

# სასტუმრო და ავარტამენტების ჯომავლასი

განუხიანების რეგულირების გეგმის პროექტი

ბორჯომის რაიონი,  
ლაბა გაჯურიანი,  
"ცაქავერის  
მიმდებარედ"

სახელმწიფო ჯომავლი:

64.30.01.015  
64.30.07.035

პროექტის ავტორები:

მთავარი არქიტექტორი  
სალომე ავალიანი

თანავტორი  
ნესტან აღვაძე

შემსრულებელი  
ელენე ხაბიშვილი



გამოყენებული სახელმძღვანელოები	1
გვგარეხიტი დავალაბა	2
საბალსტრო გვგარეხი და ამონაბერი	6
საინფინრო გოლოგინური დასაპნა	8
განგარეხიტი ბარატი	12
საპროაქტო ბარინტორინა ქვეყნის სტრუქტურაში	18
საპროაქტო ბარინტორინის მდებარეობა ბაბუნინაში	19
საპროაქტო ბარინტორინაზა არსებული ჟულტურული მამაპინდრობის უქრავი ქავლავის მონაცემები	20
საპროაქტო ბარინტორინაზა არსებული აქოლოგინური მონაცემები	21
საპროაქტო ბარინტორინის ზოგადგოლოგინური რუბა	22
დრობიტი შუბლუდვავის რუბა	23
სამგანებლო და არასამგანებლო ბარინტორინების რუბა	24
გრგს არაალის ბოპროგოლოგინური რუბა	25
საპვლავი არაალის და საპროაქტო ბარინტორინის რუბა	26
საპვლავ არაალში რეგისტრაციების ასახვის რუბა	27
საპვლავ არაალში საბუთრების განსაზღვრის რუბა	28
დებალური რეგლამენტის დოკუმენტი	29
ფასადი გზისპირა ხაღიდან	30
პანორამული ხაღი საპროაქტო წინადაღების ჩვანებით	31
საპროაქტო მოცულობის მიწისპირა სართალის განშლა	31
პანორამული ხაღი საპროაქტო წინადაღების ჩვანებით	32
საპროაქტო ბარინტორინის მოპირღვარა მხარის არსებული განაშენიანების განშლა	32

ჰანოკრამული ხადი სავროქტო წინადადების ჩვენებით	33
არსებული შენობების სართულიანობის რუკა	34
სავროქტო ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული ცნობადი შენობები	35
ფოტოფიქსაციის გეგმა	36
ზოგადი ფუნქციური ზონირების რუკა	39
ტერიტორიის ზოგადი ფუნქციური ზონირების რუკა	40
შენობის განთავსების სავროქტო არააღი	41
საბრუნავობო სქემა	42
ვერტიკალური გეგმარება	43
საბრუნავობო მომსახურების რუკა	45
ტერიტორიული ინფრასტრუქტურის რუკა	46
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება	47
სავროქტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ქირითადი და ლოკალური ქსელი	48
წყლის და ჰანალიზაციის არსებულ ქსელზე დაართების გეგმა	49
სავროქტო ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი აირით მომარგების ქირითადი და ლოკალური ქსელი	50
სავროქტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარგების ქირითადი და ლოკალური ქსელი	51

	დოკუმენტი	ავტორი/გამომცემი	შინაარსი	რეესტრი
1	ორგანული ჯანონი	საქართველოს პარლამენტი	ადგილობრივი თვითმმართველობის აქტების	N 1958-III, 05.02.2014წ
2	ჯანონი	საქართველოს პარლამენტი	წყლის შესახებ	N 936-IX, 16.10.1997წ
3	ჯანონი	საქართველოს პარლამენტი	სავაჭროდროშის გზების შესახებ	N 585, 11.11.1994წ
4	ჯანონი	საქართველოს პარლამენტი	საზღაო მოძრაობის შესახებ	N 1830-რს, 24.12.2013წ
5	დადგენილება	საქართველოს პარლამენტი	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	N 59, 15.01.2014წ
6	დადგენილება	საქართველოს პარლამენტი	ელექტრონული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	N 366, 24.12.2013წ
7	დადგენილება	საქართველოს პარლამენტი	ტექნიკური რეგლამენტის "შენიშვნა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების" დამატების თაობაზე	N 41 28.01.2016წ
8	დადგენილება	საქართველოს პარლამენტი	მგებლობის ებართვის გაცემის წესისა და საენებრო ვიზიტების შესახებ	N 57 24.03.2009წ
9	დადგენილება	საქართველოს პარლამენტი	ბაზრების ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის დამატების თაობაზე	N 117 6.03.2018წ
10				

განაშენიანების რეგულირების გეგმა



მანქანის ტიპი	განი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
მანქანის ტიპი	სალონი ავტომობილი		ბორჯომის რაიონი, ღაბა ბაყალიძის ქ. არსებული მიწის ნაკვეთი		A3	1	51
თვითმობილი	ნაღებ ავტომობილი		სააღსრულო კოდი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
მანქანის ტიპი	სალონი ავტომობილი						

გამოყენებული სახელმძღვანელოები



KA020110957204217



საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის  
**ბრძანება**

№ 1-1/587

29 / დეკემბერი / 2017 წ.

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

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის  
„ტ“ ქვეპუნქტისა და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე,

**ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა:**

მუხლი 1. დამტკიცდეს დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მიწის  
უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 64.30.01.015.; 64.30.07.035;) განაშენიანების რეგულირების გეგმის  
თანდართული გეგმარებითი დავალება.

მუხლი 2. წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი  
დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში.

მუხლი 3. ეს ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

მინისტრი

დimitრი ქუმსიშვილი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი

დაბა ბაკურიანში „კობტას ძირი“ მიწის ნაკვეთებზე ს/კ 64.30.07.035; 64.30.01.015;  
განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების

პროექტი

- დამკვეთი/მენაშენს განაცხადი: 27.10.2017. N13888/09
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები: 64.30.07.035; 64.30.01.015;
- გრგ-ს საპროექტოს ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენს 5031.00 მ<sup>2</sup>

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

1.	ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	<ul style="list-style-type: none"> <li>• მიწის ნაკვეთი განთავსებულია ბორჯომის რაიონში, დაბა ბაკურიანში, საერთო ფართობია 5031.00 კვ.მ</li> <li>• ტერიტორია თავისუფალია შენობა ნაგებობებისაგან. ნაკვეთი გარშემორტყმულია ტყით.</li> <li>• ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით საშუალებას იძლევა დამუშავდეს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა. განაშენიანების რეგულირების გეგმით განისაზღვროს კონკრეტული ფუნქციური ზონები გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად.</li> </ul>
2.	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ტერიტორიის რელიეფიდან და არსებული ნარგავების მდებარეობიდან განისაზღვროს ასალი შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობა და მათი მოცულობითი კომპოზიცია</li> <li>• კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში.</li> <li>• იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადაშენების რეგულირების მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით.</li> <li>• გამოყენებულ იქნას მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა;</li> <li>• ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: ბინების შემთხვევაში 1 ბინაზე -1 ავტოსადგომი; სასტუმროს შემთხვევაში 2 ნომერზე- 1 ავტოსადგომი;</li> </ul>
3.	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან ამთი სივრცით გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით.</li> </ul>

2017 წ.

- საპროექტო ობიექტი - სასტუმრო და აპარტამენტების კომპლექსი;
- ობიექტის მისამართი ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი

4.	მოთხოვნები და იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა, ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, აუხედავობა და სხვა)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.</li> <li>• დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;</li> <li>• შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი ინდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებისას;</li> </ul>
5.	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში); მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნას შესაბამის სამსახურებთან;</li> <li>• წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის სქემა;</li> <li>• გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;</li> <li>• მიეთითოს ტერიტორიაზე ნაგვის უბნების განთავსების ადგილები;</li> <li>• გათვალისწინებული იქნას რელიეფის და განაშენიანების ხასიათი ბუნებრივ ლანშაფტთან თანაფარდობა და ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული საინჟინრო ქსელი;</li> </ul>
6.	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინროკომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით.</li> <li>• პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები.</li> <li>• ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის.</li> <li>• განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნას შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტრო ენერჯია, გაზმომარაგება, კავშირგაბმულობა);</li> </ul>

1.	მიწის ნაკვეთების ფართობი	5031.00 მ <sup>2</sup>		
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1	0,3		
3.	ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2	-		
4.	ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე	11 მეტრი ფსადის სიმაღლე;		
5.	ტერიტორიის განმწვანების კოეფიციენტი კ3	0,3		
6.	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	<p>ა) ბაკურიანი-მიტარბის შემაერთებელი გზის ორივე მხრიდან 6 მეტრი.</p> <p>ბ) განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით,</p>		
7.	ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა. ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა,	განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით.		

8.	შენიშვნის მასშტაბური სართულიანობა	4 მიწისზედა სართული
----	-----------------------------------	---------------------

**განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში - გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის 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 (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 ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი მ1:500 ან 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში)
16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ 1:500 ან მ 1:1000 (შაჭიროების შემთხვევაში)
17. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში)

**შენიშვნები:**

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები, ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 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. ამ გეგმარებითი დავალების VI მუხლის 5-16 პუნქტებში 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 ასახულ უნდა იქნას:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები,
- მიწის ნაკვეთის საზღვრები,
- განაშენიანების რეგულირების ხაზები,
- შენობის მასშტაბური 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.

**დამატებითი მოთხოვნები**

1. საპროექტო ტერიტორიის გრგ-ს დამუშავებული საპროექტო დოკუმენტაცია დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა შესათანხმებლად წარადგინოს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში.
2. წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 5 წლის განმავლობაში.





საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო  
საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო  
საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 64 30 07 035  
ბანცხალების რეგისტრაციის ნომერი: 882014030515  
მიწის ნაკვეთის ფართობი: 2000 კვ.მ.  
დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო  
კატეგორია:  
მოგზაურობის თარიღი: 24.01.2014



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: N 64.30.07.035

ამონაწერი საჯარო რეგისტრირებულ

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882014098384 - 26/02/2014 11:24:34

მომზადების თარიღი  
26/02/2014 12:29:26

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიბი: საკუთრება
ბორჯომი	ლაბა ბაკურიანი			ნაკვეთის ფუნქცია: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო) დაზუსტებული ფართობი: 2000.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 64.30.07.022;
64	30	07	035	

მისამართი: რაიონი ბორჯომი, ლაბა ბაკურიანი, "ცეკაეშირის მიმდებარედ".

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია: ნომერი 882014098384, თარიღი 26/02/2014 11:24:34  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 26/02/2014

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 26/02/2014, სსიპ "საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო"

მესაკუთრები:  
კახა კალაძე, P/N: 01010001112

მესაკუთრე: ალწერა  
კახა კალაძე

იპოთეკა

საგადასახლო გირავნობა:  
რეგისტრირებული არ არის

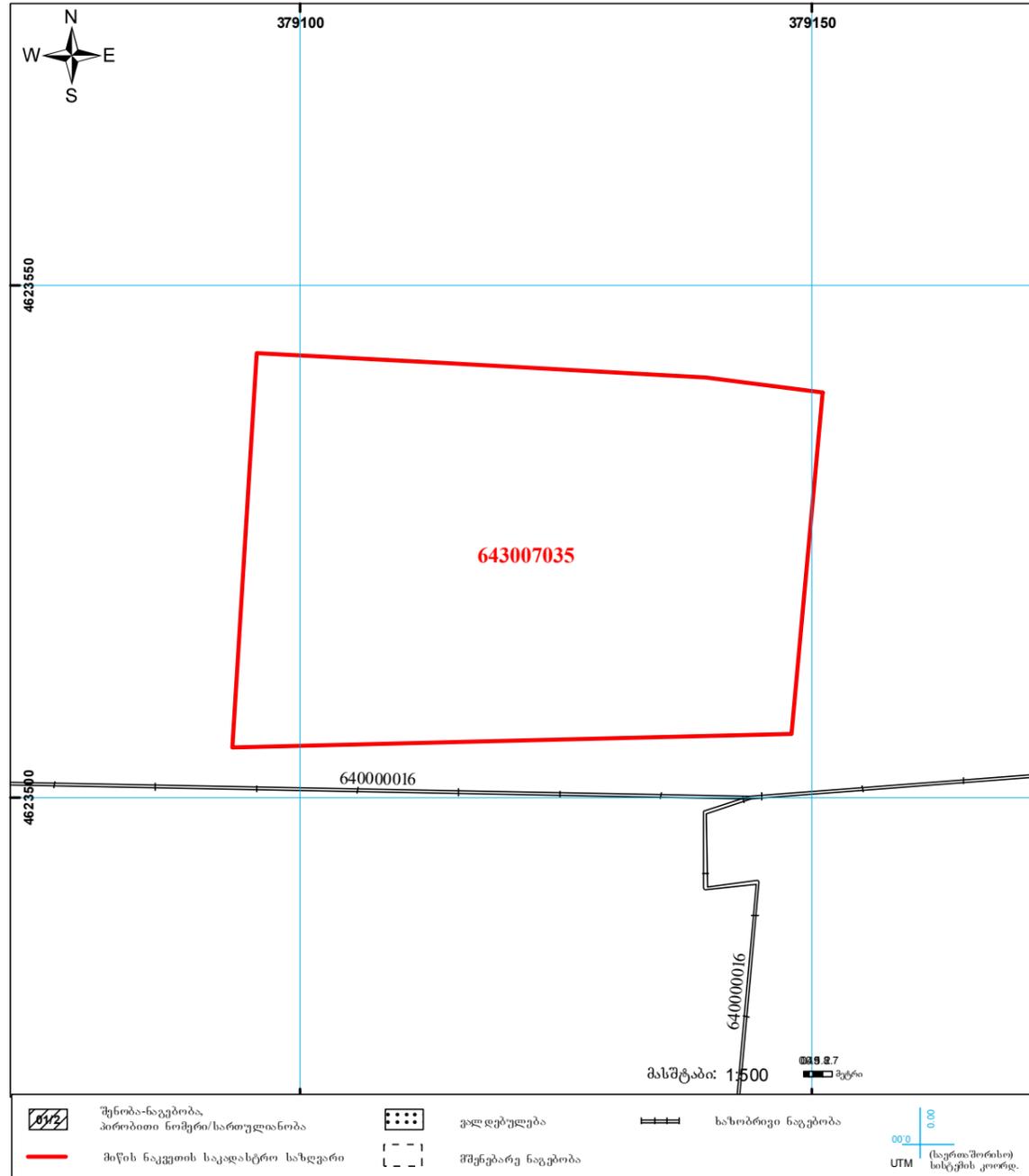
ვალდებულება

ყადაღ/აკრძალვა:  
რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეგისტრირებული არ არის

საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge>

გვერდი: 1(2)



საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო: თბილისი 0102 წმ ნიკოლოზის/ნ. მხედის ქ. 2 ტელ: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41  
ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახური. ქ. ბორჯომი, რუსთაველის მოედანი №1  
[www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge)



ბანაშინიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფორმატი	ფურცელი	ფურცლები
მთავარი	სალომე აბულაძე		ბორჯომის რაიონი, ლაბა ბაკურიანი		A3	7	51
არამშენებელი			არსებული მიწის ნაკვეთი				
თვალმომწერი	ნუბარ ალვაძე		სააღსაბრო კოდი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
ამსრულავალი	ალენ ხაბიძი						

სააღსაბრო გეგმა და ამონაწერი

### ტექნიკური დავალება

საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნის შესადგენად

ობიექტის დასახელება – წინასაპროექტო დოკუმენტაცია სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის.

დამკვეთი – შპს „რიზორტი“.

ობიექტის მდებარეობა – ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი „ცეკავშირის“ მიმდებარედ (ს/კ 64.30.07.035 და 64.30.01.015).

დაპროექტების სტადია – წინასაპროექტო დოკუმენტაცია.

კომპლექსის კლასი პასუხისმგებლობის მიხედვით – მეორე.

მშენებლობის ტიპი – ახალი.

შენობების სართულიანობა – 6–7 სართულიანი.

საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა შედგენილი იქნეს თქვენს განყოფილებაში არსებული საარქივო მასალების საფუძველზე.

დასკვნა წარმოდგენილი იქნეს აკინძული 2 ეგზემპლარად და ელექტრონულ ვერსიაში.

დავალება გასცა

თენგიზ წულაია

საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა  
ბორჯომის მუნიციპალიტეტის დაბა ბაკურიანში (ს/კ 64.30.07.035 და 64.30.01.015) სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის წინასაპროექტო დოკუმენტაციისთვის

შპს „ბაკურიანი რიზორტის“ დირექტორის – თენგიზ წულაიას დაკვეთით (ხელშ.№149/2018), შპს „ახალი საქალაქმშენპროექტი“-ს საინჟინრო გეოლოგიური კვლევების განყოფილებამ, 2018 წლის სექტემბერში, შეადგინა საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა, ზემოაღნიშნულ ტერიტორიაზე განსათავსებელი ობიექტისთვის ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური პირობების შესაფასებლად. დასკვნა შედგენილია განყოფილების არქივში დაცული საინჟინრო გეოლოგიური კვლევის მასალების გამოყენებით.

დასაპროექტებელი ობიექტის მშენებლობისთვის გამოყოფილი ტერიტორია მდებარეობს დაბა ბაკურიანში, „ცეკავშირის“ მიმდებარედ, დამრეცი დახრის ფერდზე.

ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია 6–7 სართულიანი კომპლექსის აშენება, ფერდზე მორგებით (ტერასული განთავსებით). კომპლექსს გააჩნია სარდაფის სართულები.

გეომორფოლოგიურად, მშენებლობისთვის გამოყოფილი ტერიტორია სამხრეთ-დასავლეთური დამრეცი დახრის ფერდის ფარგლებშია განთავსებული. ფერდის დახრილობა 10–14°-ის ფარგლებშია და მენხერი ნარგავებითაა (ფოთლოვანი, წიწვოვანი) წარმოდგენილი.

ბაკურიანის ჰავა მთის ნოტიოდან ზომიერად კონტინენტურისკენ გარდამავალია. ზამთარი ცივი და თოვლიანია, ზაფხული – ხანგრძლივი, თბილი.

პნ 01.05-08-ის („სამშენებლო კლიმატოლოგია“) თანახმად, ბაკურიანის ძირითადი კლიმატური მონაცემებია:

- ტემპერატურის აბსოლუტური მინიმუმი –36°C;
- ტემპერატურის აბსოლუტური მაქსიმუმი +31°C;
- ნალექების წლიური რაოდენობა წელიწადში – 935 მმ;
- თოვლის საფარის წონა – 1,44 კპა;
- თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი წელიწადში – 143;
- თოვლის საფარის წყალშემცველობა – 168 მმ;

- ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობა 15 წელიწადში ერთხელ –  $W_0=0,48$  კპა;
- ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი 20 წელიწადში ერთხელ – 28 მ/წმ;
- ქარის გაბატონებული მიმართულება – ჩრდილო-დასავლეთის;
- გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე – 96 სმ (თიხოვანი გრუნტებისთვის).

განყოფილების არქივში დაცული საინჟინრო გეოლოგიური კვლევის მასალების თანახმად, დაბა ბაკურიანის მოცემულ რაიონში გრუნტების ლითოლოგიური ტიპებიდან ძირითადად ორი სახესხვაობის გრუნტია გავრცელებული – თიხოვანი და მსხვილნატეხოვანი.

თიხოვანი გრუნტი წარმოდგენილია დელუვიური გენეზისის ( $dQ_{IV}$ ) მუქი ყავისფერი თიხებით, ძირითადად ძნელპლასტიკური კონსისტენციით. თიხოვან გრუნტში, ჩანართების სახით, წვრილი ფრაქციის ღორღი და ხვინჯაა 15–25% შემცველობით. ალაგ-ალაგ აღინიშნება ღორღოვანი გრუნტის თხელი (0,2 მ-მდე) შუაშრეები და ლინზები.

მსხვილნატეხოვანი გრუნტი წარმოდგენილია, ასევე დელუვიური გენეზისის ღორღოვანი გრუნტით (სხვადასხვა ფრაქციის ღორღი), თიხა-თიხნარების არაკანონზომიერი შემავსებლით (30–45%).

დასახელებული გრუნტებიდან უპირატესი გავრცელებით სარგებლობს თიხოვანი გრუნტი, ღორღოვანი გრუნტი ძირითადად გავრცელებულია ჭრილის ქვედა ნაწილში 8–10 მ სიღრმიდან.

დასახელებული გრუნტების ჯამური სიმძლავრე, საარქივო მონაცემებით აღემატება 15 მ-ს.

ტერიტორიის ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესახებ აღსანიშნავია შემდეგი:

გრუნტის წყლის სარკის გამოჩენა მოსალოდნელია 3–4 მ სიღრმიდან, თიხოვანი გრუნტის ფენაში (მცირე მოდენით). თოვლის დნობის პერიოდში (აპრილი-მაისი) მოსალოდნელია ე.წ. „ზედა წყლების“ ფორმირება – დროებითი ჰორიზონტის გაჩენა (თოვლის ინტენსიური დნობისას, წყლები ვერ ასწრებს სიღრმეში ფილტრაციას და იწვევს გრუნტის გაჯერებას). წლის მშრალ პერიოდში მოსალოდნელია „ზედა წყლების“ გაქრობა და სიღრმეში (3–4 მ) სტაბილური ჩამოყალიბებული დონის შენარჩუნება.

ჰიდროგეოლოგიური პირობების ასეთი რეჟიმი დამახასიათებელია მთიანი და მთისწინა რაიონებისთვის.

საარქივო მასალების თანახმად, გრუნტის წყალი არ წარმოადგენს აგრესიულ გარემოს და საძირკვლის მიწისქვეშა კონსტრუქციებისთვის შეიძლება გამოყენებული იქნეს წყალშეუღწევადობის მიხედვით ნებისმიერი ( $W_4-W_6-W_8$ ) მარკის ბეტონები.

განხილულის საფუძველზე, დასკვნის სახით შეიძლება აღინიშნოს:

1. საინჟინრო გეოლოგიური პირობების მიხედვით, მშენებლობისთვის გამოყოფილ ტერიტორიაზე არახელსაყრელი ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები (მეწყერი, შვავი, ჯდომადი ან ჯირჯვადი გრუნტები) არ აღინიშნება და ამ თვალსაზრისით დამაკმაყოფილებელ პირობებშია. არახელსაყრელია ტერიტორიის ჰიდროგეოლოგიური პირობები – გრუნტების პერიოდული გაწყლიანება ხელშემშლელი გარემოა დასახული პროექტის რეალიზებისას (მიწისქვეშა სართული) და მოითხოვს გარკვეული ღონისძიების გატარებას (რეკომენდაცია იხ. ქვემოთ).

საინჟინრო გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, სნ და წ 1.02.07-87-ის მე-10 დანართის თანახმად, მშენებლობისთვის გამოყოფილი ტერიტორია, დასახელებული არახელსაყრელი ჰიდროგეოლოგიური ფაქტორის მხედველობაში მიღებით, მიეკუთვნება II კატეგორიას (საშუალო სირთულის).

2. ტერიტორიის ლითოლოგიურ ჭრილში შეიძლება გამოიყოს ორი საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი (**სბმ**):

**I სბმ** – თიხოვანი გრუნტი;

**II სბმ** – მსხვილნატეხოვანი (ღორღოვანი) გრუნტი.

3. დასაპროექტებელი ობიექტისთვის შეიძლება გამოყენებული იქნეს ორივე **სბმ**-ს გრუნტი.

საძირკვლის ტიპებად შეიძლება გამოყენებული იქნეს ჩვეულებრივი საძირკვლები – ლენტური (ურთიერთგამკვეთი ლენტური ან ფილა).

