

განუხილვის რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალბისთვის წინასაჯროაქტო ხედვა და ავტავა



2017 წელი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი
დავალბებისთვის წინასაპროექტო ხედვა და ავტოვა

დამკვეთი : შპს „ჯი ეს ეი ბაჟურიანი“
დირექტორი ---- სანდრო მალაქაშვილი

- - - - -

შემსრულებელი : შპს „არტსტუდიო პროექტი“
დირექტორი ---- ირენა სხალაშვილი

საპროექტო ჯგუფი:
ანი მამულაშვილი
ჟიაბერ ხოსიაური
ტარიელ მიქაუტაძე
ნახა ვაჩაძე

დაბა ბაკურიანში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის

წინასაპროექტო კვლევა და პროექტის განვითარების ხედვა

ტექსტური ნაწილი

1. შესავალი

- დაბა ბაკურიანის ისტორიული მიმოხილვა.

2. მდებარეობა და რეგიონალური კონტექსტი

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალის ადგილმდებარეობა და შეფასება

4. ტოპოგოდეზიური რუკა და ორთოფოტო სურათი

5. კლიმატი/მზის გამოსხივების ანალიზი

6. ზოგადგეოლოგიური და სეისმური მონაცემები

7. არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები

8. არსებული ეკოლოგიური მონაცემები

9. კულტურული მემკვიდრეობა

10. ინფრასტრუქტურის ანალიზი

- არსებული სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ანალიზი;
- არსებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურა;

11. საკუთრების ანალიზი

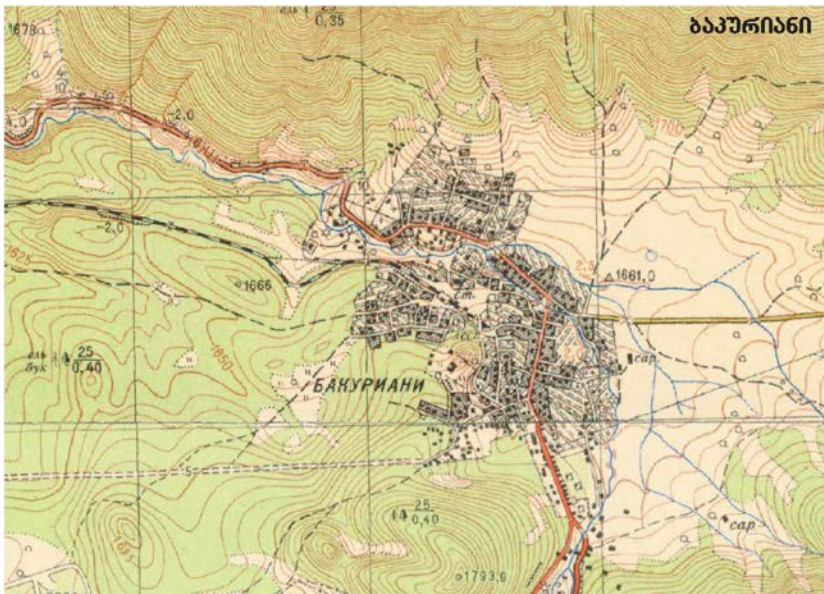
12. დოკუმენტური კვლევა

- არსებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების ანალიზი.
- სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემები.

13. პროექტის განვითარების ხედვა და ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება

1. შესავალი

დაბა ბაკურიანის ისტორიული მიმოხილვა



ბაკურიანი — დაბა ბორჯომის მუნიციპალიტეტში. თემის ცენტრი (სოფლები: დიდი მიტარბი, პატარა მიტარბი, თორი) XIX საუკუნეში, ბორჯომის მინერალური წყალი, თავისი უნიკალური სამკურნალო თვისებების გამო ყურადღების ცენტრში მოექცა, რამაც ბორჯომის ხეობის მიმართ დიდი ინტერესი გამოიწვია. 1871 წელს ბორჯომის ხეობა რუსეთის მეფე ალექსანდრე II თავის ძმას, მიხაილ რომანოვს უბოძა, რომლის მმართველობის დროს ხეობის განვითარებაში მნიშვნელოვანი გარდატეხა მოხდა. ხეობაში მოიხილდეს ინვესტიციები, აშენდა მინერალური წყლის ჩამოსასხმელი საწარმო, დასასვენებელი სახლები და რკინიგზა, რომანოვის მმართველობის დროს (1898-1901) გაიყვანეს ბორჯომ-ბაკურიანის ვიწროლიანდაგიანი რკინიგზაც.

სწორედ ის, „გუგული“ („კუკუშკა“) მატარებლის“ სახელით ცნობილი რკინიგზა, ბაკურიანის ახალი ცხოვრების დასაწყისის ძირითადი მიზეზი ხდება.

ბაკურიანში რკინიგზის არსებობამ, 1902-1910 წლებში, კობტაგორის ფერდზე, როლოვისა და ფომინის ხელმძღვანელობით, მაღალმთის ბოტანიკური ბაღის შენება გააადვილა. ბოტანიკური ბაღის შენება და მისი სტუმართმოყვარე ხელმძღვანელი კოზლოვსკი აქ ჩამოსული დამწყები მოთხილამურეების ხელშემწყობნი ხდებიან.

