სასტუმრო კომპლექსი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თბილისი, 2018 წ.

© თავისუფალი არქიტექტორები, 2018

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

(მიწათსარგებლობის დაზუსტება და განაშენიანების დაგეგმვა)

სასტუმრო კომპლექსი

მისამართი: სოფელი გუდაური, ყაზბეგი, საქართველო

საკადასტრო კოდი: 74.06.11.744; 74.06.11.539; 74.06.11.037

საერთო ნაწილი

დამკვეთ(ებ)ი: შამილ კოზინი
(რუსეთის ფედერაცია, პას: 720762691)

შემსრულებელი: შპს თავისუფალი არქიტექტორები
(405045080)

გუგა დათუკიშვილი (დირექტორი)

20.11.2018

დოკუმენტზე მომუშავე სპეციალისტები:

პროექტის მენეჯერი: (ადმინისტრატორი) — ვ. ჯოხაძე
არქიტექტორი (არქიტექტურის მაგისტრი)

დამგეგმარებელი: — გ. დათუკიშვილი
არქიტექტორი (არქიტექტურის მაგისტრი)

კად-ტექნიკოსი: — გ. დათუკიშვილი
არქიტექტორი (არქიტექტურის მაგისტრი)

არქიტექტორი: — გ. სპარსიაშვილი

არქიტექტორი: — ირმა თავდიდიშვილი

ტოპო-გეოდეზია: — შპს ნიუ ქორსლენდი

შემსრულებელი
შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
freearchitects.co@gmail.com
(995 598) 188889 (995 577) 171094
ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:
შამილ კოზინი
ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®
შპს თავისუფალი არქიტექტორები 405045080

მიმწოდებელი:
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე
დაამუშავა:
გიორგი დათუკიშვილი
კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

გ რ გ | საერთო
ეტაპი | ნაწილი

ფურცელი G.3 გვერდი 3 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: საკვალიფიკაციო გვერდი

მასშტაბი:

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3

სარჩევი

ნაწილის კოდი	ნაწილის სახელი	შემადგენლობის კოდი	შემადგენლობის სახელი	მასშტაბი
G				
	საერთო	G.1	ყდა	-
	საერთო	G.2	თავფურცელი	-
	საერთო	G.3	საკვალიფიკაციო გვერდი	-
	საერთო	G.4	სარჩევი	-
	საერთო	G.5	სარჩევი	-
T				
T.1	გეგმარებითი დავალება	T.1	ქვეთავის თავფურცელი	-
T.2	გდ დამტკიცების აქტი	T.2.1	სამართლებრივი აქტი	-
T.3	გდ ტექსტური ნაწილი	T.3.1	გეგმარებითი დავალება	-
T.3	გდ ტექსტური ნაწილი	T.3.2	გეგმარებითი დავალება	-
T.3	გდ ტექსტური ნაწილი	T.3.3	გეგმარებითი დავალება	-
T.4	გდ გრაფიკული ნაწილი	T.4.1	სიტუაციური გეგმა	1:2000 1:70000
T.4	გდ გრაფიკული ნაწილი	T.4.2	საკადასტრო გეგმა	1:1500
T.4	გდ გრაფიკული ნაწილი	T.4.3	საპროექტო საზღვრების გეგმა	1:1500

შემსრულებელი
შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
freearchitects.co@gmail.com
(995 598) 188889 (995 577) 171094
ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:
შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®
შპს თავისუფალი არქიტექტორები
405045080

მიმწოდებელი:
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე
დაამუშავა:
გიორგი დათუკიშვილი
კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

დ. სვანაძე

ხელმოწერა

გრძ საერთო | ეტაპი ნაწილი

ფურცელი G.4 გვერდი 4 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: სარჩევი

მასშტაბი:

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3

სარჩევი

ნაწილის კოდი	ნაწილის სახელი	შემადგენლობის კოდი	შემადგენლობის სახელი	მასშტაბი
C				
C	გრგ	C.1	ქვეთავის თავფურცელი	-
C.2.1	აღწერა	C.2.1.1	წინასიტყვაობა	-
C.2.1	აღწერა	C.2.1.2	სახელმძღვანელო დოკუმენტები	-
C.2.1	აღწერა	C.2.1.3	გამოყენებული შემოკლებები	-
C.2.1	აღწერა	C.2.1.4	გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები	-
C.2.1	აღწერა	C.2.1.5	გრაფიკული ნაწილების ნუსხა	-
C.2.2	განმარტებითი ბარათი	C.2.2.1	დაგეგმვის მიზანი, ამოცანები და ხედვა	-
C.2.2	განმარტებითი ბარათი	C.2.2.2	ტექნიკური მაჩვენებლები	-
C.2.2	განმარტებითი ბარათი	C.2.2.3	სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი	-
C.2.2	განმარტებითი ბარათი	C.2.2.4	სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი	-
C.2.2	განმარტებითი ბარათი	C.2.2.5	სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი	-
C.2.3	ეფექტიანობის შეფასება	C.2.3.1	დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება	-
C.2.4	ეტაპები და რიგითობა	C.2.4.1	განხორციელების ეტაპები და რიგითობა	-
C.3.1	მიწათსარგებლობა (ზონირება)	C.3.1.1	მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა	1:1500
C.3.1	მიწათსარგებლობა (ზონირება)	C.3.1.2	მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა	1:1500
C.3.1	მიწათსარგებლობა (ზონირება)	C.3.1.3	დადგენილი ფუნქციური ქვეზონები და სივრცით-ტერი	1:1500
C.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.3.2.1	ძირითადი და ლოკალური გზების/ქუჩების გეგმა	1:1500
C.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.3.2.2	ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სქემები	1:5000
C.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.3.2.3	ვიზუალიზაციის სქემა	1:1500
C.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.3.2.4	ვიზუალიზაცია	-

შემსრულებელი
შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
freearchitects.co@gmail.com
(995 598) 188889 (995 577) 171094
ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:
შამილ კობინი

ილ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®
შპს თავისუფალი არქიტექტორები
405045080

მონაწილეები:
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე
დაამუშავა:
გიორგი დათუკიშვილი
კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

ეტაპი: გრგ
ნაწილი: სათაური

ფურცელი G.5 გვერდი 5 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: სარჩევი

მასშტაბი:

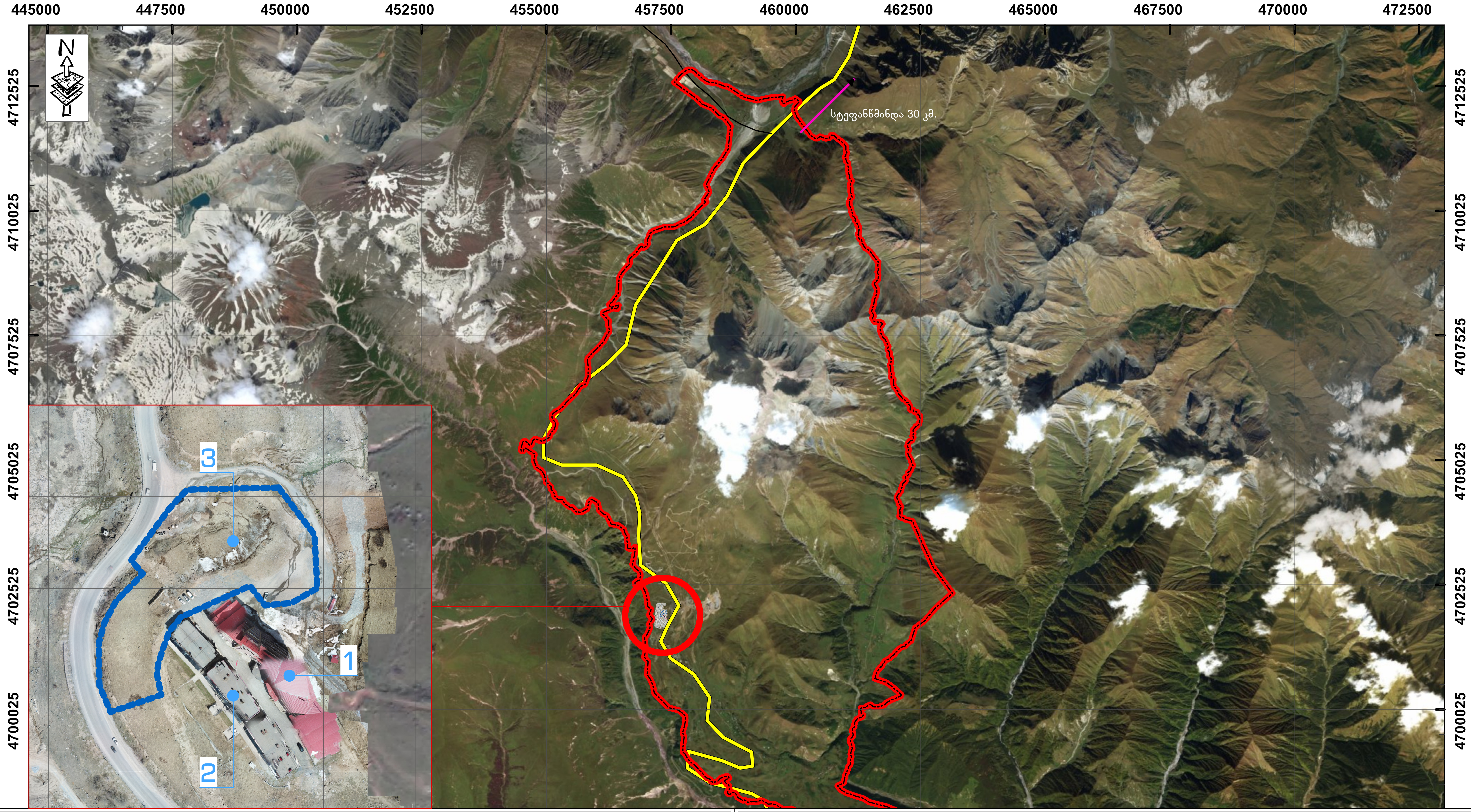
შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3



დ ო კ უ მ ე ნ ტ ა ც ი ი ს ა ნ ო ტ ა ც ი ა

1. ექსპლიკაცია:

1.სასტუმრო-სახლი "ბურჯანაძე"
2. სასტუმრო-კლუბი "2100
3. საპროექტო ტერიტორია

2. რეგლამენტი და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

1.ნახაზის საფუძველია ორთოფოტოსურათი
(წყარო:
• რეესტრის ინტერაქტიული რუკა
• დრონის აეროფოტოგადაღება)

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ღ ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

ფიზიკური მონაცემები:

წარმოსახვითი მონაცემები:

გუდაურის რეკრეაციული ზონის საზღვარი

საერთაშორისო მნიშვნელობის გზა (სამხედრო გზა)

საპროექტო ტერიტორია

უფლებრივი მონაცემები:

შემსრულებელი

შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

freearchitects.co@gmail.com

(995 598) 188889 (995 577) 171094

ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:

შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი:

ვახტანგ ჯოხაძე

დამუშავება:

გიორგი დათუკიშვილი

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

გ რ ძ

ეტაპი

ნაწილი

ფურცელი T.4.1 გვერდი 11 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: სიტუაციური გეგმა

