტორი, მოცულობითი დაგეგმარების სპეციალისტი	მოწვეული
დავით სვანაძე	გის რედაქტორი, კარტოგრაფი	გეოგრაფი, გეოსაინფორმაციო სისტემების ექსპერტი	წევრი
დავით ჯოხაძე	3Dგრაფიკოსი	კომპ. გრაფიკის სპეციალისტი, ანალიტიკოსი, სტატისტიკოსი	მოწვეული
ვაჟა ტრაპაძე	კონსულტანტი	ჰიდროლოგია, გეომორფოლოგია	მოწვეული
გიორგი გაფრინდაშვილი	კონსულტანტი	გეოლოგია, სეისმიკა, კლიმატი	მოწვეული

კ ვ ლ ე ვ ა ზ ე მ უ შ ა ო ბ დ ნ ე ნ :

სპეციალისტი	როლი	ნაწილი
ვახტანგ ჯოხაძე	პროექტის მართვა	კვლევის დაგეგმვა და წარმართვა, გრგ კოცეფცია
გიორგი დათუკიშვილი	მგეგმარებელი	საველე აღწერა
დავით სვანაძე	გის უზრუნველყოფა	გრაფიკული ნაწილის მონაცემთა რედაქტირება და კარტოგრაფირება

წ ი ნ ა მ დ ე ბ ა რ ე დ ო კ უ მ ე ნ ტ ზ ე მ უ შ ა ო ბ დ ნ ე ნ :

სპეციალისტი	როლი	ნაწილი
ვახტანგ ჯოხაძე	მთავარი რედაქტორი	ტექსტური და CAD გრაფიკული ნაწილი
გიორგი დათუკიშვილი	რედაქტორი	ტექსტური და CAD გრაფიკული ნაწილი
დავით სვანაძე	რედაქტორი	GIS გრაფიკული ნაწილი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბუღაურში კერძო საკუთრების სასტუმრო კომპლექსის ბანაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის საჭირო წინსაპროექტო კვლევა

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი

შეთანხმებულია: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიერ
წერილი N _____
_____ 2018 წ

დამტკიცებულია: საქართველოს მთავრობის მიერ
დადგენილება N _____
_____ 2018 წ

დოკუმენტის შემადგენლობა

ყაზბაგის მუნიციპალიტეტში, დაბა გულაურში კირძო საკუთრების სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეპროდუქციის გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის საჭირო **წინსაპროექტო კვლევა**..... 3

I.	საერთო ნაწილი	6
1.	გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება	6
2.	გამოყენებული შემოკლებები	7
3.	ტექსტური და გრაფიკული აღნიშვნების გამოფერა	9
3.1.	ტექსტური აღნიშვნები	9
3.2.	გრაფიკული აღნიშვნები.....	10
4.	ილუსტრაციების ნუსხა.....	11
5.	ბიბლიოგრაფია	12
II.	კვლევის მიმოხილვა	13
6.	კვლევის საწყისი მონაცემები და გამოყენებული მეთოდოლოგია.....	13
6.1.	სამართლებრივი საფუძველი	13
6.2.	დამკვეთი, ჩართული მხარეები და დაინტერესებული უწყებები ან/და პირები.....	13
6.3.	გეგმარებითი ტერიტორიის მოკლე აღწერა და საკვლევი არეალი.....	13
7.	გამოყენებული მეთოდოლოგია.....	15
7.1.	ზოგადი ნაწილი.....	15
7.2.	ფიზიკური გარემოს კვლევაში გამოყენებული მეთოდები.....	15
7.3.	დოკუმენტურ კვლევაში გამოყენებული მეთოდები	17
7.4.	დამკვეთის, ჩართული მხარის და დაინტერესებული პირების ინტერესთა კვლევის მეთოდები 18	
III.	კვლევის შედეგები.....	19
8.	ფიზიკური გარემო	19
8.1.	ფოტოგრამმეტრიული მონაცემები	19
8.2.	ტოპოგეოდეზიური მონაცემები	19
8.3.	გეომორფოლოგიური, გეოლოგიური, ჰიდროლოგიური, კლიმატური და სეისმური მონაცემები (2) 19	
8.4.	არსებული ძირითადი და ლოკალური ქუჩების და გზების ქსელის მონაცემები.....	20
8.5.	მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების მონაცემები	20
9.	დოკუმენტური კვლევა.....	20
9.1.	იდენტიფიცირებული სახელმძღვანელო დოკუმენტები.....	21
9.2.	სივრცითი დაგეგმვის ზედა დონის დოკუმენტები.....	22

9.3. იდენტიფიცირებული სამართლებრივი (ნორმატიული) შეზღუდვები..... 22

10. დამკვეთი, ჩართული მხარე და დაინტერესებული პირები —ინტერესთა კვლევა..... 22

IV. კვლევის შედეგების განხილვა 24

11. ფიზიკური გარემო 24

11.1. ფოტოგრამმეტრიული და ტოპოგეოდეზიური სურათი 24

11.2. გეომორფოლოგიური, გეოლოგიური, სეისმური, კლიმატური და ჰიდროლოგიური აღწერა . 24

11.3. სატრანსპორტო მისადგომობა..... 25

11.4. მიწის კადასტრი..... 25

12. დოკუმენტური კვლევა..... 26

12.1. სახელმძღვანელო დოკუმენტები 26

12.2. დაგეგმვის დოკუმენტები 26

13. დამკვეთი, ჩართული მხარე/ დაინტერესებული პირები 26

V. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება..... 26

14. დაგეგმვის მიზანი 27

14.1. გეგმარებითი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტები და სტრატეგია
27

14.2. დაგეგმარების ამოცანები 27

15. დაგეგმარების მიზანშეწონილობა..... 28

15.1. გრგ კონცეფცია..... 28

15.2. მიზანშეწონილობა 29

16. პროექტის აღწერა 29

I. საერთო ნაწილი

1. გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ სივრცითი მოწყობისა ¹და მშენებლობის კანონმდებლობაში განმარტებული და გამოყენებული მნიშვნელობები, გარდა ქვემოთ დაფიქსირებული ტერმინებისა:

- 1) აეროფოტო — საჰაერო გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება.
- 2) გეოინფორმაციული სისტემა — სისტემა გეოგრაფიული სივრცის შესახებ, რომელიც ითვალისწინებს მონაცემთა შეგროვებას, შენახვას, შემოწმებას, ანალიზს, განზოგადებას, ინტერპრეტირებას და გამოსახებას სივრცითი თვისებების გამოყენებით. იგი წარმოდგენილია მონაცემთა ბაზებით, რომლებიც დაკავშირებულია სივრცით მახასიათებლებთან შესაბამის პროგრამულ უზრუნველყოფაში.
- 3) დაგეგმარება — პროექტირება, დაგეგმვის ამოცანების შესაბამისად სივრცით-ტერიტორიული ორგანიზების გადაწყვეტების ტექსტური და გრაფიკული ასახვა (ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის (ამ შემთხვევაში გრგ) მომზადება).
- 4) დაგეგმვა — სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა და მიწათსარგებლობის დაგეგმვა.²
- 5) დენდროლოგია — მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტაქსონომია და აღნუსხვა, მათი სარგებლიანობის და გამოყენების საჭიროების დადგენის მიზნით.
- 6) დრონი — ახლო მანძილის დისტანციური ზონდირებისთვის განკუთვნილი საფრენი მოწყობილობა.
- 7) ვიზუალიზაცია — დაგეგმილი თუ დაგეგმარებული წარმოსახვითი ფიზიკური გარემოს სხვადასხვა კომპიუტერული გრაფიკის გამოყენებით შექმნილი გრაფიკული გამოსახულება (სურათი, დიაგრამა ან/და ანიმაცია).
- 8) თავისუფალი ინდუსტრიული ზონა — იხილეთ საქართველოს კანონი „თავისუფალი ინდუსტრიული ზონების შესახებ“;
- 9) კომპიუტერული გრაფიკა — კომპიუტერული ტექნოლოგიის (აპარატურული და პროგრამული უზრუნველყოფა) გამოყენებით შექმნილი გრაფიკა.
- 10) კოორდინატთა ბადე — მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური ნიშნულების ერთობლიობა (UTM-კოორდინატთა სისტემაში), გამოსახული ორთოგონალურ ბადეზე.
- 11) ლიდარი (ინგლ. აკრონიმი „LightDetectionAndRanging“) — მიწისზედა გამოყენებითი ფოტგრამმეტრიული მეთოდი, რომლისა საშუალებითაც გაიზომება მანძილი ობიექტამდე, მასზე ლაზერის სხივის მინათებით.
- 12) ლიმიტაცია — გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებიც ცალკეული გამოწვევების გადაწყვეტაში დაგეგმარების პროცესისთვის ქმნიან მნიშვნელოვან შემზღუდავ ბარიერს;
- 13) მასშტაბი — ფიზიკურ გარემოში გაზომილი სხეულების გამოხატვის/გამოხაზვის დროს შემცირების ზომა. ასევე, რუკაზე, გეგმაზე ან სქემაზე მოცემული ხაზების სიგრძის შეფარდება ამ ხაზით გამოხატულ ნამდვილ სიგრძესთან. მასშტაბი სამი სახისაა: რიცხვითი, ხაზოვანი და სიტყვიერი.
- 14) ორთოფოტოგადაღება — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ- ან წვრილ-მასშტაბიანი ფოტოსურათი, რომელიც დისტანციური ზონდირების მეთოდით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს.