**შენიშვნა:** თიხოვანი და ღორღოვანი გრუნტების არაკანონზომიერი მონაცვლეობისას, შეიძლება გამოყენებული იქნეს საკომპენსაციო ბალიში – ფენობრივად (ან ვიბროდამტკეპნი მექანიზმით) შემკვრივებული სრეშ-კენჭნაროვანი საბალასტო გრუნტი.

4. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საკვლევი ტერიტორიის ლითოლოგიურ ჭრილში მოსალოდნელი გრუნტების (თიხოვანი, ღორღოვანი) საორიენტაციო მახასიათებლები, მიღებული საარქივო მასალების საფუძველზე და საცნობარო ლიტერატურის („დამპროექტებლის საანგარიშო-თეორიული ცნობარი“, „ტექნიკოს-გეოლოგის ცნობარი“) გამოყენებით.

№ №	გრუნტების მახასიათებლები	საანგარიშო-ნორმატიული მნიშვნელობები	
		თიხოვანი I სბმ	ღორღოვანი II სბმ
1	სიმკვრივე, $\rho$ გ/სმ <sup>3</sup>	1,85–1,93	1,95
2	ხვედრითი შეჭიდულობა, $c$ კპა (კგ/სმ <sup>2</sup> )	35–40(0,35–0,40)	5–10(0,05–0,10)
3	შინაგანი ხახუნის კუთხე, $\varphi^{\circ}$	14–16	35–38
4	დეფორმაციის მოდული, $E$ მპა (კგ/სმ <sup>2</sup> )	12–13(120–130)	40–45(400–450)
5	პირობითი საანგარიშო წინაღობა $R_0$ კპა (კგ/სმ <sup>2</sup> )	230–250(2,3–2,5)	350–400(3,5–4,0)
6	საგების კოეფიციენტი, $k$ კგ/სმ <sup>3</sup>	2,5–3,0	6,0–8,0
7	პუასონის კოეფიციენტი, $\mu$	0,35–0,42	0,27
8	ბეტონის გრუნტთან ხახუნის კოეფიცი. $f$	0,25–0,35	0,45–0,50
9	ფილტრაციის კოეფიციენტი $k_{ფ}$ მ/დღ.დ.	<0,01	<0,01

5. ფენობრივად შემკვრივებულ სრემ-კენჭნარის საბალასტო გრუნტზე დეფორმაციის მოდული შეიძლება მიღებული იქნეს –  $E=40$  მპა (400 კგ/სმ<sup>2</sup>), ხოლო პირობითი საანგარიშო წინაღობა –  $R_0=350$  კპა (3,5 კგ/სმ<sup>2</sup>).

6. ტერიტორიის ჰიდროგეოლოგიური პირობების მხედველობაში მიღებით, დასაპროექტებელი კომპლექსის დასახული პროექტის რეალიზაციისთვის აუცილებელი იქნება სათანადო ღონისძიებების გათვალისწინება (ჰიდრო-იზოლაცია, დრენაჟი).

7. ვინაიდან დასაპროექტებელი კომპლექსი განთავსებული იქნება დამრეცი ფერდის ფარგლებში, ატმოსფერული ზედაპირული ჩამონადენი წყლებისგან დასაცავად, უნდა მოეწყოს ბეტონის ზეარხი. ტერიტორიის ვერტიკალური გეგმარების დამუშავებისას, შესაძლოა საჭირო გახდეს

საყრდენი კედლის მოწყობა. ასეთ შემთხვევაში, საყრდენი კედელი და ზეარხი განიხილება ერთ კონსტრუქციულ ღონისძიებად.

8. პნ 01.01-09-ის („სეისმომედეგი მშენებლობა“) თანახმად, დაბა ბაკურიანი 8 ბაღიანი სეისმურობის ზონაშია.

ტერიტორიაზე გავრცელებული თიხოვანი გრუნტის კატეგორია სეისმური თვისებების მიხედვით – II–III (დაზუსტდება დასაპროექტებელი ობიექტის სამუშაო დოკუმენტაციის სტადიაზე, ფორიანობის კოეფიციენტის და დენადობის მაჩვენებლის განსაზღვრისას).

**შენიშვნა:** ფერდის დახრილობა არ აღემატება 15°-ს და დამატებითი კონსტრუქციული ღონისძიებების გატარების საჭიროება არ არის.

9. საძირკვლების ამოღებისას შეიძლება საჭირო გახდეს წყალქცევითი სამუშაოების (ამოტუმბვა) ჩატარება (სამუშაოების წლის გარკვეულ პერიოდთან დამოკიდებულებაში). წყლის საორიენტაციო მოდენი ქვაბულის ყოველი მ<sup>2</sup>-დან ან თხრილის გრძივი მეტრიდან მიღებული იქნეს 0,01 ლ/წმ.

10. ქვაბულის ფერდობის ან თხრილების მაქსიმალური დასაშვები ქანობები გრუნტებისთვის განისაზღვროს სნ და წ 3.02.01-87-ის პ პ 3.11, 3.12, 3.15 და სნ და წ III-4-80-ის მე-9 თავის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

11. დამუშავების სიძნელის მიხედვით, სნ და წ IV-2-82 I-I ცხრილის თანახმად, ტერიტორიაზე გავრცელებული გრუნტები მიეკუთვნებიან:

- ა) თიხოვანი გრუნტი (ფენა I) – სამივე სახეობით (ერთციცხვიანი ექსკავატორით, ბუდლოზერით, ხელით) დამუშავებისას – III ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1850–1930 კგ/მ<sup>3</sup> (რიგ. №8<sup>ბ</sup>);
- ბ) ღორღოვანი გრუნტი – ერთციცხვიანი ექსკავატორით დამუშავებისას – II ჯგუფს, ბუდლოზერით და ხელით – III ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1950 კგ/მ<sup>3</sup> (რიგ. №39<sup>ბ</sup>).



## განმატრებიტი ბარათი

წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის წინასაპროექტო კვლევა და პროექტი დამუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე სასტუმროს კომპლექსის (სასტუმროს ნომრების; სპორტულ-გამაჯანსაღებელი სექტორის და მასთან არსებული დამხმარე სივრცეების; კაფე-ბარს; რესტორანს; საბანკეტო და საკონფერენციო დარბაზის; სპა და ფიტნეს დარბაზების) მშენებლობის განხორციელებისთვის. ასევე საპროექტო არეალის ფარგლებში მდებარე სარეკრეაციო სივრცეების კეთილმოწყობა გაჯანსაღებას; დაგეგმილი კომპლექსის სრულყოფილი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის კეთილმოწყობას.

**განაშენიანების რეგულირების გეგმა** - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას. გრგ ალბომი შედგება ტექსტური და გრაფიკული ინფორმაციისგან, რომლის შემადგენლობა და ხარისხობრივი მაჩვენებლები სრულად შეესაბამება ქვეყანაში მოქმედ კანონმდებლობას, საუკეთესო გამოცდილებას და პრაქტიკას.

გრგ შემუშავების საფუძველია გეგმარებითი დავალება და დამკვეთის ტექნიკური დავალება.

გრგ ტექსტური ნაწილი შედგება: აღწერისგან, განმარტებითი ბარათისგან, ეფექტიანობის შეფასებისგან, ეტაპებისა და რიგითობის აღწერისგან.

გრგ გრაფიკული ნაწილი შედგება: ზონირების ნაწილისგან, თემატური ნაწილებისგან და საინჟინრო ნაწილისგან.

აღსანიშნავია, რომ ტერიტორია რომლის არეალში დღეს მოქმედია ორი რეგისტრაცია (#64.30.07.035 და 64.30.01.015) მდებარეობს ბორჯომის რაიონში, დაბა ბაკურიანში „ცეკავშირის მიმდებარედ“. თავისი მდებარეობით საპროექტო ლოკაცია წარმოადგენს დაბა ბაკურიანის საკურორტო ზონის განუყოფელ ნაწილს, რომელიც მონაწილეობს დასახლების მიმდებარედ არსებულ რეკრეაციული სივრცის განშლაში. აეროგადაღების მონაცემებზე დაყრდნობით საპროექტო არეალის მიმდებარედ ბოლო წლებში იმატა ანალოგიური ფუნქციური სახეობების მქონე შენობების მშენებლობამ.

## დაგეგმვის საჭიროება

დამკვეთს წარმოადგენს ფიზიკური პირი, რომელიც ასევე მოქმედებს ორივე საკადასტრო ერთეულის მესაკუთრის სახელით. მესაკუთრების მიერ დაგეგმილია სასტუმროს კომპლექსის მშენებლობის განხორციელება. აღნიშნული საჭიროებს ტერიტორიის განვითარების ხედვის შეჯერებას და სამშენებლოდ მომზადებას - დაგეგმვას საპროექტო კომპლექსის სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბების გათვალისწინებით.

საპროექტო არეალი დამუშავებული წინადადების თანახმად, უნდა განვითარდეს ერთ სექტორად, რომელზეც განთავსდება ერთი ოთხ სართულიანი სასტუმროს მოცულობა.

## დამკვეთის მოთხოვნები:

- გეგმარებითი დავალების შესაბამისად განსაზღვრული სამშენებლო პარამეტრების გათვალისწინებით, დაგეგმილი ინფრასტრუქტურის განთავსების არეალის და სხვა ტექნიკურ-სამართლებრივი ასპექტების გადაწყვეტა. მოქმედი ზონირების ცვლილება და საპროექტო ფუნქციური ზონების დასაგეგმარებელი ობიექტების ფუნქციური სახეობების მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანა.

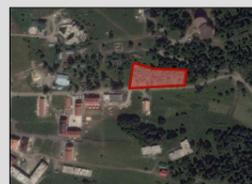
- საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული რელიეფის მაქსიმალური შენარჩუნება და გაჯანსაღება.

- დასაგეგმარებელ ობიექტებთან დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომობის ორგანიზება

. საპროექტო კომპლექსისი მაღალი კლასის ხარისხობრივი მაჩვენებლების და მისი ფუნქციური სახეობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, დამკვეთის უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს უსაფრთხოების ნორმების დაცვა, აქედან გამომდინარე ახალი საპროექტო ობიექტების გაბარიტული მაჩვენებლები, სრულად შეესაბამება 2016 წლის 28 იანვრის საქართველოს მთავრობის 41 დადგენილების მოთხოვნებს.

## დაგეგმვის მიზნები და ამოცანები

1. გამომდინარე დამკვეთის ტექნიკური დავალებიდან და მოთხოვნებიდან, გრგ მიზანია სასტუმროს კომპლექსის განვითარებისთვის საპროექტო ტერიტორიის ერთიანი სივრცით-გეგმარებითი გააზრება და საპროექტო მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდები #64.30.07.035 და 64.30.01.015)) განაშენიანების რეგულირება. საპროექტოდ შერჩეული სახეობების მოთხოვნებიდან გამომდინარე მიწათსარგებლობის გეგმით დადგენილი ქვეზონების ცვლილება სარეკრეაციო ზონა 2-ს, საცხოვრებელი ზონა 5-თ (ისე, როგორც ეს იყო განსაზღვრული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით) და განვითარების ხედვის შესაბამისად დაზუსტებული ქვეზონების გავრცელება.



განაშენიანების რეგულირების გეგმა							
თანხმდებელი	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფორმატი	ფურცელი	ფურცლები
საპროექტო	სალომე აბლიანი		ბორჯომის რაიონი, დაბა ბაკურიანში არსებული მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდით: 64.30.01.015, 64.30.07.035		A3	12	51
შეამოწმა	აღმა ხაბიძისძე						
განმარტებითი ბარათი							

2. საზოგადოებრივი და დასასვენებელი სახეობის შესაბამისი ზონის საცხოვრებელი ზონა 5-ს განვითარების მიზანშეწონილობის შეფასების ძირითადი განმასზღვრელია:

- სატრანსპორტო მისადგომობა.
- გზებისა და ქუჩების გამტარუნარიანობა.
- სამშენებლო განვითარების საკმაოდ დიდი რესურსი (მიმდებარე ტერიტორიაზე სასტუმროს და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლების სამშენებლო განვითარების პრეცედენტი, უკვე პრაქტიკულად დაინერგა მითითებულ საკურორტო ზონში).

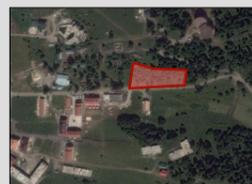
3. აღსანიშნავია, რომ დღეს საქართველოში საკურორტო ქალაქები და დასახლებები, ძირითადად ფუნქციონირებს სეზონურად, სადაც განაშენიანების ყველაზე მოთხოვნად სახეობად ჩამოყალიბდა - სასტუმრო ან სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები. შესაბამისად დღის წესრიგში დგება, უშუალოდ აღნიშნული საპროექტო ლოკაციის, მეტად მოთხოვნადი ფუნქციური დანიშნულებით განვითარება. აღნიშნული დასახლების საკარკასო სივრცეზე გამომავალი ნაკვეთების მსგავსად, სასურველია ამავე ნაკვეთზეც საზოგადოებრივ-დასასვენებელი სახეობის შესაბამისი ფუნქციის განვითარება. წარმოდგენილი პროექტის თანახმად მოთხოვნილი გვაქვს შემდეგი საგამონაკლისო ღონისძიება: რადგან შერჩეული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მკვეთრად რეკრეაციული მახასიათებლების მქონე გარემოში, სადაც მწვანე სივრცის დიდი მასივი ზენორმირებულად აბალანსებს დაბალი ინტენსივობის განვითარების შესაძლებლობას, საპროექტო კონცეფციის გასანვითარებლად ვითხოვთ გეგმარებითი დავალებით განსაზღვრული პარამეტრების სრულად ათვისებას. განაშენიანების კოეფიციენტს  $k=0,3$ -ს; ხოლო საპროექტო მოცულობის 15 მეტრიანი სიმაღლის სრულად ათვისების შესაძლებლობას.

4. საპროექტო არეალი დამუშავებული წინადადების თანახმად, უნდა გაერთიანდეს ერთ სექტორად, რომელზეც განთავსდება სასტუმროს ერთი ოთხსართულიანი მოცულობა.

შენიშვნა: საინჟინრო ნაწილში კომუნალური ქსელების სქემები გრგ ფარგლებში მოწოდებულია სქემატური სახით და პროექტირების დეტალურ ეტაპზე შესაძლოა განიცადოს კონკრეტული ქსელის კონფიგურაციის ცვლილებები. აღნიშნული მომზადდება ცალკეული შენობების არქიტექტურული პროექტის შედგენის ფარგლებში, ლიცენზიანტ კომპანიასთან შეთანხმებული ტექნიკური პირობების და სამშენებლო დოკუმენტის პროექტების საფუძველზე. ვინაიდან ამ ეტაპზე შენობების სავარაუდო სიმძლავრეები უცნობია გაზის კომუნიკაციის კუთხით, თუმცა ცნობილია ქსელების ძირითადი ტრასები (კომუნიკაციის არხების განთავსების სამართლებრივი ადგილები), რაც ასახულია საინჟინრო ნაწილში, როგორც არსებული ისე საპროექტო სქემების სახით.

**დაგეგმვის ამოცანებია:**

- შენობის განთავსების რეგულირება: საპროექტო არეალის და შენობის გაბარიტული მახასიათებლების განსაზღვრა, გეგმარებითი დავალების პირობის თანახმად განსაზღვრული რეგულირების ხაზის და დადგენილი სიმაღლის შეზღუდვის დაცვის ფარგლებში;
- სატრანსპორტო მისადგომობის ორგანიზება;
- სრულყოფილი დასასვენებელი გარემოს დაგეგმარება სასტუმროს კომპლექსის ფუნქციონირებისთვის;
- დასასვენებელი და გამაჯანსაღებელი ფუნქციის ორგანიზებისთვის გათვალისწინებულია დახურული საცურაო აუზის და მრავალპროფილიანი სპორტული დარბაზის მოწყობა. მითითებული ინფრასტრუქტურით სარგებლობას შეძლებენ უშუალოდ დასაგეგმარებელი კომპლექსის დამსვენებლები.
- ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების კონცეფციაში, ასევე გადაწყვეტ როლს თამაშობს მის საზღვრებს გარეთ მოქცეული მკვეთრად რეკრეაციული მახასიათებლების მქონე რელიეფი და საკურორტო ზოლის ლანდშაფტი, რომელიც უხვად დატვირთულია მრავალწლიანი ნარგავებით და თავისი მასით აბალანსებს წარმოდგენილი პროექტით და მიმდებარედ დაგეგმილი განაშენიანების კონცეფციას. დამკვეთის სურვილია საპროექტო მოცულობის ძირითადი ფასადის და დასაგეგმარებელი სასტუმროს ნომრების სწორედ აღნიშნულ რეკრეაციულ სივრცეზე ორიენტირება. საპროექტო მოცულობის წარმოდგენილი სივრცით-მოცულობითი გადაწყვეტა, მაქსიმალურად ხაზს გაუსმევს დაბა ბაკურიანის ამ მონაკვეთის მნიშვნელოვან თავისებურებებს და უფრო ცნობადს გახდის მითითებულ სივრცეს, რომელიც დღეს საკმაოდ არაკეთილმოწყობილი და მოუწესრიგებელია;
- საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქუჩის პირას. შესაბამისად, საკმაოდ დიდი მონაკვეთით ემიჯნება საზოგადოებრივ სივრცეს. ნაკვეთის დასავლეთით არსებული დაურეგისტრირებელი არეალი, ვერ ჩაითვლება საზოგადოებრივ სივრცედ, რადგან რეგისტრაციის არ ქონის მიუხედავად, ეს კონკრეტული ლოკაცია მოიაზრება კერძო საკუთრებად (იხ. დასაბუთების 26,27 გვ). საზოგადოებრივი სივრცეების განსაზღვრა და შენობის სიმაღლის მაჩვენებლის დაანგარიშება, გათვალისწინებულია ქუჩიასპირა საზოგადოებრივი სივრციდან. გასათვალისწინებელია ასევე ის გარემოება, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთი ხასიათდება რთული რელიეფით (ნიშნულებს შორის სხვაობა შეადგენს თითქმის 15 მეტრს). შესაბამისად სიმაღლის დაანგარიშებაც ხდება საპროექტო მოცულობის ნიადაგთან შეხების ნიშნულებიდან (იხ. დასაბუთების 31 გვ ).



განაშენიანების რეგულირების გეგმა							
თანხმდობა	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფორმატი	ფურცელი	ფურცლები
აღმკვეთი	სალომე აბლიანი		ბურჯანაძის რაიონი, დაბა ბაკურიანი		A3	13	51
თანაპირი	ნათა ალვაი		საქალაქო ადრესი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
შეკრულავალი	ალენა ხაპიშვილი						
განმარტებითი ბარათი							

სწორედ აღნიშნული გარემოება დადებითად მუშაობს ახალი საპროექტო მოცულობის ლანდშაფტზე განთავსების ნაწილში. დასაბუთების ვიზუალიზაციიდან (ფოტოფიქსაცია და ფოტომონტაჟებიდან) ნათლად ჩანს, რომ შენობა მაქსიმალურად მორგებულია არსებულ რელიეფს. ის ჩასმულია საკმაოდ საინტერესო არქიტექტურული გადაწყვეტილების ხერხით, ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავების სრული შენარჩუნების და მათ მიმართ კანონით განსაზღვრული 3 მეტრიანი დისტანციის დაცვის პირობით. საპროექტო მოცულობა მორგებულია მიმდებარე განაშენიანების განშლის პანორამულ ხედს, რაც თანამედროვე სტანდარტების მქონე ახალი ობიექტით გაჩენის ხარჯზე, ემსახურება საკურორტო განაშენიანების უკვე დანერგილი წყობის შენარჩუნებას და მის განვითარებას.

- მესაკუთრების მიერ დაგეგმილია სასტუმროს კომპლექსის მშენებლობა. ასევე მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო დამხმარე ფუნქციების განვითარება. აღნიშნული საჭიროებს ტერიტორიის განვითარების ხედვის შეჯერებას და სამშენებლოდ მომზადებას - დაგეგმვას. საპროექტო არეალის ფარგლებში დაგეგმილია აღნიშნული სახეობის ფუნქციონირებისთვის საჭირო, ტურისტების სამარშრუტო ავტობუსის მისადგომობის ჩამოყალიბება.

- ავტოსადგომების რაოდენობის კუთხით, გეგმარებით დავალებაში დაფიქსირებული მითითების თანახმად, შერჩეული სახეობის განსავითარებლად განსაზღვრულია ორ სასტუმრო ნომერზე ერთი ავტოსადგომის მოწყობა. (საპროექტო ნაკვეთზე მოსაწყობი ღია ავტოსადგომებისთვის გათვალისწინებულია 400 კვ.მ-ს გამოყოფა, რომელზეც განთავსდება 29 მანქანის გასაჩერებელი ადგილი. დანარჩენი 22 მანქანების ავტოსადგომები მოეწყობა შენობის შიდა სივრცეში) რეგლამენტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე სასტუმროს კომპლექსის განვითარება ხასიათდება რიგი პრიორიტეტული თავისებურებებით მიმდებარედ არსებული ქუჩათა ქსელის გამტანუნარიანობაზე. მსგავსი საზოგადოებრივი ობიექტების სამშენებლო განვითარება საგრძნობლად განტვირთავს საკურორტო ზონაში, სეზონურად შექმნილ რთულ ვითარებას საპარკინგე ინფრასტრუქტურის ნაკლოვანების თვალსაზრისით, რადგან საცხოვრებელი ფუნქციისგან განსხვავებით, პრაქტიკულად არ საჭიროებს ტერიტორიამდე მისასვლელ გზაზე დამატებითი პარალელური პარკირების შესაძლებლობის გაჩენას.

**დაგეგმვის ძირითადი არსი**

საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობა:

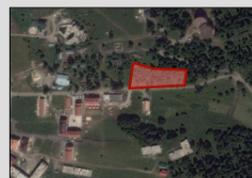
საპროექტო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ორ რეგისტრაციას, რომლის ჯამური ფართობია 5031 კვ.მ. მდებარეობს ბორჯომის რაიონში, დაბა ბაკურიანში „ცეკავშირის მიმდებარედ“. ის წარმოადგენს რელიეფური ზედაპირის მქონე სივრცეს, რომელიც ძველი აეროგადაღების მიხედვითაც აქტიურად გამწვანებულია. დღევანდელი მდგომარეობით, ტერიტორია გაუნაშენიანებელია.

აეროგადაღების მონაცემების შესწავლისას, ვიზუალურად ჩანს, რომ დღევანდელი მდგომარეობით, საპროექტო არეალის მიმდებარე სივრცეც ჯერ არ არის აქტიურად განაშენიანებული.

აღნიშნული საპროექტო ტერიტორია XX საუკუნეში წარმოადგენდა, საკურორტო დასასვენებელი დასახლების რეკრეაციულ ნაწილს, სადაც ჩვენს საკვლევ არეალში ბოლო 10-15 წლის განმავლობაში მკვეთრად იმატა სასტუმროს და სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლების მშენებლობამ. ამ ტერიტორიის დასავლეთით არსებული დაბა ბაკურიანის ძირითადი დასახლება განაშენიანებულია სოფლის ტიპის დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი სახლებით. საპროექტო ლოკაციიდან აღნიშნულ განაშენიანებულ სივრცეს ყოფს დღეს უკვე საკუთრებაში მყოფი რეკრეაციული სივრცე - მოლი, რომელიც დამტკიცებულ რუკებზე ფიქსირდება, არასამშენებლო სივრცის სტატუსით.

არსებული კვლევების საფუძველზე ბორჯომის მუნიციპალიტეტის განსახლების სისტემას ცალსახად განაპირობებს ლანდშაფტის ისეთი სისტემამარფოლოგიური ელემენტები, როგორცაა ტყით დაფარული მთის მასივები ღრმა და ვიწრო ხეობებით მდინარის კალაპოტების გაყოლებაზე. სწორედ ამ გეოგრაფიულ ელემენტებში თავს იყრის დასახლებები და მათი ფუნქციონირებისთვის გაყვანილი საინჟინრო - საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურა. ამიტომ ისტორიულად ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განსახლება იმთავითვე დაიწყო არსებული ხეობების ფარგლებში. რომელმაც დღეს უკვე მიიღო გეგმარებითი კარკასის სტატუსი.