ევროპაში სათხილამურო სპორტის ბუმი იყო და საქართველოში ახალჩამოსული გიორგი ნიკოლაძე, თავის მეგობრებთან ერთად სათხილამურო სპორტის პოპულარიზაციაზე ოცნებას იწყებს. იგი პირველია, რომელსაც ბაკურიანში პირველი ქართველი მოთხილამურეები ჩამოჰყავს.

1934 წელს პტეს-მა (პროლეტარული ტურიზმისა და ექსკურსიების საზოგადოება) იჯარით აიღო შემდეგომში ბავშვთა სანატორიუმის შენობა და იქ სამთო-სათხილამურო სკოლა და ზამთრის ფიზკულტურის სახლი დააარსა.

1935 წელი ბაკურიანის, როგორც სათხილამურო ცენტრის, დაბადების წელია. იანვრის დასაწყისში აქ უკვე ხალხმრავლობაა. ჩამოვიდნენ ამიერკავკასიის ინდუსტრიული ინსტიტუტის (შემდგომში საქართველოს პოლიტექნიკური ინსტიტუტი, ხოლო დღეს – საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი) სტუდენტები, რომლებიც გაერთიანებულნი იყვნენ ინსტიტუტის სათხილამურო სექციაში. ინსტიტუტის თავკაცის, ბოჯგუას ხელშეწყობით, სტუდენტების საწრთვნელი შეკრებები ბაკურიანში ტრადიციად ქცეულა. ამ პერიოდში ბაკურიანში ჩამოდიან თბილისის სამედიცინო ინსტიტუტისა და სახელმწიფო უნივერსიტეტის წარგზავნილებიც.

1935 წლის 6 იანვარს საზეიმო ვითარებაში გაიხსნა სამთო-სათხილამურო სკოლა და ფიზკულტურის სახლი. ეს მოვლენა იმდროინდელმა პრესამ ვრცლად გააშუქა. შკოლისა და სახლის უფროსი გოგი ბაქრაძე გახდა. ამავე წელს ჩამოყალიბდა ამიერკავკასიის ნაკრებიც შემდეგი შემადგენლობით: მაყაშვილი, გელაძე, მიქაბერიძე, კოსმაჩევსკი, ფურცელაძე, გვალია, მოლოვიჩკო, ბოიკო, სმირნოვი, სელეზნიოვა. რუსი მოთხილამურეები ბაკურიანის ჰავითა და მრავალფეროვნებით მოიხიბლნენ. მათ ბაკურიანს “საბჭოთა სათხილამურო სპორტის დედაქალაქი” შეარქვეს. ამავე პერიოდის პრესაში უწოდეს მას “საბჭოთა დავოსიც”.

1950 წელს აქ აშენდა ჯერ 45, ხოლო შემდეგ – 75 მეტრიანი ტრამპლინი, რამაც უფრო მოიზიდა სათხილამურო სპორტის მოყვარულები.

1954 წელს ბაკურიანში დაიდგა საბჭოთა კავშირში პირველი საბუქსირო გზა. დღევანდელი გადასახედიდან დაუჯერებელია, მაგრამ ამ წლამდე კოხტაგორის წვერზე მოთხილამურენი ფეხით ადიოდნენ და ტრასასაც ფეხით ტკეპნიდნენ.

1960 წელს დასრულდა ბაკურიანის ელექტრიფიკაცია.

90-იანი წლების დასაწყისში ბაკურიანი ცარიელდება, ქვეყანაში არსებული რეალობით (სამოქალაქო ომები, ეთნოკონფლიქტები) სარგებლობენ მავანნი და წლების მანძილზე თაობების მიერ შექმნილი ოცნება თუ რეალობა – ტურბაზები, დასასვენებელი სახლები, საბუქსირო და საბაგირო გზები და ა.შ.) ნადგურდება, ბაკურიანი დიდ კრიზისს განიცდის.

დღესდღეობით ბაკურიანი მეორედ იზადება: შენდება ახალი სასტუმროები, საბაგირო გზები, სათხილამურო ტრასები, იქმნება ახალი, ოცნების პროექტები.

2. მდებარეობა და რეგიონალური კონტექსტი

ბაკურიანი ბორჯომის ხეობაში, თრიალეთის ქედის ჩრდილოეთ ფერდზე, ზღვის დონიდან 1700 მეტრზე (5.576 ფუტზე) მდებარეობს. თბილისსა და ბაკურიანს შორის მანძილი 180კმ-ია (111.847 მილი), ხოლო ბორჯომიდან ის მხოლოდ 30კმ-შია (18.6411 მილი).

ავტომანქანით:

თბილისი - ბაკურიანი 180კმ. მგზავრობის სავარაუდო ხანგრძლივობა - 2.5 სთ.

ბათუმი - ბაკურიანი 295კმ. მგზავრობის სავარაუდო ხანგრძლივობა - 4.5 სთ.