¹იგულისხმება: „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი და მისი ქვემდებარე აქტები.

²განმარტებულია კანონში

- 15) რეგლამენტი — ტერიტორიის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობები, შეზღუდვები და შესაძლებლობები, რომელიც დგინდება განაშენიანების რეგულირების წესებით
- 16) სატელიტური ფოტო — სატელიტური გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება.
- 17) საყრდენი გეგმა — ტერიტორიის ან დასახლების არსებული (ფაქტობრივი) მიწათსარგებლობის ამსახველი დაგეგმვის საბაზისო დოკუმენტი, მომზადებული ციფრული (გის მონაცემთა ბაზაში) ან/და ბეჭდური (კარტოგრაფიული გეგმის/რუკის) სახით. საყრდენი გეგმა, არის სივრცითი განვითარების მართვის საინფორმაციო სისტემის ნაწილი და ასახავს ტერიტორიის სივრცითი განვითარების და ფიზიკური გარემოს ფორმირების არსებულ (როგორც წესი დაგეგმვის წინა) სურათს, რომელიც სახეზეა ადამიანის სამეურნეო ან/და სხვა სახის საქმიანობის შედეგად.
- 18) ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება — კვლევის ნაწილი, დაგეგმვის მიზნების და ამოცანების შესაბამისად, განსაზღვრავს დაგეგმვის საჭიროებებზე საპასუხო, შემოთავაზებული იდეის/გადაწყვეტის სიცოცხლისუნარიანობას.
- 19) ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) გეგმა — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ-მასშტაბიანი (არაუმეტეს მ 1:10000) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინების გარეშე ასახავს ფიზიკურ გარემოს.
- 20) ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) რუკა — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის წვრილ-მასშტაბიანი (მ 1:10000 მეტი) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს.
- 21) ფოტოგრამმეტრია — სამეცნიერო-ტექნიკური დისციპლინა, რომელიც გამოიყენება ობიექტების ფოტოგამოსახულების მიხედვით მათი ფორმების, ზომების, მდებარეობის და მსგავსი სივრცული მახასიათებლების განსაზღვრისთვის;
- 22) ფოტოფიქსაცია — ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს ასახვა ფოტოგადაღების მეთოდით, კონკრეტულ დროში მისი მდგომარეობის დაფიქსირების მიზნით.

2. გამოყენებული შემოკლებები

- 1) 57-საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილება №57 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“;
- 2) 59 / 1254 – ძირითადი დებულებები. დამტკიცებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის N1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
- 3) გდ-გრგ გეგმარებითი დავალება;
- 4) გეგმარებითი ტერიტორია – დამკვეთის საკუთრებაში/დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდით: 74.06.11.744, 74.06.11.539, 74.06.11.037 ჯამური ფართობით 4824.0 მ², რომელზეც იქნება გაწეული მომსახურება შესყიდვის საგნის შესაბამისად;
- 5) გის-გეონფორმაციული სისტემა;
- 6) გრგ-განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი, რომელიც არის შეყიდვის საგნის საბოლოო პროდუქტი, კანონმდებლობით დადგენილი შემადგენლობით;
- 7) მემკვიდრეობითი აქტივი — ბუნებრივი ან/და კულტურული მემკვიდრეობის მატერიალური უძრავი და არამატერიალური ფასეულობების ერთობლიობა;
- 8) საპროექტო ტერიტორია — კვლევის ეტაპზე დაზუსტებული ტექნიკური დავალების შესაბამისად გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში მოქცეული შემსყიდველის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები.
- 9) კვლევა – წინამდებარე წინასაპროექტო კვლევა;
- 10) კვლევი არეალი — გეგმარებითი ტერიტორია და მისი მიმდებარე სივრცე, რომლის ფარგლებშიც შეგროვდა საჭირო ინფორმაცია.

- 11) კონცეფცია – ტდ განსაზღვრული სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია);
- 12) ეკოსაინი – Ecosign Mountain Resort Planners Ltd.
- 13) კომპანია – მთის კურორტების განვითარების კომპანია;
- 14) მთავრობა – საქართველოს მთავრობა;
- 15) მიმწოდებელი — შპს თავისუფალი არქიტექტორები;
- 16) მუნიციპალიტეტი – თვითმმართველი თემი ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი ან თვითმმართველი თემი დუშეთის მუნიციპალიტეტი;
- 17) პარლამენტი – საქართველოს პარლამენტი;
- 18) საკრებულო – ხობის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- 19) სამინისტრო – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;
- 20) სააგენტო – სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო, გუდაურში მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანო.
- 21) მგფ/ფონდი – სსიპ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი;
- 22) საჯარო რეესტრი – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- 23) საქსტატი – სსიპ სტატისტიკის ეროვნული სამსახური;
- 24) სნდწ – სამშენებლო ნორმები და წესები;
- 25) ტდ – გრგ შემუშავების ტექნიკური დავალება;
- 26) შემსყიდველი – შამილ კოზინი (რუსეთის ფედერაცია, პას: 720762691);
- 27) ძირითადი დებულებები – საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;
- 28) რეგულირების წესები – გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების პროექტი, დამუშავებული შპს არტსტუდიო-პროექტის მიერ (204489393) გენგემის შესაბამისად;
- 29) მგფ/გენგემა – გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის პროექტი, დამუშავებული ეკოსაინის მიერ და ადაპტირებული შპს არტსტუდიო-პროექტის მიერ (204489393);
- 30) გუდაური – გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია, საქართველოს პრეზიდენტის №968 ბრძანებულებით დამტკიცებულ საზღვრებში;
- 31) ჯგუფი – მიმწოდებლის საპროექტო ჯგუფი.

3. ტექსტური და გრაფიკული აღნიშვნების გაშიფვრა

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულია ამ პარაგრაფში მოცემული ტექსტური და გრაფიკული აღნიშვნები. აქვე მოცემულია აგრეთვე საერთოაღნიშვნები, რაც გამოყენებული იქნება გრგ სტადიაზე.

3.1. ტექსტური აღნიშვნები

ტექსტურაღნიშვნებში, გარჩევადობისდაგისპროგრამულუზრუნველყოფასთანთავსებადობისთვის, გამოყენებულია ლათინური ანბანის მთავრული ასოები (Capital Letters). წინასაპროექტო კვლევის ყველა ნაწილი აღნიშნულია შესაბამისი კოდით ქვემოთ მოყვანილი ცხრილიდან.

კოდი	გაშიფვრა (ინგლისური)	დასახელება (ქართული)
SM	Spatial Development Management System	მართვის სისტემა (ქალაქთმშენებლობითი კადასტრი)
BP/ELP	Base Plan / Existing Land-Use Plan	საყრდენი გეგმა / არსებული მიწათსარგებლობის გეგმა
M	Land-Use Master Plan (LUMP)	გუდაურის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა ³
PA	DRP Planning Assignment	გრგმეშუშავების ტექნიკური დავალება (ტდ)
S	DRP Preplanning Study	გრგდწინასაპროექტო კვლევა
P	Physical Environment Survey	ფიზიკური გარემოს კვლევა
D	Documental Study	დოკუმენტური კვლევა
F	Feasibility	ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება
T	DRP Terms of Reference of the planning exercise	გრგგეგმარებითი დავალება (გდ)
L	Legal Act	სამართლებრივი აქტი (ან აქტის პროექტი)
T	Text	გეგმარებითი დავალება (ძირითადი ტექსტი)
D	Development Regulation Plan (DRP)	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
DT	DRP Text	ტექსტური ნაწილი
D	Description	აღწერა
E	Explanation	განმარტება
EF	Efficiency Evaluation	ეფექტიანობის შეფასება
S	Stages & Sequences	ეტაპები დარეგულირება
DZ	DRP Zoning	ზონირების ნაწილი
DZV	DRP Zoning Various	თემატური ზონირება
CNZ	Constructional and Non-Constructional Zoning	სამშენებლო და არა-სამშენებლო ტერიტორიებად ზონირება
THZ	Technogenic Hazard Zoning	ტექნოგენური საფრთხეების ზონირება
NHZ	Natural Hazard Zoning	ბუნებრივი საფრთხეების ზონირება
DZL	DRP Zoning Legal	უფლებრივი ზონირება
TSZ	Territorial-Structural Zoning	ტერიტორიული-სტრუქტურული ზონირება
SZ	Sectorial Zoning	გეგმარების შემოზღუდვი ზონირებადარგობრივი კანონმდებლობის საფუძველზე
FZ	Functional Zoning	ფუნქციური ზონირება
P	Parameters	განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები
DI	DRP Infrastructure	საინჟინრო ნაწილი
R	Roads	ძირითადი გზების და ქუჩების ქსელი

³წინამდებარე დოკუმენტის მომზადების მომენტისთვის არ არის დამტკიცებული.