მასშტაბი: 1:2000 1:70000

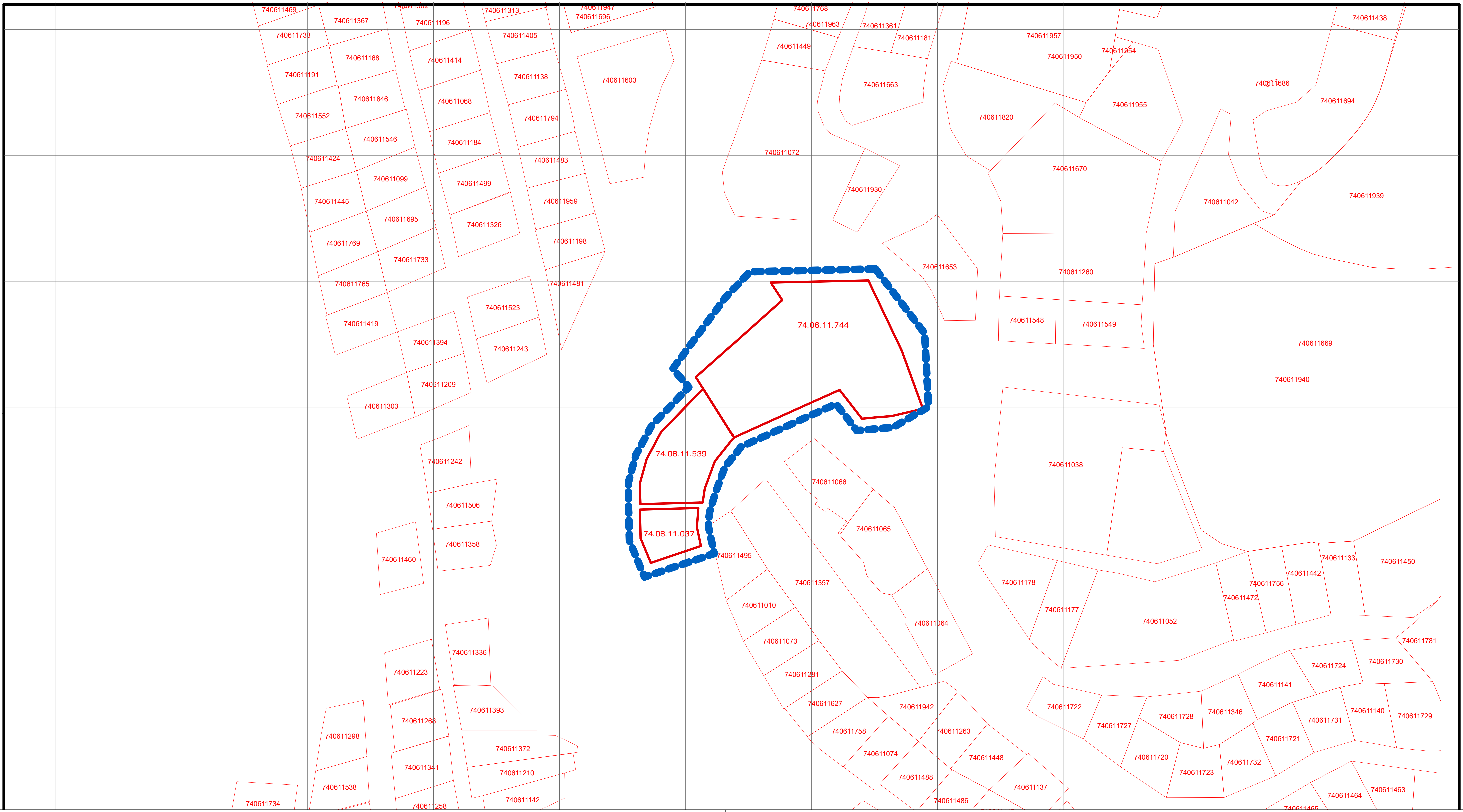
შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრძ ნებისმიერი გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრძ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრძ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3



დ ო კ უ მ ე ნ ტ ა ც ი ი ს ა ნ ო ტ ა ც ი ა

1. ექსპლიკაცია:

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

1. ნახაზი მომზადებულია საჯარო რეესტრის 2018 წ მონაცემებზე დაყრდნობით (http://maps.napr.gov.ge)

კ ი რ ო ბ ი თ ი ა ღ ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

ფიზიკური მონაცემები:

წარმოსახვითი მონაცემები:

74.06.11.744; 74.06.11.539; 74.06.11.537 საკადასტრო კოდი

უფლებრივი მონაცემები:

საპროექტო მიწის ნაკვეთი

რეგ. მიწის ნაკვეთი

საპროექტო ტერიტორია

შემსრულებელი

შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

freearchitects.co@gmail.com

(995 598) 188889 (995 577) 171094

ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:

შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი:

ვახტანგ ჯოხაძე

დაამუშავა:

გიორგი დათუკიშვილი

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

ეტაპი

ნაწილი

ფურცელი T.4.2 გვერდი 12 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: აეროფოტოგადაღების ამსახველი გეგმა

მასშტაბი: 1:1500

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. ძირ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას ძირ დაძირნიძ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს ძირ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3

დ ო კ უ მ ე ნ ტ ა ც ი ი ს ა ნ ო ტ ა ც ი ა

1. ექსპლიკაცია:

1. სასტუმრო-სახლი "ბურჯანაძე"
2. სასტუმრო-კლუბი "2100
3. საპროექტო ტერიტორია

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

1. ნახაზის სიტუაციური გეგმა და საკადასტრო გეგმა;
2. მათთან დაკავშირებული პირობითი აღნიშვნები იხ. იქვე.

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ღ ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

ფიზიკური მონაცემები:

წარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- არსებული გზა
- რეგ. მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო ტერიტორია

შემსრულებელი

შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

freearchitects.co@gmail.com

(995 598) 188889 (995 577) 171094

ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:

შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®
შპს თავისუფალი არქიტექტორები
405045080

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი:

ვახტანგ ჯოხაძე

დამუშავება:

გიორგი დათუკიშვილი

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

გ რ გ
მე გრაფიკული ნაწილი

ეტაპი
ნაწილი

ფურცელი T.4.3 გვერდი 13 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები

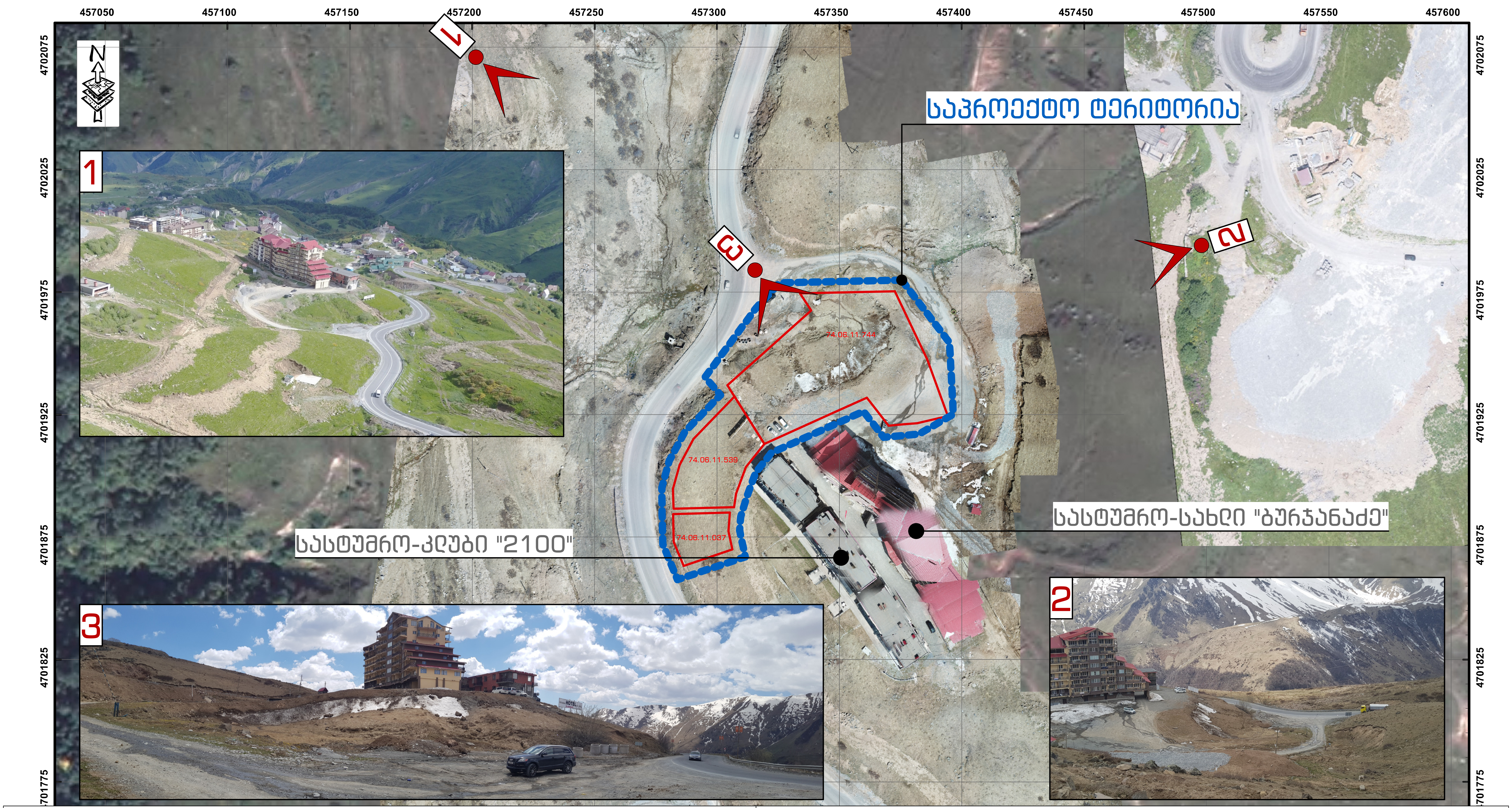
მასშტაბი: **1:1500**

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).
2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეთანხმებას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3



დ ო კ უ მ ე ნ ტ ა ც ი ი ს ა ნ ო ტ ა ც ი ა

1. ექსპლიკაცია:

1. სასტუმრო-სახლი "ბურჯანაძე"
2. სასტუმრო-კლუბი "2100
3. საპროექტო ტერიტორია

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი:

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

1. ნახაზის საფუძველია საპროექტო საზღვრების გეგმა.
2. საფუძვლე ნახაზთან დაკავშირებული პირობითი აღნიშვნები იხ. იქვე.