ქუთაისი - ბაკურიანი 155კმ. მგზავრობის სავარაუდო ხანგრძლივობა - 2.5 სთ

თვითმფრინავით:

აეროპორტებიდან ბაკურიანამდე მანძილი:

ქ. თბილისიდან - 190კმ.

ქ. ბათუმიდან - 300კმ.

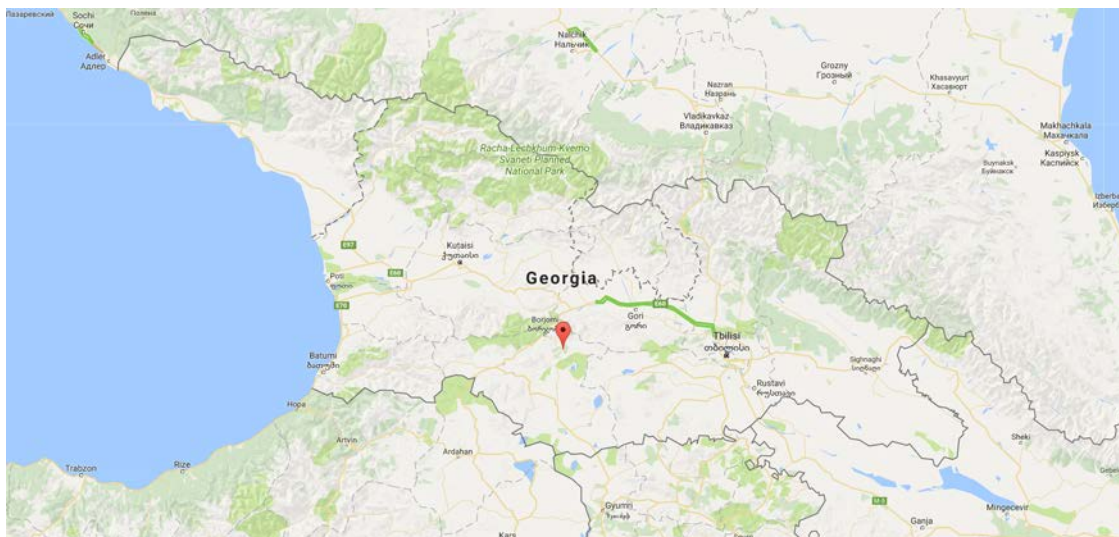
ქ. ქუთაისიდან - 160კმ.

ქ. ტრაპზონიდან (თურქეთი) – 500კმ.

ქ. ბაქოდან (აზერბაიჯანი) – 750კმ.

ქ. ერევნიდან (სომხეთი) – 270კმ.

ქ. ვლადიკავკაზიდან (რუსეთი) – 350კმ.



3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საპროექტო არეალის ადგილმდებარეობა და შეფასება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს დაბა ბაკურიანში, კოხტაგორისკენ მიმავალი გზის დასაწყისში. ტერიტორიას აღმოსავლეთ მხრიდან ესაზღვრება სწორედ ეს გზა რომლის მეორე მხარეს მიმდინარეობს სასტუმროს მშენებლობა. ჩრდილო-დასავლეთის მხრიდან კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი.



დასავლეთის მხრიდან სარეკრეაციო ზონა. ჩრდილოეთის მხრიდან კი დიდ მიტარბისკენ მიმავალი საავტომობილო გზა, რომლის მეორე მხარეს განთავსებულია პატარა სასტუმრო და საცხოვრებელი ტიპის შენობები, სამხრეთის მხრიდან ესაზღვრება კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები და ასევე სარეკრეაციო ზონა.

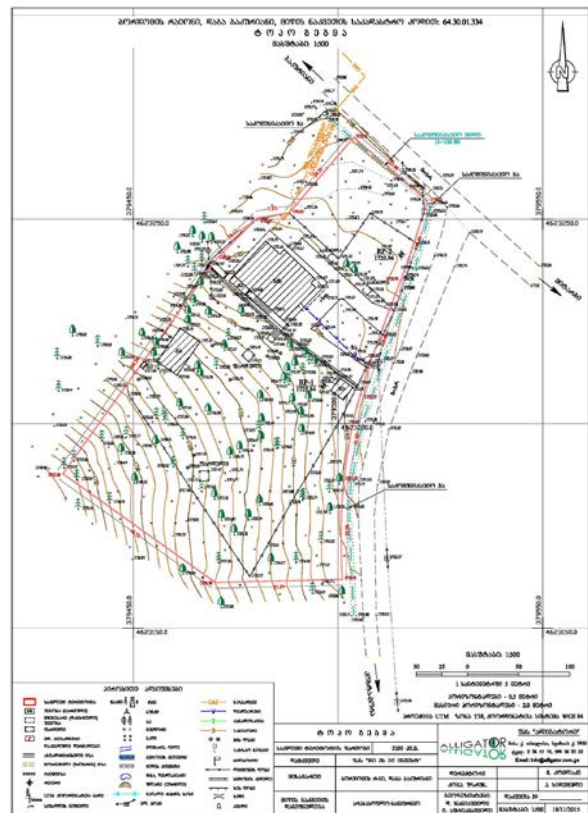
განაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალის საერთო ფართობი 6165 კვ.მ.-ია. ამ ეტაპზე საპროექტო არეალში გვხვდება ორსართულიანი მანსარდული ტიპის შენობა, რომლის სამხრეთით და აღმოსავლეთით განთავსებულია მცირე ერთსართულიანი ნაგებობები.