P	Power	ელექტრომომარაგებისძირითადიქსელი
G	Gas	ბუნებრივიარიტომომარაგებისძირითადიქსელი
W	Water	წყალმომარაგებისა(დასაყოფაცხოვრებოწყალარინების)ძირითადიქსელები
S	Sewer	სანიაღვრეწყალარინებისძირითადიქსელი
DV	DRP Various	თემატურნაწილი
V	Vision	განვითარების საერთო სურათი (ხედვა)და შესაბამისი კომპიუტერულივიზუალიზაცია
C	Cadaster	დაგეგმვისწინა აღწერითი (ქალაქთმშენებლობითი კადასტრის) მონაცემები

3.2. გრაფიკული აღნიშვნები

გამოყენებული გრაფიკულიაღნიშვნებიყოფაშემდეგკატეგორიებად:

N	კატეგორია	განმარტება	გამოყენებისმასშტაბი
1	ხატულები	ნახაზზეგამოყენებულიმასშტაბგარეშეაღნიშვნები	1:2000 დამეტი
2	გეომეტრიულიფორმები	ხაზოვანი	ნახაზზეგამოყენებულიხაზები (Shapes)
		პოლიგონალური	ნახაზზეგამოყენებულიპოლიგონები (Shapes)
3	ანოტაციები	ნახაზზეგამოყენებულიგანმარტებები (Labels)	ნებისმიერი

4. ილუსტრაციების ნუსხა

ფოტო 1. DJI phantom 4 pro..... 16
ფოტო 2. ფოტოფიქსაცია დრონის გამოყენებით. 17

სურათი 1. ყაზბეგი საქართველოს მასშტაბით (11)..... 13
სურათი 2. კვლევის არეალი..... 14
სურათი 3. სამუშაო პროცესი 15
სურათი 4. საკანონმდებლო მაცნე - ვებ საიტი..... 18
სურათი 5. სასტუმროს განვითარების გენერალური სქემა (დამკვეთის ხედვით)..... 23

5. ბიბლიოგრაფია

1. საქსტატი. მოსახლეობის საყოველთაო აღწერა 2014. საქსტატის ოფიციალური ვებგვერდი. [ინტერნეტი] 2014 წლის ნოემბერი. http://www.geostat.ge/index.php?action=page&p_id=2152&lang=geo.
2. CENN, ITC. საქართველოს ტერიტორიისთვის დამახასიათებელი ბუნებრივი სტიქიური მოვლენების საფრთხეებისა და რისკების ატლასი. [რედ.] კეის ვან ვესტენი, და სხვ. თბილისი : CENN კავკასიის გარემოსდაცვითი არასამთავრობო ორგანიზაციების ქსელი, 2012. გვ. 110. ISBN 978-9941-0-4310-9.
3. შემსყიდველი/მიმწოდებელი. ტექნიკური დავალება. 2017 წლის 09.
4. სსიპ „საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე“. [ინტერნეტი] 2017 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka>.
5. სეისმური მონიტორინგის ცენტრი. სეისმური საშიშროების რუკები. seismo.iliauni.edu.ge. [ინტერნეტი] <http://seismo.iliauni.edu.ge/maps/maps.php>.
6. დაცული ტერიტორიების სააგენტო. დაცული ტერიტორიების რუკა - <http://mygeorgia.ge/apa>. <http://www.apa.gov.ge/ge/>. [ინტერნეტი] 2010-2017 წლის. http://mygeorgia.ge/Default.aspx?map=Apa_Geoland_Physycal.
7. ნეტგაზეთი. ახალი ამბები: საქართველოს მთავრობა სივრცითი მოწყობის გენერალურ სქემაზე „საქართველო 2030“ მუშაობს. netgazeti.ge. [ინტერნეტი] 2015 წლის 20 04. <http://netgazeti.ge/news/40275/>.
8. მთავრობა. სიახლეები: ქვეყნის სივრცითი მოწყობის პროექტის პრეზენტაცია. gov.ge. [ინტერნეტი] 2016 წლის 16 09. http://gov.ge/index.php?lang_id=GEO&sec_id=434&info_id=57765.
9. საავტომობილო გზების დეპარტამენტი. გზები. <https://www.georoad.ge/>. [ინტერნეტი] 2014 წლის. <https://www.georoad.ge/?lang=geo&act=pages&func=menu&pid=1386667041>.
10. GeoLand, LLC. რუკები. [mygeorgia.ge](http://www.mygeorgia.ge/). [ინტერნეტი] 2010-2017 წლის. <http://www.mygeorgia.ge/>.

II. კვლევის მიმოხილვა

6. კვლევის საწყისი მონაცემები და გამოყენებული მეთოდოლოგია

6.1. სამართლებრივი საფუძველი

წინასპროექტო კვლევის ჩატარება გათვალისწინებულია შემდეგი სამართლებრივი დოკუმენტებით (იხ. დოკუმენტური კვლევა, გვ. 20):

#	დოკუმენტი	შინაარსი	რეესტრი
1	საქართველოს კანონი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	N#1506-ლ, 24.06.2005 წ
2	მთავრობის დადგენილება	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	N#59, 15.01.2014 წ

6.2. დამკვეთი, ჩართული მხარეები და დაინტერესებული უწყებები ან/და პირები

დამკვეთი: შამილ კოზინი

ჩართული მხარე:

- მთავრობა > სამინისტრო > სივრცითი და გეგმარებისა და სამშენებლო პოლიტიკის დეპარტამენტი

დაინტერესებული პირები:

- მუნიციპალიტეტი;
- საქართველოს რკინიგზა;
- საქართველოს გარემოს დაცვის სამინისტრო

6.3. გეგმარებითი ტერიტორიის მოკლე აღწერა და საკვლევი არეალი

გუდაურის ტერიტორია მდებარეობს სარეკრეაციო მდებარეობს საქართველოში, ყაზბეგისა და დუშეთის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე. საქართველოს კურორტებს შორის ზღვის დონიდან ყველაზე მაღლა მდებარე სამთო-სათხილამურო კურორტია. გუდაური ჯვრის უღელტეხილზე, საქართველოს სამხედრო გზის 120-ე კმ-ზე, მთა კუდებსა (3006 მ) და მთა საძელეს (3307 მ)



სურათი 1. ყაზბეგი საქართველოს მასშტაბით (11)

ფერდობებზე, ალპურ ზონაშია გაშენებული. კურორტი არსებობის 30 წელს ითვლის.

თითქმის 100 წლის განმავლობაში ახლანდელი კურორტის ადგილას იდგა ძველი ფოსტის შენობა, რომელიც XIX-XX საუკუნეთა მიჯნაზე რუსეთიდან საქართველოსკენ მიმავალი მგზავრებისთვის თავშესაფრის მოვალეობას ასრულებდა. 1980-იან წლებში საქართველოში ბაკურიანის შემდეგ კიდევ ერთი სამთო სათხილამურო ზონის შექმნა გადაწყდა. ზამთრის კურორტისთვის შესაფერისად იქნა მიჩნეული გუდაურის ბუნებრივი პირობები -სათხილამურო სპორტისთვის საჭირო დაქანების ფერდობები და უხვი და ხანგრძლივი თოვლის საფარი. გადამწყვეტი ფაქტორი აღმოჩნდა დედალაქთან და ცენტრალურ სატრანსპორტო მაგისტრალთან სიახლოვე.

თავდაპირველი საკვლევი არეალი მიღებულია დამკვეთთან შეთანხმებით და მოცემულია ტდ-ში, რომელიც მდებარეობს თბილისიდან 116 კმ-ის დაშორებით (მგზავრობის საშუალო დრო 2 საათი), ხოლო ლარსის გამშვები პუნქტიდან 45 კმ-ის დაშორებით (მგზავრობის საშუალო დრო 1 საათი) და მოიცავს გეგმარებითი ტერიტორიის მიმდებარე არეალს, საქართველოს სამხედრო გზიდან (E117) აღმოსავლეთით, ახალი გუდაურის მისასვლელი საავტომობილო გზის ქვემოთ, სასტუმრო-სახლი "ბურჯანაძის" და სასტუმრო-კლუბი "2100"-ის უმაულო სიახლოვეს, ზღვის დონიდან 2070-2090 მეტრ სიმაღლეზე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს. (იხ. გრაფიკული ნაწილი).



სურათი 2. კვლევის არეალი

7. გამოყენებული მეთოდოლოგია

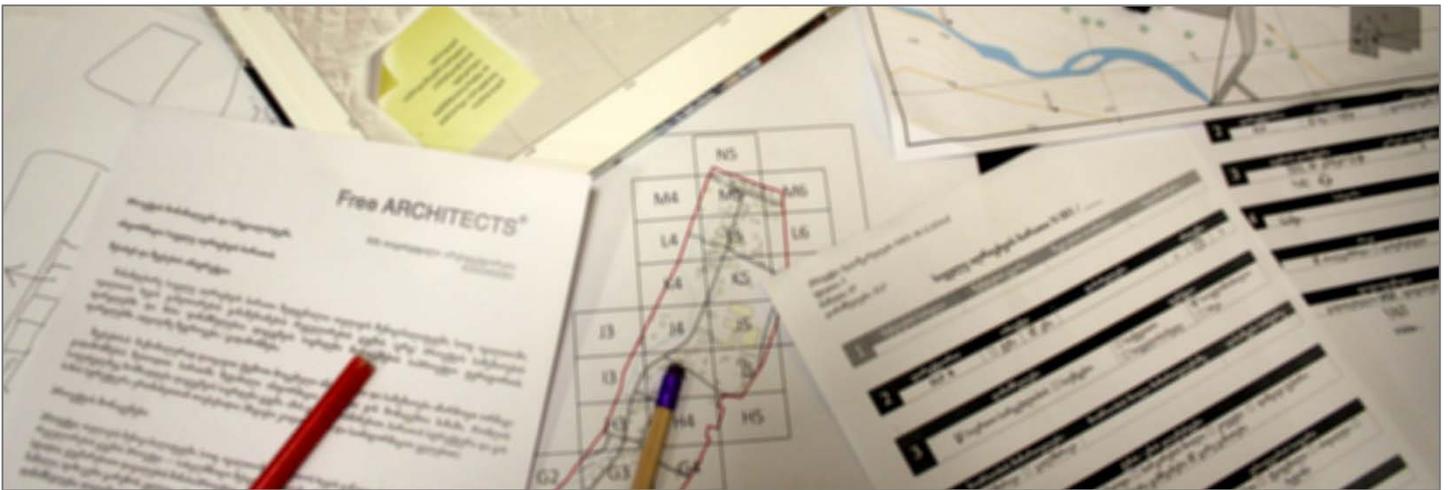
წინასაპროექტო კვლევა წარმოადგენს დაგეგმვის საბაზისო მონაცემების შეგროვების და ანალიზის ჩატარების კომპლექსურ პროცესს, რომლის დანიშნულებაცაა დაგეგმვის მიზნების და ამოცანების ფორმირება, და განვითარების შემოთავაზებული ხედვის სიცოცხლისუნარიანობის შემოწმება.