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ღ ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

ფიზიკური მონაცემები:

წარმოსახვითი მონაცემები:

74.06.11.744; 74.06.11.539; 74.06.11.537 საკადასტრო კოდი

უფლებრივი მონაცემები:

ფოტო-ფიქსაციის წერტილი

2 ფოტოს რიგითი ნომერი

შემსრულებელი

შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

freearchitects.co@gmail.com

(995 598) 188889 (995 577) 171094

ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:

შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი:

ვახტანგ ჯოხაძე

დამუშავა:

გიორგი დათუკიშვილი

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

ეტაპი

ნაწილი

ფურცელი S.1.1 გვერდი 14 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: **ფოტოგადაღების ამსახველი გეგმა**

მასშტაბი: **1:1500**

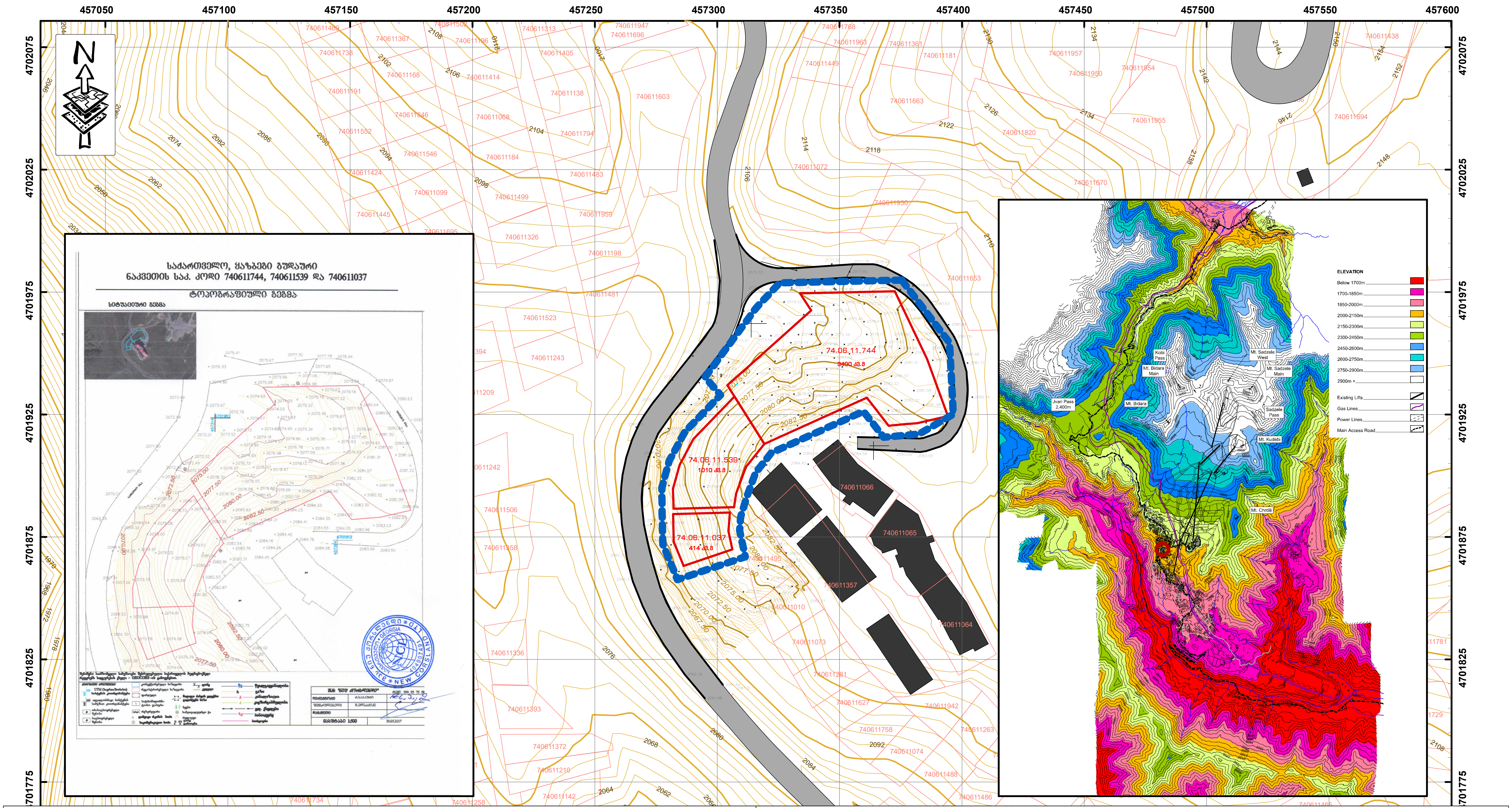
შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3



დოკუმენტაციის ანოტაცია			პირობითი აღნიშვნები		
1. ექსპლიკაცია:	2. რეგლამენტი და გამონაკლისი	3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:	ფიზიკური მონაცემები:	ნარმოსახვითი მონაცემები:	უფლებრივი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:

- საპროექტო მიწის ნაკვეთი
- რეგ. მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- არსებული შენობა
- არსებული გზა

შემსრულებელი

შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

freearchitects.co@gmail.com

(995 598) 188889 (995 577) 171094

ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:

შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე

დამუშავება:
გიორგი დათუკიშვილი

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

ბ რ გ | საჯაროში მონაცემები
ეტაპი | ნაწილი

ფურცელი S.1.2 გვერდი 15 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: ტოპოგრაფიული გეგმა

მასშტაბი: **1:1500**

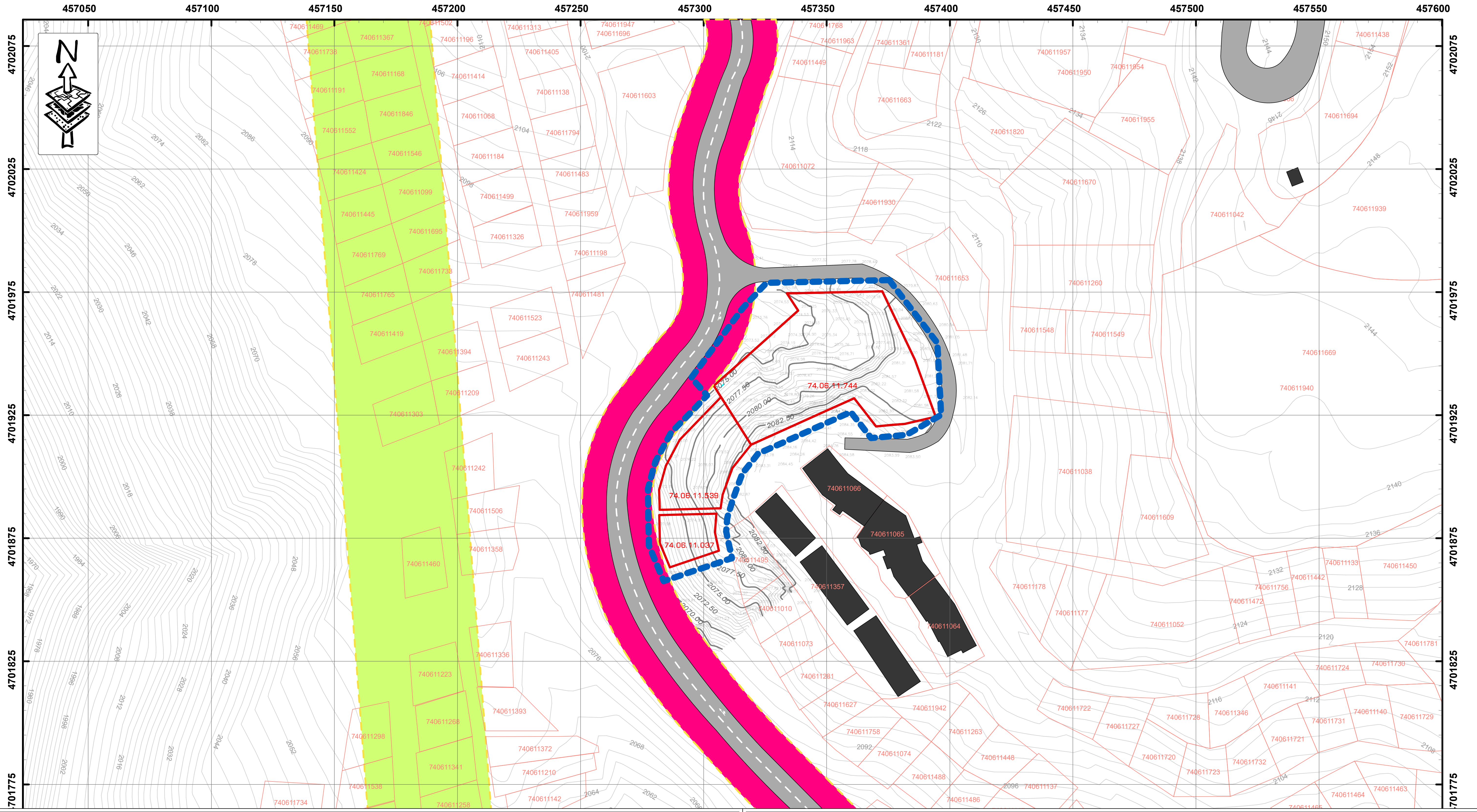
შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3



დოკუმენტაციის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

1. „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილება.
2. საავტომობილო გზების შესახებ" 1994 წლის 11 ნოემბრის კანონი N585.
3. "მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები" საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N365 დადგენილება.
4. "ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები" საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის N366 დადგენილება.

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

1. საყრდენი გეგმის საფუძველია:
1.1. საკადასტრო გეგმა;
1.2. საპროექტო საზღვრების გეგმა (აეროფოტოს გარეშე);
1.3. ტოპოგრაფიული გეგმა
2. საფუძვლე ნახაზებთან დაკავშირებული პირობითი აღნიშვნები იხ. იქვე.

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური მონაცემები:

წარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მაღალ ძაბვასთან დაკავშირებული შეზღუდვა
- რეგ. მიწის ნაკვეთი
- ავტოსაგზაო რისკების ზონა
- არსებული გზა
- არსებული შენობა

შემსრულებელი

შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"

დირექტორი: გუგა ლათუკიშვილი

freearchitects.co@gmail.com

(995 598) 188889 (995 577) 171094

ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:

შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა ლათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე

დაამუშავა:
გიორგი ლათუკიშვილი

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

ეტაპი: გ რ გ

ნაწილი: საყრდენი მონაცემები

ფურცელი S.2.1 გვერდი 16 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: საყრდენი გეგმა - გეგმარების შემზღუდავი ზონირების გეგმა

მასშტაბი: **1:1500**

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების
ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3

დ ო კ უ მ ე ნ ტ ა ც ი ი ს ა ნ ო ტ ა ც ი ა

1. ექსპლიკაცია:

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

1. „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 12 ივნისის N331 დადგენილება.
2. „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები" საქართველოს მთავრობის 2018 წლის 12 ივნისის N331 დადგენილება (დანართი N2).

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

1. ნახაზის საფუძველია საყრდენი გეგმა;
2. საფუძვლე ნახაზთან დაკავშირებული პირობითი აღნიშვნები იხ. იქვე.