4. ტოპოგეოდეზიური რუკა და ორთოფოტო სურათი

დაბა ბაკურიანი მდებარეობს ვულკანურ პლატოზე, ზღვის დონიდან 1650_1750 მეტრის სიმაღლეზე, მდ. ბაკურიანისწყლის (ბაკურიანულას) გაშლილ ხეობაში. მისი რელიეფის ხასიათი განპირობებული იყო ვულკანური აქტიურობით. დაბა ბაკურიანის სიახლოვეს გადის მიწის ქერქის ვულკანური წყვეტილი ხაზი ტაბაწყურის ტბასთან მდებარე თავკვეთილის ძველი ვულკანიდან (2582 მ), თრიალეთისა და გორის დაბლობების გავლით ყაზბეგის ვულკანამდე. სამხრეთის მიმართულებით ეს ხაზი არარატის ძველ ვულკანამდე აღწევს. ამ ხაზის დასავლეთით არსებობს მეორე ნაპრალი, რომელიც არსიანის ყოფილი ვულკანიდან იალბუზამდე მიემართება. ამ ორ ნაპრალს შორის არსებული სივრცე წარმოადგენს მნიშვნელოვან ვულკანურ ზონას. ბაკურიანის შემომფარგლავი მთების საშუალო სიმაღლე _ 2500 მეტრია ზღვის დონიდან; მათი ჩრდილო კალთები უფრო დამრეცია, ვიდრე სამხრეთისა. ამ ადგილების რელიეფის წარმოშობას მკვლევარები უკავშირებენ ძველი ვულკანების ამონთხევასთან, რის შედეგად ვულკანურმა ლავამ ჩამოაყალიბა ახლანდელი რელიეფი. ძველი ხეობების ნაცვლად შეიქმნა წყლის ახალი კალაპოტები და, მათი ლავით გადაკეტვის ადგილებში - ტბები. სწორედ ერთ-ერთი ასეთი ტბის ფსკერს დღეს წარმოადგენს ბაკურიანის ტაფობი. უკანასკნელ ვულკანურ ამონთხევამდე, არსებობდა ძველი მდინარე, რომელიც სათავეს იღებდა თრიალეთის ქედიდან , ბაკურიანსა და ციხისჯვარს შორის. ამოფრქვევის მთავარი ადგილი მდებარეობდა ბაკურიანიდან სამხრეთ დასავლეთით, 1 კმ დაშორებით, ახლანდელი დაბის პარკის ზემოთ. ამ ვულკანის კონუსი და კრატერის ნაწილი დღემდეა შემორჩენილი. ძირითადი ლავის ნაკადი წარმოშობილი იყო კრატერით, რომელიც მოქმედებდა დღევანდელი ბაკურიანის ბოტანიკური ბაღის ტერიტორიაზე. ამ ვულკანის კონუსი ამჟამად მხოლოდ 125 მეტრით, მისი დიამეტრი 200 მეტრს აღწევს, სიღრმე - 50 მეტრს. შემორჩენილია კრატერის სამი მხარე.

საპროექტო ტერიტორია და მიმდებარე არეალი მდებარეობს ზღვის დონიდან საშუალოდ 1720-1730 მ. ფარგლებში.





5. კლიმატური პირობები, მზის გამოსხივების ანალიზი

ბაკურიანის ჰავა ზღვის ნოტიოდან ზომიერად ნოტიო კონტინენტურისკენ გარდამავალია. ზამთარი ცივია და თოვლიანი; ზაფხული - ხანგრძლივი. საშუალო წლიური ტემპერატურა 4,30 °C; იანვრისა -7,20 °C, აგვისტოსი აგვისტოსი +15 °C -მდე; ნალექების რაოდენობა 734 მმ წელიწადში, ნალექიანი დღეების რაოდენობა წელიწადში - 145 მდე. თოვლის საფარი (64 სმ) დევს დეკემბრის დასაწყისიდან მარტის ბოლომდე. გაბატონებული ქარები სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებისაა. ძირითადი სამკურნალო ფაქტორებია: მთის ჰავა, მზის ხანგრძლივი ნათება (2,052 სთ წელიწადში) და ულტრაიისფერი სხივების მაღალი რადიაცია. სამედიცინო ჩვენებები: ლიმფადენიტი, სასუნთქ ორგანოთა ქრონიკული არატუბერკულოზური დაავადებანი, სისხლნაკლებობა.