კვლევის ფარგლებში შესწავლილ იქნა ტერიტორიის: ფიზიკური გარემო; დოკუმენტური მონაცემები; დამკვეთის, ჩართული მხარის / დაინტერესებული პირების ინტერესები.

წინასაპროექტო კვლევის შედეგებმა თავიმოყარაერთიან საყრდენ გეგმაში, რომელიც რამდენიმე გრაფიკული გეგმის/რუკის და გის *.shp ფორმატის სახით არის წარმოდგენილი.

7.1. ზოგადი ნაწილი

კვლევის დაწყებამდე, შედგა ჯგუფისა და დამკვეთის შეხვედრა: მოსაზრებებისა და ინფორმაციის გაცვლა. ამას მოჰყვა ინტერაქცია ჯგუფსა და ჩართული მხარეს შორის: სამინისტროს სივრცითი დაგეგმარებისა და მშენებლობის პოლიტიკის დეპარტამენტთან (უფროსი: ნინო გვენცაძე), სადაც მოკლედ იქნა მიმოხილული გეგმარებით ტერიტორიის განვითარების მიზნები და საჭიროებები. ამის შემდეგ გაიმართა ჯგუფის შიდა უორქშოფები და დაიგეგმა ჩასატარებელი სამუშაო.



სურათი 3. სამუშაო პროცესი

აკუმულირებულ იქნა ჯგუფის სამუშაო გამოცდილებით დაგროვილი ყველა რესურსი, რაც სტანდარტულად გამოიყენება დაგეგმვის ყველა პროცესში (კომპიუტერული ტექნიკა, პროგრამული უზრუნველყოფა, საინფორმაციო სისტემები და ანალიტიკური ინფორმაცია). შედგა დეტალური სამოქმედო გეგმა.

7.2. ფიზიკური გარემოს კვლევაში გამოყენებული მეთოდები

ფიზიკური გარემოს კვლევა წარმართა სავლე და კამერული მეთოდების გამოყენებით. თავდაპირველად განხორციელდა დაზვერვითი სავლე გასვლადა ტერიტორიის ვიზუალური დათვალიერება და მოინიშნა საკვლევი არეალი. ამის შემდეგ, დაიწყო საბაზისო მონაცემების შეგროვება ველზე საპროექტო ტერიტორიის ლიდარული ორთოფოტოგადაღების და ფოტოგრამეტრიის გზით.

ახლომანძილის დისტანციური ზონდირების მეთოდით (დრონი DJI Phantom4 Pro) მიღებულ იქნა ტერიტორტიისორთოფოტოსურათი და ზუსტი წერტილოვანი ანაზომი ე.წ. „PointCloud“ — სიხშირით 250 წერილი 1 კვ. მეტრზე და ჯამში 1,2 მილიონ წერტილზე მეტი (ყველა წერტილი ინტეგრირებულია საქართველოში მოქმედ GPS საკოორდინატო სისტემასთან - GeoCors).



ფოტო 1. DJI phantom 4 pro

მონაცემები დამუშავდა გის პროგრამულ უზრუნველყოფის (Arc GIS 10 და GlobalMapper) გამოყენებით, საიდანაც მიღებულ იქნა დაზუსტებული საპროექტო ტერიტორიის სამგანზომილებიანი ციფრული მოდელი, რელიეფის ყველა მახასიათებლის ასახვით. ამ უკანასკნელის დამუშავებით მიღებულ იქნა ტოპოგეოდეზიური გეგმა (მ 1:2000). ასევე დამკვეთის მიერ მოწოდებულ იქნა

უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეოდეზიური გეგმა (მ 1:500). აეროფოტო და ფიზიკური გარემოს შემადგენელი ელემენტები (ნაშენი და ბუნებრივი გარემოს მახასიათებლები) ინტეგრირებულია და სისტემატიზებულიაგის პროგრამულ უზრუნველყოფის გამოყენებით შექმნილ [საყრდენ გეგმაში](#)(BP/ELP).

შემდგომ ეტაპზე განხორციელდა ტერიტორიის ფოტოფიქსაცია ფოტოაპარატით და დისტანციური ზონდირების მეთოდით (დრონი DJI Phantom4 Pro). შედგა ფიქსაციის სქემა. აღნიშნული საჭიროა ტერიტორიის ცალკეული მახასიათებლების იდენტიფიცირებისთვის და დაზუსტებისთვის (გეოდინამიკური და ჰიდროლოგიური პროცესები, ბუნებრივი ფასეულობები, ეკოლოგიური მონაცემები და სხვა). ობიექტების სიმაღლეები შეივსო წერტილოვანი ანაზომის გამოყენებით PointCloud მოდელიდან.



ფოტო 2. ფოტოფიქსაცია დრონის გამოყენებით.

ფიზიკური გარემოს შესახებ მიღებული მონაცემები კამერულად დამუშავდა და ინტეგრირებულ იქნა საყრდენ გეგმაში. აღნიშნულის შემდეგ ჩატარდა მონაცემების რაოდენობრივი და თვისობრივი ანალიზი.

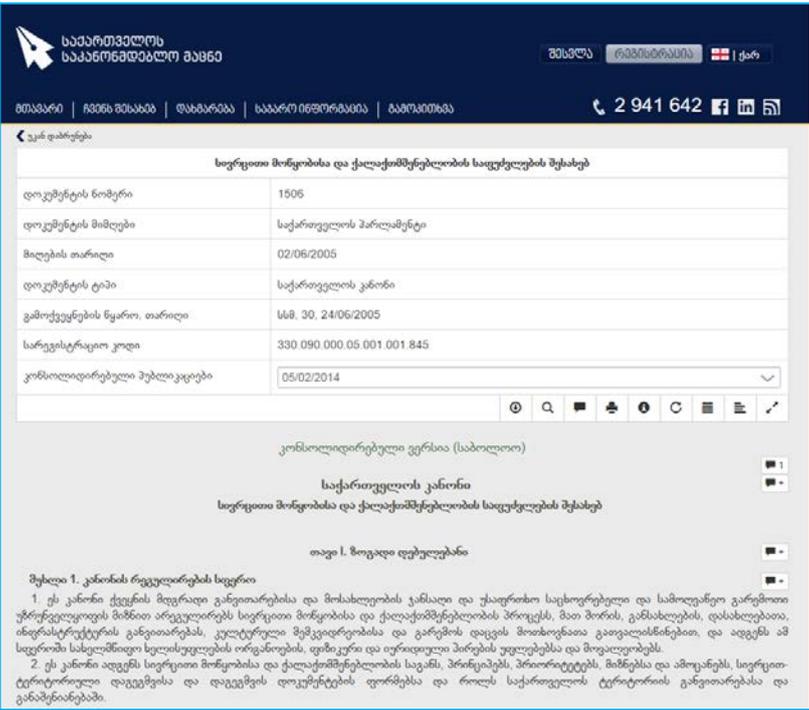
7.3. დოკუმენტურ კვლევაში გამოყენებული მეთოდები

დოკუმენტური კვლევა წარიმართა კამერული მეთოდის გამოყენებით. თავდაპირველად განხორციელდა ტდ მოცემული სამართლებრივი დოკუმენტების და ფიზიკური გარემოს კვლევის დაგეგმვისას გამოვლენილი საჭირო სამართლებრივი და სახელმძღვანელო დოკუმენტების წინასწარული ანალიზი, რომლის საფუძველზეც შედგა საკვლევი დოკუმენტების ჩარჩო-სამუშაო.

სამართლებრივი დოკუმენტების მოძიების ძირითად წყაროს წარმოადგენს სსიპ საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს ვებ-საიტი: <https://matsne.gov.ge/> (8). მოძიებულ იქნა დაგეგმვისთვის რელევანტური სამართლებრივი აქტები შემდეგი პრინციპით:

- ზოგადი დოკუმენტები და
- სპეციალური დოკუმენტები (მაგ. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის პროექტი).

ისინი დაჯგუფებულია დაგეგმვის ძირითად და დამხმარე დოკუმენტებად: ქალაქგანვითარების კონცეფტუალურ, მარეგლამენტირებელ დაანალიტიკურ-სამეცნიერო ნაწილებად.



სურათი 4. საკანონმდებლო მაცნე - ვებ საიტი.