როგორც ჩატარებული კვლევებიდან დასტურდება ბორჯომის მუნიციპალიტეტის განსახლებისა და დაგეგმარების მთავარი ღერძი მიუყვება მდ. მტკვრის ხეობას. განსახლების მეორეხარისხოვანი ღერძი მიემართება ქ. ბორჯომიდან დაბა წაღვერამდე, სადაც იყოფა ორი მიმართულებით. ერთი უფრო მნიშვნელოვანი მიმართულება მიემართება დაბა ბაკურიანისკენ და შემდგომ ახალქალაქისკენ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის განსახლების სისტემის დასახლებები, მათ შორის დაბა ბაკურიანიც განთავსებულია - ზღვის დონიდან 1500 მეტრის სიმაღლეზე. აღნიშნული მდებარეობის გათვალისწინებით, მითითებულ რეგიონთან ზამთრის პერიოდში დიდთოვლობის გამო სატრანსპორტო წვდომადობა ფერხდება. საქართველოს კანონი „მაღალმთიანი რეგიონების სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული განვითარების შესახებ“ ადგენს იმ სოფლების ჩამონათვალს რომლებზეც ვრცელდება კანონში გაწერილი სამართლებრივი ნორმები და რეჟიმები. აღნიშნულ ჩამონათვალში ფიგურირებს დაბა ბაკურიანიც. საბჭოთა პერიოდში ბორჯომის მუნიციპალიტეტის განსახლების სისტემაში გამოიყოფოდა დასახლებათა რამოდენიმე გატეგორია: მრავალფუნქციური ცენტრალური დასახლებები: (ქალაქი ბორჯომი; დაბა ახალდაბა; დაბა ბაკურიანი და დაბა წაღვერი) და აგრალური პროფილის მიკროზონების ქვეცენტრები. როგორც ბაკურიანის ტერიტორიის განსახლების სისტემაშია მოხსენიებული, ბაკურიანი, ქალაქ ბორჯომთან ერთად წარმოადგენილი იქნება ეროვნული დონის სივრცით კარკასში რეგიონის უმნიშვნელოვანეს მაკრო-ეკონომიკური მიზიდულობის ცენტრის სახით.



განაშენიანების რეგულირების გეგმა							
თანხვალა	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფორმატი	ფურცელი	ფურცლები
საპროექტო	სალომე აბლაძი		ბორჯომის რაიონი, დაბა ბაკურიანი		A3	14	51
თემატიკური	მუშა ახალა		საპროექტო მიწის ნაკვეთი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
შეგარდაცემი	მუშა საპროექტო						
განმარტებითი ბარათი							

XIX საუკუნეში ბორჯომის წყლის უნიკალური სამკურნალო თვისებებიდან გამომდინარე აღნიშნული ლოკაცია განსაკუთრებული ყურადღების ცენტრში მოექცა. რამაც მნიშვნელოვანი გარდატეხა მოახდინა ხეობის განვითარების ნაწილში, სწორედ ამ დროს გაიყვანეს ვიწროლიანდაგიანი რკინიგზა, რამაც ბიძგი მისცა ბაკურიანის ახალი ცხოვრების დასაწყისს.

1935 წელი ბაკურიანი სახელდება საქართველოს სათხილამურო ცენტრად. ზაფხულის და ზამთრის სეზონებზე ბაკურიანი გამოირჩევა ტურისტების სიმრავლით, რასაც ხელს უწყობს აღნიშნული ლოკაციის სამკურნალო გამაჯანსაღებელი მახასიათებლები. აღნიშნული თვისებებზეა კიდევ უფრო ხელს უწყობს ტურისტების რაოდენობის ზრდას, პარალელურად აუცილებელი ხდება ტურისტული ინფრასტრუქტურის იგივე ტემპში განვითარება, რაც აუცილებელს ხდის საპროექტო წინადადებით მოთხოვნილი სახეობების სამშენებლო განვითარების აუცილებლობას. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია კეთილმოწყობილი სასტუმროს სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, რომელიც თავისი ხარისხობრივი მაჩვენებლებით ადეკვატური იქნება ახალი გამოწვევებისთვის და ინფრასტრუქტურულად იქნება მზად ბაკურიანის სტუმრების თავშეყრისთვის. საპროექტო არეალის მიმდებარე არსებულ წრიულის შიდა სივრცეში, შეთანხმებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის საფუძველზე იგეგმება პარკის მშენებლობა, რაც კიდევ უფრო წაახალისებს მიმდებარე სამშენებლო ტერიტორიებზე სასტუმროების გაჩენის მოთხოვნას.

როგორც უკვე ავღნიშნეთ, ბოლო პერიოდის განმავლობაში დაბა ბაკურიანში, განხორციელებულმა საცხოვრებელი და საზოგადოებრივ-დასასვენებელი შენობების მშენებლობამ, პრაქტიკულად რადიკალურად შეცვალა საბაზრო მოთხოვნილების განწყობა და მასშტაბი. მითითებული პარამეტრები, საბოლოოდ დარეგულირდა საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 6 მარტის 117 დადგენილებით დამტკიცებული ბაკურიანის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით.

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ამჟამად მოქმედი ზონა, თანხვედრაშია აღნიშნული ლოკაციის მდებარეობასთან. რადგან როგორც უკვე ავღნიშნეთ ტერიტორია მდებარეობს მკვეთრად რეკრეაციულ გარემოში. აღსანიშნავია, რომ საპროექტო არეალის უდიდესი ნაწილი დღეს დატვირთულია ხე-ნარგავებით. დღეს წარმოდგენილი კონცეფციის თანახმად, რომელიც შეჯერებულია ინვესტორის მოთხოვნებთან, ხდება ნარგავების მაქსიმალური შენარჩუნება.

**განვითარების მიზანი**

1. ფუნქცია: საზოგადოებრივი; დასასვენებელი; საზოგადოებრივი კვების და გამაჯანსაღებელი.

2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით განსაზღვრულია:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1=0.3.

ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე 11 მეტრი ფსაადის სიმაღლე: 15 მეტრი კვხში;

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3=0.3;

3. გრგ პროექტი არ ითვალისწინებს დაგეგმილი ობიექტის ქალაქგეგმარებით პოზიციონირებას და მხოლოდ მოქმედი წესების მოთხოვნათა შესაბამისად აზუსტებს განთავსების არეალს ჩამოყალიბებული ნაკვეთების გაერთიანების შედეგად მიღებულ კონტურებთან მიმართებაში. რაც განპირობებულია მიმდებარე არეალის მშენებლობის სტიმულირებით. გრგ მთლიანობაში შესაბამისობაში დადგენილ სტანდარტთან.

4. ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფისთვის იდენტიფიცირებულია ძირითადი და ლოკალური ქსელები, რაც არსებობს ტერიტორიაზე და რომელზეც დაერთება განხორციელდება სამშენებლო დოკუმენტის საფუძველზე, გრგ მითითებული ნორმატიული რეჟიმების დაცვით.

**ძლიერი მხარეები**

• გახსნილი სივრცეები - საპროექტო ლოკაციას პერიმეტრით გააჩნია ხედი ბაკურიანის დასახლების და რეკრეაციული ლანდშაფტის სივრცეზე, რაც პოზიტიურად აისახება დაგეგმილ სივრცით-მოცულობით გადაწყვეტაზე.

• მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მკვეთრად რეკრეაციული მახასიათებლების მქონე გამწვანებული ტერიტორია, რომელიც შინაარსობრივად გამოიყენება და აღიქმევა საპროექტო კომპლექსის განუყოფელ ნაწილად. თავად ბაკურიანის დასახლების სამკურნალო მიკროკლიმატური პირობები, რაც აღნიშნულ ტერიტორიას ძირითად არეალს უფრო ეფექტიანს, მიმზიდველს და კომფორტულს ხდის.

• მყუდრო და ამავდროულად გახსნილი ურბანული სივრცე - რომელიც მოწყვეტილია ტრანზიტული მოძრაობის საკარკასო მაგისტრალიდან, შესაბამისად მოწყვეტილია მანქანების გადაადგილებით გამოწვეული ხმაურინაი ზონებიდან.

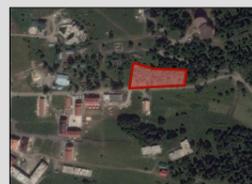
• დაგეგმილი ინტენსივობის მოცულობის შესაბამისი საპარკინგე სივრცე, რის შედეგადაც, სავალ ნაწილზე არ იქნება დამატებითი მანქანების გასაჩერებელი ადგილების გაჩენის აუცილებლობა.

• საპროექტო წინადადების ფარგლებში დამუშავებული მოცულობის კონფიგურაცია, რომელიც მორგებულია ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავების შენარჩუნებას.

**სუსტი მხარეები**

• სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოუწყვრეგებელი მდგომარეობა, რომელიც ყოველწლიურად ილახება დასახლების ფარგლებში არსებული რთული მიკროკლიმატური პირობების ზეგავლენით.

• ხე-ნარგავებით უხვად დატვირთული ტერიტორია, რომელიც ამცირებს საპროექტო არეალის მოშენების რესურსს.



განაშენიანების რეგულირების გეგმა							
თანხმდობა	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფორმატი	ფურცელი	ფურცლები
მიწის ნაკვეთი	სალომე აბოშიძე		ბორჯომის რაიონი, ლაბა ბაურიონში		A3	15	51
თვითმფლობელი	ნათია აბოშიძე		საპატენტო ბიუროს მისამართი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
მფლობელის მფლობელი	ალექსანდრე აბოშიძე						
განმარტებული ბარათი							

**შესაძლებლობები**

- თანამედროვე სტანდარტების მქონე, მაღალი კლასის დასასვენებელი კომპლექსის მშენებლობა.
- არეალი, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში შეიძლება გახდეს ბაკურიანის საკურორტო ტერიტორიის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი მიზიდულობის წერტილი, დასასვენებელი-გამაჯანსაღებელი კომპლექსი ფუნქციურად სწორი დატვირთვით.
- ტერიტორიის სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, დასასვენებელი ფუნქციებით დატვირთვის შესაძლებლობა, რომელიც უფრო მიმზიდველს გახდის საპროექტო სასტუმროს.
- სოციალური ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობა, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში გააჩენს ახალ სამუშაო ადგილებს, არა მხოლოდ არსებული დასახლებისთვის, არამედ მთელი ბორჯომის რაიონის მასშტაბით.
- ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განვითარების შესაძლებლობა:
- რეკრეაციული სივრცეების, მოწესრიგებულ სტრუქტურაში ჩართვა. (დაგეგმარებული და მოწესრიგებული სივრცე, მხოლოდ წახალისებს მიმდებარე განაშენიანების რეგისტრაციების მესაკუთრეებს, შეიქმნან უკეთესი და ჯანსაღი პირობები და გარემო).

**გამოწვევები**

- დაბა ბაკურიანისთვის სივრცულად მნიშვნელოვანი ტერიტორია, რომელიც უშუალოდ აღიქმება მიმდებარე ტერიტორიის დაბალი და მაღალი ნიშნულებიდან.
- გეოლოგიური მდებარეობის შეფასება დაგეგმილ ინტენსივობასთან შეფარდებით.

**განმარტებითი ბარათი**

**სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები**

გრგ დადგენილი/დაზუსტებული მიწათსარგებლობის ზონირების სახეები: საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

- ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება: საპროექტო არეალზე 2018 წლის 6 მარტის 117 დადგენილებით დამტკიცებული ბაკურიანის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილია შუალედური ზონის სტატუსი. ასევე გასათვალისწინებელია, რომ ტერიტორია მდებარეობს საკარვასო - მიტარბისკენ მიმავალი გზის მიჯნაზე ;
- გეგმარების შემზღუდავი ზონირება: მიწის ნაკვეთის პერიმეტრით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით განსაზღვრული 3 მეტრიანი შეზღუდვა, რომლითაც აკრძალულია აღნიშნულ ლოკაციაში რაიმე ტიპის მშენებლობა.
- ფუნქციური ზონირება: სზ-5

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების რეგლამენტებიდან მხოლოდ განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრები ექვემდებარება რეგულირებას; ფუნქციური ზონირების რეგლამენტები

- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5):

ა) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს საცხოვრებელი სახლები.

**ბ) კოეფიციენტები:**

- ბ.ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1) - 0,3
- ბ.ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2) - არ ფიქსირდება
- ბ.გ) მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) - 0,3.
- ბ.დ) ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე 11 მეტრი ფასადის სიმაღლე; 15 მეტრი კეხში;

სზ-5 : უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები განისაზღვრება მოქმედი რეგულაციით.

ჩამონათვალი მოცემულია სივრცით-ტერიტორიული განვითარების დეტალური რეგლამენტები იხ. გვერდი 29.

ავტოსადგომების საერთო რაოდენობა მიღებულია გეგმარებით დავალებაში დადგენილი რეგლამენტების თანახმად (ორ სასტუმრო ნომერზე 1 ა/ს), თუმცა გამონაკლისის ნაწილში საქართველოს კანონის `სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ` მუხლი 31 თანხმად, გრგ თავის მხრივ ადგენს მინიმუმ 51 ა/ს.

**საინჟინრო ნაწილის რეგლამენტები**

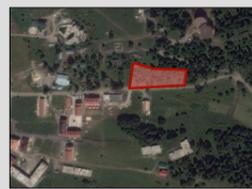
ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა რეგულირდება შემდეგი რეგლამენტებით:

1. საქართველოს მთავრობის 2009 წლის დადგენილება # 57 `მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ` ;
2. თბილისის საკრებულოს 2014 წ დადგენილება #19-75 `ცალკეული ხაზობრივი ნაგებობების განთავსების, სამუშაოების წარმოების ან/და მათი შემდგომი რეგისტრაციის თაობაზე თანხმობის გაცემის წესის დამტკიცების შესახებ` ;

**საინჟინრო ნაწილის რეგლამენტები**

ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა რეგულირდება შემდეგი რეგლამენტებით:

1. საქართველოს მთავრობის 2009 წლის დადგენილება # 57 `მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ` ;
2. თბილისის საკრებულოს 2014 წ დადგენილება #19-75 `ცალკეული ხაზობრივი ნაგებობების განთავსების, სამუშაოების წარმოების ან/და მათი შემდგომი რეგისტრაციის თაობაზე თანხმობის გაცემის წესის დამტკიცების შესახებ` ;
3. კერძო სერვიტუტები განსაზღვრული არ არის, რადგან საპროექტო არეალი მოიცავს მხოლოდ ორი შენობის და შიდა ეზოს დაგეგმარებას. ამასთან ორივე საპროექტო მოცულობას აქვს პირდაპირი კავშირი სავალ ნაწილთან, ხოლო ტერიტორიაზე არსებული მკვეთრი რელიეფი, არ იძლევა დამატებით გასასვლელის მოწყობის შესაძლებლობას, დასავლეთით არსებულ ნაკვეთებამდე. მითუმეტეს, რომ აღნიშნული რეგისტრაციები, თავისმხრივ უზრუნველყოფილია მისასვლელებით.
5. ყველა საინჟინრო ქსელის კლასი და სიმძლავრე დაზუსტდება სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში ქსელის ტექნიკური პირობის საფუძველზე. ამ ეტაპზე შენობის სიმძლავრეები უცნობია.
6. ყველა საინჟინრო ქსელის მოწყობის პირობა დაზუსტდება სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში ქსელის ტექნიკური პირობის საფუძველზე. ამ ეტაპზე შენობის სიმძლავრეები უცნობია.



განაშენიანების რეგულირების გეგმა							
თანხმდებელი	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფორმატი	ფურცელი	ფურცლები
მშენებელი	სალომე აბოიანი		ბურჯანაძის რაიონი, ლაბა ბაურიანში		A3	16	51
თვამცირი	ნუბარ ალვაი		საბაღაშვილი				
მშენებლის	ალექსანდრე		საბაღაშვილი				
განმარტებითი ბარათი							

**თემატური ნაწილის რეგლამენტები**

დენდროლოგია: ტერიტორიაზე აღწერილი ხე-ნარგავებთან (იხილეთ 41 გვ) მიმართებაში გამოიყენება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი რეჟიმები, რაც მითითებულია გეგმაზე. გათვალისწინებულია ხე-ნარგავის სრული შენარჩუნება, რადგან შენობათა განთავსების ნაწილში, კორექტირებული პროექტი არ ითვალისწინებს არანაირ ცვლილებას.

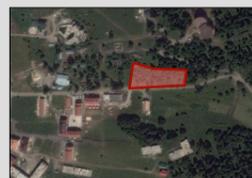
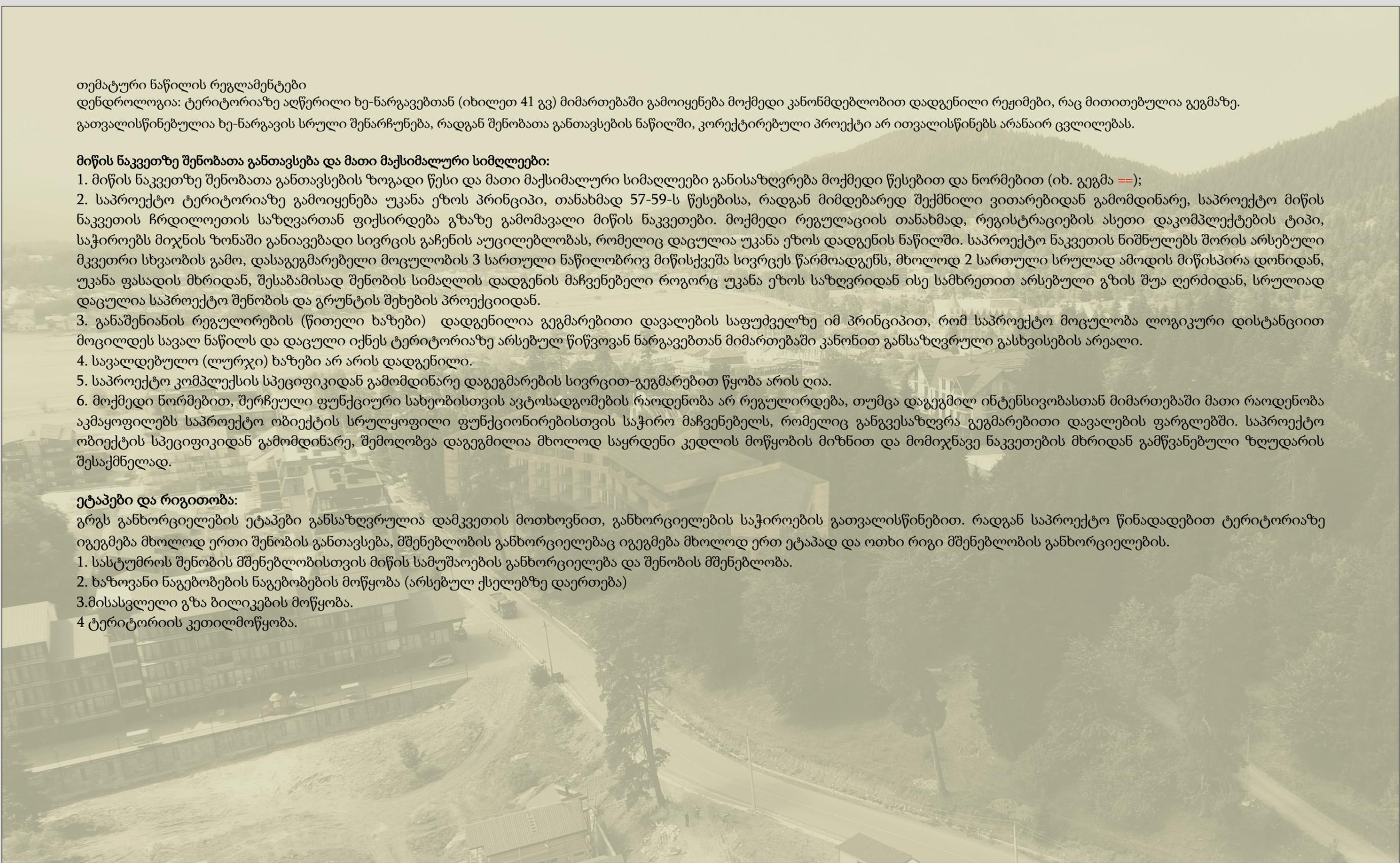
**მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები:**

1. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების ზოგადი წესი და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება მოქმედი წესებით და ნორმებით (იხ. გეგმა ==);
2. საპროექტო ტერიტორიაზე გამოიყენება უკანა ეზოს პრინციპი, თანახმად 57-59-ს წესებისა, რადგან მიმდებარედ შექმნილი ვითარებიდან გამომდინარე, საპროექტო მიწის ნაკვეთის ჩრდილოეთის საზღვართან ფიქსირდება გზაზე გამომავალი მიწის ნაკვეთები. მოქმედი რეგულაციის თანახმად, რეგისტრაციების ასეთი დაკომპლექტების ტიპი, საჭიროებს მიჯნის ზონაში განთავსებადი სივრცის გაჩენის აუცილებლობას, რომელიც დაცულია უკანა ეზოს დადგენის ნაწილში. საპროექტო ნაკვეთის ნიშნულებს შორის არსებული მკვეთრი სხვაობის გამო, დასაგეგმარებელი მოცულობის 3 სართული ნაწილობრივ მიწისქვეშა სივრცეს წარმოადგენს, მხოლოდ 2 სართული სრულად ამოდის მიწისპირა დონიდან, უკანა ფასადის მხრიდან, შესაბამისად შენობის სიმაღლის დადგენის მაჩვენებელი როგორც უკანა ეზოს საზღვრიდან ისე სამხრეთით არსებული გზის შუა ღერძიდან, სრულიად დაცულია საპროექტო შენობის და გრუნტის შეხების პროექციიდან.
3. განაშენიანის რეგულირების (წითელი ხაზები) დადგენილია გეგმარებითი დავალების საფუძველზე იმ პრინციპით, რომ საპროექტო მოცულობა ლოგიკური დისტანციით მოცილდეს სავალ ნაწილს და დაცული იქნეს ტერიტორიაზე არსებულ წიწვოვან ნარგავებთან მიმართებაში კანონით განსაზღვრული გასხვისების არეალი.
4. სავალდებულო (ლურჯი) ხაზები არ არის დადგენილი.
5. საპროექტო კომპლექსის სპეციფიკიდან გამომდინარე დაგეგმარების სივრცით-გეგმარებით წყობა არის ღია.
6. მოქმედი ნორმებით, შერჩეული ფუნქციური სახეობისთვის ავტოსადგომების რაოდენობა არ რეგულირდება, თუმცა დაგეგმილ ინტენსივობასთან მიმართებაში მათი რაოდენობა აკმაყოფილებს საპროექტო ობიექტის სრულყოფილი ფუნქციონირებისთვის საჭირო მაჩვენებელს, რომელიც განგვესაზღვრა გეგმარებითი დავალების ფარგლებში. საპროექტო ობიექტის სპეციფიკიდან გამომდინარე, შემოღობვა დაგეგმილია მხოლოდ საყრდენი კედლის მოწყობის მიზნით და მომიჯნავე ნაკვეთების მხრიდან გამწვანებული ზღუდარის შესაქმნელად.