- ზოგადკლიმატური (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემები;

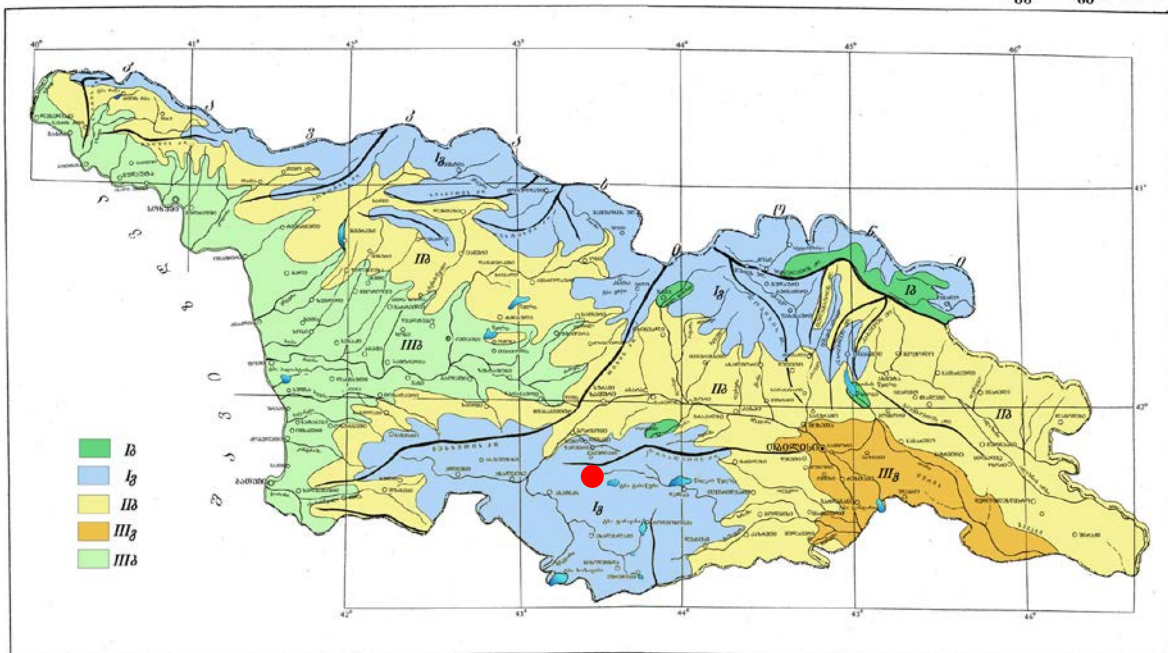
პუნქტების კოორდინატები, გარომეტრული წნევა

№	პუნქტების დასახელება	კოორდინატები			ბარომეტრული წნევა (ჰპა)
		ბეოგრაფიული განედი (გრადუსი და მინუტი)	ბეოგრაფიული გრძედი (გრადუსი და მინუტი)	სიმაღლე ზღვის დონიდან (მ)	
1	2	3	4	5	6
	ბაკურიანი.აგრო	41°44'	43°31'	1703	815

კლიმატური რაიონები	კლიმატური ქვერაიონები	იანვრის საშუალო ტემპერატურა, °C	ზამთრის 3 თვის ქარის საშუალო სიჩქარე, მ/წ	ივლისის საშუალო ტემპერატურა, °C	ივლისის ფარდობითი ტენიანობა, %
1	2	3	4	5	6
I	Iა	-4-დან -14-მდე	5 და მეტი	+5-დან +12-მდე	75 მეტი
	Iბ	-3-დან -5-მდე	5 და მეტი	+12-დან +21-მდე	75 მეტი
	Iგ	-4-დან -14-მდე	-	+12-დან +21-მდე	-
	Iდ	-5-დან -14-მდე	5 და მეტი	+12-დან +21-მდე	75 მეტი
II	IIა	-14-დან -20-მდე	-	+21-დან +25-მდე	-
	IIბ	-5-დან -2-მდე	-	+21-დან +25-მდე	-
	IIგ	-5-დან -14-მდე	-	+21-დან +25-მდე	-
III	IIIა	-10-დან +2-მდე	-	+28 და მეტი	-
	IIIბ	+2-დან +6-მდე	-	+22-დან +28-მდე	50 და მეტი 13ს
	IIIგ	0-დან +2-მდე	-	+25-დან +28-მდე	-
	IIIდ	-15-დან 0-მდე	-	+25-დან +28-მდე	-

საქართველოს ტერიტორიის საშენებლო კლიმატური დარაიონება

რუკა - სქემა № 1



საქართველოს ტერიტორიის საშენებლო კლიმატური დარაიონების რუკის მიხედვით დაბა ბაკურიანი მდებარეობს I გ არეალში.