განკარგულებები და კორესპონდენცია დამკვეთთან, გეგმარებითი ტერიტორიის განვითარების ხედვებსა, თუ უკვე დაგეგმილი ან/და მიმდინარე პროექტების შესახებ.

დაინტერესებულ პირთა მაქსიმალური ჩართულობისთვის, ინტერესთა კვლევის ფარგლებში, გამოიყენება ოფიციალური კორესპონდენცია.

ამის შემდგომ, თითოეული დოკუმენტიდან ამოღებულ იქნა დაგეგმვაში გასათვალისწინებელი დებულებები.

7.4. დამკვეთის, ⁴ ჩართული მხარის და დაინტერესებული პირების ინტერესთა კვლევის მეთოდები

დამკვეთის ინტერესები გაცხადებულია ტექნიკურ დავალებაში, თუმცა სამუშაო პროცესში მიმდინარე დაზუსტებების კვლევის ძირითად მეთოდად გამოყენებულ იქნა ინტერვიუები და სამუშაო შეხვედრები.

ჩართული მხარის — მთავრობის ინტერესების კვლევის ძირითადი მეთოდი ოფიციალური დადგენილებები,

⁴ დამკვეთის ინტერესები გაცხადებულია ტექნიკურ დავალებაში.

III. კვლევის შედეგები

8. ფიზიკური გარემო

ფიზიკური გარემოს კვლევიდან დასრულებულია მონაცემების ანალიზი და მიღებულია შემდეგი დოკუმენტები:

8.1. ფოტოგრამმეტრიული მონაცემები

- 1) აეროფოტოგადაღების ამსახველი გეგმა - SP.1
 - საკოორდინატობაზე;
 - დოკუმენტისანოტაციისველი: ექსპლიკაცია; პირობითიაღნიშვნები;
 - შტამპისველი⁵
- 2) სამგანზომილებიანი ციფრული მაკეტი (გის ბაზა)
 - PointCloud მოდელი.
- 3) ფოტოფიქსაცია SP.2
 - ფოტოსურათები

8.2. ტოპოგეოდეზიური მონაცემები

- 1) ტოპოგეოდეზიური გეგმა - SP.3
 - საკოორდინატო ბაზე;
 - აზომილი ტერიტორიის რელიეფის ყველა მახასიათებელი;
 - ყველა შენობა-ნაგებობა, მათ შორის მიწისქვეშა, მიწისზედა და საჰაერო საინჟინრო კომუნიკაციებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);⁶
 - მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები;
 - დოკუმენტის ანოტაციის ველი: ექსპლიკაცია; პირობითი აღნიშვნები;
 - შტამპის ველი.
- 2) ფიზიკურ მონაცემთა ინტერაქტიული გეგმა (გის ბაზა)
- 3) ხე-მცენარეების (საჯარო სივრცეში) ინტერაქტიული გეგმა (გის ბაზა)
- 4) გეგმარებითი ტერიტორიის საზღვრების გეგმა (გის ბაზა)

8.3. გეომორფოლოგიური, გეოლოგიური, ჰიდროლოგიური, კლიმატური და სეისმური მონაცემები (2)

- 1) ზოგადგეოლოგიური მონაცემების გეგმა- SP.4
 - ნახაზის საფუძველია ტოპოგეოდეზიური გეგმა (ყველა მახასიათებლის დაცვით)
 - გეომორფოლოგიური, გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური მონაცემები;
- 2) ზოგადსეისმური მონაცემების გეგმა - SP.5
 - ნახაზის საფუძველია ტოპოგეოდეზიური გეგმა (ყველა მახასიათებლის დაცვით)
 - სეისმური დარაიონების მონაცემები; (5)
- 3) ზოგად კლიმატური მონაცემების გეგმა- SP.6

⁵შტამპისველების მაჩვენებლებია: პროექტი; შემსყიდველი; შემთანხმებელი; მიმწოდებელი; ნახაზი (ნახაზის სახელი; კოდი; მასშტაბი; თარიღი; წყარო).

⁶ამ ეტაპზე აგეგმილია ხილული ობიექტები. მიწისქვეშა ობიექტები ნაჩვენებია მუნიციპალიტეტიდან მიღებული ინფორმაციით. მიმდინარეობს მესაკუთრებთან დაზუსტება.

- ნახაზის საფუძველია ტოპოგეოდეზიური გეგმა (ყველა მახასიათებლის დაცვით)
- ჰაერის ტემპერატურის და ნალექების წლიური მონაცემები.

8.4. არსებული ძირითადი და ლოკალური ქუჩების და გზების ქსელის მონაცემები

1) ძირითადი და ლოკალური გზების ამსახველი გეგმა - SP.7

- ნახაზის საფუძველია სიტუაციური გეგმა (მისი ყველამახასიათებლის დაცვით);
- საერთო სარგებლობის, საერთაშორისო მნიშვნელობის და შიდასახელმწიფო მნიშვნელობის საავტომობილო გზები და რკინიგზის ქსელი.

2) ძირითადი და ლოკალური გზების ამსახველი გეგმა - SP.8

- ნახაზის საფუძველია ტოპოგეოდეზიური გეგმა (მისი ყველამახასიათებლის დაცვით);
- კერძო და საუწყებო, ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზები და ლიანდაგი.

8.5. მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების მონაცემები

1) მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების გეგმა- SP.9

- ნახაზის საფუძველია სიტუაციური გეგმა (მისი ყველამახასიათებლის დაცვით);
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები;
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები;
- მესაკუთრეები.

ფიზიკურ გარემოს კვლევის კანონმდებლობით დადგენილი ჩამონათვლიდან, გეგმარებით ტერიტორიაზე არ არსებობს შემდეგი მონაცემები / ობიექტები:

1. კულტურული ფასეულობები — ფიზიკურად არ არის.
2. არსებული წყალმომარაგების ქსელი — ფიზიკურად არ არის.
3. არსებული ელექტრომომარაგების ქსელი — ფიზიკურად არ არის.
4. არსებული ბუნებრივი აირით მომარაგების ქსელი — ფიზიკურად არ არის.
5. არსებული სანიაღვრე/საყოფაცხოვრებო წყალარინების ქსელი — ფიზიკურად არ არის.

კვლევის შედეგები მომზადებულია გეგმების/რუკების სახით და მოცემულია გრაფიკულ ნაწილში, ნაბეჭდი A3 ფორმატებზე, და ციფრულ სახით კომპაქტ-დისკზე, PDF ფორმატში.

9. დოკუმენტური კვლევა

დოკუმენტური კვლევის შედეგად, გარდა დაგეგმვის ძირითადი სახელმძღვანელო დოკუმენტებისა, პროექტისთვის რელევანტურად იდენტიფიცირებულია რიგი ნორმატიული, თუ სხვა სახის და სახელმძღვანელო დოკუმენტებისა, რომლებიც მოცემული იქნება პროექტის განხორციელებისთვის აუცილებელ, გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიშში. კვლევა წარმოდგენილია გრგ შემუშავების დროს უშუალოდ გასათვალისწინებელი დოკუმენტები.

9.1. იდენტიფიცირებული სახელმძღვანელო დოკუმენტები

კლასიფიკაცია	შინაარსი	რეესტრი	წყარო
კონსტიტუციური კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია	№786- რს, 24.08.1995წ	საკანონმდებლობა
ორგანულიკანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958-III, 05.02.2014წ	
კანონი	საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი	№2181-III 25.06.1999წ	
	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506-ის, 24.06.2005წ	
	საქართველოს კანონი ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ	№1775-რს, 24.06.2005წ	
	გარემოს დაცვის შესახებ	№519-ის, 10.12.1996წ	
	საავტომობილოგზებისშესახებ	№585, 11.11.1994წ	
	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-რს, 24.12.2013წ	
	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	№1345-III, 28.04.1998წ	
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	№206, 30.04.1999წ	
მთავრობისდადგენილება	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	№59, 15.01.2014წ	
	მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ	№57, 24.03.2009წ	
	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	№366, 24.12.2013წ	
	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები	№365, 24.12.2013წ	
მთავრობისგანკარგულება	ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის სოფელ გუდაურის, ონის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - უწერის, მრავალძალისა და კურორტ შოვის განვითარებისთვის, ასევე ამბროლაურის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - ნიკორწმინდის, ჭრებალოს, წესისა და შაორის ტურისტურ-სარეკრეაციოკომპლექსის განვითარებისთვის საჭირო რიგ ღონისძიებათა განხორციელების თაობაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ	№488, 14.03.2017წ	

სტანდარტი/წესი	შინაარსი	რეესტრი	
სნდწ	ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება.	2.07.01-89	თბ. : საქ. რესპ. არქ. და ქალაქთმშენ. სახ. კომიტეტი, 1991 წ snip.pf/snip

9.2. სივრცითი დაგეგმვის ზედა დონის დოკუმენტები

გუდაურს სივრცითი დაგეგმვის სხვა დოკუმენტებიდან, რაც გათვალისწინებულია „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონით, გააჩნია მხოლოდ:

ა) დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, სოფლის) ქალაქთმშენებლობითი გეგმები:

ა.ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა — და(დამუშავებულია ეკოსაინის მიერ, თუმცა არ არის დამტკიცებული ამ ეტაპზე);

ა.ბ) ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში, №74.06.11.080 და №74.06.11.067 მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება — დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 2017 წლის №296 დადგენილებით.