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ღ ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

ფიზიკური მონაცემები:

წარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- რეგ. მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო მიწის ნაკვეთები
- ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)
- საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)

შემსრულებელი	დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**
შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"	სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი	
freearchitects.co@gmail.com	
(995 598) 188889 (995 577) 171094	
ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1 თბილისი საქართველო	**დამკვეთი:** შამილ კოზინი ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2, მე-7 სართული თბილისი საქართველო

Free ARCHITECTS®

შპს თავისუფალი არქიტექტორები 405045080

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი: ვახტანგ ჯოხაძე

დაამუშავა: გიორგი დათუკიშვილი

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

გრგ — საყრდენი მონაცემები

ეტაპი — ნაწილი

ფურცელი S.2.2 გვერდი 17 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: საყრდენი გეგმა - მიწათსარგებლობა (მგგ 2018წ მდგომარეობით)

მასშტაბი: **1:1500**

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3

გამოყენებული სახელმძღვანელო დოკუმენტები

N	კლასიფიკაცია	ავტორი/გამომცემი	შინაარსი	რეფერენსი
1	ორგანული კანონი	საქართველოს პარლამენტი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958-IIს, 05.02.2014წ
2	კანონი	საქართველოს პარლამენტი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506–Iს, 24.06.2005წ
3	კანონი	საქართველოს პარლამენტი	ქალაქ თბილისის საზღვრებში და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავებისა და სახელმწიფო ტყის ფონდის განსაკუთრებული დაცვის შესახებ	№594–Iს, 10.11.2000წ
4	კანონი	საქართველოს პარლამენტი	საავტომობილო გზების შესახებ	№585, 11.11.1994წ
5	კანონი	საქართველოს პარლამენტი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-რს, 24.12.2013წ
6	დადგენილება	საქართველოს მთავრობა	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	№59, 15.01.2014წ
7	დადგენილება	საქართველოს მთავრობა	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	№366, 24.12.2013წ
8	დადგენილება	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო	დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა	№104, 30.12.2014წ
9	დადგენილება	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები	№14-39, 24.05.2016წ
10	დადგენილება	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო	ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მწვანე ნარგავების დაცვის, მოვლისა და აღდგენის წესის დამტკიცების შესახებ	№17-55, 05.12.2014წ
11	სნდწ	საქართველოს რესპუბლიკის არქიტექტურისა და ქალაქთმშენებლობის სახელმწიფო კომიტეტი	ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება	2.07.01-89
12	სტანდარტი	ვ. ჯოხაძე, ნ. გოგორიშვილი	განაშენიანების რეგულირების გეგმის სტანდარტი. *პირველი ელექტრონული გამოცემა. სპეციალურად სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურისთვის.*	2016წ

შემსრულებელი
შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
freearchitects.co@gmail.com
(995 598) 188889 (995 577) 171094
ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:
შამილ კობინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®
შპს თავისუფალი არქიტექტორები 405045080

მიმწოდებელი:
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე
დაამუშავა:
გიორგი დათუკიშვილი
კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

ბ რ გ
ეტაპი
ეტაპი
ნაწილი

ფურცელი C.2.1.2 გვერდი 20 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: სახელმძღვანელო დოკუმენტები

მასშტაბი:

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3

გამოყენებული შემოკლებები

შემოკლება	სრული დასახელება
1. დამკვეთი	შამილ კოზინი (რუსეთის ფედერაცია, პას: 720762691)
2. მუნიციპალიტეტი	ქალაქ ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი / ყაზბეგის თვითმმართველი ერთეული / თვითმმართველი ქალაქი ყაზბეგი
3. გუდაური	გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია, საქართველოს პრეზიდენტის 968 ბრძანებულებით დამტკიცებულ საზღვრებში;
4. მთავრობა	საქართველოს მთავრობა
5. სამინისტრო	საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო
6. პარლამენტი	საქართველოს პარლამენტი
7. კომპანია	მთის კურორტების განვითარების კომპანია
8. ეკოსაინი	Ecosign Mountain Resort Planners Ltd.
9. საბჭო	დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოზე“
10. სააგენტო	სამინისტროს სსიპ ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო, გუდაურში მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი ორგანო.
11. მგფ/ფონდი	სსიპ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი;
12. საჯარო რეესტრი	სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
13. ეკოლოგიის სამსახური	თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახური
14. განაშენიანების რეგულირების წესები	მთავრობის 2018 წლის 12 ივნისს 331 დადგენილებით დამტკიცებული „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებ“
15. 57	საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილება 57 „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“
16. ძირითადი დებულებები	საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის 59 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები “
17. 59	ძირითადი დებულებები
18. სნდწ	სამშენებლო ნორმები და წესები
19. მგგ (გენგეგმა)	მთავრობის 2018 წლის 12 ივნისს 331 დადგენილებით დამტკიცებული „გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა
20. გრგ	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
21. კვლევა	გრგ გეგმარებითი დავალების შემუშავებისთვის საჭირო წინასაპროექტო კვლევა
22. გდ	გრგ გეგმარებითი დავალება
23. გის	გეოინფორმაციული სისტემა
24. *.shp	გის პროგრამული უზრუნველყოფის ფაილის ფორმატი - ე. წ. „შეიპი“

შემსრულებელი
შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
freearchitects.co@gmail.com
(995 598) 188889 (995 577) 171094
ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:
შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®
შპს თავისუფალი არქიტექტორები 405045080

მიმწოდებელი:
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი: ვახტანგ ჯოხაძე
დაამუშავა: გიორგი დათუკიშვილი
კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

გრგ ეტაპი
ეტაპი
ნაწილი

ფურცელი C.2.1.3 გვერდი 21 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: გამოყენებული შემოკლებები

მასშტაბი:

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3

გამოყენებული საერთო პირობითი აღნიშვნები

კოდი	გაშიფვრა (ინგლისური)	დასახელება (ქართული)
M	Master Plan (MP)	მგგ
TSZ	Territorial-Structural Zoning	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება
SZ	Sectorial Zoning	გეგმარების შემზღუდავი ზონირება დარგობრივი კანონმდებლობის საფუძველზე
FZ	Functional Zoning	ფუნქციური ზონირება
S	CRP Preplanning Study	გრგ გდ წინასაპროექტო კვლევა
T	CRP Terms of Reference	გრგ გეგმარებითი დავალება (გდ)
C	Construction Regulation Plan (CRP)	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
CT	CRP Text	ტექსტური ნაწილი
CZ	CRP Zoning	ზონირების ნაწილი
TSZ	Territorial-Structural Zoning	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება
SZ	Sectorial Zoning	გეგმარების შემზღუდავი ზონირება დარგობრივი კანონმდებლობის საფუძველზე
FZ	Functional Zoning	ფუნქციური ზონირება
CI	CRP Infrastructure	საინჟინრო ნაწილი
CV	CRP Various	თემატურ ნაწილი

გამოყენებული გრაფიკული აღნიშვნები

N	კატეგორია		განმარტება
1	**ხატულები**		ნახაზზე გამოყენებული მასშტაბგარეშე აღნიშვნები
2	**გეომეტრიული ფორმები**	ხაზოვანი	ნახაზზე გამოყენებული ხაზები
		პოლიგონალური	ნახაზზე გამოყენებული პოლიგონები
3	**ანოტაციები**		ნახაზზე გამოყენებული განმარტებები

რეგლამენტის პარამეტრების აღნიშბნები

მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება: LC
მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა: LUT
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი: S;
უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობა: BUT
განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა: SF;
განაშენიანების ესთეთიკური წყობა: A;
განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა ან სიმაღლე: Hსართული;
ავტომანქანების სადგომი ადგილების აუცილებელი რაოდენობა: P.

გრაფიკული აღნიშვნები

იხ. გრაფიკულ ნაწილში - ნახაზებზე

შემსრულებელი
შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
freearchitects.co@gmail.com
(995 598) 188889 (995 577) 171094
ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:
შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®
შპს თავისუფალი არქიტექტორები 405045080

მიმწოდებელი:
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე
დაამუშავა:
გიორგი დათუკიშვილი
კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

გრგ | ეტაპი
ალბომი | ნაწილი

ფურცელი C.2.1.4 გვერდი 22 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები

მასშტაბი:

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3

სარჩევი

ნაწილის კოდი	ნაწილის სახელი	შემადგენლობის კოდი	შემადგენლობის სახელი	მასშტაბი
C				
C	გრგ	C.1	ქვეთავის თავფურცელი	-
C.2.1	აღწერა	C.2.1.1	წინასიტყვაობა	-
C.2.1	აღწერა	C.2.1.2	სახელმძღვანელო დოკუმენტები	-
C.2.1	აღწერა	C.2.1.3	გამოყენებული შემოკლებები	-
C.2.1	აღწერა	C.2.1.4	გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები	-
C.2.1	აღწერა	C.2.1.5	გრაფიკული ნაწილების ნუსხა	-
C.2.2	განმარტებითი ბარათი	C.2.2.1	დაგეგმვის მიზანი, ამოცანები და ხედვა	-
C.2.2	განმარტებითი ბარათი	C.2.2.2	ტექნიკური მაჩვენებლები	-
C.2.2	განმარტებითი ბარათი	C.2.2.3	სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი	-
C.2.2	განმარტებითი ბარათი	C.2.2.4	სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი	-
C.2.2	განმარტებითი ბარათი	C.2.2.5	სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი	-
C.2.3	ეფექტიანობის შეფასება	C.2.3.1	დაგეგმვის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება	-
C.2.4	ეტაპები და რიგითობა	C.2.4.1	განხორციელების ეტაპები და რიგითობა	-
C.3.1	მიწათსარგებლობა (ზონირება)	C.3.1.1	მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა	1:1500
C.3.1	მიწათსარგებლობა (ზონირება)	C.3.1.2	მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა	1:1500
C.3.1	მიწათსარგებლობა (ზონირება)	C.3.1.3	დაგეგმილი ფუნქციური ქვეზონები და სივრცით-ტერი	1:1500
C.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.3.2.1	ძირითადი და ლოკალური გზების/ქუჩების გეგმა	1:1500
C.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.3.2.2	ინფრასტრუქტურისა და კეთილმოწყობის სქემები	1:5000
C.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.3.2.3	ვიზუალიზაციის სქემა	1:1500
C.3.2	თემატური დოკუმენტაცია	C.3.2.4	ვიზუალიზაცია	-

შემსრულებელი
შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
freearchitects.co@gmail.com
(995 598) 188889 (995 577) 171094
ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:
შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®
შპს თავისუფალი არქიტექტორები 405045080

მიმწოდებელი:
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე
დამუშავება:
გიორგი დათუკიშვილი
კარტოგრაფია: დავით ხვანაძე

ხელმოწერა

გრგ აღწერა
ეტაპი ნაწილი

ფურცელი C.2.1.5 გვერდი 23 | სულ 36 ფ.
ნახაზის დასახელება: გრაფიკული ნაწილის ნუსხა
მასშტაბი:

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018
ფორმატი A3

განმარტებითი ბარათი

დაგეგმვის საჭიროება
(დამკვეთის მოთხოვნები)

საპროექტო ტერიტორია არის ფიზიკური პირების (შამილ კოზინი, ბორის შევნინ, გიორგი კლდიაშვილი) საკუთრებაში და მესაკუთრეებს განზრახული აქვს სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა.

დამკვეთის მოთხოვნებია:

• გდ შესაბამისად დადგენილი სამშენებლო განვითარების პარამეტრების დაცვით, დაგეგმილი ინფრასტრუქტურის განთავსების არეალების, პარამეტრების და სხვა ტექნიკურ-სამართლებრივი ასპექტების გადაწყვეტა;

• საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილ ობიექტებთან დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომობის ორგანიზება.

დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები

გამომდინარე დამკვეთის ტექნიკური დავალებიდან და მოთხოვნებიდან, გრგ მიზანია საპროექტო ტერიტორიის ერთიანი სივრცით-გეგმარებითი გააზრება და საპროექტო მიწის ნაკვეთ(ებ)ის (NN74.06.11.744, 74.06.11.539, 74.06.11.037) განაშენიანების რეგულირება დაგეგმილი სასტუმრო ფუნქციის და მგგ დადგენილი მოთხოვნების ფარგლებში.