მზის გამოსხივების ანალიზი:

კოორდინატულ ზედაპირზე მზის პირდაპირი S და ჯამური რადიაცია Q, კვტ - სთ/მ² თვეში

№	პუნქტების დასახელება	იანვარი		აპრილი		ივლისი		ოქტომბერი	
		S	Q	S	Q	S	Q	S	Q
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ბაკურიანი, აგრო	23	64	68	156	103	199	58	104

მზის პირდაპირი S და ჯამური Q რადიაცია კოორდინატულ და
α კუთხით დახრილი სამხრეთის ორიენტაციის ზედაპირზე, კვტ-სთ/მ² დღეში

ცხრილი 5

№	პუნქტების დასახელება	პირდაპირი რადიაცია S								ჯამური რადიაცია Q							
		იანვარი		აპრილი		ივლისი		ოქტომბერი		იანვარი		აპრილი		ივლისი		ოქტომბერი	
		პ.ზ.	α=65°	პ.ზ.	α=30°	პ.ზ.	α=10°	პ.ზ.	α=50°	პ.ზ.	α=65°	პ.ზ.	α=30°	პ.ზ.	α=10°	პ.ზ.	α=50°
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	ბაკურიანი, აგრო	0,7	1,7	2,3	2,6	3,3	3,4	1,9	3,0	2,1	3,2	5,2	5,7	6,4	6,5	3,4	4,6

მეტრიკულ ზედაპირზე მზის პირდაპირი რადიაცია S, კვტ-სთ/მ² თვეში

ცხრილი 6

№	პუნქტების დასახელება	იანვარი					აპრილი					ივლისი					ოქტომბერი				
		ნ	ნა	ა	სა	ს	ნ	ნა	ა	სა	ს	ნ	ნა	ა	სა	ს	ნ	ნა	ა	სა	ს
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	ბაკურიანი, აგრო	0	0,5	1,4	3,7	5,2	0,7	1,3	3,1	3,9	3,8	6	2,6	4,4	3,9	2,7	0	5	2,8	5,8	7,6

მეტრიკულ ზედაპირზე მზის ჯამური რადიაცია Q, კვტ-სთ/მ² თვეში

ცხრილი 7

№	პუნქტების დასახელება	იანვარი					აპრილი					ივლისი					ოქტომბერი				
		ნ	ნა	ა	სა	ს	ნ	ნა	ა	სა	ს	ნ	ნა	ა	სა	ს	ნ	ნა	ა	სა	ს
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	ბაკურიანი, აგრო	23	23	37	70	90	52	66	86	99	97	64	85	103	101	90	31	38	61	97	104

ჰაერის ტემპერატურის ანალიზი:

ჰ ა ე რ ი ს ტ ე მ პ ე რ ა ტ უ რ ა

ცხრილი 11

№	პუნქტების დასახელება	გარე ჰაერის ტემპერატურა, ° C														პერიოდი «8°C საშუალო თვეური ტემპერატურა» ტემპერატურით	საშუალო ტემპერატურა 13 საათზე							
		თვის საშუალო												პერიოდის საშუალო										
		იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	წლის საშუალო	აბსოლუტური მინიმუმი			აბსოლუტური მაქსიმუმი	შვედსკი ტიპის საშუალო მაქსიმუმი	შვედსკი ტიპის საშუალო	შვედსკი ტიპის საშუალო			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
1	ბაკურიანი	-6,2	-5,5	-2,4	3,2	8,5	11,6	14,4	14,6	10,8	6,0	0,9	-3,4	4,4	-3,6	31	20,6	-1,5	-2,1	-6,2	22,1	-0,7	-1,9	18,9

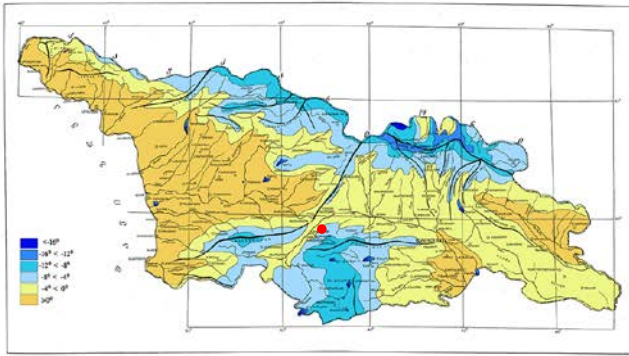
პაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა

ცხრილი 12

№	პუნქტების დასახელება	თვის საშუალო, °C										თვის მაქსიმალური, °C									
		იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
1	ბაკურიანი, აგრო	11,7	12,0	12,4	12,2	11,7	11,8	11,0	11,6	13,0	12,5	11,0	10,7	22,0	23,5	23,8	23,7	21,1	21,3	22,0	23,1

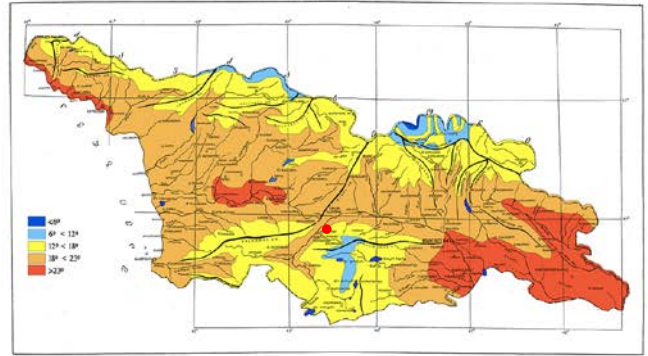
პაერის საშუალო ტემპერატურა, გრაფიკული, იანვარი