ა.გ) ყაზბეგის და დუშეთის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში 6 გეგმარებით არეალზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა; — (დამუშავებულია „თავისუფალი არქიტექტორების“ მიერ, თუმცა არ არის დამტკიცებული ამ ეტაპზე);

არ არსებობს აგრეთვე მუნიციპალიტეტის დარგობრივი განვითარების სტრატეგიული გეგმები. შემუშავების სტადიაზე აგრეთვე ქვეყნის სივრცითი მოწყობის გენერალური სქემა. (ნეტგაზეთი, 2015) (მთავრობა, 2016)

9.3. იდენტიფიცირებული სამართლებრივი (ნორმატიული) შეზღუდვები

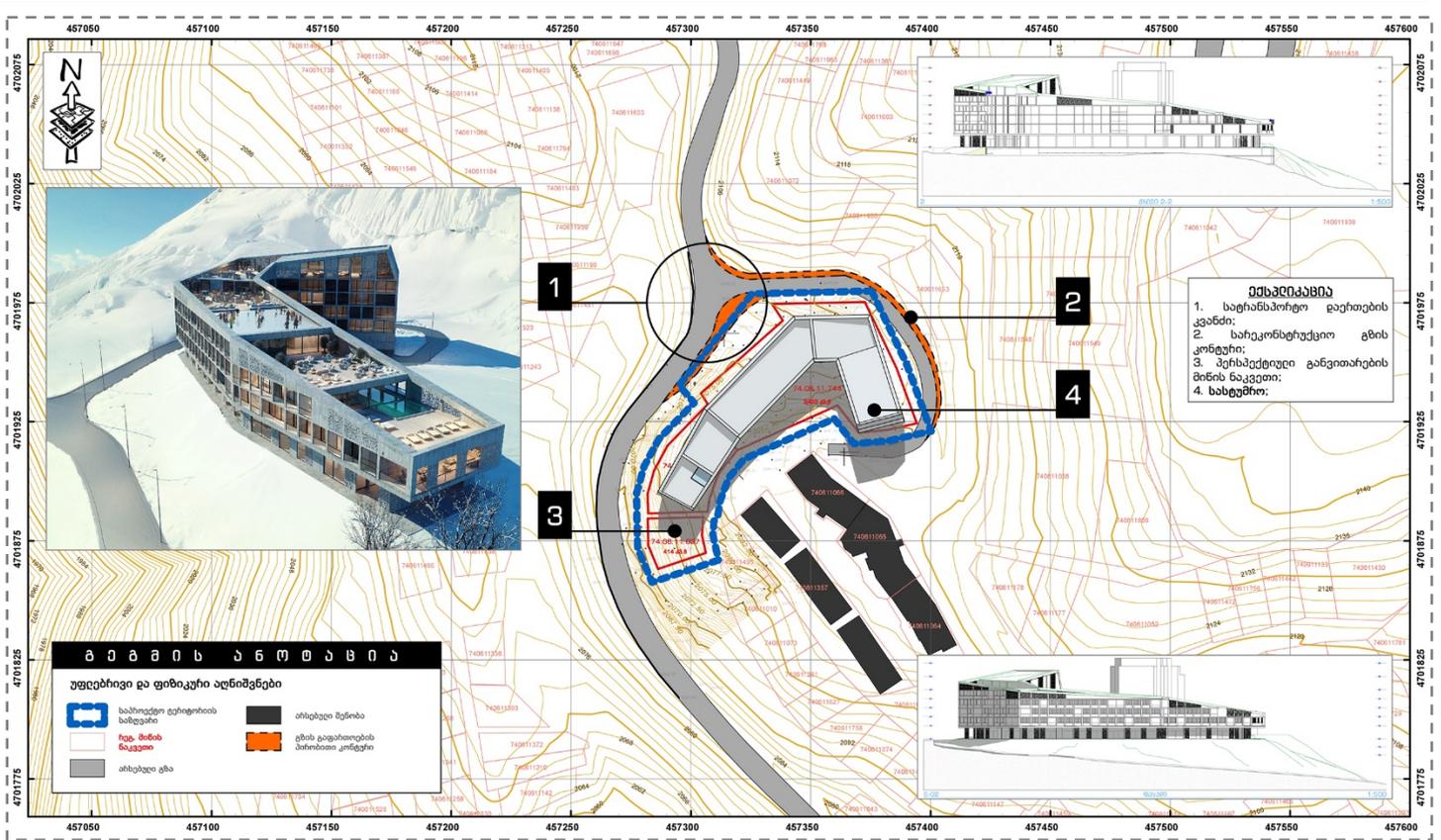
გეგმარებით ტერიტორიაზე, შესწავლილი კანონმდებლობიდან, იდენტიფიცირებულია შემდეგი გეგმარების შემზღუდავი პირობები:

- **გზისპირა ზონა** — საავტომობილო გზის ღერძიდან 10 მ ორივე მხარეს, რომელიც ზღუდავს გზის მესაკუთრესთან შეუთანხმებელ მოქმედებას. (8)

ყველა ეს პირობა ასახულია სამართლებრივი რეჟიმების ამსახველ გეგმაზე - SD.11. მათი გათვალისწინება აუცილებელია დაგეგმვის დროს, დადგენილი რეგლამენტის შესაბამისად.

10. დამკვეთი, ჩართული მხარე და დაინტერესებული პირები —ინტერესთა კვლევა

- 1) დამკვეთის ხედვა საწყის ეტაპზე ფორმირებულია ტდ-ში. დამატებით მისი მხრიდან მოწოდებულია ტერიტორიის განვითარების სქემატური გეგმა:



სურათი5. სასტუმროს განვითარების გენერალური სქემა (დამკვეთის ხედვით)

სასტუმროს მოწყობის ხედვის ფარგლებში ინიცირებულია შემდეგი ძირითადი მიმართულებები:

- დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო კავშირის უზრუნველყოფა ჩამრთავი ზოლის მოწყობა და სასტუმრომდე მისასვლელი საავტომობილო გზის გაგანიერება.
- გეგმარებითი ტერიტორიის დაახლოებით 2750 მ² ნაწილზე ტერასული ტიპის სასტუმროს მშენებლობა.
- ამავე ობიექტზე მომუშავე პერსონალისთვის შენობის მოწყობა ყველა საჭირო ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით.

2) სამინისტრო წარმოადგენს გრგ შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვების გაცემის ადმინისტრაციულ ორგანოს.

3) მთავრობა წარმოადგენს გრგ დამტკიცების ადმინისტრაციულ ორგანოს.

IV. კვლევის შედეგების განხილვა

11. ფიზიკური გარემო

ფიზიკური გარემოს კვლევის შედეგად მიღებული დაგეგმვის საბაზისო მონაცემებით, ამ ეტაპზე შეგვიძლია სრულად შევაფასოთ დაგეგმვის წინარე სურათი და გამოვავლინოთ დაგეგმვის საჭიროებები. შედეგებით შეგვიძლია გამოვიტანოთ შემდეგი დასკვნები:

11.1. ფოტოგრამმეტრიული და ტოპოგეოდეზიური სურათი

საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტოგადაღება განხორციელდა გაზაფხულის პერიოდში. გადაღება შესრულდა უშუალოდ ტერიტორიის თავზე და მის მიმდებარედ. მიღებული მონაცემებით შეგვიძლია მთლიანი სამგანზომილებიანი მოდელირება დაგეგმვის შესაბამისი გადაწყვეტების სიმულირება.

ტოპოგეოდეზიური მონაცემები შესრულებულია 1:500 მასშტაბის დეტალიზაციით, კვლევის მიზნებისთვის ამოხაზულია 1:1000 მასშტაბის სიზუსტით, რაც საპროექტო ტერიტორიის ფართობიდან გამომდინარე დაგეგმვისთვის საკმარის მონაცემებს იძლევა.

11.2. გეომორფოლოგიური, გეოლოგიური, სეისმური, კლიმატური და ჰიდროლოგიური აღწერა

საპროექტო ტერიტორიაზე ჩატარებული საერთო გეოლოგიური შეფასებით შედეგები ამგვარად გამოიყურება:

- გამოკვლეული უბანი გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით მდებარეობს კავკასიონის მთავარი წყალგამყოფი ქედის სამხრეთი ფერდის ზედა ნაწილში, სამხრეთ-დასავლეთის ექსპოზიციის ფერდზე, ტერიტორიის აბსოლუტური ნიშნულები 2070 - 2090 -მდე იცვლება.

- ტექტონიკური თვალსაზრისით ტერიტორია მოთავსებულია კავკასიონის სამხრეთი ფერდის ნაოჭა სისტემის მესტია - თიანეთის ზონაში რომელიც მთლიანად აგებულია ზედაიურულ-ცარცული ფლიშური ნალექებით. ქვეშეთი-ჯვრის უღელტეხილის მონაკვეთზე აღნიშნულ ნალექებს ადევს მეოთხეული ასაკის 200.0 მ სიმძლავრის ლავური ნაკადის ანდეზიტურ-ბაზალტური შემადგენლობის ქანები რომლებიც დაფარული არიან მცირე სიმძლავრის დელუვიურ-პროლუვიური წარმონაქმნებით, თიხოვანი გრუნტით, ღორხისა და ლოდების ჩანართებით. დედამიწის ზედაპირზე ანდეზიტურ-ბაზალტური ლავები შიშვლდებიან გზისპირა ფლატეებზე.

