

**განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების  
შემუშავებისათვის  
წინასაპროექტო კვლევა და პროექტის განვითარების ხედვა გუდაურში**

ტექსტური ნაწილი

1. შესავალი
2. გუდაურის ადგილმდებარეობა და მნიშვნელობა
3. საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა
4. ტოპოგოდეზიური რუკა და ორთოფოტო სურათი
5. კლიმატი/მზის გამოსხივების ანალიზი
6. ზოგადგეოლოგიური და სეისმური მონაცემები
7. არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები
8. არსებული ეკოლოგიური მონაცემები
9. კულტურული მემკვიდრეობა
10. ინფრასტრუქტურის ანალიზი
  - არსებული სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ანალიზი;
  - არსებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურა
11. საკუთრების ანალიზი
12. დოკუმენტური კვლევა
  - არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების ანალიზი;
  - სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემები.
13. პროექტის განვითარების ხედვა და ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება

# 1. შესავალი

## გუდაურის ისტორიული მიმოხილვა

გუდაური ჯვრის უღელტეხილზე, საქართველოს სამხედრო გზის 120-ე კმ-ზე, მთა კუდებსა (3006 მ) და მთა საძელეს (3307 მ) ფერდობებზე, ალპურ ზონაშია გაშენებული. კურორტი არსებობის 30 წელს ითვლის, თუმცა ამ მცირე დროში მან სათხილამურო სპორტის მოყვარულთა შორის დიდი პოპულარობა მოიპოვა.



1980-იან წლებში საქართველოში ბაკურიანის შემდეგ კიდევ ერთი სამთო სათხილამურო კურორტის შექმნა გადაწყდა. ზამთრის კურორტისთვის შესაფერისად იქნა მიჩნეული გუდაურის ბუნებრივი პირობები -სათხილამურო სპორტისთვის საჭირო დახრილობის ფერდობები და უხვი და ხანგრძლივი თოვლის საფარი. გადამწყვეტი ფაქტორი აღმოჩნდა დედალაქთან და ცენტრალურ სატრანსპორტო მაგისტრალთან სიახლოვე.

1980 წლებიდან გუდაურში ნელა-ნელა გაჩნდა მთის კურორტისთვის დამახასიათებელი საკურორტო ინფრასტრუქტურა. თავდაპირველად აქ მხოლოდ სამთო-სათხილამურო სკოლა ფუნქციონირებდა, მაგრამ საბჭოთა რეჟიმის რღვევამ ხელი შეუწყო უცხოური, კერძოდ, ავსტრიული ინვესტიციის მოძიებას, რომლის წყალობით გუდაურში პირველი სასტუმრო აშენდა, მოეწყო ბაგირგზა და 1988 წელს კურორტი ოფიციალურად გაიხსნა.