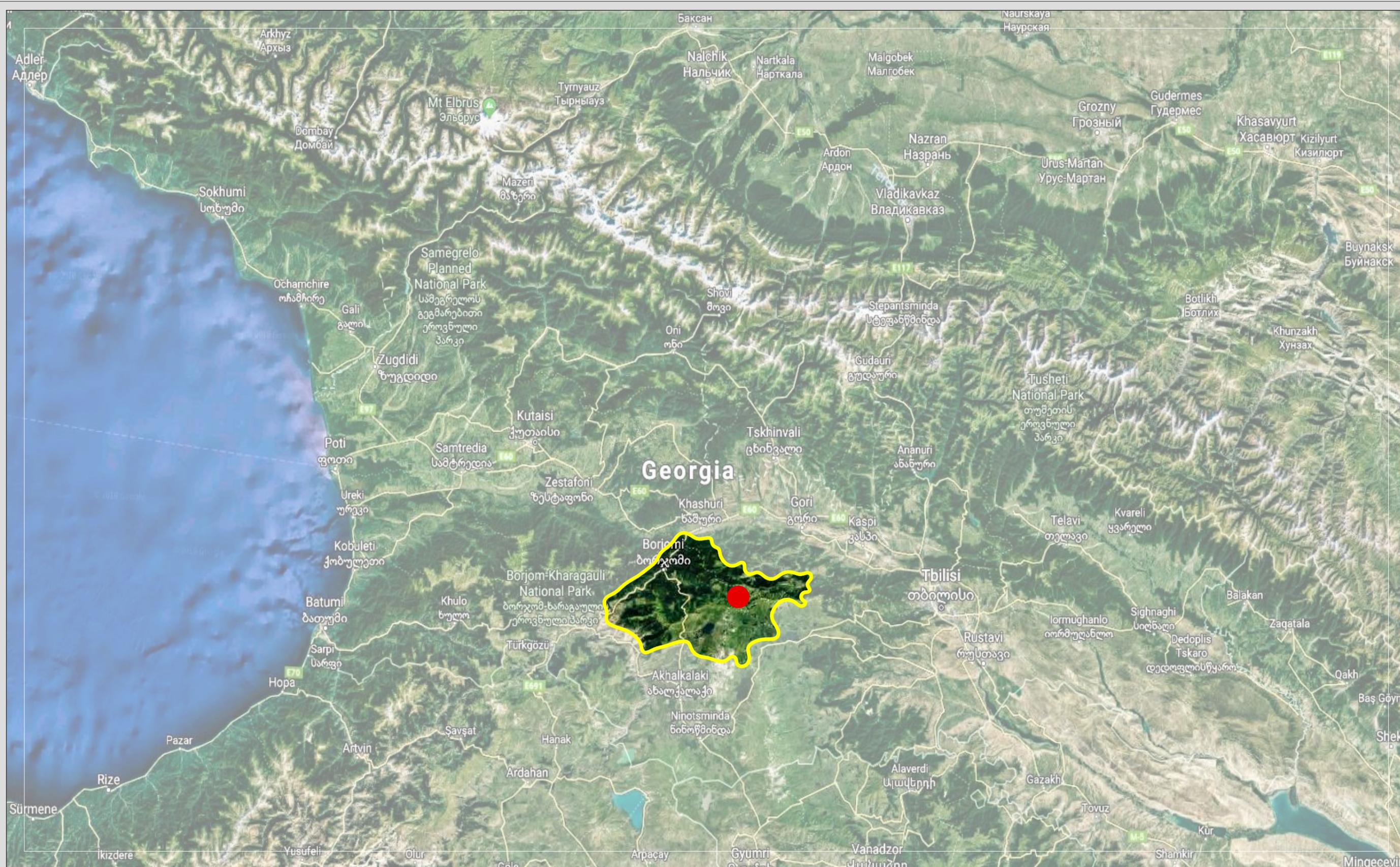
**ეტაპები და რიგითობა:**

გრგს განხორციელების ეტაპები განსაზღვრულია დამკვეთის მოთხოვნით, განხორციელების საჭიროების გათვალისწინებით. რადგან საპროექტო წინადადებით ტერიტორიაზე იგეგმება მხოლოდ ერთი შენობის განთავსება, მშენებლობის განხორციელებაც იგეგმება მხოლოდ ერთ ეტაპად და ოთხი რიგი მშენებლობის განხორციელების.

1. სასტუმროს შენობის მშენებლობისთვის მიწის სამუშაოების განხორციელება და შენობის მშენებლობა.
2. ხაზოვანი ნაგებობების ნაგებობების მოწყობა (არსებულ ქსელებზე დაერთება)
3. მისასვლელი გზა ბილიკების მოწყობა.
- 4 ტერიტორიის კეთილმოწყობა.



განაშენიანების რეგულირების გეგმა							
თანაბრება	გზარი	ხალხმონა	მისამართი:	მასშტაბი	ფორმატი	ფურცელი	ფურცლები
არსებული	სალონო ავტოსადგომი		გორჯოლის რაიონი, ლაბა ბააჩიანისი		A3	17	51
თავაპირი	ნაგებობების		საქალაქო ოლქი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
შეგნობის	პროექტი						
განმარტებითი გარეთი							



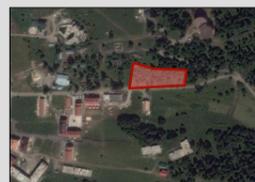
ჰიდროლოგიური ნიშნები:



სავსოქობო ნაჰვითის მდებარეობა

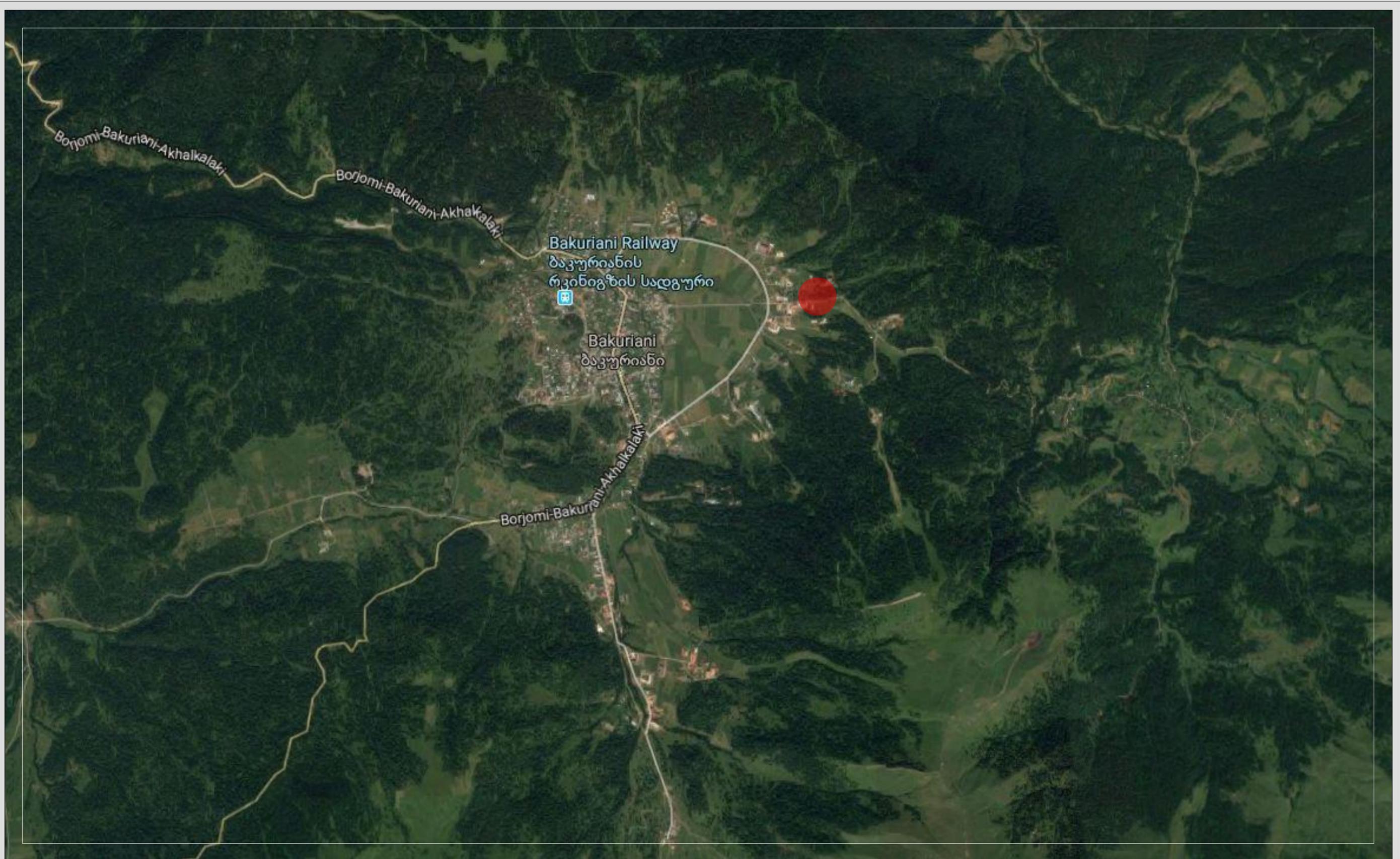


რეგიონის ჯობეური



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მანძილობა	გვანი	ხალომონა	მისამართი:	მასშაბი	ფორმატი	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	სალომე აბოლიანი		გორქოთის რაიონი, ლაბა ხაურიანში			A3	18
თავაპირი	მედიკალური		საქართველო, თბილისი				51
მასშტაბი	1:500		საქართველო, თბილისი, 64.30.01.015, 64.30.07.035				
სავსოქობო ტერიტორია კვანის სტრუქტურაში							



პირობითი ნიშნები:



სასროქო ნაჰეთის მდებარეობა



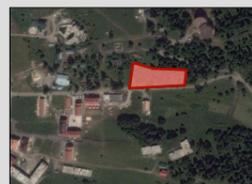
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანხვლება	გვანი	ხალმონევა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცლები	ფურცლები
პროექტი	სალომე აბლაძი		გორჯომის რაიონი, ლაბა ბაურიანში		A3	19	51
თავაპორი	ნოსტა ალაძე		არსებული მიწის ნაკვეთი საატლასტრო კოდით: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
მასშტაბი	შენიშნული						
სასროქო ტერიტორიის მდებარეობა ბაურიანში							



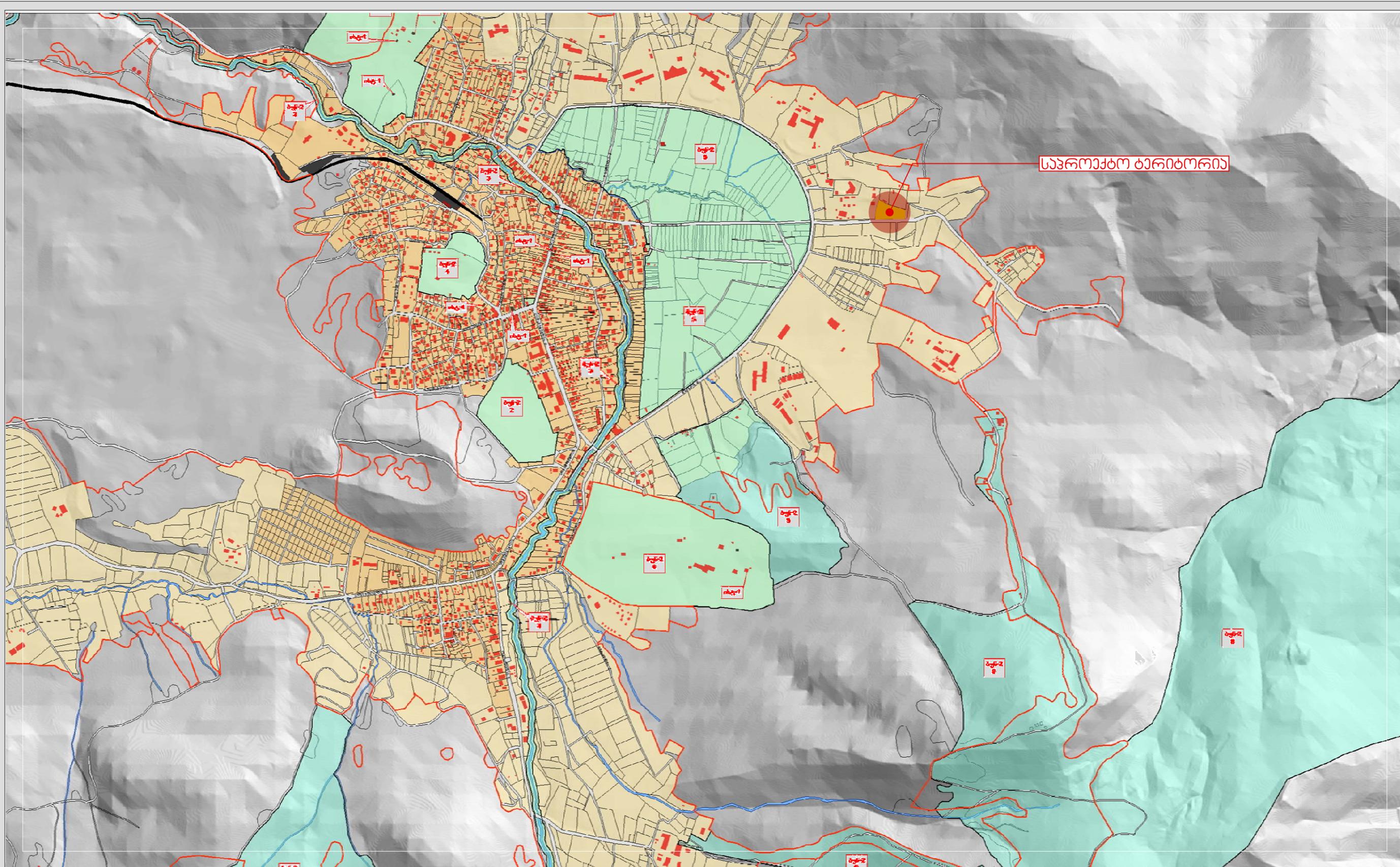
**ჰიდრობიტი ნიშნები:**

- ძაბვა
- ბუჩქნარი
- სახანძრო
- მდელი
- არსი
- შენიშნები
- მუშის დაცვის ზონი
- ბაგრაჟი
- მდელი
- სარაზი
- ბორი
- რაინიშნა
- ნავსაყრელი
- ძაბვის ნიშნის მქონე შენიშნები
- ნაპირი
- შენიშნები
- საპროექტო გზა
- საზღვარი



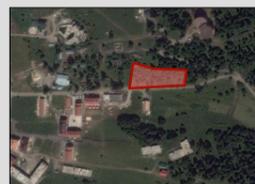
**განათმეობის რეგულირების გეგმა**

მანუალური	გზის	ხალხობრივი	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
აღმართი	სალონო ავტობუსი		გურჯაანის რაიონი, ლაბა ბაურიანთი		A3	20	51
აღმართი	სალონო ავტობუსი		არსებული მიწის ნაკვეთი				
თავაზობი	მუშა ავტობუსი		საატლანტიკო ქუჩის: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
მკვლევარი	მუშა ავტობუსი		საგეგმარო-გეოდეზიური და საპროექტო სამსახური				



ჰიდრობიტი ნიშნები:

- ისტ-1 კვლი და კვლის მიწის ნაკვეთი
- წყლით დაფარული
- საზღვარი (დასახსრებელია)
- საბარო ტრასეორები
- ბან-2 დაცული ლანდშაფტის ზონა
- გზები
- სკორბალ-სარეკრავიო ზონა
- საცხოვრებელი ზონა
- საბრუნავო ზონა (ტხ)

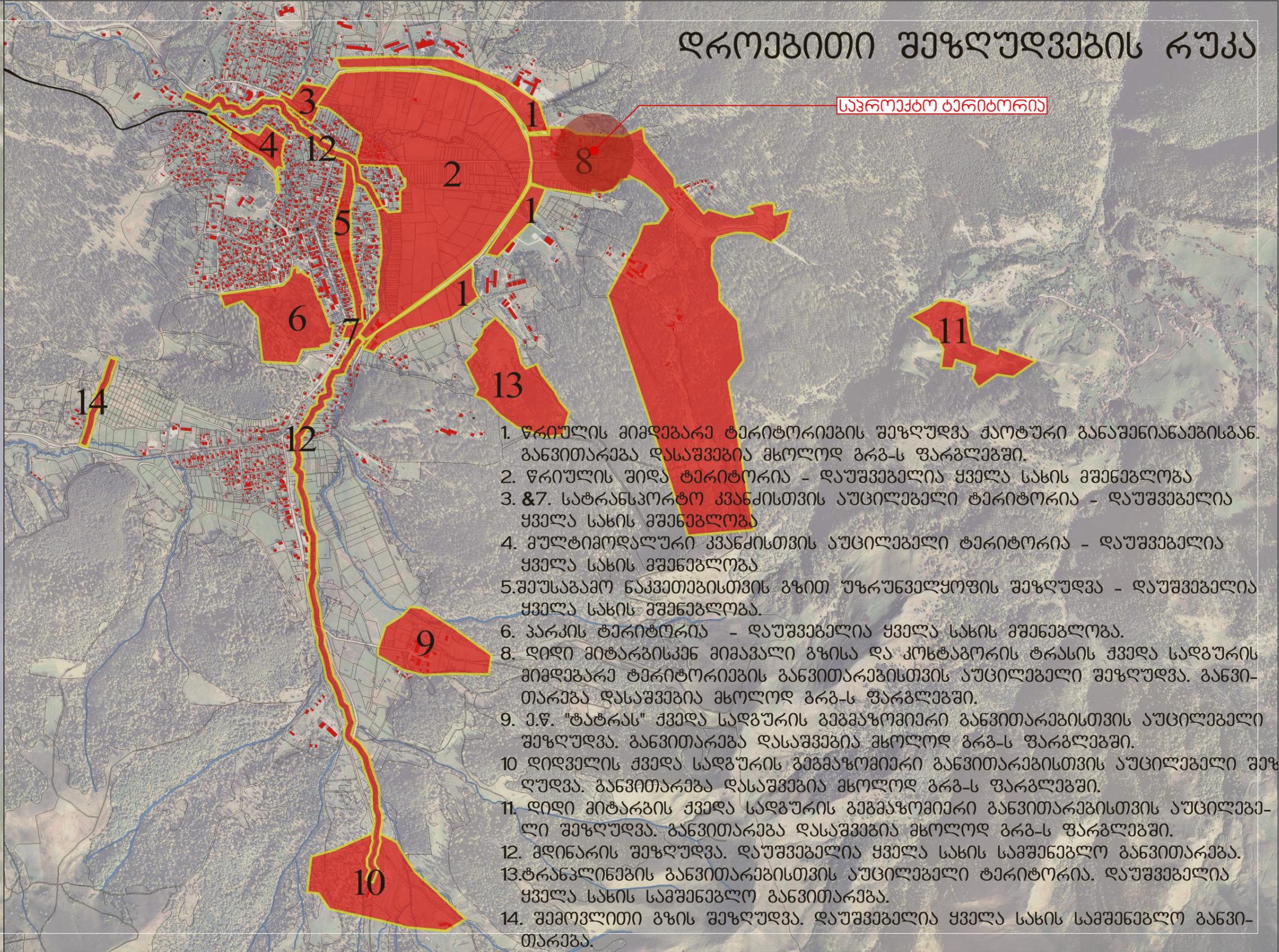


განუხილვის რეგულირების გეგმა

მანუალური	გზები	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცლები	ფურცლები
პროექტი	სალომე აბლაძი		გურჯაანის რაიონი, დაბა ბაგრატიონი				
თავადაპირი	ნუგა აბლაძე		არსებული მიწის ნაკვეთი				
ფურცლები	პლან ნაკვეთი		საატესტაციო კოორდინატები: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
			საქონლის ბარიერი და არსებული აკადემიური მოწყობები				



# დროებითი შეზღუდვების რუკა



1. წრიულის მიმდებარე ტერიტორიების შეზღუდვა ქაოტური განაშენიანებისგან. განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გრგ-ს ფარგლებში.
2. წრიულის შიდა ტერიტორია - დაუშვებელია ყველა სახის მშენებლობა
3. & 7. სატრანსპორტო კვანძისთვის აუცილებელი ტერიტორია - დაუშვებელია ყველა სახის მშენებლობა
4. მულტიმოდალური კვანძისთვის აუცილებელი ტერიტორია - დაუშვებელია ყველა სახის მშენებლობა
5. შეუსაბამო ნაკვეთებისთვის გზით უზრუნველყოფის შეზღუდვა - დაუშვებელია ყველა სახის მშენებლობა.
6. პარკის ტერიტორია - დაუშვებელია ყველა სახის მშენებლობა.
8. დიდი მიტარბისკენ მიმავალი გზისა და კოსტაბორის ტრასის ქვედა სადგურის მიმდებარე ტერიტორიების განვითარებისთვის აუცილებელი შეზღუდვა. განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გრგ-ს ფარგლებში.
9. ე.წ. "ტატრას" ქვედა სადგურის გეგმაზომიერი განვითარებისთვის აუცილებელი შეზღუდვა. განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გრგ-ს ფარგლებში.
10. დიდველის ქვედა სადგურის გეგმაზომიერი განვითარებისთვის აუცილებელი შეზღუდვა. განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გრგ-ს ფარგლებში.
11. დიდი მიტარბის ქვედა სადგურის გეგმაზომიერი განვითარებისთვის აუცილებელი შეზღუდვა. განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გრგ-ს ფარგლებში.
12. გდინარის შეზღუდვა. დაუშვებელია ყველა სახის სამშენებლო განვითარება.
13. ტრანალინების განვითარებისთვის აუცილებელი ტერიტორია. დაუშვებელია ყველა სახის სამშენებლო განვითარება.
14. შემოვლითი გზის შეზღუდვა. დაუშვებელია ყველა სახის სამშენებლო განვითარება.