ჰაერისა და ნიადაგის ტემპერატურა :

- შესწავლილი ტერიტორია შედის აღმოსავლეთ კავკასიონის საკმაოდ ნოტიო ჰავის ზონაში ზომიერად ცივი ზამთრით და ხანგრძლივი ზაფხულით (სამშენებლო - კლიმატური დარაიონებით 1-გ ქვერაიონი).
- ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურაა 3.3 °C-ია. ყველაზე ცივი თვე იანვარია, საშუალო

ტემპერატურით - 6,7 °C-ია. ყინვების შეიძლება დაიწყოს ოქტომბერში და გაგრძელდეს აპრილამდე. აბსოლუტური მინიმუმია -33,0 °C. წლის ყველაზე თბილი თვეებია ივლისი და აგვისტო საშუალო ტემპერატურით 13,3 °C აბსოლუტური მაქსიმუმია 27 გრადუსი.

ნალექები და ტენიანობა

- მოსული ნალექების წლიური ჯამი საშუალოდ 786 მმ. მათი მაქსიმალური რაოდენობა მოდის მაისში მინიმალური კი იანვარში, მეორე მინიმუმია აგვისტოში, ნალექების დღეღამური მაქსიმუმი 111 მმ. ნალექიან დღეთა რიცხვი წელიწადში საშუალოდ 122-ია.
- აქ თოვლი შეიძლება მოვიდეს ოქტომბრიდან ივნისამდე, მყარმა თოვლის საბურველმა შეიძლება გასტანოს 104 დღეს. თოვლის წონა 2,5 კმ ხოლო წყალს შემცველობა 456-მმ.
- გრუნტების ნორმატიული გაყინვის სიღრმე შეადგენს: თიხა-თიხნარებისთვის 118, ქვიშა-ქვიშნარებისთვის 142, ხრეშისებური ქვიშისთვის 153 და მსხვილნატეხი გრუნტებისათვის 117 სანტიმეტრს.
- **მზის ნათება:**
გუდაურში ზამთრის პერიოდში მზის ნათების პერიოდია 08:28 საათიდან 17:32 საათამდე ხოლო ზაფხულის პერიოდში 05:25 საათიდან 20:43 საათამდე. მზის ნათების წლიური ხანგრძლიობა კი საშუალოდ შეადგენს 2000 – 2100 საათს. მზის ჯამური რადიაცია წელიწადში 120-130 კკალ/სმ² შეადგენს.
- **ქარები :**
 - ქარის ყველაზე დიდი შესაძლო სიჩქარე ერთხელ მაინც:
 - ყოველწლიურად 16 მ/წმ.
 - 5 წელიწადში ერთხელ 20 მ/წმ.
 - 10 წელიწადში ერთხელ 22 მ/წმ.
 - 15 წელიწადში ერთხელ 24 მ/წმ.
 - 20 წელიწადში ერთხელ 25 მ/წმ.

11.3. სატრანსპორტო მისადგომობა

სატრანსპორტო მისადგომობა უზრუნველყოფილია საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზის E117 გამოყენებით, რომელიც უშუალოდ გეგმარებითი ტერიტორიის სიახლოვეს მდებარეობს. აღნიშნულ საქართველოს სამხედრო გზას გააჩნია გამომყოფი ზოლი და მოწყობილია გრუნტის გზა საპროექტო ტერიტორიის და მისი მიმდებარე ნაკვეთების მომსახურებისთვის.

11.4. მიწის კადასტრი

გეგმარებით ტერიტორიას სამი მხრიდან გზა ესაზღვრება ხოლო სამხრეთით ტერიტორიის უშუალოს სიახლოვეს მდებარეობს კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები (N74.06.11.066; 74.06.11.357; 74.06.11.495).

დაგეგმილი მთავარი საავტომობილო გზის ჩამრთავი ზოლის მოწყობის და მიწის ნაკვეთებთან მისასვლელი საავტომობილო გზის გაგანიერების და კეთილმოწყობის ხელისშემშლელი, შუალედური მიწის ნაკვეთის სახით, არ არსებობს.

12. დოკუმენტური კვლევა

12.1. სახელმძღვანელო დოკუმენტები

დოკუმენტური კვლევის შედეგად მიღებულია დაგეგმვის სახელმძღვანელო დოკუმენტების ნუსხა, რომელშიც რანჟირებულია დაგეგმვის ზოგად და სპეციფიკურ დოკუმენტებად; ქალაქგანვითარების კონცეფტუალურ, მარეგლამენტირებელ და ანალიტიკურ-სამეცნიერო ნაწილებად.

დაგეგმვასთან დაკავშირებული სპეციფიკური დოკუმენტებია: სივრცითი მოწყობის და მშენებლობის კანონმდებლობა, ასევე თიზ მოწყობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობა, ხოლო ზოგადია — დარგის მომიჯნავე კანონმდებლობა.

დაგეგმვის ეტაპზე უნდა განხორციელდეს შესწავლილი დოკუმენტების დაგეგმვისთვის საჭირო კომპონენტების დეტალური იდენტიფიცირება, შემდეგნაირი რანჟირების გზით: სავალდებულო vs. სარეკომენდაციო დებულებები.

12.2. დაგეგმვის დოკუმენტები

გრგ ქალაქმშენებლობითი დაგეგმვის ქვედა დონის დოკუმენტია და ის თავისი დანიშნულებით, ზედა დონის სტრატეგიული გადაწყვეტების პრაქტიკაში იმპლემენტაციის უშუალო საფუძველია. შესაბამისად, მიუხედავად ზედა დონის დაგეგმვის დოკუმენტისა, რომელიც ზოგადად მიმოიხილავს საპროექტო ტერიტორიას, იმისთვის, რომ ადგილობრივ დონეზე, ტერიტორიის დაგეგმვა არ იყოს 'ამოგლეჯილი' კონტექსტიდან და აცდენილი საერთო ხედვას, აუცილებელია სტრატეგიული დაგეგმვის ელემენტების შემოტანა გრგ-ში და განვითარების სტრატეგიის ჩამოყალიბება.

13. დამკვეთი, ჩართული მხარე/ დაინტერესებული პირები

დამკვეთების ინტერესთა კვლევის შედეგებიდან ერთმნიშვნელოვნად იკვეთება — საკვლევ არეალში განვითარების ხედვები სასტუმროს მოწყობასთან დაკავშირებით თანხვედრაშია.

ამ ეტაპზე იდენტიფიცირებული მოსაზრებები საკმარის ინფორმაციას იძლევა დაგეგმვის მიზნის ფორმირებისთვის. დაგეგმვის ეტაპზე საჭირო იქნება ინტერესთა კვლევის მორიგი ეტაპის ჩატარება, ჩართული მხარეების კონკრეტული მოსაზრებების შეგროვება-ანალიზის მიზნით უშუალოდ გადაწყვეტებთან მიმართებაში.

V. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება

პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება (სიცოცხლისუნარიანობის შემოწმება) ეფუძნება კვლევის შედეგებიდან გამოვლენილი დაგეგმვის მიზნების, ამოცანების ფორმირებას და დაგეგმარების მიზანშეწონილობის დადგენას.

კანონის თანახმად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის მიზანი ფორმირდება „ქალაქის, დაბის, თემის, სოფლის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტების,

განვითარების მიზნებისა და სტრატეგიის თავმოყრით, რანჟირებითა და შეჯერებით, ასევე მიწათსარგებლობის პარამეტრების განსაზღვრით.

ზემოაღნიშნული გამომდინარეობს დაგეგმვის საჭიროებიდან ⁷ და წარმოადგენს ტერიტორიის განვითარების ხედვას, შესაძლებლობების და გამოწვევების ურთიერთშეჯერების გზით.

14. დაგეგმვის მიზანი

დაგეგმვის მიზანია, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მგგ (დამტკიცების ეტაპზე მყოფი) დადგენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით, წინამდებარე დავალებით განსაზღვრულ საპროექტო ტერიტორიაზე, სასტუმრო კომპლექსის განვითარებისთვის საუკეთესო სცენარის გამოვლენა, შესაბამისი სტრატეგიის და სამართლებრივი საფუძვლების ფორმირება.

გეგმარებით ტერიტორიას თავისი ფართობითა და მასშტაბებით კანონის მიხედვით შეესაბამება დაგეგმვის ქვედა დონე — გრგ, რომლის ფარგლებშიც შესაძლებელია განვითარების სტრატეგიის შემუშავება მუნიციპალიტეტის და რეგიონის კონტექსტის გათვალისწინების თვალსაზრისით.

14.1. გეგმარებითი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტები და სტრატეგია ⁸

კვლევის სტადიაზე იდენტიფიცირებული ხედვა წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის განვითარების ძირითად მიმართულებას:

- დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო კავშირის უზრუნველყოფა ჩამრთავი ზოლის მოწყობით და სასტუმრომდე მისასვლელი საავტომობილო გზის გაგანიერებით.
- გეგმარებითი ტერიტორიის დაახლოებით 2750 მ² ნაწილზე ტერასული ტიპის სასტუმროს მშენებლობა.
- ამავე ობიექტზე მომუშავე პერსონალისთვის შენობის მოწყობა ყველა საჭირო ინფრასტრუქტურის გათვალისწინებით.