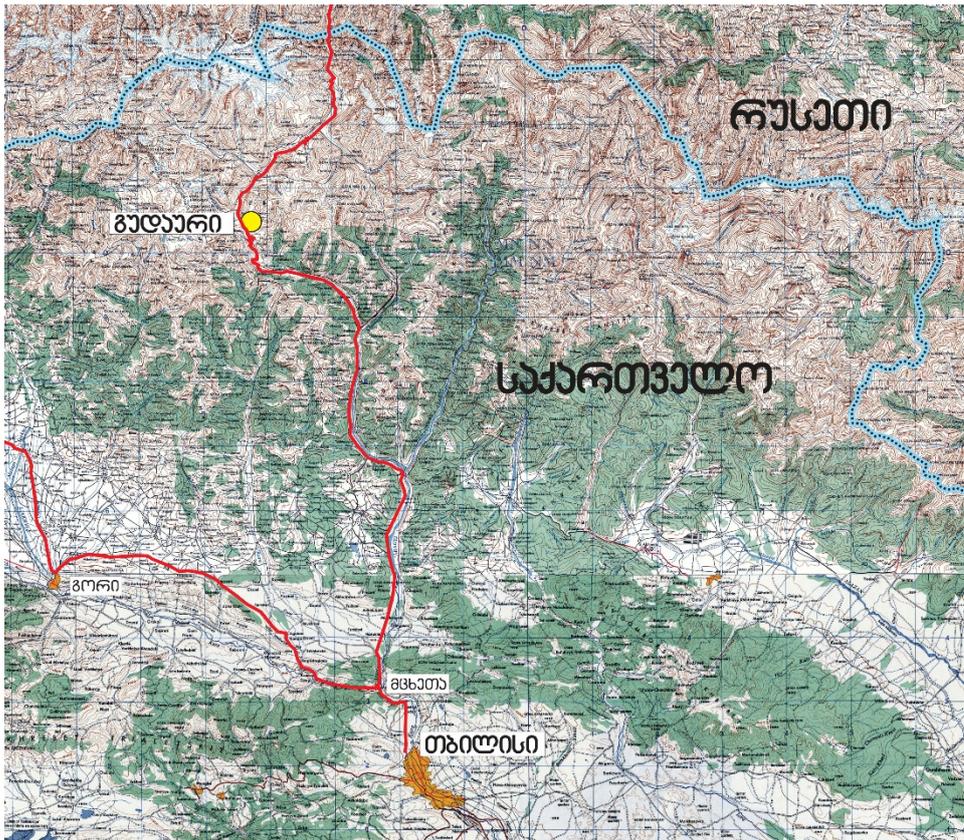


დღეს გუდაური უმაღლესი სტანდარტების სამთო-სათხილამურო კურორტია შესაფერისი ინფრასტრუქტურითა და ათობით კეთილმოწყობილი სასტუმრო სახლით.



## 2. მდებარეობა და რეგიონალური კონტექსტი

კურორტი გუდაური მდებარეობს საქართველოში, სტეფანწმინდის რაიონში, ჯვრის უღელტეხილის სიახლოვეს. თბილისიდან გუდაურამდე მანძილი 120 კმ-ია, რაც დაახლოებით 1.7 საათის სავალია მანქანით. თბილისის რეგიონის მოსახლეობა 1,485,000 ადამიანს შეადგენს. კურორტზე მისვლა შესაძლებელია საქართველოს სამხედრო გზით A301, რომელიც გადის ჩრდილოეთით თბილისიდან და მიდის რუსეთისკენ, კერძოდ კი ჩრდილოეთ ოსეთისკენ.



## 3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალის ადგილმდებარეობა და შეფასება

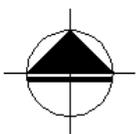
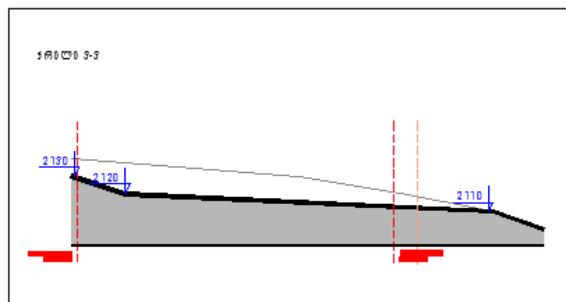
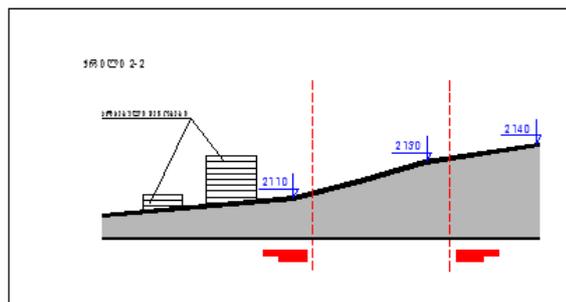
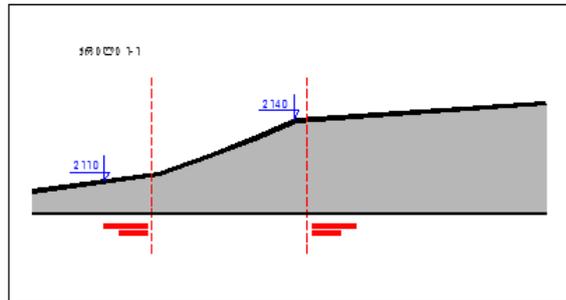
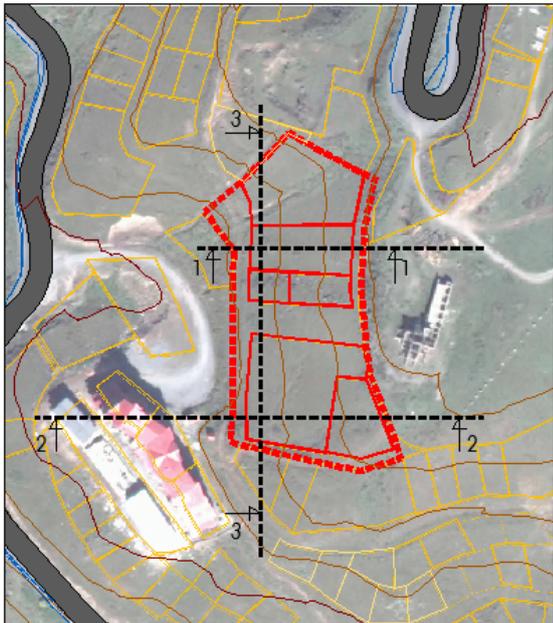
საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს გუდაურის შუა ნაწილში, სასტუმრო „კლუბი 2100“ და მის მიმდებარედ განლაგებული საცხოვრებელი კომპლექსის უკან, დახრილ ფერდობზე. მცხეთა-სტეფანწმინდა-ლარსის დამაკავშირებელი მაგისტრალური გზა ტერიტორიის მიმდებარედ გადის ფერდობის როგორც ქვედა ისე ზედა ნაწილთან. განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალის საერთო ფართობია 13396 კვ.მ. ხოლო წინასაპროექტო კვლევის არეალი 145600 კვ.მ. საპროექტო არეალში შენობა ნაგებობები არ გვხვდება, მის სამხრეთ-დასავლეთით, როგორც აღინიშნა მდებარეობს სასტუმრო და სასტუმროს ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი, დასავლეთის მხრიდან თითქმის მთლიანად ესაზღვრება დაურეგისტრირებული ტერიტორია გენგეგმით გათვალისწინებული სატრანსპორტო ზონის განვითარებით. ჩრდილოეთით განთავსებულია ასევე მცირე