დაგეგმვის ამოცანებია:

– სასტუმრო კომპლექსის განთავსება ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში.
– მიწათსარგებლობის და განაშენიანების პარამეტრების რეგულირება.
– მიწის ნაკვეთების საზღვრების დაზუსტება, ფიზიკური გარემოს ფაქტობრივი და უფლებრივი მონაცემების შეჯერების საფუძველზე.
– მგგ ქვეზონებს შორის საზღვრების დაზუსტება ხელახლა გამასამიჯნი მიწის ნაკვეთების საფუძველზე;
– დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო მისადგომობის უკეთ ორგანიზება და ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებისთვის რეგლამენტის დადგენა;
– საინჟინრო ინფრასტრუქტურასთან საპროექტო ობიექტის დაერთებისთვის მიმართულებების განსაზღვრა.
– კერძო და საჯარო ინტერესთა შეთანხმება ზემოხსენებულ პროცესში (დაგეგმვის უმთავრესი გამოწვევა).

დაგეგმვის ძირითადი არსი

დაგეგმვის საჭიროების შესაბამისად, დაგეგმვის ძირითადი არსია (NN74.06.11.744, 74.06.11.539, 74.06.11.037) მოაწესრიგოს საპროექტო განაშენიანება, მათ შორის ახალი სასტუმროს შენობის და მისი დამხმარე შენობა-ნაგებობებისთვის: პარამეტრების დადგენა, მიწაზე განთავსების პირობების განსაზღვრა, ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფის დარეგულირება და მშენებლობისთვის სამართლებრივი მომზადება.

დაგეგმვის ძირითადი არსი მდგომარეობს საპროექტო მიწის ნაკვეთების (NN74.06.11.744, 74.06.11.539, 74.06.11.037) განაშენიანების რეგულირებაში: შენობანაგებობების პარამეტრების დადგენა, მიწაზე განთავსების პირობების განსაზღვრა, ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფის დარეგულირება.

დამკვეთის მიერ უკვე შერჩეული არქიტექტურული ესკიზურმა პროექტმა იმთავითვე განაპირობა დაგეგმივს ჩარჩო და ამოცანები. შესაბამისად, გრგ არ ეხება დაგეგმილი ობიექტის ქალაქგეგმარებით პოზიციონირებას და მხოლოდ მოქმედი წესების მოთხოვნათა შესაბამისად აზუსტებს განთავსების სავარაუდო არეალს.

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

* * *

შემსრულებელი შპს "თავისუფალი არქიტექტორები" დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი freearchitects.co@gmail.com (995 598) 188889 (995 577) 171094 ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1 თბილისი საქართველო	დაკვეთა: სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო დამკვეთი: შამილ კოზინი ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2, მე-7 სართული თბილისი საქართველო	Free ARCHITECTS® შპს თავისუფალი არქიტექტორები 405045080 მიმწოდებელი: დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი პროექტის ხელმძღვანელი: ვახტანგ ჯოხაძე დაამუშავა: გიორგი დათუკიშვილი კარტოგრაფია: დავით სვანაძე	ხელმოწერა	გ რ გ განმარტებითი ბარათი ეტაპი ნაწილი

ფურცელი C.2.2.1 გვერდი 24 | სულ 36 ფ. ნახაზის დასახელება: დაგეგმვის მიზანი, ამოცანები და ხედვა მასშტაბი:	შენიშვნა: 1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით). 2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.	თარიღი: 20.11.2018 ფორმატი A3

* * *

საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობა: გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია მდებარეობს საქართველოში, ყაზბეგისა და დუშეთის მუნიციპალიტეტების ტერიტორიაზე. საქართველოს კურორტებს შორის ზღვის დონიდან ყველაზე მაღლა მდებარე სამთო-სათხილამურო კურორტია. გუდაური ჯვრის უღელტეხილზე, საქართველოს სამხედრო გზის 120-ე კმ-ზე, მთა კუდებსა (3006 მ) და მთა საძელეს (3307 მ) ფერდობებზე, ალპურ ზონაშია გაშენებული. კურორტი არსებობის 30 წელს ითვლის.

უშუალოდ საპროექტო მიწის ნაკვეთები მდებარეობს თბილისიდან 116 კმ-ის დაშორებით (მგზავრობის საშუალო დრო 2 საათი), ხოლო ლარსის გამშვები პუნქტიდან 45 კმ-ის დაშორებით (მგზავრობის საშუალო დრო 1 საათი) და მოიცავს გეგმარებითი ტერიტორიის მიმდებარე არეალს, საქართველოს სამხედრო გზიდან (E117) აღმოსავლეთით, ახალი გუდაურის მისასვლელი საავტომობილო გზის ქვემოთ, სასტუმრო-სახლი "ბურჯანაძის" და სასტუმრო-კლუბი "2100"-ის უშაუალო სიახლოვეს, ზღვის დონიდან 2070-2090 მეტრ სიმაღლეზე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს. საპროექტო ნაკვეთების მგგ დადგენილი ფუნქციური ქვეზონებია: სრზ-2 და ცსზ. კომპლექსს დასავლეთით საზღვრავს საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზა E117 „მცხეთა-სტეფანწმინდა-ლარსი", ხოლო აღმოსავლეთით, სამხრეთით და ჩრდილოეთით კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები (ზონა სრზ-1; სრზ-2; ცსზ).

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

ღამის გართობის მოყვარულთათვის სასტუმროში განთავსდება ღამის კლუბი და ბარი.

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

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

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

მიუხედავად ჩამოთვლილი განსხვავებული ფუნქციებისა, კომპლექსის უნიკალურობა მდგომარეობს, მასში დაგეგმილ სამკურნალო და გამაჯანსაღებელ კომპლექსში, რომელიც მოიცავს ასთმის მკურნალობის ცენტრს, სპეციალურად აღჭურვილ სამკურნალო სივრცეებს, სუნთქვითი ვარჯიშების დარბაზს, ფიზიოთერაპიის და სამედიცინო ოთახს.

მიწის ნაკვეთების ცვლილება დაგეგმილია N539; 037 ნაკვეთების გაერთიანება N744 ნაკვეთთან (გეგმაზე N1). ასევე N037 ნაწილში საზღვრების დაზუსტება.

გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთზე (გეგმაზე N1) სასტუმრო კომპლექსის განვითარების მიზნით, ახალი ობიექტების მშენებლობა: 1 ძირითადი შენობა და მისი დამხმარე ობიექტი.

შემსრულებელი შპს "თავისუფალი არქიტექტორები" დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი freearchitects.co@gmail.com (995 598) 188889 (995 577) 171094 ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1 თბილისი საქართველო	დაკვეთა: სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო დამკვეთი: შამილ კოზინი ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2, მე-7 სართული თბილისი საქართველო	Free ARCHITECTS® შპს თავისუფალი არქიტექტორები 405045080	მიმწოდებელი: დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი პროექტის ხელმძღვანელი: ვახტანგ ჯოხაძე დაამუშავა: გიორგი დათუკიშვილი კარტოგრაფია: დავით სვანაძე ხელმოწერა	გრგ განმარტებითი ბარათი ეტაპი ნაწილი
ფურცელი C.2.2.1 გვერდი 25 | სულ 36 ფ. ნახაზის დასახელება: დაგეგმვის მიზანი, ამოცანები და ხედვა მასშტაბი:	შენიშვნა: 1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით). 2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.	თარიღი: 20.11.2018	ფორმატი A3	

განმარტებითი ბარათი

(განვითარების ტექნიკური მაჩვენებლები)

საპროექტო ტერიტორია შედგება 3 საკადასტრო ერთეულისგან საერთო ფართობით 4824 კვ.მ.
საპროექტო ტერიტორია არაერთგვაროვანი ფუნქციური ზონით ხასიათდება, რაც მგგ მასშტაბში დეტალურად არ განხილულა, შესაბამისად გრგ ფარგლებში გამოყოფილია ერთი გეგმარებითი ერთეული, რომელიც ემთხვევა საპროექტო ტერიტორიას.

N	მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის ცხრილი				
1	საკადასტრო		გრგ		მიმართება
2	კოდი	ფართობი	კოდი	ფართობი	
3	74.06.11.744	3400	1	4824	შერწყმა და საზღვრების ცვლა
4	74.06.11.539	1010	2		
5	74.06.11.037	414	3		
14	*ბალანსი*	*4824*		*4824*	*საკუთრების ჯამური ფართობი უცვლელია*

შემსრულებელი
შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
freearchitects.co@gmail.com
(995 598) 188889 (995 577) 171094
ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:
შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®

მიმწოდებელი:
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე
დამუშავა:
გიორგი დათუკიშვილი
კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

გრგ
განმარტებითი ბარათი

ეტაპი
ნაწილი

ფურცელი C.2.2.2 გვერდი 26 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: ტექნიკური მაჩვენებლები

მასშტაბი:

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3

ეფექტიანობის (ხეირიანობის შეფასება)

დაგეგმვის არსი

გამომდინარე იქიდან, რომ ტერიტორია წარმოადგენს კურორტის განაშენიანებელი ტერიტორიის ნაწილს და სამომავლოდ ერთ-ერთ მნიშვნელოვან მიზიდულობის ობიექტს, გადამწყვეტი მნიშვნელობა ენიჭება ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენებამდე და განვითარებამდე, ჩამოყალიბებული გარემოს შეფასებას და მისი გათვალისწინებით ტერიტორიის სწორ დაგეგმვასა და დაგეგმარებას.

გრგ-ში მოწესრიგებულია ტერიტორიის მიწათსარგებლობის და განაშენიანების რეგულირების საკითხები, დაწყებული უფლებრივი ზონირებით, დასრულებული მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების რეგლამენტით.

განვითარების ხედვა მდგომარეობს შემდეგში:

ინტერესთა გამოხატვა და შეჯერება

წინამდებარე გრგ-ში კერძო (დამკვეთის) ინტერესებია:

- დამუშავებული არქიტექტურული ესკიზის განთავსება ქალაქთმშენებლობით კონტექსტში - განთავსების არეალები, პარამეტრები, სამართლებრივი ასპექტების გადაწყვეტა;
- განვითარებისთვის უსაფრთხო და თანაბარი შესაძლებლობების სივრცის უზრუნველყოფა;
- ჯანსაღი და უსაფრთხო სამოღვაწეო გარემოში არსებობა. წინამდებარე გრგ-ში საჯარო ინტერესებია:
- ტერიტორიის მოწესრიგებული და დაგეგმარებული განვითარება;
- მდგრადი და უსაფრთხო განვითარების პირობების უზრუნველყოფა;
- საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირება.
- ინფრასტრუქტურის უარყოფითი ზემოქმედების მინიმალიზების უზრუნველყოფა გარემოზე.

წინამდებარე გრგ-ში უზრუნველყოფილია დამკვეთის ინტერესების სრულფასოვანი რეალიზება, იმგვარად, რომ დაცულია საჯარო ინტერესები გამოხატული გუდაურის კურორტის ურბანული განვითარების პოლიტიკაში. ადგილობრივი თვალსაზრისით, დაგეგმვის საწინააღმდეგო ინტერესი გამოხატული არ ყოფილა.