რუკა - სკალა 1:50,000



პაერის საშუალო ტემპერატურა, გრაფიკული, ივლისი

რუკა - სკალა 1:50,000



პაერის ფარდობითი ტენიანობა

ცხრილი 13

№	პუნქტების დასახელება	გარე პაერის ფარდობითი ტენიანობა, %													საშ. ფარდ. ტენიანობა 13 საათზე		ფარდ. ტენიანობის საშ. დღეღამური ამპლიტუდა	
		იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	წლის საშუალო	ივლისი	თებერვალი	ივლისი	თებერვალი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	ბაკურიანი, აგრო	75	76	76	74	76	77	78	76	80	80	78	76	77	59	63	24	32

ნაღებების რაოდენობა

ცხრილი 15

№	პუნქტების დასახელება	ნაღებების რაოდენობა წელიწადში, მმ	ნაღებების დღეღამური მაქსიმუმი, მმ
1	2	3	4
1	ბაკურიანი, აგრო	935	101

თოვლის დატვირთვა

თოვლის საზარი

ცხრილი 17

№	პუნქტების დასახელება	თოვლის საფარის წონა, კგ/მ²	თოვლის საფარის დღეღამური მაქსიმუმი, მმ	თოვლის საფარის წელიწადური წყალმცველობა, მმ
1	2	3	4	5
1	ბაკურიანი, აგრო	1.44	143	168

ზოგადი კლიმატური მონაცემები

ბარომეტრული წნევა:

815 hPa

საშუალო ტემპერატურა (იანვ.):

-4 დან -14 °C მდე

საშუალო ტემპერატურა (ივლ.):

+12 დან +21°C მდე

ფარდობითი ტენიანობა (%):

80% წლის საშუალო, საშუალო 76% (Dec) - 76% (Aug)

გრუნტის გაყინვის სიღრმე:

თიხოვანი და თიხნარი - 96 სმ, წვრილი და მტვრისებრი

ქვიშის ქვიშნარი - 115 სმ, მსხვილი და საშ. სიმსხვილის

ხრეშისებური ქვიშის - 125 სმ, მსხვილნატეხი - 144 სმ.

6. ზოგადგეოლოგიური და სეისმური მონაცემები

1. საინჟინრო გეოლოგიური თვალსაზრისით, საკვლევი ტერიტორია არ ხასიათდება არახელსაყრელი ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენების (მეწვერი, კარსტი, ნაჯღოშადი გრუნტი და სხვა) არსებობით.

არახელსაყრელი ფაქტორია სეისმური თვისებების მიხედვით III კატეგორიის თისოვანი გრუნტების არსებობა (ა0.9).

ს6 და წ 1.02.07-87-ის მე-10 დანართის თანახმად, საინჟინრო გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, უბანი მიეკუთვნება II კატეგორიას (საშუალო სირთულის).

2. სამშენებლო უბნის ლითოლოგიურ კრილში გაერცვლებული თისოვანი გრუნტები, სამშენებლო თვისებების მიხედვით, განიხილება, როგორც დამოუკიდებელი საინჟინრო გეოლოგიური ქვეშენებები (ს6):

- I ს6 – ნახევრადმყარი კონსისტენციის თიხა (ფენა 2);
II ს6 – ძნელპლასტიკური კონსისტენციის თიხა (ფენა 3).

ფენა I-ის ტექნოგენური გრუნტი, როგორც ს6 არ განიხილება.

3. უბნის ლითოლოგიური სურათიდან გამომდინარე, ფუძეგრუნტად მიიღება I ს6-ს (ფენა 2) გრუნტი.

საძირკვლების ტიპებად გამოყენებული იქნება ჩვეულებრივი საძირკვლები (ღუნტური, ფილა).

- შენიშვნა:** 1) ფუძეში და აქტიური ზონის ფარგლებში სეისმური თვისებების მიხედვით III კატეგორიის თისოვანი გრუნტების არსებობისას (ა0.9), რეკომენდებულია გამოყენებულ იქნეს სრულკენჭნაროვანი საბალასტო გრუნტი (ს6 და წ 2.02.01-83-ის პ 10.6-ის რეკომენდაცია);
2) ღუნტური საძირკვლის გამოყენებისას, სრულკენჭნაროვანი ბალიშის სისქე განისაზღვრება ანგარიშებით, საძირკვლის განთანაბრების დამოკიდებულებაში, პნ 02.01-08, მუხლი II, პ II-ის მოთხოვნის დაცვით. ფილის საძირკვლის გამოყენებისას, ბალიშის სისქის ანგარიშებით გამოთვლის სატირება არ არის და შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი სისქის (არანაკლები 0.3 მ-სა).