სასტუმრო და კერძო ნაკვეთი, აღმოსავლეთით ესაზღვრება სახელმწიფოს საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთი, რომელზეც განლაგებულია დაუსრულებელი კარკასული ნაგებობა. ტერიტორიის სამხრეთით განლაგებულია კერძო ნაკვეთები.



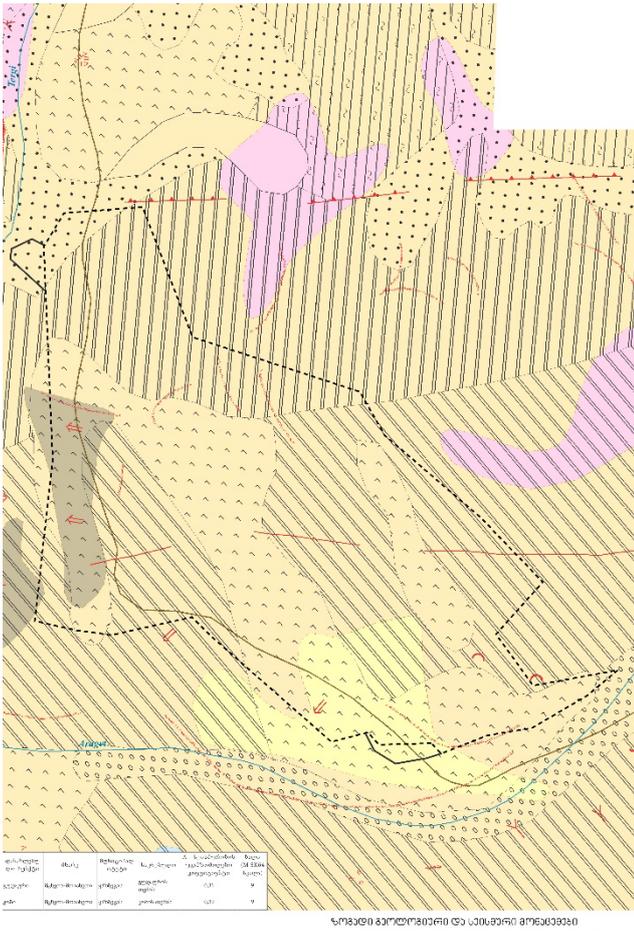
#### 4. ტოპოგეოდეზიური სიტუაცია

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ზღვის დონიდან საშუალოდ 2120-2130 მეტრზე, რთულ რელიეფზე, ფერდობის დახრილობით აღმოსავლეთიდან დასავლეთისკენ.