აღნიშნულის მიღწევის საკვანძო გადაწყვეტებად ამ ეტაპზე მოაზრებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შემდეგი:

- გრგ პროექტის შეთანხმება სამინისტროში და დაინტერესებულ პირებთან და მისი დამტკიცება მთავრობაზე;
- ტერიტორიის მომზადება სამშენებლო განვითარებისთვის;
- საავტომობილო გზის ფორმირება, მისი გაგანიერება და ჩამრთავი ზოლის მოწყობა;
- ცალკეული ობიექტების სამშენებლო დოკუმენტის პროექტების შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვების მიღება;

14.2. დაგეგმარების ამოცანები

გრგ შემუშავების პროცესში, ტერიტორიის დაგეგმარების ამოცანებია:

⁷ იხ. თავი IV. შედეგების განხილვა.

⁸ დეტალურად განხილულია IV თავში, § 13.

- კერძო და საზოგადოებრივი ინტერესების შეჯერება განვითარების საუკეთესო სცენარის გამოვლენის მიზნით;
- საპროექტო ტერიტორიაზე მგ მოთხოვნების ასახვა ან/და დაზუსტება, ჩარჩო რეგლამენტების ზედა ზღვრების მაქსიმალურად შენარჩუნების გზით;
- მიწათსარგებლობის დაგეგმვა, მდგრადი განვითარების პრინციპების დაცვით;

15. დაგეგმარების მიზანშეწონილობა

15.1. გრგ კონცეფცია

ტერიტორიის განვითარების ძირითადი მიმართულების შესაბამისად, გრგ კონცეფციის ფარგლებში, ტერასული სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთ ნაწილშია შემოთავაზებული, დაახლოებით 2750 მ² ნაწილზე, შემდეგ გარემოებათა გამო:

- 1) დოკუმენტური კვლევის საფუძველზე იდენტიფიცირებული სამრთლებრივი რეჟიმების ანალიზის შედეგად მიღებული გეგმარების შეზღუდვა ზონირების გეგმა;
- 2) დაგეგმილი განაშენიანება დამუშავებულია გეგმარების შემზღუდვა ზონირების გეგმაზე, დაგეგმარების ამოცანების გათვალისწინებით;
- 3) იდენტიფიცირებულია სატრასპორტო კავშირების გაუმჯობესების ოპტიმალური ვარიანტი, სადაც თავს იყრის გამომწოვი და მისაერთებელი საავტომობილო გზა;
- 4) იდენტიფიცირებულია ამავე ობიექტზე მომუშავე პერსონალისთვის შენობის განთავსების ოპტიმალური ადგილი;

გრგ კონცეფციის პროექტი შედგება: ზონირების ნაწილისგან, თემატური და საინჟინრო ნაწილებისგან. თითოეულში მოცემულია შესაბამისი გეგმები და ანოტაციები.

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მგ (დამტკიცების ეტაპზე მყოფი) ფუნქციური ზონირების თვალსაზრისით, სასტუმროს განთავსების არეალის ნაწილი მოაზრებული იყო როგორც **საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)** რომელიც განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად „წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში, სადაც შესაძლებელია სამთო-სათხილამურო მომსახურების საშუალებების, საოჯახო სასტუმროების, **სასტუმროების**, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი შენობა-ნაგებობების, **კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების, სამკურნალო მომსახურებების**, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების, გარაჟების და ზემოთ ნებადართული გამოყენებების **დამხმარე შენობა-ნაგებობების**, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსება“, ხოლო ნაწილი **ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)** რომელიც წარმოადგენს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფილი სამთო-სათხილამურო მომსახურების საშუალებების და ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად. ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტი არ გვხვდება, და მიწის ნაკვეთები განიხილება როგორც ერთიანი სივრცე, გრგ-ში საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ სამივე მიწის ნაკვეთებზე მოაზრებულია **საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)**.

ზონირების ნაწილში ასევე გამოყოფილია მიწის ნაკვეთი, ხელახალი გამიჯვნის გათვალისწინებით, სადაც **საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)** მოაზრებულია ცალკე მიწის ნაკვეთად.

საინჟინრო ნაწილში მოცემულია საავტომობილო გზის გასწვრივ ჩამრთავი ზოლის მოწყობის და ნაკვეთთან მისასვლელი გრუნტის გზის გაგანიერების და კეთილმოწყობის სქემატური გეგმები.

15.2. მიზანშეწონილობა

დაგეგმარების მიზანშეწონილობა საბოლოოდ დამოკიდებულია პროექტის განხორციელებისთვის შედგენილ გზშ ანგარიშზე, რომლის მნიშვნელოვანი დათქმები და პირობები იქნება დამატებით გასათვალისწინებელი გრგ შემშავების ეტაპზე, თუმცა ამ გრგ კონცეფციაში მოცემული დაგეგმარება საკმარის სურათს იძლევა, რათა შეფასებულ იქნას კვლევის ეტაპზე იდენტიფიცირებული დაგეგმვის საჭიროებების, მიზნებისა და ამოცანების შესაბამისობა და მიზანშეწონილობა.

დაგეგმარება ორიენტებული გარემოზე შესაძლებლობების ფარგლებში მინიმალური ზემოქმედების და გავლენის ქონაზე და ოპტიმალურ გადაწყვეტებზე. გდ საფუძველზე, გრგ პროექტში დაზუსტებებს საჭიროებს ტერიტორიის გარემომოსავლელი და სახანძრო მისადგომობის და საგანგებო სიტუაციების დაუბრკოლებელი მართვის თვალსაზრისით, ასევე ტერიტორიის შიდა სატრანსპორტო თუ სხვა სახის საკომუნიკაციო მოწყობის საკითხები.

16. პროექტის აღწერა

ობიექტი წარმოადგენს მთელი წლის მანძილზე, აქტიურად მოქმედ მაღალი დონის სასტუმრო კომპლექსს, რომელიც სრულად მიმართულია კომფორტული დასვენებისთვის, სამკურნალო და სამედიცინო მომსახურების მიღებისთვის, ასევე ბიზნეს და კორპორატიული მომსახურებისთვის და ტურისტული ღონისძიებებისთვის.

სასტუმროს საერთო ფართობი 10 550 მ²-ია სადაც განთავსებულია 150 ნომერი, 80 მიწისქვეშა პარკირების ადგილი, 2 რესტორანი, კაფე, 2 ბარი, ფიტნეს და სპორტული დარბაზი, 3 საკონფერენციო დარბაზი (650/200/50 ადამიანი).

ღამის გართობის მოყვარულთათვის სასტუმროში განთავსდება ღამის კლუბი და ბარი.

ღღის ბოლოს დამსვენებლებს შეუძლიათ განიტვირთონ ან/და შემორჩენილი ენერჯია დახარჯონ სპორტ კლუბში "სადამოს სპორტი" სადაც განთავსდება ბილიარდის, ბოულინგის, მაგიდის ჩოგბურთის, სპორტული ტრენაჟორების დარბაზები, ასევე დიდი პროფესიონალური სათხილამურო სიმულატორები დამწყები და პროფესიონალი მოთხილამურეებისთვის.

შენობის ტერასული გადაწყვეტა მისი მრავალფუნქციურობითაც აიხსნება. სასტუმროს სახურავის სხვადასხვა დონეებზე გვხვდება დამათებითი სივრცეები სპორტული აქტივობებისთვის, როგორცაა ღია ყინულის მოედანი ბუნებრივი (ზამთრის სეზონი 3 თვე) და ხელოვნური ყინულით (9 თვე), ასევე სპა და აბანო კომპლექსი რომელიც უშუალო ბმაშია სახურავზე მოწყობილ 25 მეტრიან საცურაო აუზთან და ღია სოლარიუმთან.

სასტუმროს სახურავზე დამსვენებლებს ასევე შეეძლება განიტვირთონ ცნობილი იაპონელი დიზაინერების მიერ გაშენებულ იაპონურ ბაღში.

მიუხედავად ჩამოთვლილი განსხვავებული ფუნქციებისა, კომპლექსის უნიკალურობა მდგომარეობს, მასში დაგეგმილ სამკურნალო და გამაჯანსაღებელ კომპლექსში, რომელიც მოიცავს ასთმის მკურნალობის

ცენტრს, სპეციალურად აღჭურვილ სამკურნალო სივრცეებს, სუნთქვითი ვარჯიშების დარბაზს, ფიზიოთერაპიის და სამედიცინო ოთახს.

ყოველივე ზემოთქმულის გათვალისწინებით, სასტუმროს ექსპლუატაცია გუდაურის კურორტზე შექმნის 262 სამუშაო ადგილს რომელშიც მოაზრებულია როგორც ადგილობრივი ისე მოწვეული თანამშრომელი. აღნიშნული ადამიანები იქნებიან დასაქმებულნი არა მხოლოდ ზამთრის სეზონზე, არამედ მუდმივად.

სასტუმრო კომპლექსის კონცეფცია მიზნად ისახავს ზუსტად იმ მომსახურებებს, რომლებიც ასე აკლია გუდაურს. სწორედ ამ ხარისხის დაწესებულების გაჩენა, გაზრდის როგორც სახელმწიფოში შემომავალ მსხვილ ინვესტიციებს, ასევე მნიშვნელოვან როლს ითამაშებს კურორტის სწორი განვითარების ხედვის ჩამოყალიბებაში. პროექტი თავის მხრივ გააძლიერებს გუდაურის პოზიციებს და პოტენციალს, როგორც ოთხი სეზონის კურორტი.

სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებია: კ-1=0.6, კ-2=2.4, კ-3=0.2.