პირობითი ნიშნები:

საკროეპო ტერიტორია



### განაშენიანების რეგულირების გეგმა

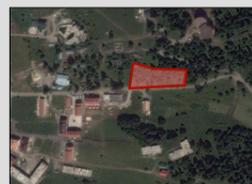
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	სალომე აბულიანი		გორჯოხის რაიონი, ღაბა ბაურიანიძის არსებული მიწის ნაკვეთი		A3	23	51
თავაზორი	ნათან ალვაი		სააღსტრო პოლიტი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
შეამოწმებული	ელენე ხაპიციანი						

დროებითი შეზღუდვების რუკა



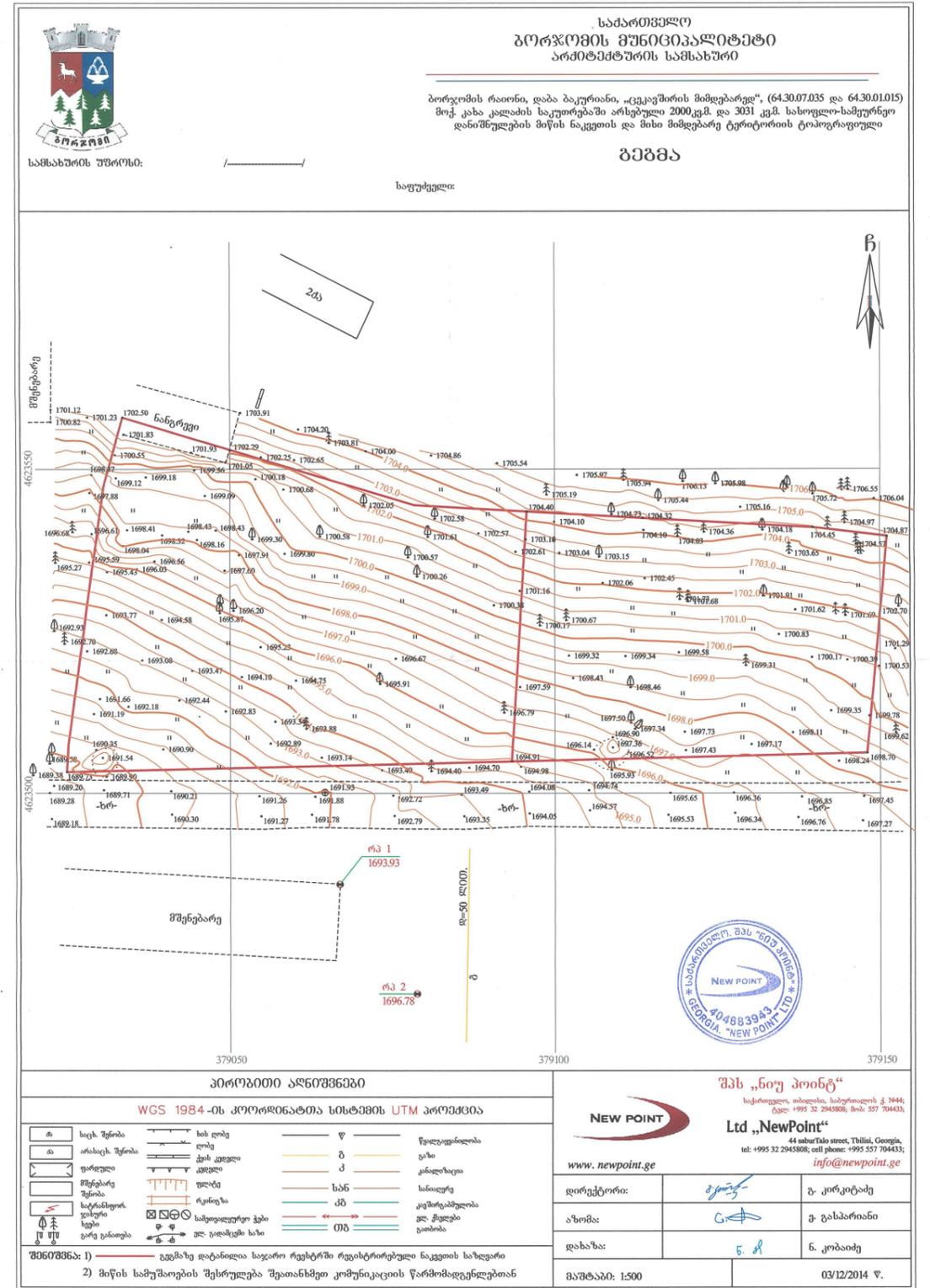
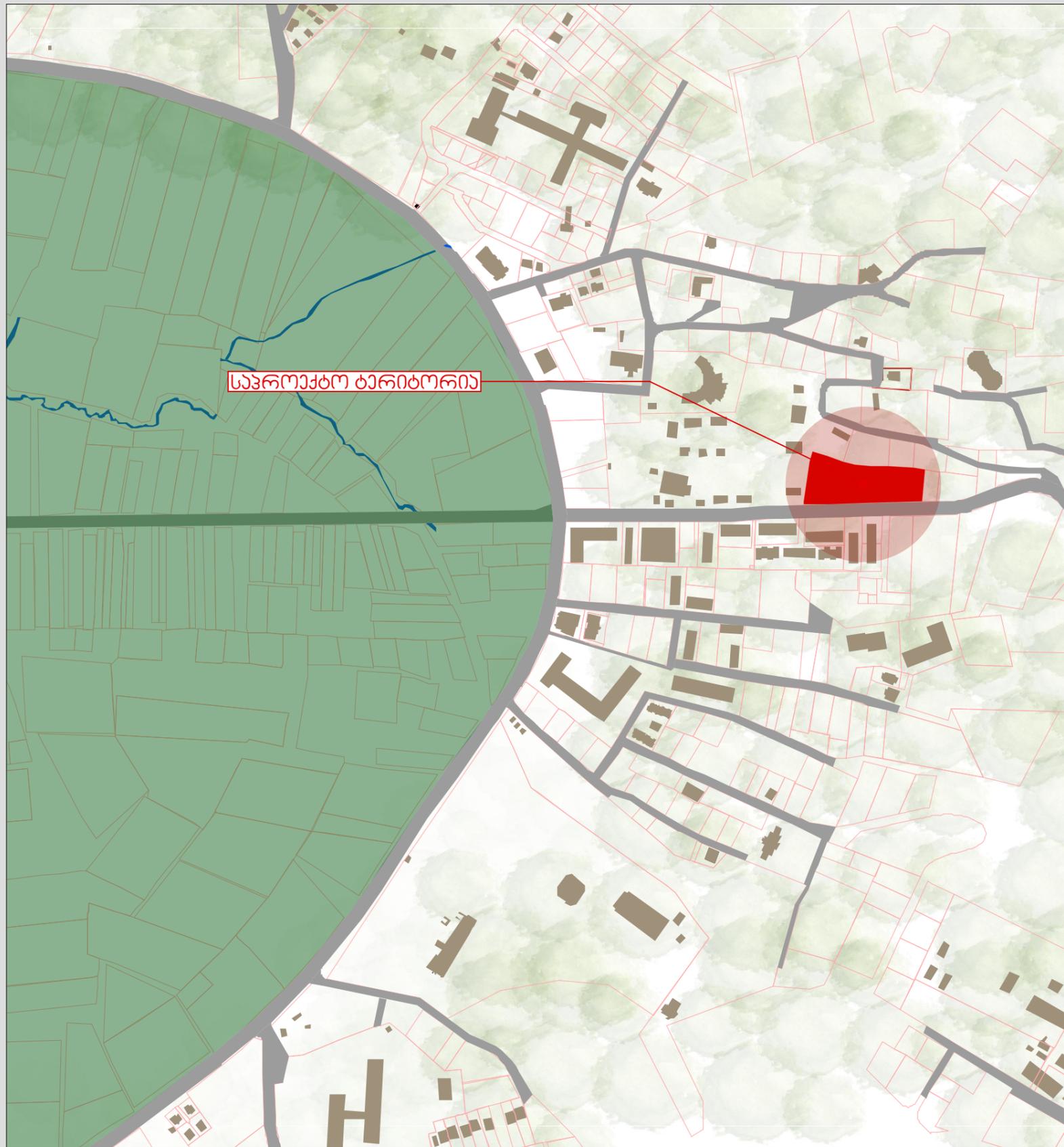
პირობითი ნიშნები:

- გაუარსიანის საგზაო ტერიტორიები
- არასაგზაო ტერიტორიები
- საკონკრეტო ტერიტორია



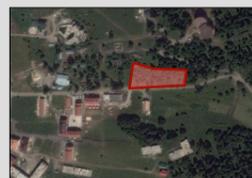
**განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

თანხვალა	გზანი	ხალხმონა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცლები	ფურცლები
მისამართი	სალონო ავტომატი		გორჯოხის რაიონი, ღაბაზაძის ქუჩა				
თავაპირი	მედიკალი		არსებული მიწის ნაკვეთი	<b>A3</b>	<b>24</b>	<b>51</b>	
მასშტაბი	მეტრი		სააღსრულო პლანი: 64.30.01.015, 64.30.07.035	საგზაო და არასაგზაო ტერიტორიების რეგ.			



პირობითი ნიშნები:

	საჯიბო ტერიტორია (რ-1)		საჯიბო ტერიტორია		ტერიტორიაზე არსებული შენობა - ნაგებობები
	საჯიბო ტერიტორია				

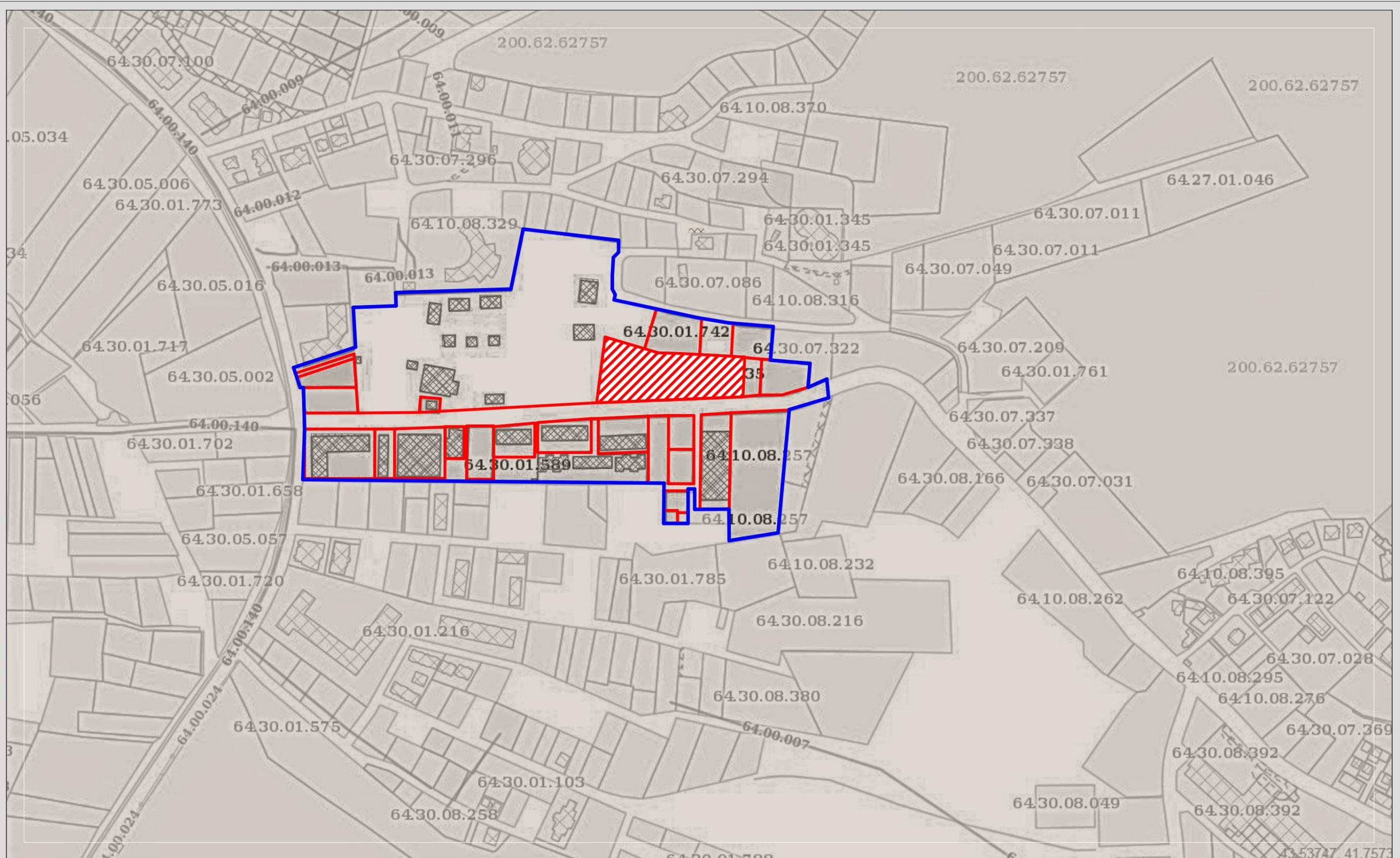


**განუხილვის რეგულირების გეგმა**

მასშტაბი	ფურცელი	ფურცელი	ფურცელი
1:1000	A3	25	51

**გეგმა არსებითი ტოპოგრაფიული რუკა**





პირობითი ნიშნები:



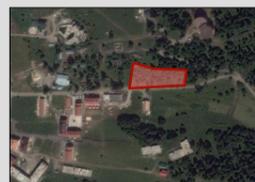
საკრედიტო ნაქვითის მდებარეობა



საქტაჟი არეალი



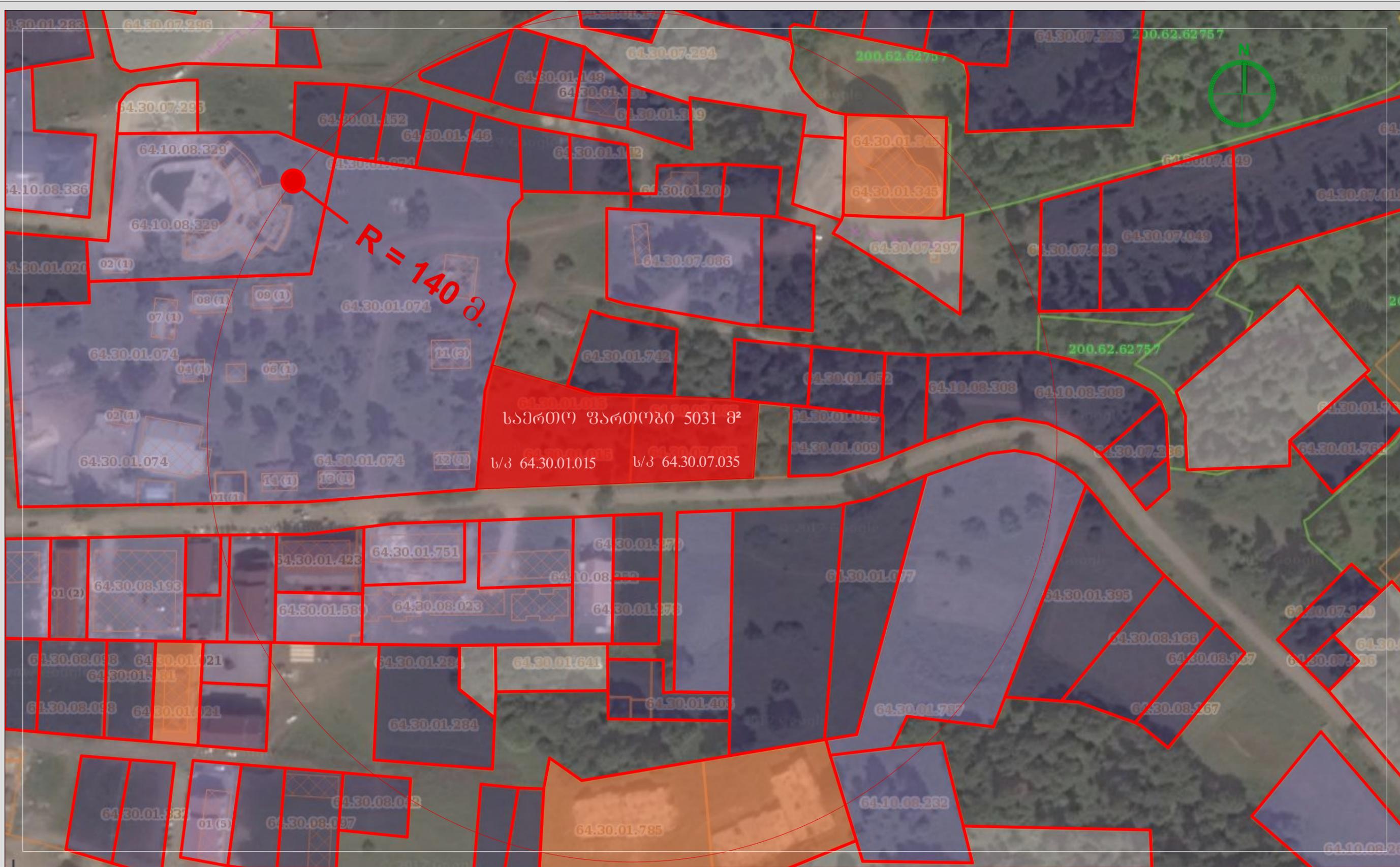
სააღსტრო საზღვრები



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანხვალა	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
მიმწველი	სალომე აბლაძი		გურჯომის რაიონი, ღაბა ბაურიძისი არსებული მიწის ნაკვეთი		A3	27	51
თავაპირი	ნეკე აბლაძე		სააღსტრო პოლიტი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
მგორველი	ლენა ხაჩიძე						

საკრედიტო არეალის რეგულირების უსახვის რეგა



ჰეროტი ნიშნები:

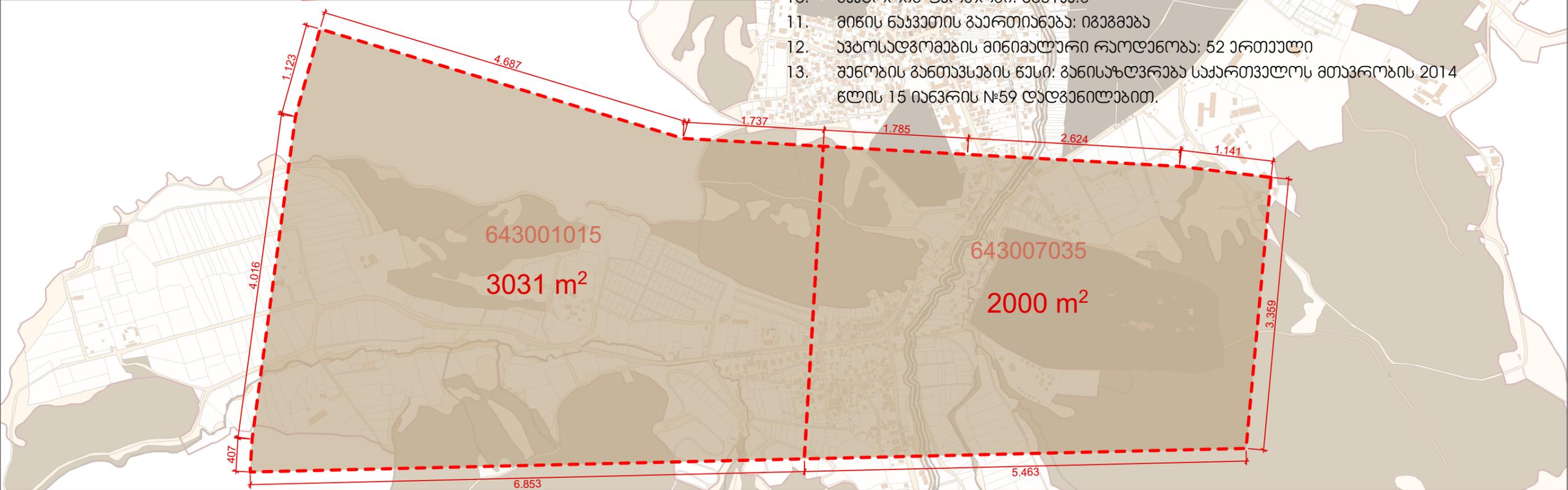
- საპროექტო ტერიტორია
- სახელმწიფო საკუთრება
- კერძო საკუთრება
- ამხანაგობის საკუთრება
- შპს-ს საკუთრება

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანხვალა	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცელი	ფურცლები
მომხმარებელი	სალომე აბლაძი		გურჯაანის რაიონი, ღაბაშვილის ქუჩა, სახელმწიფო საკუთრებაში	A3	28	51
თავადადგენილი	მანანა აბლაძი		საპროექტო კოორდინატები: 64.30.01.015, 64.30.07.035			
პროექტის ავტორი	პროექტი		საქართველოს სახელმწიფო საკუთრების განსახლების რეაგულირების გეგმა			



1. მიწის ნაპვეთები : სახელმწიფო უძრავი ქონება - 64.30.07.035 და 64.30.01.015, რომლებიც ვითარდება ერთი სექტორის სახით.
2. მიწის ნაპვეთის დანიშნულება: სასტუმრო ნომრები თავმოყრის სივრცეებით
3. გეგმარების შემოღების წესი: ნაპვეთის პერიმეტრზე გეგმარებითი დავალებით განსაზღვრული 3 მეტრის რეგულირების ხაზები.
4. ტერიტორიულ-სტრუქტურული წესი: შუალედური წესი
5. ურბანული ფუნქციური წესი: საცხოვრებელი წესი 5 (ს-5)
6. საგანგებო შემთხვევის სტატუსი: საგანგებო მიწის ნაპვეთი
7. ურბანი ქონების გამოყენების ნებადართული სხეობა და მასში შეძლებული ფუნქციები:
  - 7.1. დომინირებული: სასტუმროს სექტორი
  - 7.2. არადომინირებული: თავმოყრის სივრცეები
8. ურბანი ინტენსივობები: 5-1 - 0.3; 5-3 - 0.3
- 8.1. დადგენილი სიმაღლის მაქსიმალური 11 მეტრი ფასადის სიმაღლეა, 15 მეტრი ეხეში.
9. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა: 15 მეტრამდე შენობის ეხეში ; 11 მეტრი ფასადის სიმაღლე ; 4 მიწისქვეშა სართული
10. სექტორის ფართობი: 503153.8
11. მიწის ნაპვეთის გარეთიანობა: იგეგმება
12. უბნის განვითარების მიზნობრივი რეგულირება: 52 ერთეული
13. შენობის განთავსების წესი: განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით.



განაშენიანების რეგულირების გეგმა			
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:
პროექტი	სალომე აბულაძე		გორაკის რაიონი, ღაბაშვილის ქ. 10, სასტუმროს მიწის ნაპვეთი
თავაპირი	ნათია აბულაძე		საქართველოს უძრავი ქონების, 64.30.01.015, 64.30.07.035
შემოწმებული	მანუჩარ ხაბიძე		
მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
1:500	A3	29	51
დედადანიშნულების დოკუმენტი			

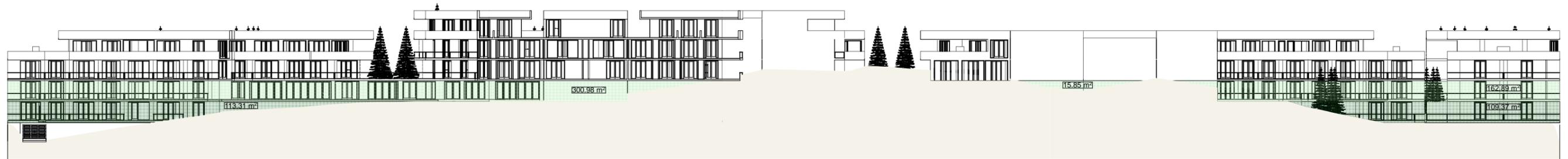


განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამშრომელი	გვარი	საღმრთავე	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
მომხმარებელი	სალომე აბულაძე		გორჯოხის რაიონი, ღაბა ბაურიანში		A3	30	51
თავაძირი	ნეკე აბულაძე		ურსბული მიწის ნაკვეთი სააღსრულო პლანი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
პროექტორი	აქნა ხაბიძე				ფასული გენიკოვა ხაბიძე		



სარეკონსტრუქციო ნიშნულადების გავანგებოთ



$S = 113.31 + 109.37 = 222.68$      $S / P = 222.68 / 233.2 = 0.95$

233/2

$S = 300.98 + 15.85 + 162.89 = 479.72$      $S / P = 479.72 / 233.2 = 2.05$

პროექტის ნიშნები:



განმარტების რეკონსტრუქციის გეგმა

თანხავალი	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	სალომე აბულაძე		გურჯაანის რაიონი, ღაბაზაძის ქუჩა, სასაბურთალოს რაიონის საკანცელარიო კომპლექსი	A3	31	51	
თავადასრულებული	მედიკი		საქართველო, თბილისი, 64.30.01.015, 64.30.07.035				
პროექტის ხელმოწერა	მედიკი		პანორამული ხაზის სარეკონსტრუქციო ნიშნულადების გავანგებოთ				
			სარეკონსტრუქციო ნიშნულადების გავანგებოთ				

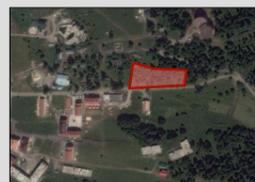
საქართველოს საპარლამენტო ბიუროსთვის რეზიდენცია



საპარლამენტო ბიუროსთვის რეზიდენცია



პროექტის ნიშნები:



განმარტების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	სულგომარეობა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცლები	ფურცლები
მშენებელი	სალომე აბულაძე		ბორჯომის რაიონი, ღაბაბაძის ქუჩა		A3	32	51
არქიტექტორი	მანანა აბულაძე		არსებული მიწის ნაკვეთი				
თავმჯდომარე			საპარლამენტო ბიუროსთვის				
პროექტის კოდი	64.30.01.015,		64.30.07.035				
პროექტის სახელი	საპარლამენტო ბიუროსთვის						
პროექტის სახელი	საპარლამენტო ბიუროსთვის						

პროექტის სახელი: საპარლამენტო ბიუროსთვის რეზიდენცია



ჰირობოთი ნიშნები:



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	საღმრთლესა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
მშენებელი	სალომე აბულაძე		გორჯოხის რაიონი, ღაბა ბაყრაიძის ქ. არსებული მიწის ნაკვეთი	A3	33	33	51
თავაძირი	ნუბარ აბულაძე		საადასტრო კოდი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
პროექტორი	ლევან ხაბიძისძე			პატონობის ხელმოწერის საფუძველზე შედგენილია			