# 6. ზოგადგეოლოგიური და სეისმური მონაცემები



ზოგადი გეოლოგიური და სეისმური მონაცემები

## თანამედროვე ავსტრალიური გეოლოგიური პროექტები

- თანამედროვე ავსტრალიური გეოლოგიური პროექტები**
- თანამედროვე მდინარის ტერასული ნალექები, ქვიშაქვა, ქვიშა, ქვიშიანი თიხა, ქვიშნარი და თიხა
  - პირველი ტერასული ნალექები, ბიგემიანი თიხაფიქალი, ქვიშა, ქვიშნარი, თიხა
  - მაღალი მდინარეული ტერასული ნალექები, უონგლომერაგები, ქვიშაქვა, თიხა, თიხნარი
  - ტბური ნალექები, თიხა, თიხნარი, ქვიშა
  - დაუნეკვრელი მეოთხეული ნალექები, ხვინჭვა, ქვიშიან-თიხიანი ნიადაგები.
- მოლასური ფორმაციები**
- ლუშეთის წყება, უონგლომერაგები თიხის და ქვიშაქვის ჩანართებით
- ბარიგული წარმონაქმნები**
- შუა და ზედა მიოცენი. (შუა სარმატი) თიხა, მერგელური, კირქვა, ქვიშაქვა და უონგლომერაგები
  - მაიკოპსის სერია და მისი ანალოგები, გიუსიანი და კარბონატული თიხა ქვიშის და მერგელის ჩანართებით
  - ქვიშნარი გიუსიანი თიხის და სუბარგულიტების ჩანართებით
- ფლიშური ფორმაციები**
- უბში ფლიში. მწნაროკანური გიუსიანი და მერგლოკანი თიხა, არგილიტები, კირქვიანი ქვიშიანი გრაველიტები, ტუფოგენები
  - საკლავი ტერიტორია
- სიმბოლოები**
- ქვითაყვანა
  - ქნაზავი
  - ზავი
  - მეწყერი ძირითად ქანში
  - ზედაპირული მეწყერი
  - სტაბილური მეწყერი
  - კრიოგრაფიკაციული ზონა
  - ლვარცოფი
  - ჰოეიზონტული ეროზია
  - ტექტონოსტრუქტურული მეწყერი
  - ეროზიული ზოლი
  - გრავიტაციული ნაშალი
  - ღონამიური ბალანსი
  - კარსტი
  - ტექტონიკური ზუნარი
  - რეგიონული რღვევა
  - ფარული რღვევა
  - რღვევა
  - მყინვარი
  - ტბა
  - გზა
  - მდინარე

ფერდობების გეოლოგიური მახასიათებლები ძირითადი ავსტრალიური პროექტების და ლინიური მდომარეობის მიხედვით						
ფერდობი	ფერდობის კლასი	კონსტრუქციული ზონების ფართობი (მ <sup>2</sup> )			ფერდობის მოცულობა (მ <sup>3</sup> )	კონსტრუქციული მახასიათებლები
		მთლიანი	საბაზალური	ფერდობის		
<3	ბრელი	450	954	4580	10740	ფერდობი ავსტრალიური ფერდობების ზონის და ნალექის სფერული პროექტის ფართობები
3-8	დაბალი	300	1030	4054	270	ფერდობი ავსტრალიური ფერდობების ზონის და ნალექის ფერდობების ფართობების პროექტის ფართობები
8-15	სუბალ-დაბალი	1942	2789	5848	110	ფერდობი ავსტრალიური ფერდობების ზონის და ნალექის ფერდობების ფართობების პროექტის ფართობები
15-25	ფორმალ-დაბალი	1350	7555	2842	80	ფერდობი ავსტრალიური ფერდობების ზონის და ნალექის ფერდობების ფართობების პროექტის ფართობები
25-30	სუბალ-ფორმალ	5450	11700	1120	70	ფერდობი ავსტრალიური ფერდობების ზონის და ნალექის ფერდობების ფართობების პროექტის ფართობები
35-45	სუბალ-ფორმალ-ფორმალ	3100	3620	300	30	ფერდობი ავსტრალიური ფერდობების ზონის და ნალექის ფერდობების ფართობების პროექტის ფართობები
45-65	ფორმალ-ფორმალ	940	851	40	20	ფერდობი ავსტრალიური ფერდობების ზონის და ნალექის ფერდობების ფართობების პროექტის ფართობები
65-90	ფორმალ-ფორმალ-ფორმალ	285	120			ფერდობი ავსტრალიური ფერდობების ზონის და ნალექის ფერდობების ფართობების პროექტის ფართობები