"SWAT" ანალიზი და ეფექტის შეფასება

<u>მიზანშეწონილობის შეფასება</u>

საკურორტო-სარეკრეაციო ზონის ფუნქციების განვითარების მიზანშეწონილობის შეფასების ძირითადი განმასზღვრელია:

- სარეკრეაციო პოტენციალი, როგორც მუნიციპალიტეტის მასშტაბით, ისე საპროექტო ტერიტორიისთვის.
- სასრიალო ტრასებთან სიახლოვე.
- 270 გრადუსიანი ხედვის არეალები და განაშენიანების განაპირა მდებარეობა, რაც არსებულ ჩამოყალიბებულ და დაგეგმილ ფუნქციებში დისონანასის შემტანი არ იქნება
- სატრანსპორტო მისადგომობა.
- გზების გამტარუნარიანობა.

<u>ძლიერი მხარეები</u>

- გახსნილი სივრცეები - გააჩნია ულამაზესი ხედები გასწვრივ მთებზე.
- საშუალო სირთულის რელიეფი, რაც ტერასული მოცულობის განივთარების კარგი პირობაა.
- ძირითად ნაკადებთან სიახლოვე - რაც ტერიტორიის ხელმისაწვდომობას და კომფორტულ მისადგომობას უზრუნველჰყოფს.

* * *

* * *

<u>სუსტი მხარეები</u>

- დაუგეგმარებლად განვითარებული ქაოტური გარემო, სპონტანურად განვითარებული საზოგადოებრივი ფუნქციები და მიზიდულობის წერტილები.
- საჯარო სარეკრეაციო-დასასვენებელი-გასართობი სივრცეების ნაკლებობა.
- განუვითარებელი საინჟინრო ქსელები.
- მოუწესრიგებელი გზათა ქსელი.

<u>შესაძლებლობები</u>

- არეალი, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში შეიძლება გახდეს გუდაურის ერთ-ერთი მთავარი მზიდულობის წერტილი, ინფრასტრუქტურის განვითარებით და ფუნქციურად სწორი დატვირთვით.
- ტერიტორიის სარეკრეაციო ფუნქციებით დატვირთვის შესაძლებლობა, რომელიც იქნება საჯარო მოხმარების.
- სოციალური ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობა, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში გააჩენს ახალ სამუშაო ადგილებს, არა მხოლოდ ყაზბეგის და დუშეთის მუნიციპალიტეტების, არამედ ქვეყნის მასშტაბით.
- ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განვითარების შესაძლებელობა.
- საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი სივრცეების, მოწესრიგებულ სტრუქტურაში ჩართვა (დაგეგმარებული და მოწესრიგებული სივრცე, წაახალისებს მიმდებარე განაშენიანებას, შეიქმნან უკეთესი და ჯანსაღი საცხოვრებელი პირობები და გარემო), რაც მნიშვნელოვან როლს ითამაშებს კურორტის სწორი განვითარების ხედვის ჩამოყალიბებაში.
- არეალი, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში გააძლიერებს გუდაურის პოზიციებს და პოტენციალს, როგორც ოთხი სეზონის კურორტი.

<u>გამოწვევები</u>

- გუდაურისთვის სივრცულად მნიშვნელოვანი ტერიტორია, რომელიც უშუალოდ აღიქმება საერთაშორისო მნიშვნელობის გზიდან.
- მოუწესრიგებული ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა, თუმცა დაუბრკოლებელი მისადგომობის საშუალებას მაინც იძლევა გუდაურის ნებისმიერი ჩამოყალიბებული უბნიდან თუ სათხილამურო ტრასიდან როგორც თხილამურებით ისე ავტომობილით.

<u>ეფექტი</u>

დაგეგმარების შედეგად ტერიტორია მოწესრიგებულ და გეგმაზომიერ სახეს იძენს, სამართლებრივად მოწესრიგებულია და მომზადებულია სამშენებლოდ გამოყენებისთვის (დაგეგმარებული განვითარება):

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

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

განხორციელების ეტაპები და რიგითობა

<u>გრგ განხორციელების ეტაპები:</u>

გრგ განხორციელების ეტაპები განსაზღვრულია დამკვეთის მოთხოვნით, განხორციელების საჭიროებების გათვალისწინებით.
გრგ დაგეგმილია 3 ეტაპი (იხ. ქვემოთ), რომელიც შეიძლება დაზუსტდეს მესაკუთრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

<u>გრგ განხორციელების რიგითობა:</u>

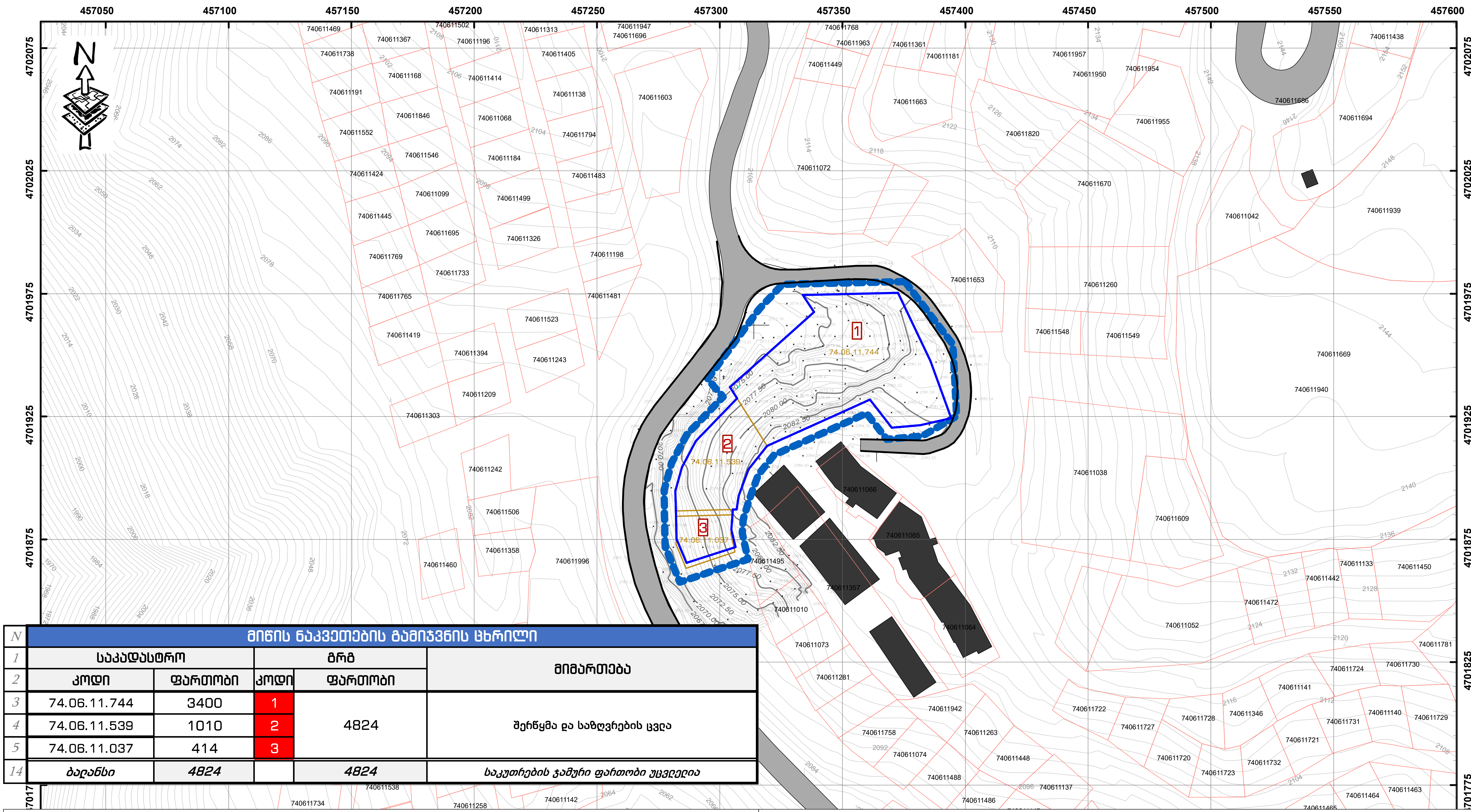
გრგ თითოეულ ეტაპში გამოყოფილია განხორციელების რიგითობა, შემდეგი თანმიმდევრობა:

1. დაუბრკოლებელი სატრანსპორტო კავშირის უზრუნველყოფა ჩამრთავი ზოლის მოწყობით და სასტუმრომდე მისასვლელი საავტომობილო გზის გაგანიერებით.
2. ძირითადი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (ახალი მშენებლობა);
3. დამხმარე შენობა-ნაგებობების მშენებლობა (ახალი მშენებლობა);
4. ხაზობრივი ნაგებობების მოწყობა (ქსელებზე დაერთება);
5. ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და გამწვანება.

რიგითობა შეიძლება დაზუსტდეს ცალკეული ობიექტების სამშენებლო დოკუმენტების პროექტებში.

დაგეგმილია კომპლექსის განვითარება შემდეგი მიმდევრობით:

პირველი ეტაპი: მიწის ნაკვეთების გაერთიანება;
მეორე ეტაპი: საავტომობილო გზის ფორმირება, მისი გაგანიერება და ჩამრთავი ზოლის მოწყობა;
მესამე ეტაპი: დაგეგმილი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა.



N					
1	საკადასტრო		გრგ		მიმართება
2	კოდი	ფართობი	კოდი	ფართობი	
3	74.06.11.744	3400	1	4824	შერწყმა და საზღვრების ცვლა
4	74.06.11.539	1010	2		
5	74.06.11.037	414	3		
14	*ბალანსი*	*4824*		*4824*	*საკუთრების ჯამური ფართობი უცვლელია*

Table title: მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის ცხრილი

დოკუმენტაციის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

1. იხ. ტექსტური ნაწილი: განმარტებითი ბარათი > სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები.

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური მონაცემები:

- არსებული შენობა
- არსებული გზა

წარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთის რეგისტრაციის დაგეგმილი გაუქმება - შერწყმა
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, რაც არ იცვლება გრგ-ში
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრები გრგ მიხედვით

შემსრულებელი
შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
freearchitects.co@gmail.com
(995 598) 188889 (995 577) 171094
ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:
შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®
შპს თავისუფალი არქიტექტორები 405045080
მიმწოდებელი:
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე
დამუშავა:
გიორგი დათუკიშვილი
კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

გრგ
მიწათსარგებლობის ზონირება
ეტაპი
ნაწილი

ფურცელი C.3.1.1 გვერდი 30 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: **მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა**