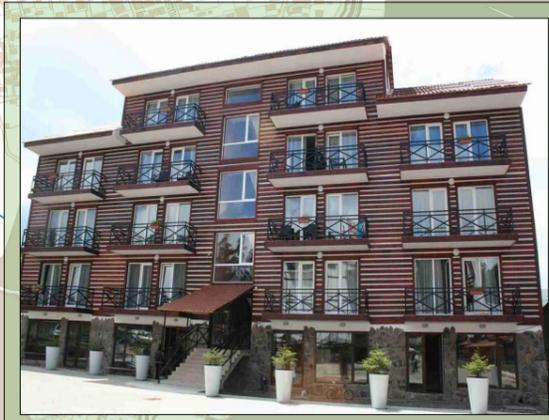
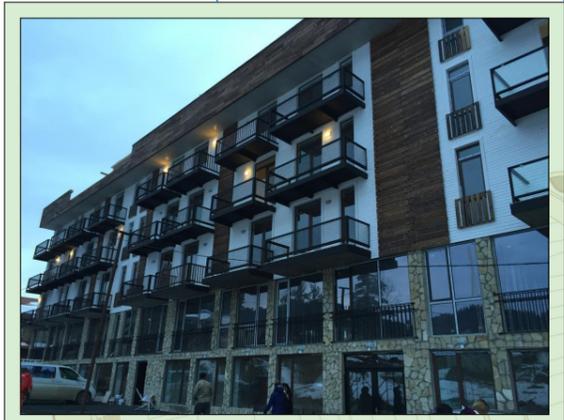
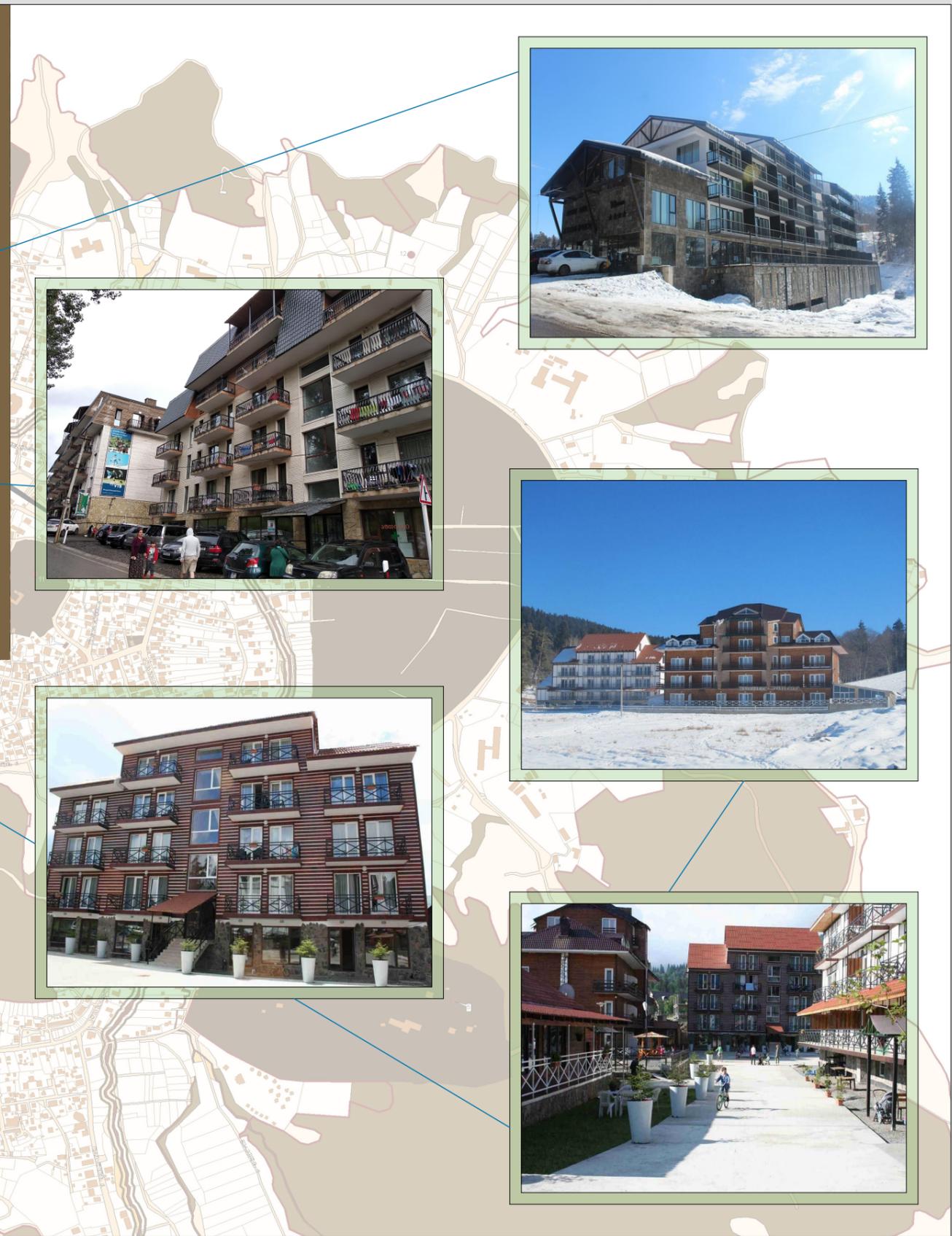
პროექტის ნიშნები:

- არსებული შენობები
- საპროექტო ტერიტორია
- 1 შენობების სართულიანობა



**განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

თანხმდებელი	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
შენიშვნა	სალომე აბლაძი		გურჯაანის რაიონი, ღაბაზაძის ქუჩა, საპროექტო ტერიტორია	<b>A3</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>51</b>
თავაპირი	მუხამედ აბლაძე		საპროექტო ტერიტორია: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
შეამუშავებული	მუხამედ აბლაძე		არსებული შენობების სართულიანობის რუკა				



**განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

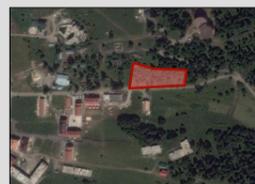
თანდარტობა	გზანი	ხაზმონტაჟი	მისამართი:	მასშაბი	ფურცლები	ფურცლები	ფურცლები
პროექტი	სალონო ავტოპარკინგი		გურჯაანის რაიონი, ღებელოვანში არსებული მიწის ნაკვეთი სააღსრულო პლანით: 64.30.01.015, 64.30.07.035		A3	35	51
თავაზობის	მუხრანის ქუჩა						
შესრულებული	მუხრანის ქუჩის						
საერთაშორისო ბანიონის მიმდებარე არსებული ცენტრალური მონეტები							





ჰიდროლოგიური ნიშნები:

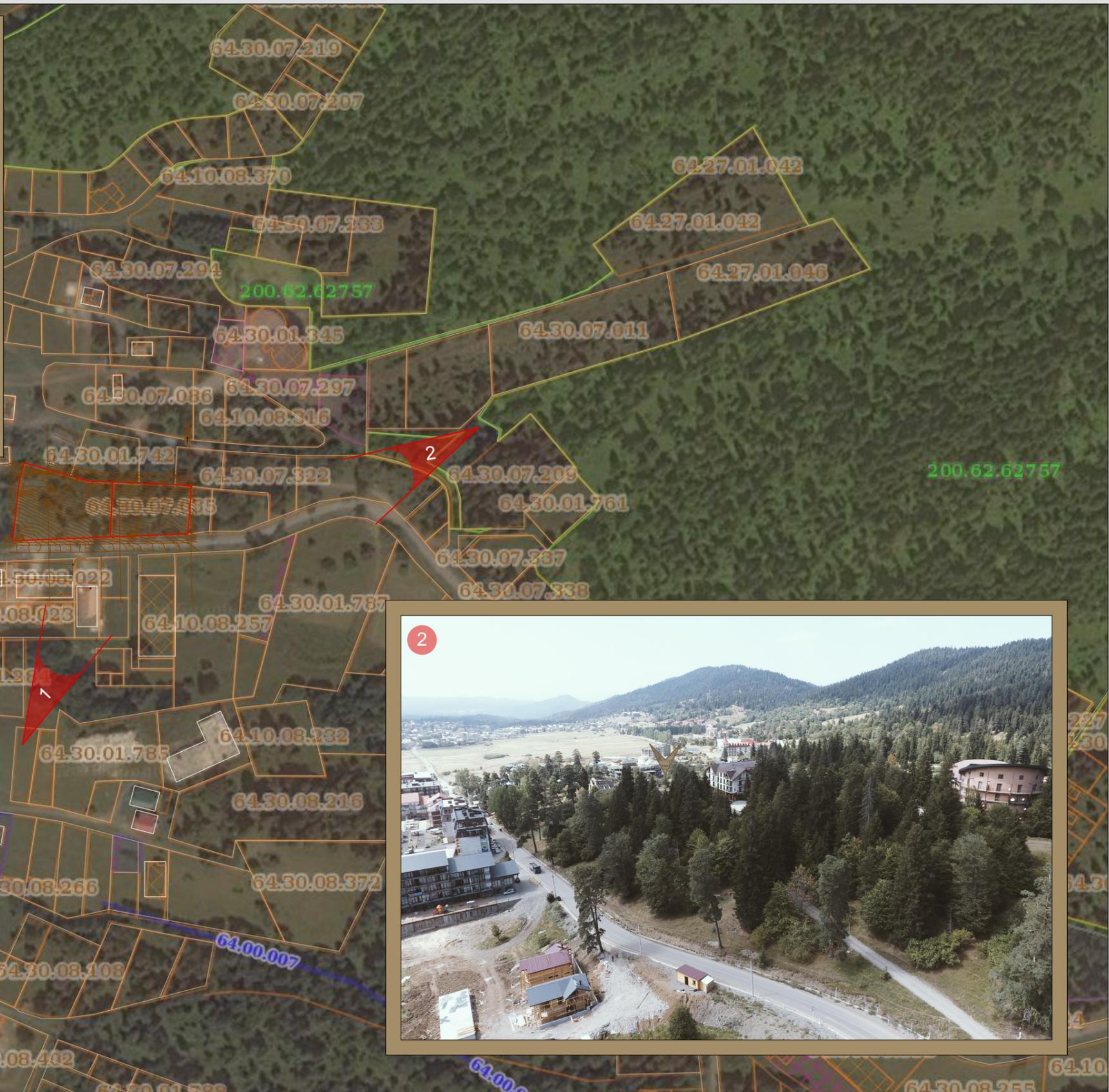
 ფორსის გადაღების ღრუბრები



**განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

თანამდებობა	გვარი	სახელი	მისამართი:	მასშაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	სალომე აბულაძე		ბურჯანაძის რაიონი, ლაბა ბაურიანში			A3	36
თავადაპირი	ნუგზარ აბულაძე		საპატენტო კომიტეტი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				51
პროექტის ხელმძღვანელი	აბო ხაბიბიძე						

ფორსის გადაღების გეგმა



ჰირობითი ნიშნები:

 ფორს გადაღვის ღრუბლი



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

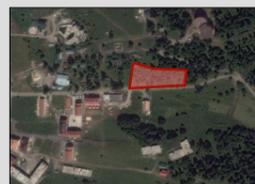
თანხმდებელი	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
მუშავენი	სალომე აბულაძე		ბურჯანაძის რაიონი, ღაბაზაძის ქუჩა, საკადასტრო ნიშნის ნაკვეთი		A3	37	51
თავადაპირი	მედიკ აბულაძე		საკადასტრო კოდი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
შესრულებული	ქაჯაძე ნათია						

ფორს გადაღვის გეგმა



ჰირობითი ნიშნები:

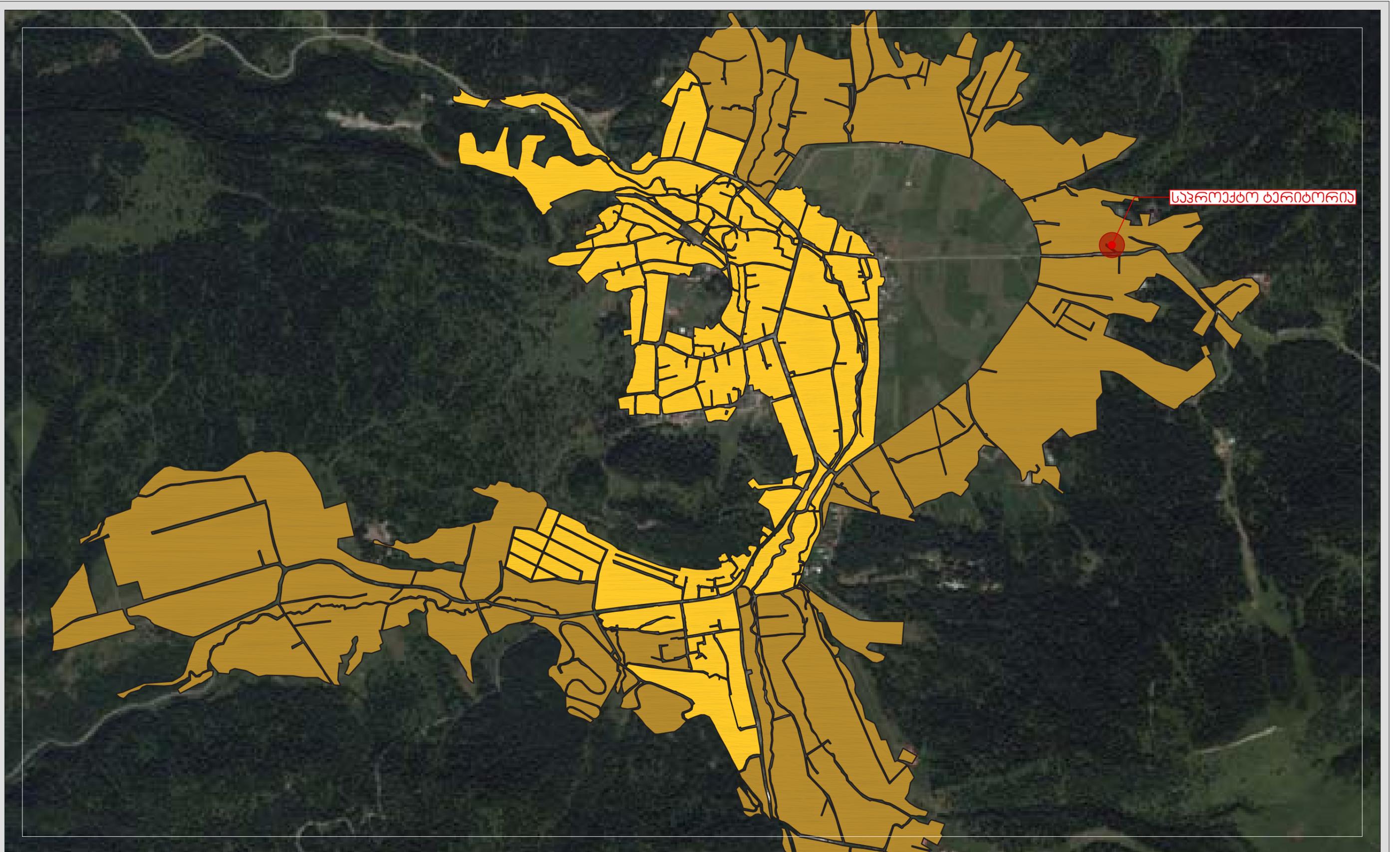
 ფორს გადაღვის ღრუბი



**განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

თანამდებობა	გვარი	სახელი	მისამართი:	მასშაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
მთავარი პროექტი	სალომე აბლაძი		ბურჯომის რაიონი, ღაბაზაძის ქუჩა, საკადასტრო კოორდინატები: 64.30.01.015, 64.30.07.035		A3	38	51
თავაპირი	ნინო აბლაძი						
პროექტის ხელმძღვანელი	ლევან ხაბიძე						

ფორს გადაღვის გეგმა

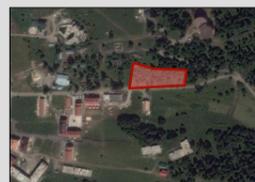


ჰირობითი ნიშნები:

● საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)  
 1/2 ჰექტარი - 1.8  
 საშვებლო ფართობი - 6 660 000  
 33/8

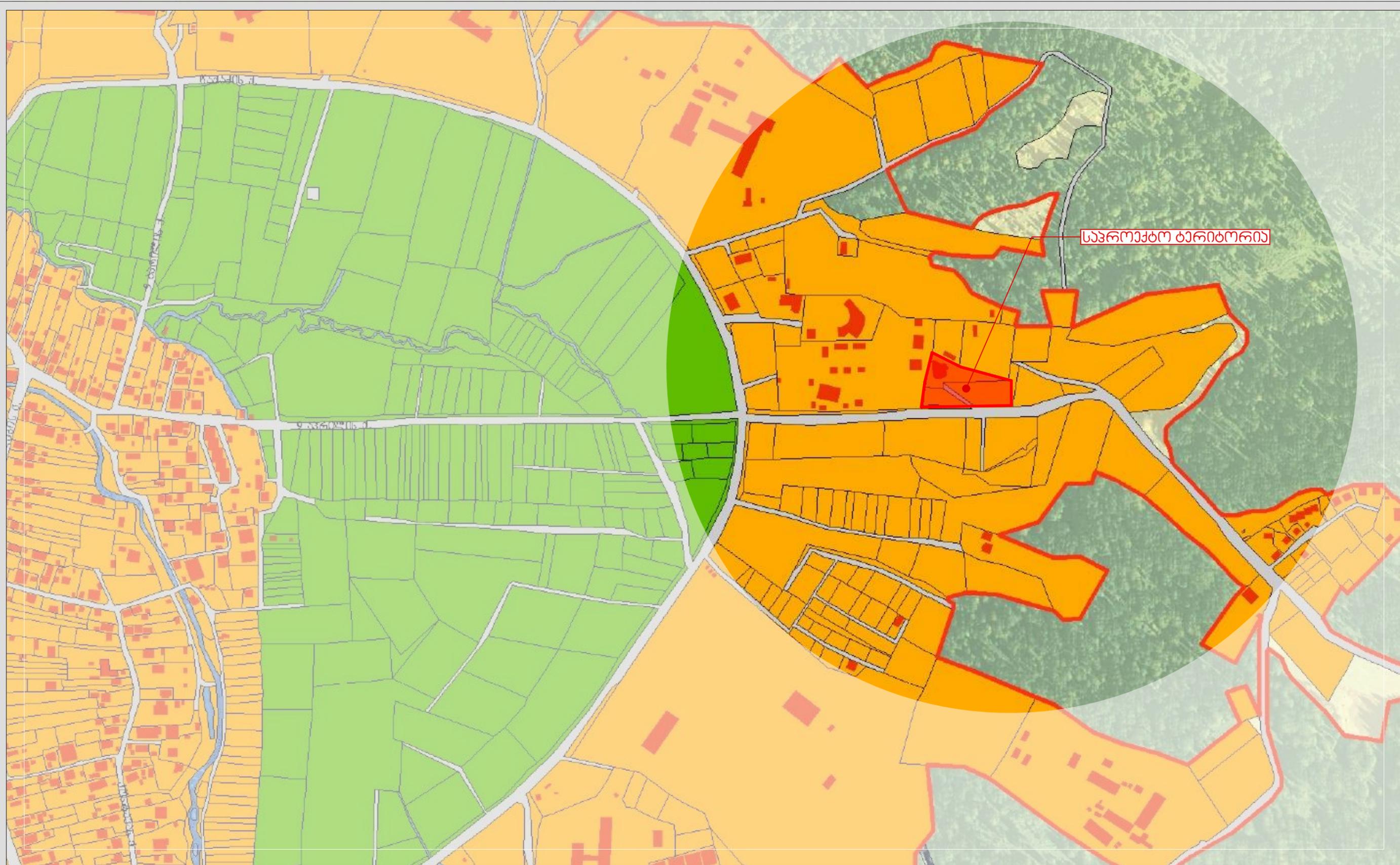
● საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)  
 1/2 ჰექტარი - 1.3  
 საშვებლო ფართობი - 2 080 000  
 33/8

● საჯიბო ბარიბორია



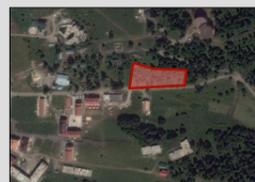
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანხლებული	გზანი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
მთავარი	სალომე აბლაძი		გორჯოხის რაიონი, ღაბაზაძის ქუჩა	A3	39	39	51
შემაჯობელი	ნათია აბლაძი		საქართველო, თბილისი, საბურთალოს რაიონი, მთაწმინდა ქუჩა, 64.30.01.015, 64.30.07.035				
შეამოწმებელი	მანუჩარ ხაბიძე			ზოგადი ანგარიშიანი რეგულირების გეგმა			



ჰირობითი ნიშნები:

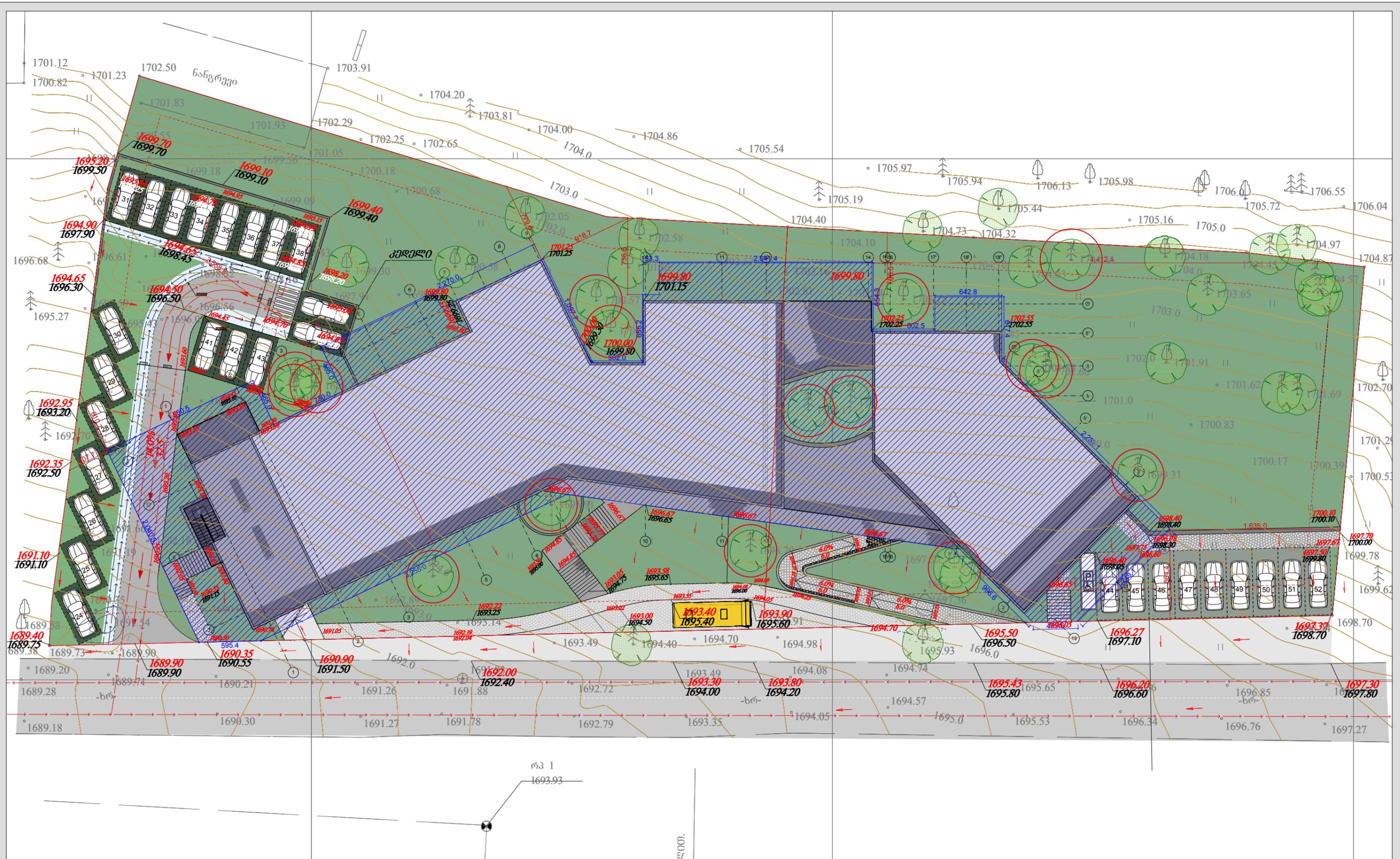
- საცხოვრებელი ზონა (სზ)
- სავაჭრო-საბაზო ზონა (საბზ)
- მასშტაბი ნაგებობა
- სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სსოფზ)
- ტყე
- სატრანსპორტო ზონა (სტზ)
- წყლით დაფარული
- სარეკონსტრუქციო ზონა (სრზ)
- სამრეწველო ზონა (სმრ)
- ნაგავსაყრელი
- ნაკვეთი, მონეტა
- საზღვარი (დასახატებელი)