ზოგადი გეოლოგიური და სეისმური მონაცემები 29

## 7. არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები

- ამ ეტაპისთვის არსებულ ბუნებრივ ფასეულობებზე მონაცემები არ არის.

## 8. არსებული ეკოლოგიური მონაცემები

- ამ ეტაპისთვის არსებულ ეკოლოგიაზე მონაცემები არ არის.

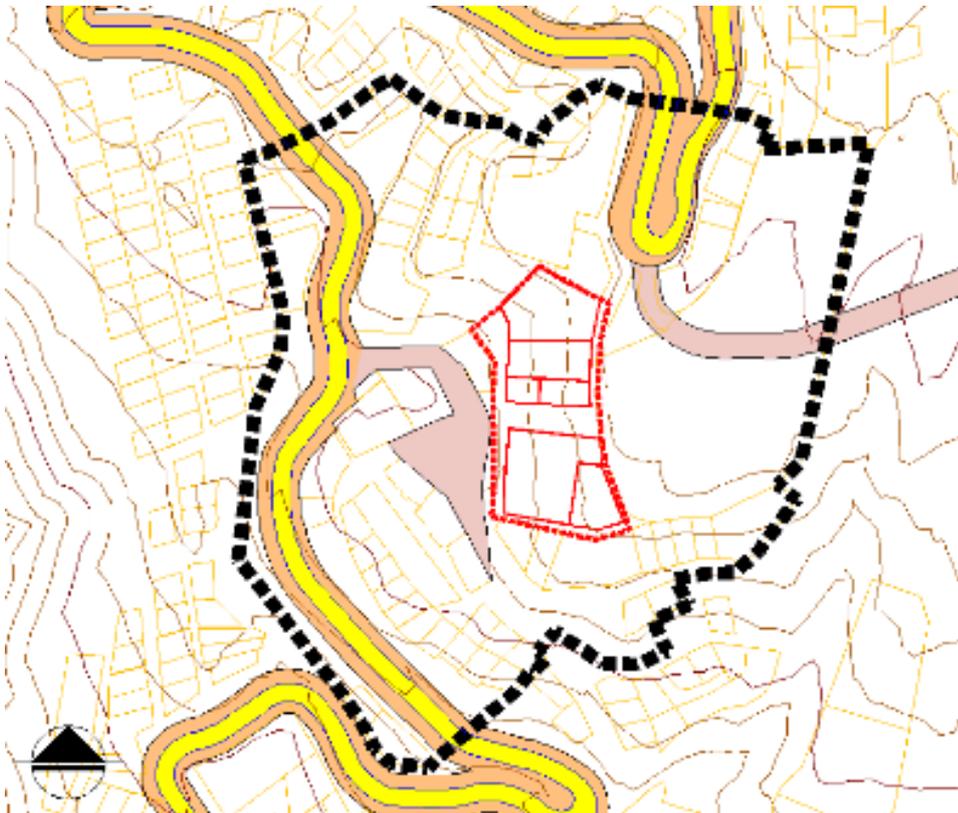
## 9. კულტურული მემკვიდრეობა

- საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობა არ არსებობს.

## 10. ინფრასტრუქტურის ანალიზი

### არსებული სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ანალიზი

„ECOSIGN“ ის გენგეგმის მიხედვით დაგეგმილია საპროექტო ტერიტორიის გაწვრივ, დასავლეთის მხრიდან მცხეთა-სტეფანწმინდა-ლარსის დამაკავშირებელი მაგისტრალური გზის განტოტების გაფართოვება, შესაბამისად მონიშნულია შეზღუდვის არეალიც, რაც განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების პროცესში გათვალისწინებული იქნება. გენგეგმით ასევე გათვალისწინებულია საპროექტო არეალის ჩრდილო-აღმოსავლეთით ძირითადი მაგისტრალიდან გზის მოწყობა (ნაწილობრივ ახლანდელი გრუნტის გზის ადგილზე), რომელიც დაუკავშირდება გენგეგმის მიხედვით ახალი გუდაურის და გუდაურის მაღლობების ახალ განვითარებებს.