მასშტაბი: **1:1500**

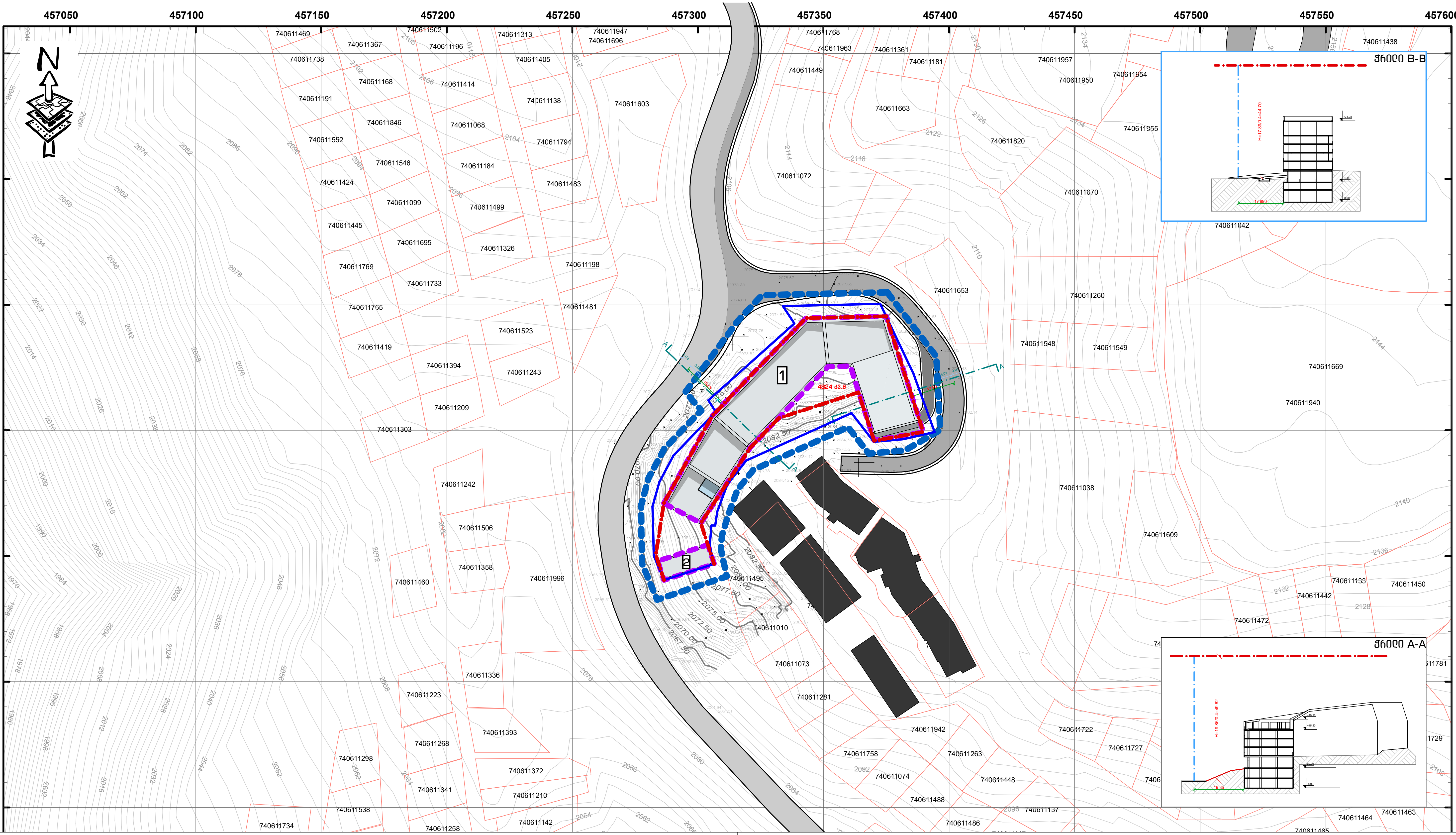
შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების
ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და
სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3



დოკუმენტაციის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

1. იხ. ტექსტური ნაწილი: განმარტებითი ბარათი > სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები.

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური მონაცემები:

- არსებული შენობა
- არსებული გზა
- საპროექტო შენობა (სავარაუდო კონტური)
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრები გრძ მიხედვით
- საპროექტო გადახურვა

წარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები

შემსრულებელი

შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

freearchitects.co@gmail.com

(995 598) 188889 (995 577) 171094

ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1 თბილისი საქართველო

დამკვეთი: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:

შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2, მე-7 სართული თბილისი საქართველო

Free ARCHITECTS®

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი: ვახტანგ ჯოხაძე

დამუშავება: გიორგი დათუკიშვილი

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

ეტაპი | ნაწილი

ფურცელი C.3.1.2 გვერდი 31 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების გეგმა (1)

მასშტაბი: 1:1500

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრძ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრძ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრძ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3

დ ო კ უ მ ე ნ ტ ა ც ი ი ს ა ნ ო ტ ა ც ი ა

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი															
ნაკვეთი											განაშენიანება				
N	S	LC	LUT[1]	დაყოფა	გაერთიანება	საზღვრების ცვლა	კ-1	კ-2	კ-3	BUT	H სართული	SF	A	BY	P
1		არასასოფლო-სამეურნეო	სამშენებლო	დაუშვებელია	დასაშვებია შერწყმა	დასაშვებია	0,6	არა	0,2	გუდაურის განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად	5 მინისზედა სართულ	ღია	გუდაურის განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად	არა	გუდაურის განაშენიანების რეგულირების წესების შესაბამისად
2		არასასოფლო-სამეურნეო	სამშენებლო	დაუშვებელია											
3		არასასოფლო-სამეურნეო	სამშენებლო	დაუშვებელია											

შენიშვნა: [1] *N57 დადგენილება მუხლი 3, პ. 35-ის შესაბამისად;*

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ღ ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

ფიზიკური მონაცემები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საპროექტო შენობა (სავარაუდო კონტური)
- რეგ. მიწის ნაკვეთი
- საპროექტო გადახურვა
- საპროექტო მიწის ნაკვეთები

ტექსტური აღნიშვნები	
LC	*მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება*
LUT	*მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა*
S	*მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი*
BUT	*უძრავი ქონების (ობიექტის) გამოყენების ნებადართული სახეობა*
SF	*განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის სახეობა*
A	*განაშენიანების ესთეტიკური წყობა*
H სართული	*განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა ან სიმაღლე*
P	*ავტომანქანების სადგომი ადგილების აუცილებელი რაოდენობა*
BY	*უკანა ეზო*

უფლებრივი მონაცემები:

- ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)
- საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)
- საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)

შემსრულებელი

შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

freearchitects.co@gmail.com

(995 598) 188889 (995 577) 171094

ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:

შამილ კოზირი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე

დაამუშავა:
გიორგი დათუკიშვილი

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

გრგ / მიწათსარგებლობა

ეტაპი / ნაწილი

ფურცელი C.3.1.3 გვერდი 32 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: დადგენილი ფუნქციური ქვეზონები და სივრცით- ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი

მასშტაბი: 1:1500

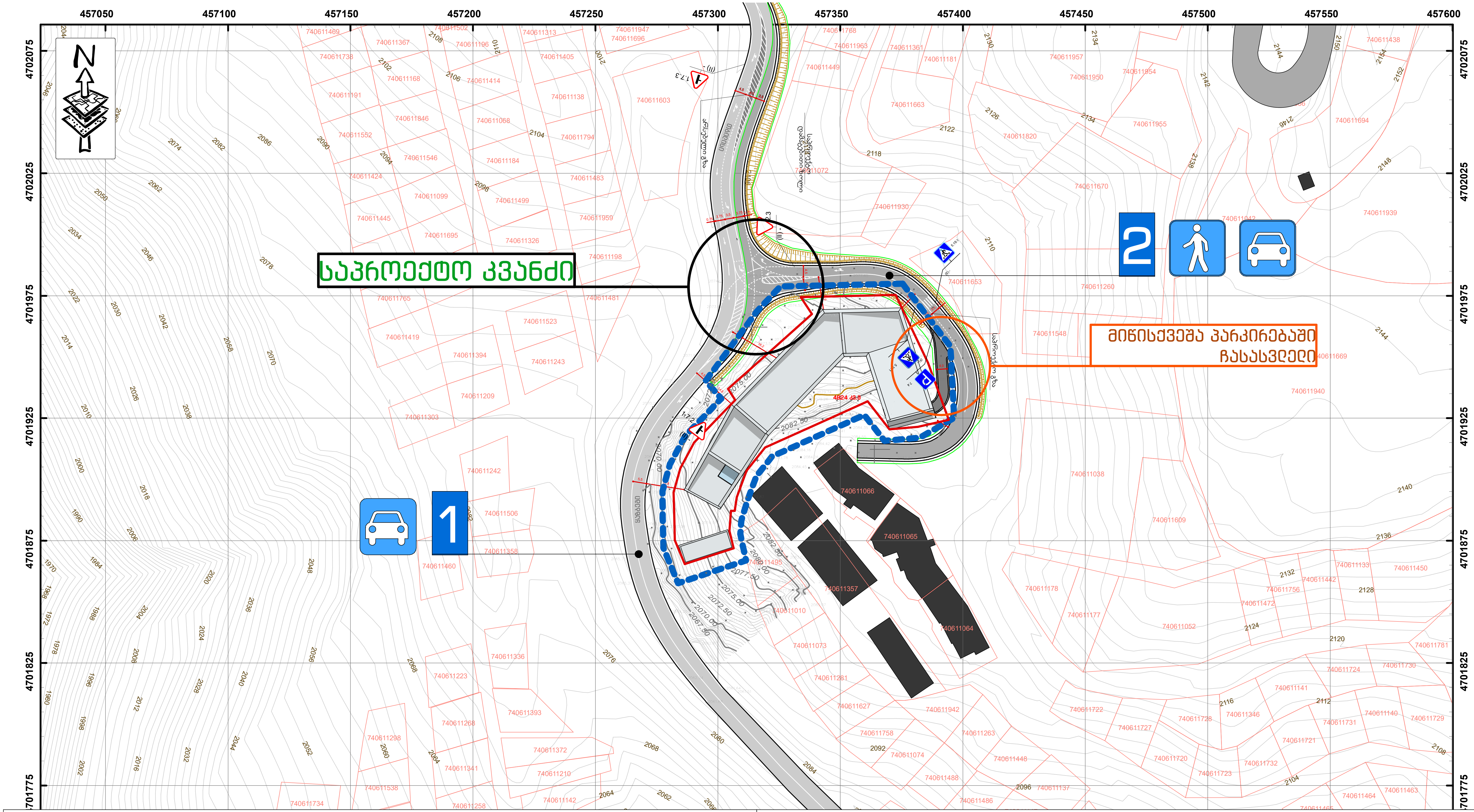
შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეთანხმებას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3



დოკუმენტაციის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

N1. I კატეგორიის გზა;
N2. III კატეგორიის ქუჩა;

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური მონაცემები:
- არსებული შენობა
- არსებული გზა
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრები გრძ მიხედვით
- საპროექტო გადახურვა
- საპროექტო შენობა (სავარაუდო კონტური)
- საპროექტო გზის კონტური

წარმოსახვითი მონაცემები:
- ავტოტრანსპორტის უპირატესი რეჟიმი
- ქვეითთა უპირატესი რეჟიმი
- თანაბარი რეჟიმი
- 5.19.1
- 7.4
- 1.7.2
- 2.3

უფლებრივი მონაცემები:
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, რაც არ იცვლება გრძ-ში

შემსრულებელი
შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"
დირექტორი: გუგა ლათუკიშვილი
freearchitects.co@gmail.com
(995 598) 188889 (995 577) 171094
ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:
შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®

მიმწოდებელი:
დირექტორი: გუგა ლათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე
დაამუშავა:
გიორგი ლათუკიშვილი
კარტოგრაფია: დავით ხვანაძე

ხელმოწერა

გრძ
ეტაპი
ნაწილი

ფურცელი C.3.2.1 გვერდი 33 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: საპროექტო გზების/ქუჩების გეგმა