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მანუალური	გზარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	სალომონო ბარიბონია		გორაკის რაიონი, ლაბა ბაარიონი			A3	51
თავადასრულები	მუხამადი		არსებული მიწის ნაკვეთი				
მასშტაბი	1:1000		საატრასტო კოორდინატები: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
მასშტაბი	1:1000						

ბარიბონის სოფელი ფუნქციური ზონირების რუკა

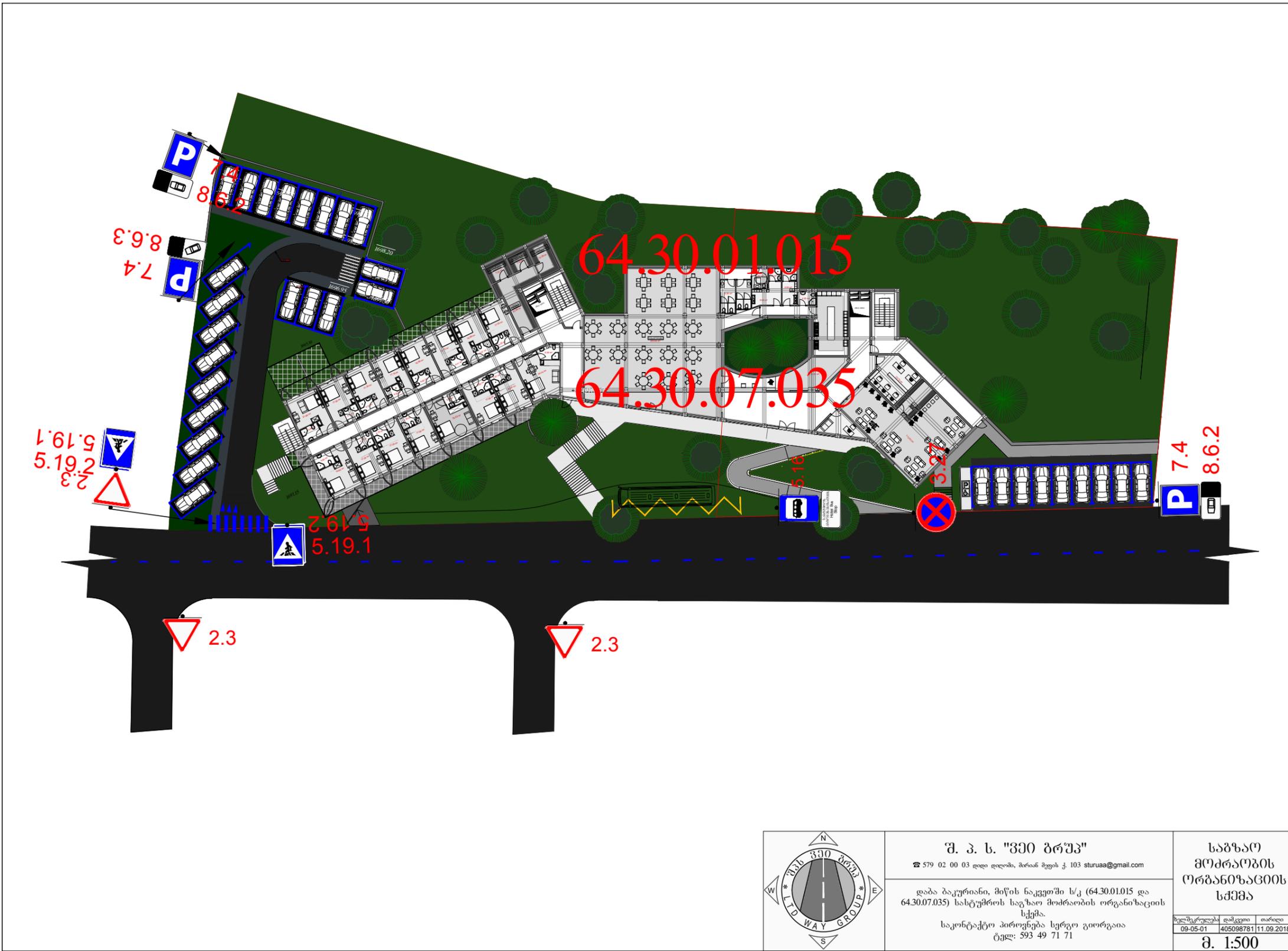


- საპროექტო მოცულობის საშუალო არეალი
- ხის მიმდებარედ არსებული გასვლის არეალი
- განუშენიანების რეგულირების ხაზი



**განუშენიანების რეგულირების გეგმა**

თანაღმართა	განი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	სალომე აბულაძე		ბორჯომის რაიონი, ღაბაბაძის ქ. 10, საპროექტო არეალი	1:400	A3	41	51
თავადაპირი	მედიკალიზაცია		საპროექტო არეალი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
შესრულებული	პლანეტარული						
გეგმის განმარტების საპროექტო არეალი							

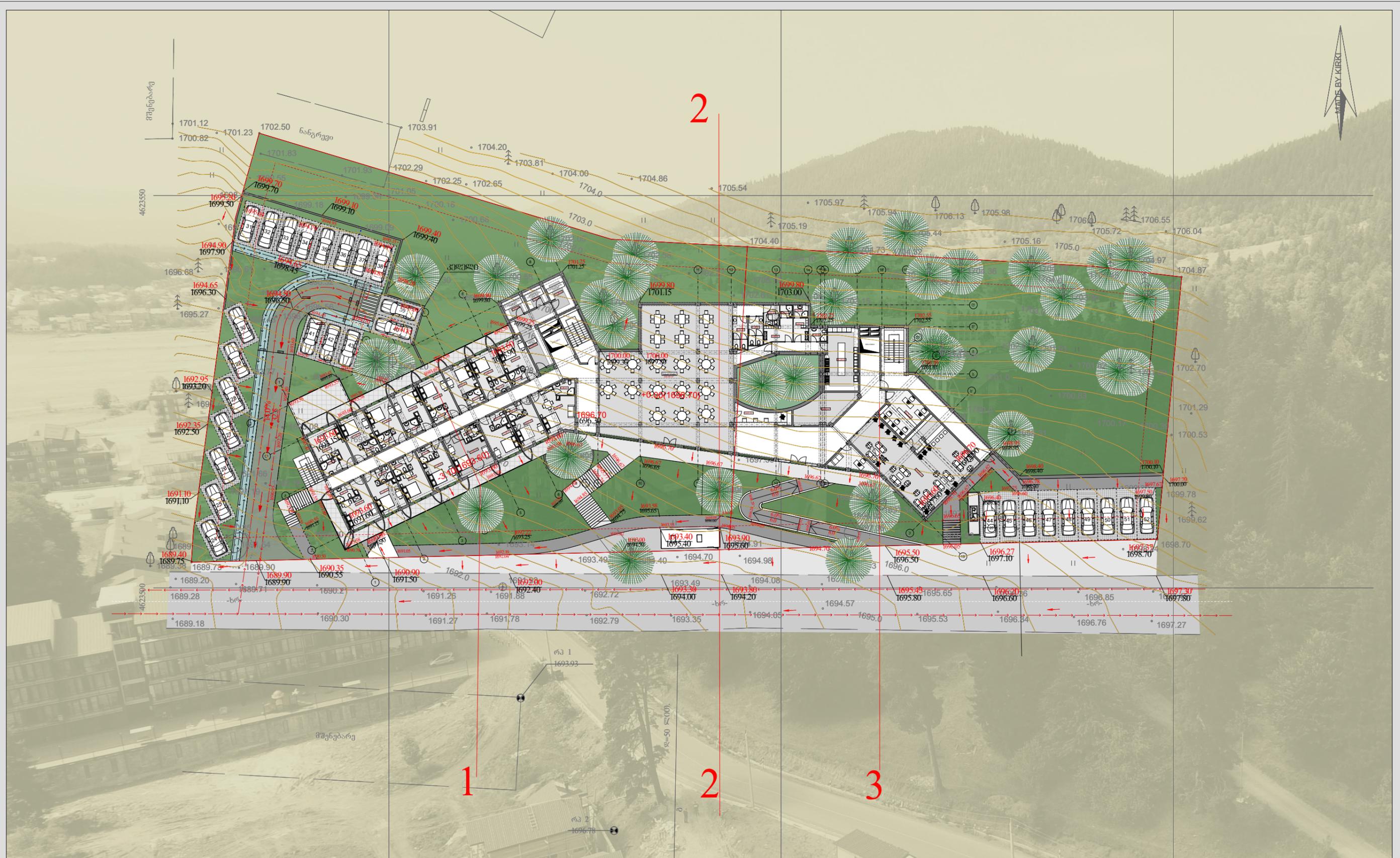


	<b>შ. პ. ს. "შეი ბრძე"</b> ☎ 579 02 00 03 დღი დღობა, მირან მუგის ქ. 103 sturuaa@gmail.com	<b>საგზაო მოძრაობის ორგანიზაციის სქემა</b>					
	დაბა ბაკურიანი, მიწის ნაკვეთი №/კ (64.30.01.015 და 64.30.07.035) სასტუმროს საგზაო მოძრაობის ორგანიზაციის სქემა. საკონტაქტო პიროვნება სერგო გოთრგაია ტელ: 593 49 71 71	<table border="1"> <tr> <td>შესრულებულია</td> <td>დამკვეთი</td> <td>თარიღი</td> </tr> <tr> <td>09-05-01</td> <td>405098781</td> <td>11.09.2018</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;"><b>მ. 1:500</b></p>	შესრულებულია	დამკვეთი	თარიღი	09-05-01	405098781
შესრულებულია	დამკვეთი	თარიღი					
09-05-01	405098781	11.09.2018					

ჰირობიტი ნიშნები:

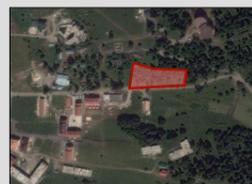


განაშენიანების რეგულირების გეგმა							
თანხვალა	განი	ხალხობრა	მისამართი:	მასშტაბი	ფორმატი	ფურცელი	ფურცლები
მიწის ნაკვეთი	სალონა ავლიანი		ბორჯომის რაიონი, დაბა ბაკურიანი	<b>1: 500</b>	<b>A3</b>	<b>42</b>	<b>51</b>
თანაპირი	ნაბა ალვა		არსებული მიწის ნაკვეთი სააღსტრო პოლიტი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
მშენებლის	ალან ხაბიშვილი			<b>სანტრასკორბო სქემა</b>			



**ჰირობითი ნიშნები:**

- 1690.40 საპროექტო ნიშნულვაი ბილიკვაი
- 1690.50 საპროექტო ნიშნულვაი ბზა
- 1.0% ქანობვაი (%)
- 9.0 მანძილვაი (მ)

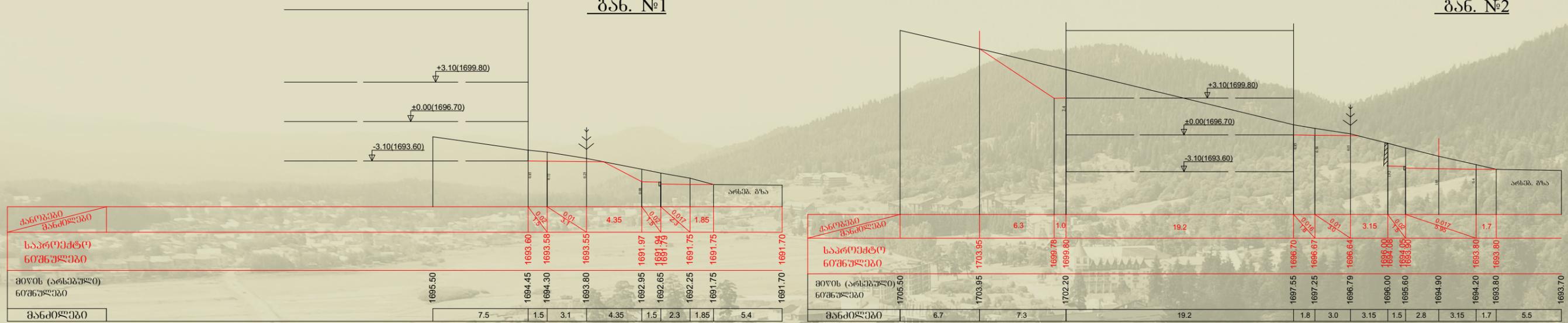


**განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

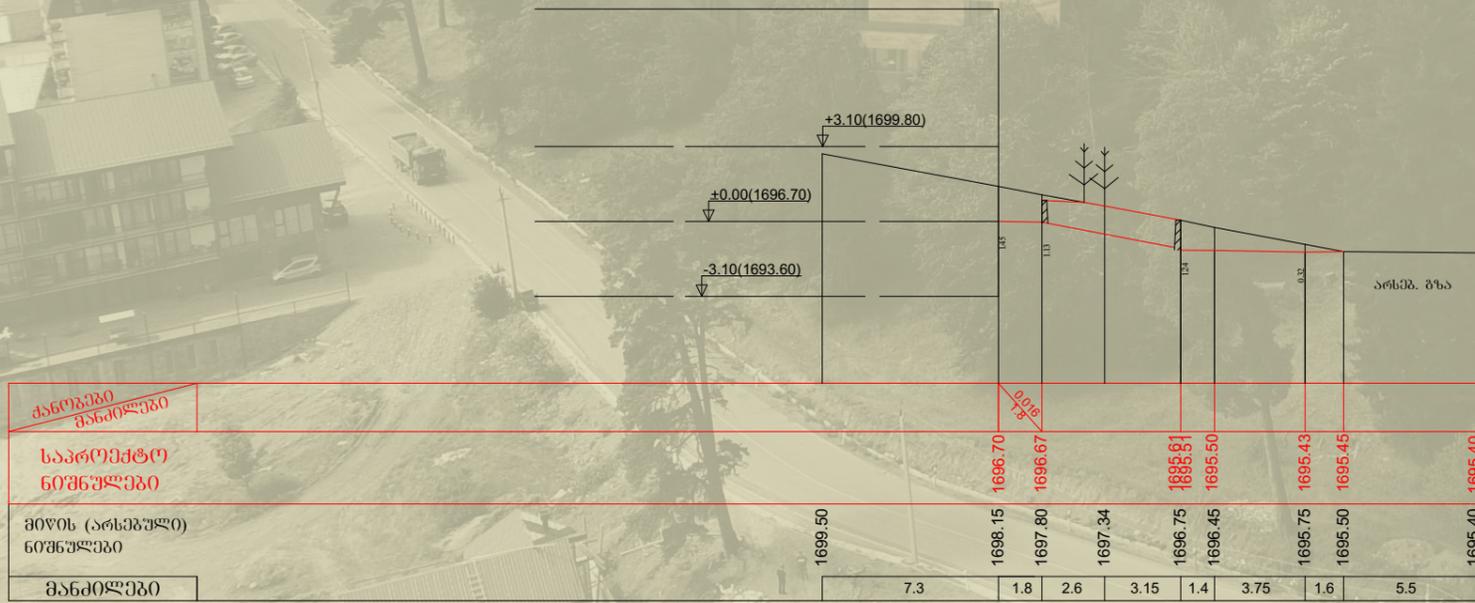
თანაშენი	შენიშვნა	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცლები	ფურცლები
პროექტი	სალომე აბულაძე		გორჯოხის რაიონი, ღაბაზაძის ქუჩა, საპროექტო ნიშნულვაი	<b>1:500</b>	<b>A3</b>	<b>A3</b>	<b>A3</b>
თავადავნი	მანუჩარე		საქართველო, ქუთაისი, 64.30.01.015, 64.30.07.035				
პროექტი	მანუჩარე			<b>ჰარტიკული გეგმარეგა</b>			

ბან. №1

ბან. №2

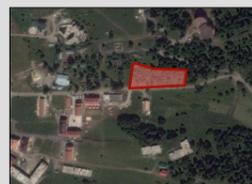


ბან. №3



პირობითი ნიშნები:

- 1690.40 საპროექტო ნიშნულები ბილიკები
- 1690.50 საპროექტო ნიშნულები გზა
- 1.0% ქანობები (%)
- 9.0 მანძილები (მ)

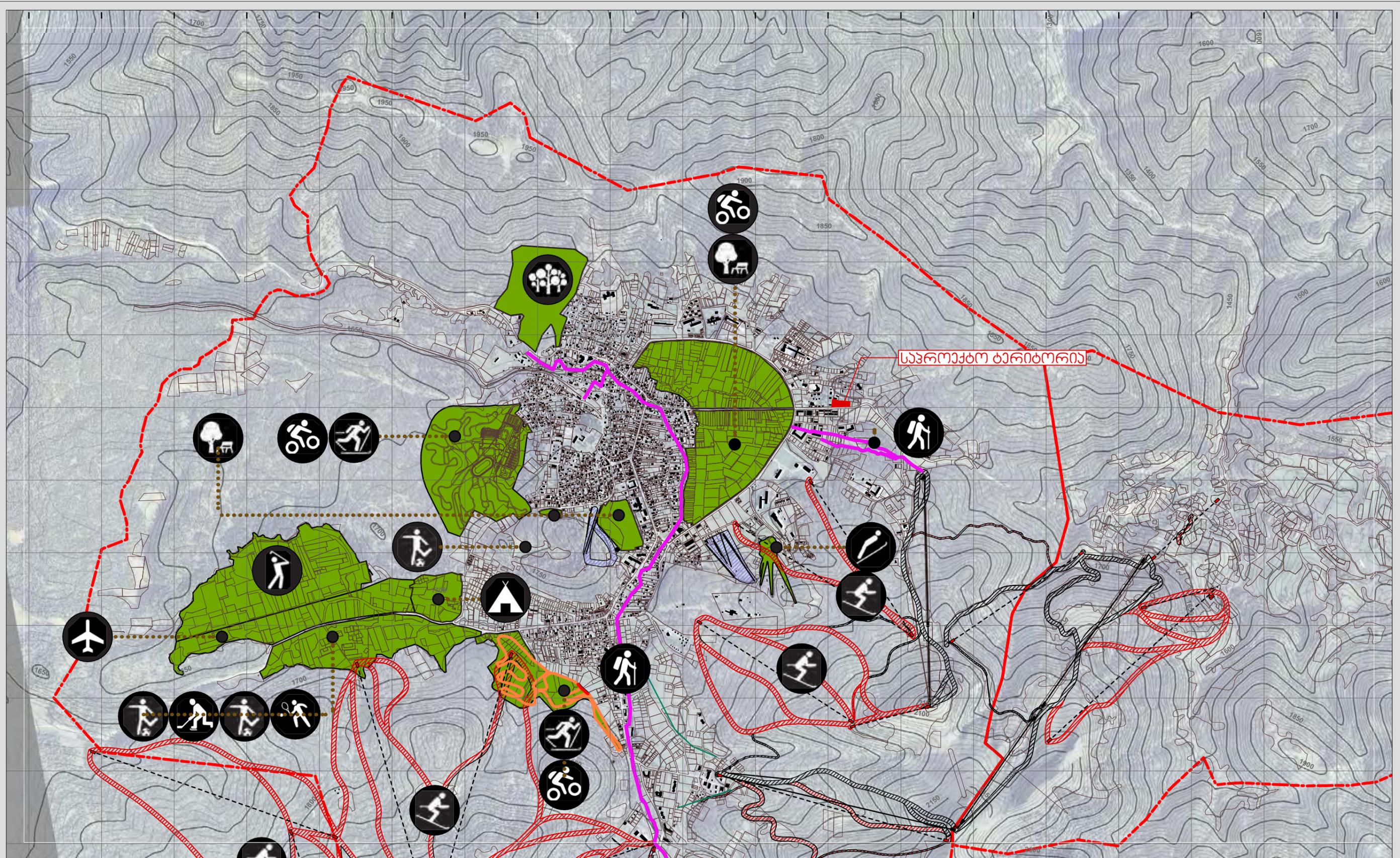


განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანხვალა	განი	ხაზობინა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	სალონო ავტოსადგომი		გორაკის რაიონი, ლაბა ბაუარიონში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 64.30.01.015, 64.30.07.035	1:500	A3	44	51
თვალსაზრისი	შუალედური						
მშენებლის სახელი	პუნა საპროექტო						

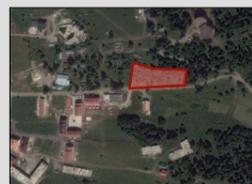
კერძო საკონსტრუქციო





პირობითი ნიშნები:

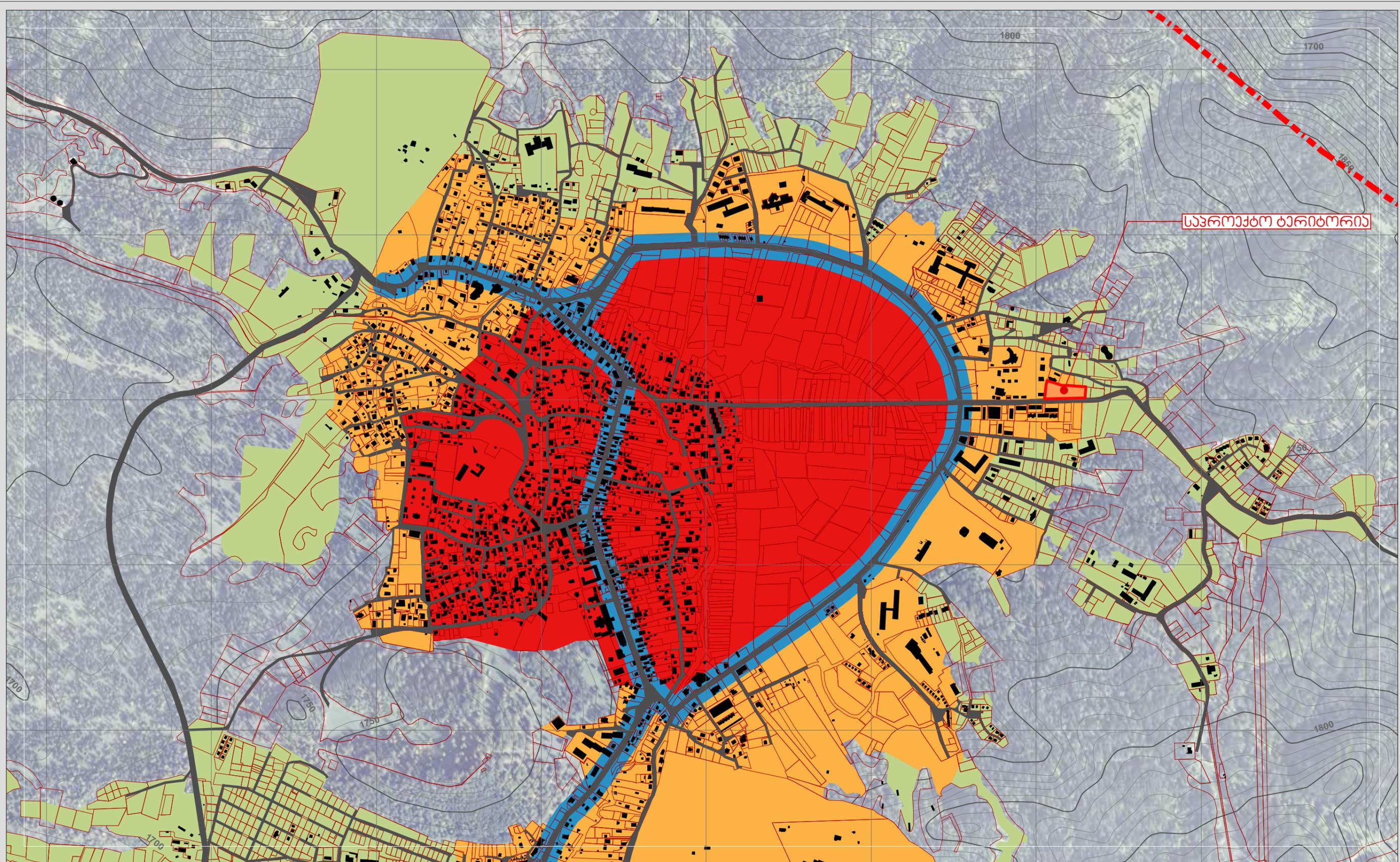
- |                             |                              |                                       |                    |                               |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| სათხილამურო ორბა            | ბრამბლინი                    | ავანტიზი                              | საფეხბურთო მოედანი | საპარკავიო ობიექტი            |
| ბიატლონის ორბა              | ბობსლეი ბატი                 | ველო პარკი                            | გოლფის მოედანი     | საპროექტო საზღვრივ საღვარეობი |
| ჰოკეის მოედანი              | პარკი                        | ჩოგბურთის აორბები                     | აეროდრომი          | არსებული საზღვრივ საღვარეობი  |
| არსებული სათხილამურო ორბები | საპროექტო სათხილამურო ორბები | არსებული სასაფრთხო სათხილამურო ორბები | საფეხბურთო ბილიანი | საფეხბურთო ბილიანი            |
|                             |                              |                                       | ველო ბილიანი       | ველო ბილიანი                  |