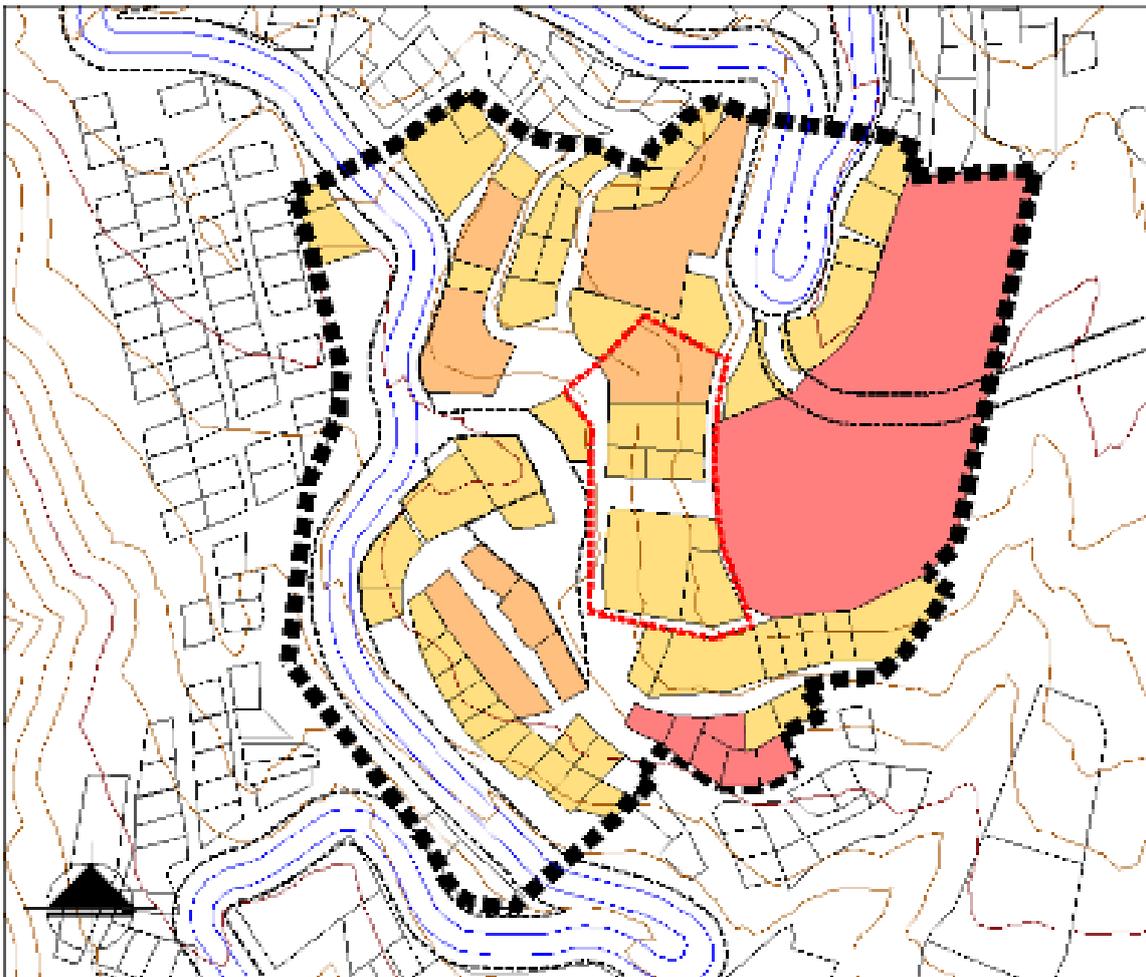
## არსებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

საკვლევ არეალში რაიმე სახის საინჟინრო ინფრასტრუქტურა არ ფიქსირდება.

ძირითადი კომუნიკაციები (ელ. გადამცემი ხაზი, კანალიზაცია და ა.შ.) მიუყვება მცხეთა-სტეფანწმინდა-ლარსის მაგისტრალს. ტერიტორიის დასავლეთით, საკმაო მოცილებით (მინიმუმ 185მ) გადის მაგისტრალური გაზსადენი, თავისი შეზღუდვის არეალით.