მასშტაბი: 1:1500

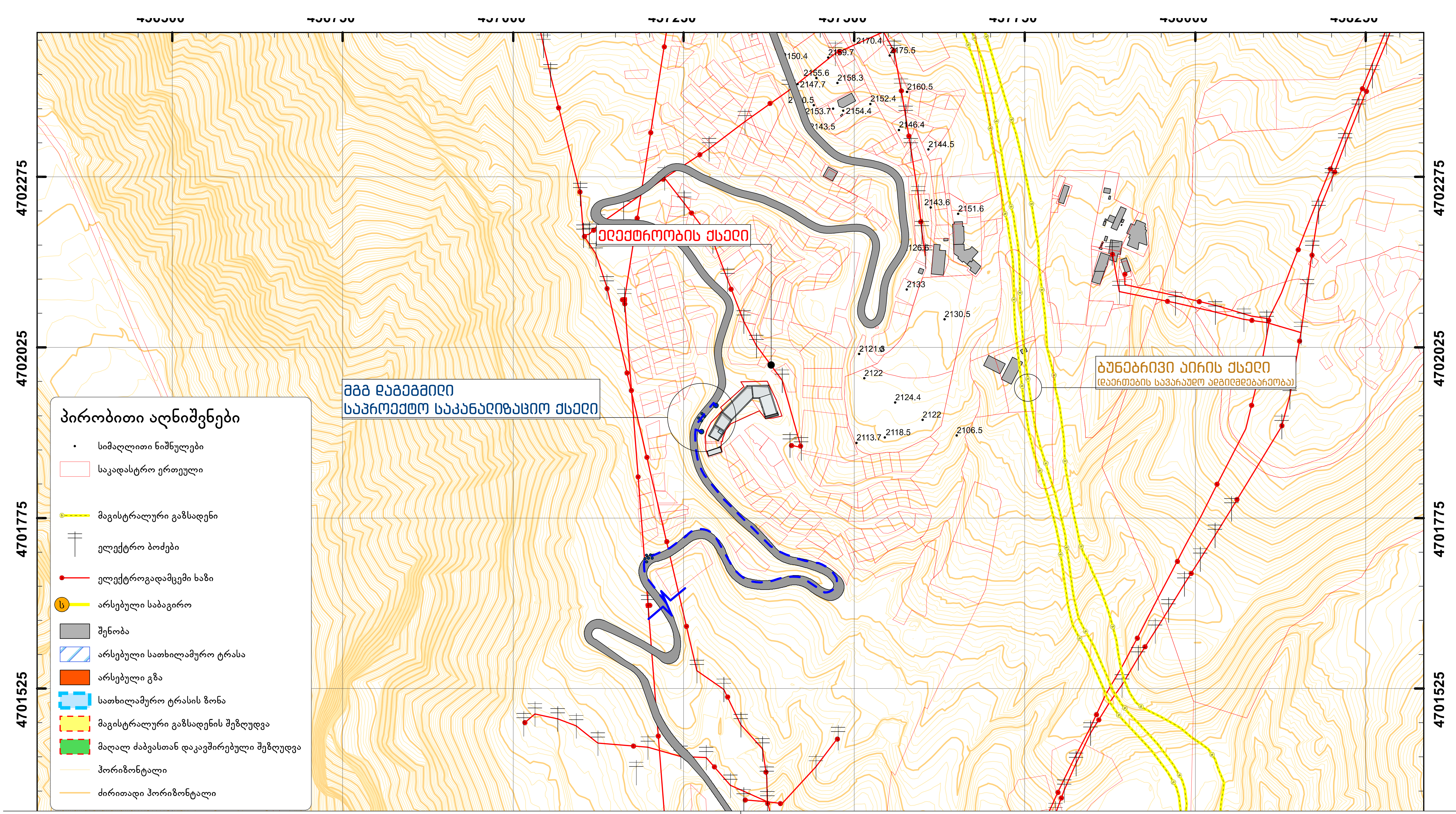
შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრძ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრძ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრძ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3



დოკუმენტაციის ანოტაცია

1. ექსპლიკაცია:

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

იხ. ტექსტური ნაწილი: განმარტებითი ბარათი > სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტები

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პირობითი აღნიშვნები

ფიზიკური მონაცემები:

- არსებული შენობა
- არსებული გზა
- მაგისტრალური გაზსადენის შეზღუდვა
- მაგისტრალური გაზსადენი
- ელექტრო ბოძი
- ელექტროგადამცემი ხაზი
- მგგ დაგეგმილი საპროექტო საკანალიზაციო ქსელი

ნარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:

შემსრულებელი

შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"

დირექტორი: გუგა ლათუკიშვილი

freearchitects.co@gmail.com

(995 598) 188889 (995 577) 171094

ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:

შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა ლათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე

დამუშავა:
გიორგი ლათუკიშვილი

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

ბ რ ბ

ეტაპი | ნაწილი

ფურცელი C.3.2.2 გვერდი 34 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: საინჟინრო ქსელების გეგმა

მასშტაბი: 1:5000

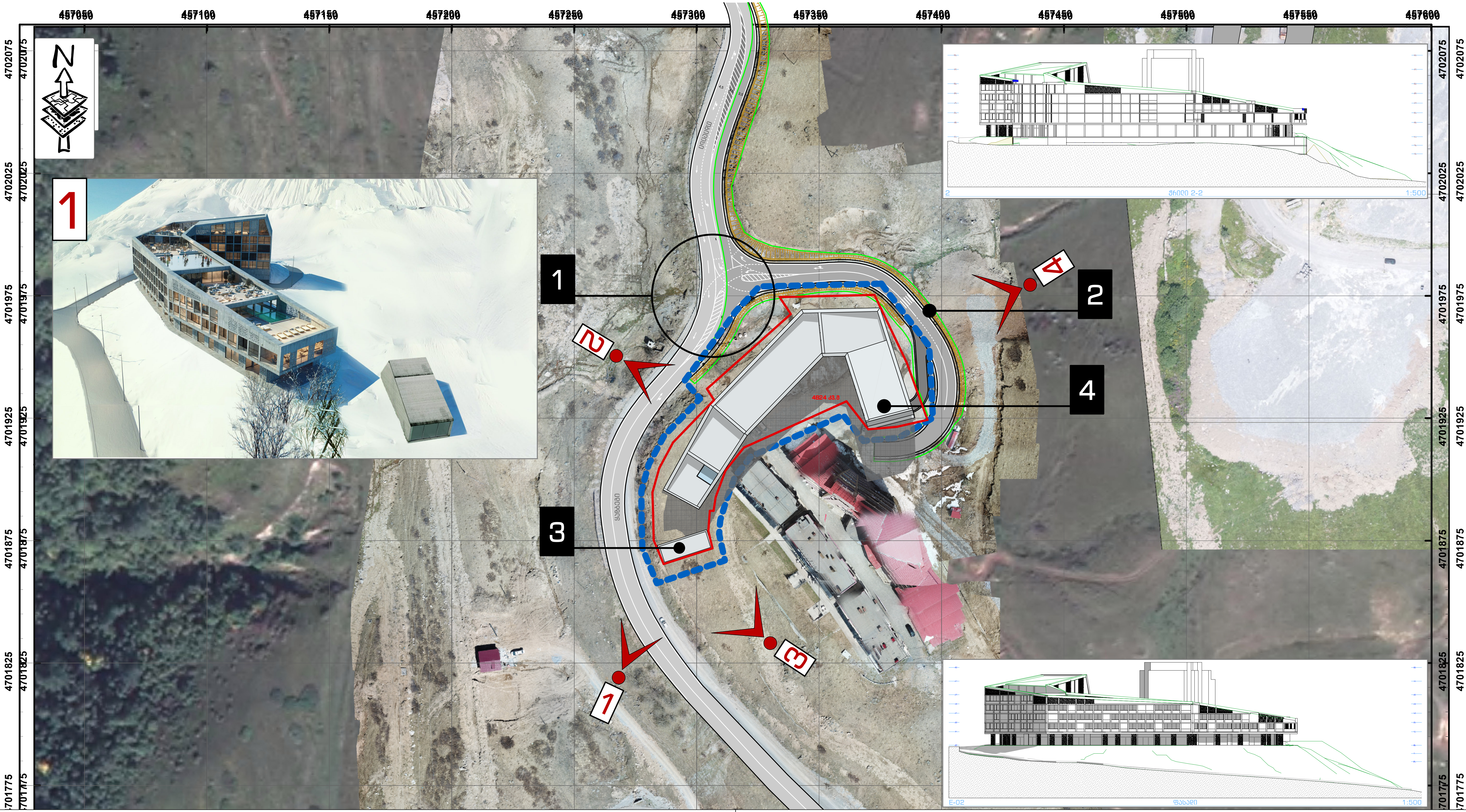
შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების
ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და
სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3



დ ო კ უ მ ე ნ ტ ა ც ი ი ს   ა ნ ო ტ ა ც ი ა

1. ექსპლიკაცია:

1. სატრანსპორტო დაერთების კვანძი;
2. სარეკონსტრუქციო გზის კონტური;
3. დამხმარე შენობა პერსონალისთვის;
4. **სასტუმრო**;

2. რეგლამენტი და გამონაკლისი

3. წყარო და პასუხისმგებლობის შეზღუდვა:

პ ი რ ო ბ ი თ ი   ა ღ ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

ფიზიკური მონაცემები:

- არსებული შენობა
- არსებული გზა
- საპროექტო მიწის ნაკვეთის საზღვრები გრგ მიხედვით
- საპროექტო გადახურვა
- საპროექტო გზის კონტური

წარმოსახვითი მონაცემები:

უფლებრივი მონაცემები:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები, რაც არ იცვლება გრგ-ში

შემსრულებელი
შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
freearchitects.co@gmail.com
(995 598) 188889 (995 577) 171094
ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:
შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®

მიმწოდებელი:
დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი
პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე
დაამუშავა:
გიორგი დათუკიშვილი
კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

გრძ
ეტაპი
ნაწილი

ფურცელი C.3.2.3 გვერდი 35 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: სასტუმროს მოწყობის გენერალური გეგმა

მასშტაბი: 1:1500

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3

1

2

3

4

შემსრულებელი

შპს "თავისუფალი არქიტექტორები"

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

freearchitects.co@gmail.com

(995 598) 188889 (995 577) 171094

ბერი გაბრიელ სალოსის VI შესახვევი # 1
თბილისი საქართველო

დაკვეთა: **სასტუმროს განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

სოფელი გუდაური, ყაზბეგის რაიონი, საქართველო

დამკვეთი:

შამილ კოზინი

ივ. თარხნიშვილის ქუჩა, #2,
მე-7 სართული თბილისი
საქართველო

Free ARCHITECTS®
შპს თავისუფალი არქიტექტორები
405045080

მიმწოდებელი:

დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი

პროექტის ხელმძღვანელი:
ვახტანგ ჯოხაძე

დაამუშავა:
გიორგი დათუკიშვილი

კარტოგრაფია: დავით სვანაძე

ხელმოწერა

გ რ ბ

ეტაპი

ნაწილი

ფურცელი C.3.2.4 გვერდი 36 | სულ 36 ფ.

ნახაზის დასახელება: ვიზუალიზაცია

მასშტაბი:

შენიშვნა:

1. ზომები მოცემულია მ-ში, ნიშნულები — მ-ში, ფართობი კვ.მ-ში (მთელი სიზუსტით).

2. გრგ ნებისმიერ გადახვევა, რაც იწვევს ცვლილებას გრგ დადგენილ სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ან/და მიწათსარგებლობის რეგლამენტებში, საჭიროებს გრგ შესაბამის ნაწილებში ცვლილების შეტანას და სათანადო წესით დამტკიცებას.

თარიღი: 20.11.2018

ფორმატი A3