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

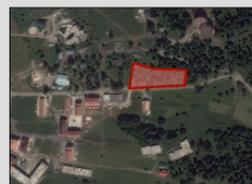
თანამდებობა	გვარი	სალომონა	მისამართი:	მასშაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	სალომონ აბულაძე		ბურჯანაძის რაიონი, ლაბა ბაგრატიონის არსებული მიწის ნაკვეთი		A3	46	51
თავაპირი	ნუგზარ აბულაძე		სააღმსრებლო კოდი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
პროექტორი	პუნა ბაგრატიონი						

ტერმინული ინჟინერების რეგულირების გეგმა



ჰიდრობიტი ნიშნები:

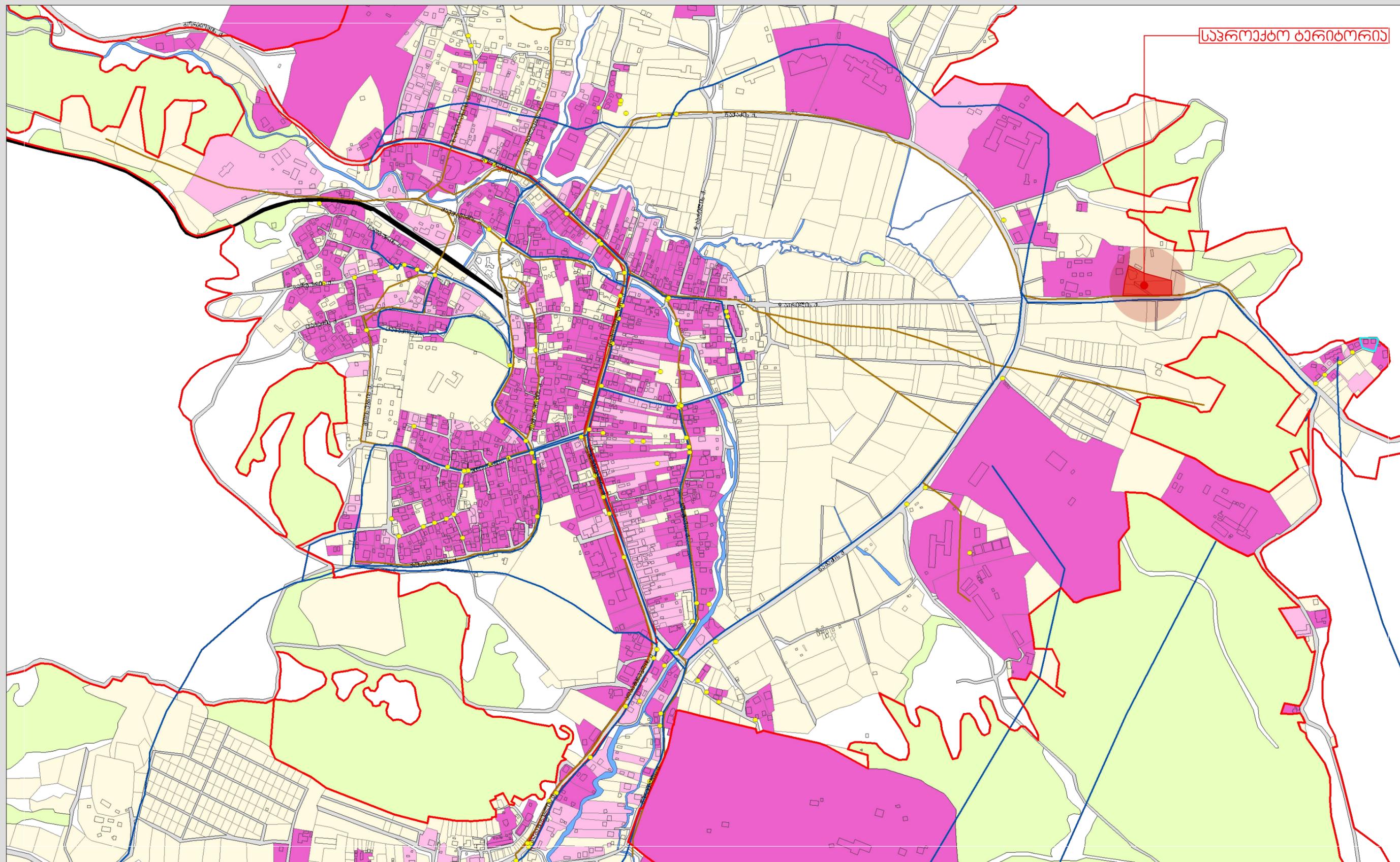
- ბაუჩიანის საზღვარი
- სააღსებრო საზღვარი
- მანძილური ზონა
- პერიფერიული ზონა
- შხაბი
- მინოზა
- მუხარაბიტი აკანასი
- შუალაური ზონა



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

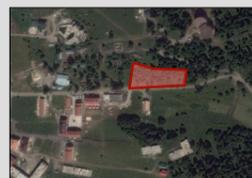
თანამდებობა	გვარი	სალომონა	მისამართი:	მასშაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
მუხარაბიტი	სალომონ აბლაძი		გურჯაანის რაიონი, ღაბა ბაუჩიანში				
თავაპირი	ნუბარ აბლაძე		არსებული მიწის ნაკვეთი		A3	47	51
მმართველი	აღნა ხაბიძი		სააღსებრო კოდი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება



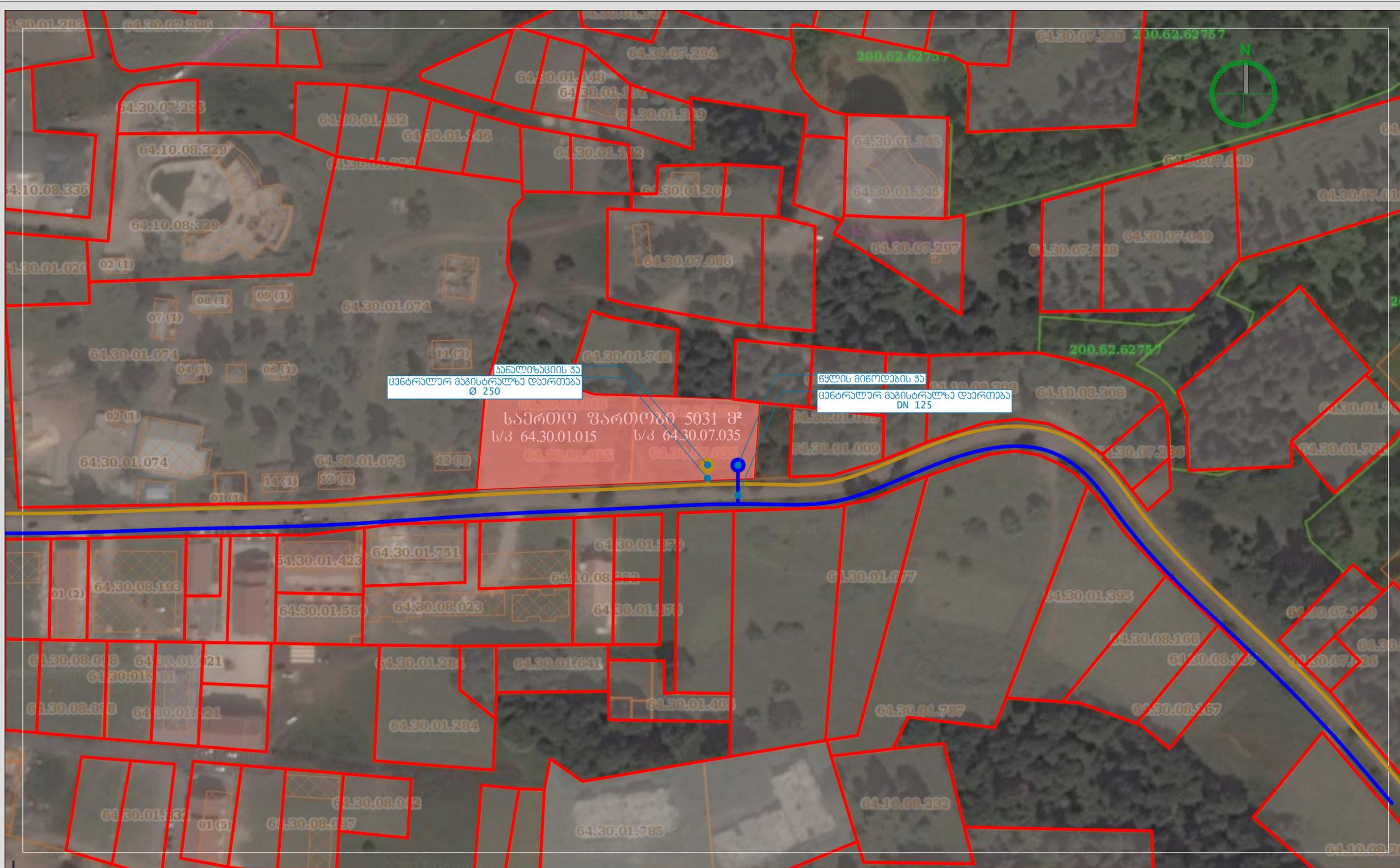
ჰიდრობიტი ნიშნები: \* აღნიშნული რუკა ამოღებულია ბაჰარინის გარემოს რეგულირების გეგმისთვის ჩატარებული ავღანის შედეგებიდან

- წყლსადანი
- ანალოგია
- სანიტარა
- სასაფარი
- ტყე
- რკინიგზა
- ნაკვეთი წყლსადანით და ანალოგიაში
- შენობები
- საპროექტო ტერიტორია
- ნაკვეთი გზოვოდ წყლსადანით
- წყლით დაფარული
- სამეთვალყურეო ზა
- საავტომობილო გზა
- ნაკვეთი წყლსადანის და ანალოგიაში გარეშე



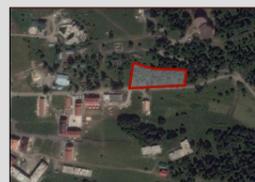
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანდართული	გზარი	ხაზოვანი	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	სალომე აბლაძი		ბურჯანის რაიონი, დაბა ბაჰარინი			A3	48
თავაპირი	შედეგ ავტორი		არსებული მიწის ნაკვეთი საატესტაციო პლანით: 64.30.01.015, 64.30.07.035				51
ამტკიცებული	აღმასრულებელი		საპროექტო ტერიტორია განსაზღვრულია წყლსადანის და სასაფარო რეგულირების მიხედვით და ლუკათა დამატებით				



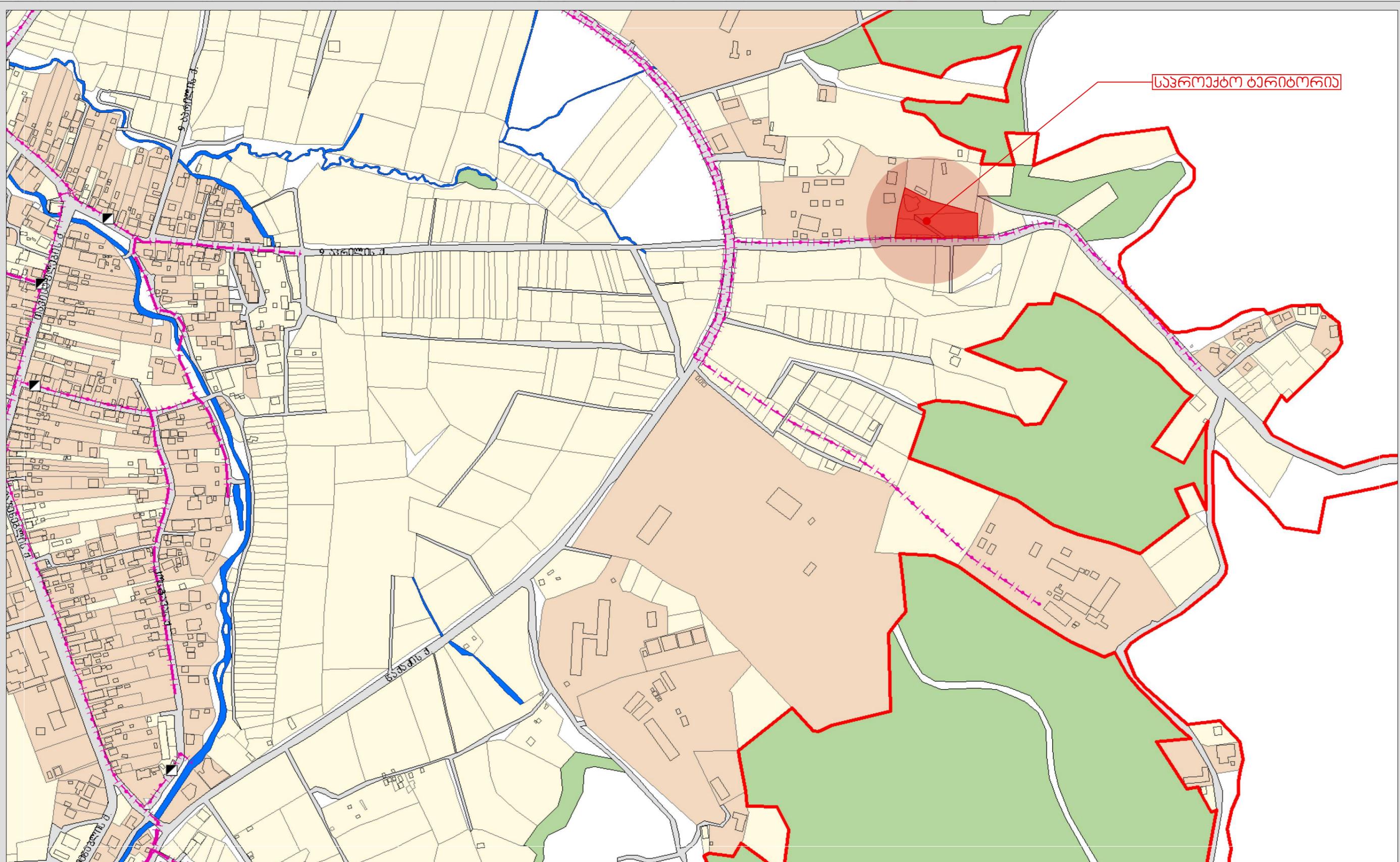
პირობითი ნიშნები:

- ჭელის მიწოდების ჰა
- ხანალოხაძის ჰა
- ცენტრალურ მაგისტრალზე დაერთვა DN 125
- ცენტრალურ მაგისტრალზე დაერთვა Ø 250
- საზღვარი



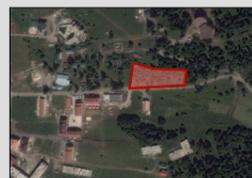
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანხვალა	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშაბი	ფურცლები	ფურცლები	ფურცლები
პროექტი	სალომე აბლაძი		გურჯაანის რაიონი, დაბა ხაურიანთი	A3	A3	49	51
თავაძირი	შალვა ალაძე		არსებული მიწის ნაკვეთი საადასტრო კოდით: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
პასუხისმგებელი	აღნა ხაურიანთი						
ჭელის და ხანალოხაძის არსებულ ქსელზე დაერთვის გეგმა							



პირობითი ნიშნები: \* აღნიშნული რაა ამოღებულია გააერთიანების გეგმისთვის ჩაბარებული აქტის შედეგად

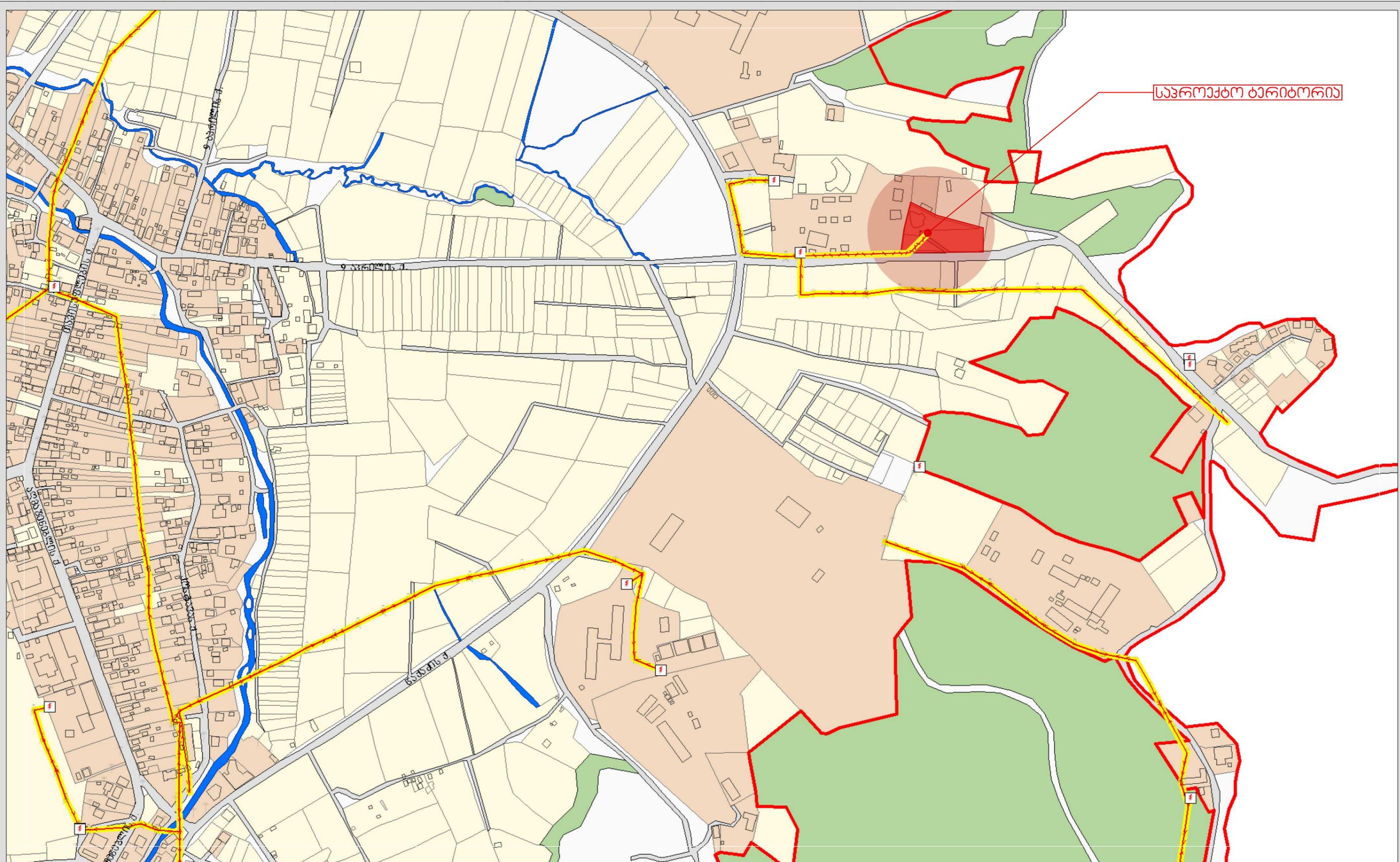
- |   |           |   |                            |   |          |   |                     |         |                       |
|---|-----------|---|----------------------------|---|----------|---|---------------------|---------|-----------------------|
| ⊗ | თი არტალი | — | საზღვარი                   | ○ | ბუე      | ● | წყლით დაფარული      | — — — — | საშალო ნივის გასადანი |
| □ | გ.გ.ს     | ○ | ბაზიფიცირებალი ნავეთები    | ○ | შენობები | ● | საპროექტო ტერიტორია | — — — — | დაბალი ნივის გასადანი |
| ■ | გ.გ.ა     | ○ | არაბაზიფიცირებალი ნავეთები | ● | რკინიგზა | ● | საპროექტო ტერიტორია |         |                       |



**გადახედვის რეგულირების გეგმა**

მნიშვნელობა	გვარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცლები	ფურცელი	ფურცლები
მნიშვნელობა	სალომე აბლაძი		გურჯაანის რაიონი, დაბა ბაყალიანი		A3	50	51
თავადალი	მედიკი		საქალაქო რეგულირების ნაკვეთი				
მნიშვნელობა	მედიკი		საქალაქო რეგულირების ნაკვეთი: 64.30.01.015, 64.30.07.035				
მნიშვნელობა	მედიკი		საპროექტო ტერიტორია				
მნიშვნელობა	მედიკი		საპროექტო ტერიტორია				

საპროექტო ტერიტორია



პირველი ნიშნები: \* აღნიშნული რაა ამოღებულია ბაზრის რეგულირების გეგმისთვის ჩაბარებული აქტის შედეგად

- საბრუნავი ტერიტორია კვანძები და დაბადებები
- უკონტროლოდებული ხაზი
- ტყე
- საზოგადოებრივი ნაგებობები
- საინჟინერო
- სასარეზერვუარო ტერიტორია
- მატარებლის კვანძები
- უკონტროლოდებული ნაგებობები
- არაკონტროლოდებული ნაგებობები
- სასარეზერვუარო ტერიტორია
- უკონტროლოდებული ხაზის 10 მეტრის სიღრმის ზონა
- არაკონტროლოდებული ნაგებობები
- საინჟინერო
- სასარეზერვუარო ტერიტორია

† ხს. ბოძი  
 A ბოძის/რკინის ბოძი



**განაშენების რეგულირების გეგმა**

მანქანა	გარი	ხელმოწერა	მისამართი:	მასშტაბი	ფურცელი	ფურცელი
მანქანა	სალონო ავტომობილი		გორის რაიონი, დაბ. ბაზრის რაიონი, არსებული მიწის ნაკვეთი		A3	51
მანქანა	სალონო ავტომობილი		საქართველო, აჭარის ავტონომიური რეპუბლიკის, ქ. ზუგდიდის რაიონი, ს.პ. 64.30.01.015, 64.30.07.035			
მანქანა	სალონო ავტომობილი		სასარეზერვუარო ტერიტორია			

სასარეზერვუარო ტერიტორიაზე არსებული უკონტროლოდებული ნაგებობების დანგრევა და აღდგენის გეგმა