### 11. საკუთრების ანალიზი

გრგ დავალების არეალში განთავსებულია ექვსი საკადასტრო ერთეული (ს/კ- 74.06.11.038, 74.06.11.260, 74.06.11.548, 74.06.11.549, 74.06.11.609, 74.06.11.670), რომელთაგან ხუთი ფიზიკური, ხოლო ერთი იურიდიული პირის საკუთრებაშია. არეალში ასევე შედის დაურეგისტრირებელი ტერიტორიები და მცირედით სახელმწიფოს საკუთრებაში მყოფი ნაკვეთი.



## 12. დოკუმენტური კვლევა

**სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემები**

კლასიფიკაცია	შინაარსი	რეესტრი	წყარო
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958-III, 05.02.2014წ	<a href="#">საკანონმდებლო მაცნე</a>
კანონი	საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი	№2181-III 25.06.1999	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506-IX, 24.06.2005წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ	№4708-IX, 08.05.2007წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	გარემოს დაცვის შესახებ	№519-IX, 10.12.1996	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	საავტომობილო გზების შესახებ	№585, 11.11.1994წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-რს, 24.12.2013წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ	№165 30.04.1996	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	№1345-III, 28.04.1998წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ	№2349, 11.08.1999წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
პარლამენტის დადგენილება	მუნიციპალიტეტების გაყოფისა და თვითმმართველი თემების – მუნიციპალიტეტების შექმნის შესახებ	№2205-III, 04.04.2014წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	№206, 30.04.1999წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
მთავრობის დადგენილება	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	№59, 15.01.2014წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების შემუშავების წესები	№181, 14.05.2012წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის	№366, 24.12.2013წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>

	წესი და მათი დაცვის ზონები		
	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები	№365, 24.12.2013წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ	№57, 24.03.2009წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>
	საქართველოს მთავრობის დადგენილება გარემოსდაცვითი ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ	№105, 12.03.2015წ	<a href="http://matsne.gov.ge">matsne.gov.ge</a>

### 13. პროექტის განვითარების ხედვა და ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება

„ECOSIGN“-ის მიერ დამუშავებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა, თუმცა მიმდებარედ განვითარებულია საცხოვრებელი და საკურორტო-სარეკრეაციო ფუნქციები. გარდა ამისა არეალის ჩრდილოეთით გენგეგმის მიხედვით მოხდება საკურორტო-სარეკრეაციო ზონის განვითარება ანალოგიური მახასიათებლების მქონე ლანდშაფტზე.

წარმოდგენილი კვლევის საფუძველზე, საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე, დაგეგმვის მთავარი ამოცანაა აღნიშნული ტერიტორიის განვითარება და ერთიან გეგმარებით ერთეულად ჩამოყალიბება. წარმოდგენილ ხედვაში გათვალისწინებულია საკურორტო სარეკრეაციო ზონით განვითარება, ინდივიდუალური დასასვენებელი საცხოვრებელი სახლების უბნის შექმნით. საორიენტაციო ქალაქშენებლობითი კოეფიციენტებია: კ1-0.4, კ2-1.0, კ3-0.3;

უბნის გზებით და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა მოხდება მის დასავლეთით და ჩრდილო-აღმოსავლეთით მდებარე მცხეთა-სტეფანწმინდა-ლარსის მაგისტრალთან დაკავშირებული საპროექტო შიდა საუბნო გზებით. უბანი გამჭოლად იქნება დაკავშირებული ზედა და ქვედა მაგისტრალებთან, მხოლოდ ქვედა გზის ნაწილში მოეწეება ჩიხური გზა ავტომანქანის მოსაბრუნებლით, რომელიც შემდგომში მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების შემთხვევაში შეიძლება გაუქმდეს და მოხდეს გზის გაგრძელება. საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობა ძირითადად მოხდება დაურეგისტრირებელ ტერიტორიებზე.

განაშენიანების რეგულირების გეგმაში გათვალისწინებული იქნება საპროექტო ობიექტებისთვის საჭირო ავტოსადგომების რაოდენობა.