4. ფუძის განაგარიშებისათვის, ქვემოთ ცხრილ 3-ში მოცემულია ორივე ს6-ს გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლების მნიშვნელობები, მიღებული ლაბორატორიული გამოკვლევების, ნორმატიული დოკუმენტების, აგრეთვე საცნობარო ლიტერატურის (დამამრეცხების საანგარიშო-თეორიული ცნობარი) გამოყენებით:

ცხრილი 3

№	პარამეტრი	ზომის ერთეული	საანგარიშო მნიშვნელობა	
			I ს6 (ფენა 2)	II ს6 (ფენა 3)
1	სიმკვრივე, ρ გ/სმ³	II ზღვრული მდგომარეობა (ფუძის ანგარიშში დეფორმაციაზე)	ρ_1^I 1.80 ρ_1^{II} 1.78	1.84 1.82
		I ზღვრული მდგომარეობა (ფუძის ანგარიშში მხიდნარეობაზე)	ρ_1^I 1.81 ρ_1^{II} 1.77	1.85 1.81
		ნორმატიული მნიშვნელობა	ρ_c 1.79	1.83
		ნორმატიული მდგომარეობა	c_1 30(0.30)	—
2	ხედილობა, E კპა(გპა/სმ²)	I ზღვრული მდგომარეობა	c_1 25(0.25)	—
		ნორმატიული მნიშვნელობა	c_c 37(0.37)	32(0.32)
		ნორმატიული მდგომარეობა	c_c 37(0.37)	32(0.32)
3	შინაგანი ხახუნის კოეფიციენტი, φ°	II ზღვრული მდგომარეობა	φ_1 12	—
		I ზღვრული მდგომარეობა	φ_1 11	—
		ნორმატიული მნიშვნელობა	φ_c 14	11
4	დეფორმაციის მოდული, E მპა (გპა/სმ²)		17(170)	9(90)
5	პირობითი საანგარიშო წინაღობა, R ₀ კპა (გპა/სმ²)		240(2.4)	190(1.9)
6	საგების კოეფიციენტი, k კ/სმ³		3.0	2.5
7	პუასონის კოეფიციენტი, μ		0.42	0.42
8	ფუნქციონირების კოეფიციენტი, k _ფ		< 0.01	< 0.01

5. ფენობრივად (0.20–0.25 მ) შემკვრივებულ სრულკენჭნაროვან გრუნტზე დეფორმაციის მოდული შეიძლება მიღებულ იქნეს 35 მპა (350 გპა/სმ²), ხოლო პირობითი საანგარიშო წინაღობა R₀=300 კპა (3.0 გპა/სმ²).

შენიშვნა: ეპროდამტკეპის გამოყენებისას, შესაძლებელია ფენის სიმკვრივე შეიძლება გაიზარდოს (დამოკიდებული იქნება გამოყენებული შენაშენის ტექნიკურ პარამეტრზე).

6. გრუნტის წყლის მაქსიმალური აწვევის დონედ მიღებული იქნეს 1.0 მ, მაქსიმალურ დაშვების დონეზე შედარებით.

მოწიქვმა სართულის მოწიქვა შესაძლებელი იქნება დრენაჟის გათვალისწინების პირობებში.

შენიშვნა: დრენაჟის დაბრუნებისას თხილდება უნდა მოეწოდოს სარდაფის იატაკიდან 0.5 მ-ით დაბლა.

7. გრუნტების (თისოვანი) სეისმური გაყენის ნორმატიული სიღრმე, დაბა ბაკურიანისთვის შეადგენს 96 სმ-ს და შესაძლებლობა იქნეს მიღებული საძირკვლების ნაღმების განსაზღვრისას.

8. ქვაბულის ან თხილვების (მათ შორის დრენაჟის) ამოღების დროს საჭირო იქნება წყალტყევის საშუალების ჩატარება. წყლის მოდენი ქვაბულის ყოველ მ-ზე, ან თხილვების ყოველი გრძივი მეტრისთვის მიღებულ იქნეს 0.01 ლ/წმ.

9. გრუნტის წყალი არ არის აგრესიული და მიწისქვეშა კონსტრუქციებისთვის შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ნებისმიერი მარცის ცემენტები.

10. პნ 01.01-09 („სეისმოშედეგი შენებლობა“) თანახმად, დაბა ბაკურიანის მდებარეობს 8 ბალიანი სეისმურობის ზონაში.

ამეფ ნორმატიული დოკუმენტის ცხრილი I-ის მიხედვით, უბნის ამეფი ტექნოგენური და თისოვანი გრუნტები (ა0.9), სეისმური თვისებების მიხედვით, მიეკუთვნებიან – III კატეგორიას.

უბნის საანგარიშო სეისმურობა განისაზღვრის გრუნტული პირობების მიხედვით (პნ 01.01-09, ცხრ. I-ის მე-2 შენიშვნა).

11. ქვაბულის და თხილვების ფერდობის მაქსიმალური დახაშვები დახრა, მიღებული იქნეს ს6 და წ 3.02.01-87-ის პ პ 3.11, 3.12, 3.15 და ს6 და წ III-4-80-ის მე-9 თვის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

12. დამუშავების სიღრმის მიხედვით, უბანზე გაერცვლებული გრუნტები, ს6 და წ IV-2-82-ის I-I ცხრილის თანახმად, მიეკუთვნებიან

ა) ნაფარი (ფენა I) – სამეფი სახეობით (ერთიციცხიანი გქსკავატორით, ბულოზურით და ხელით) დამუშავებისას – II ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1800 კგ/მ³ (რიგ. N24);

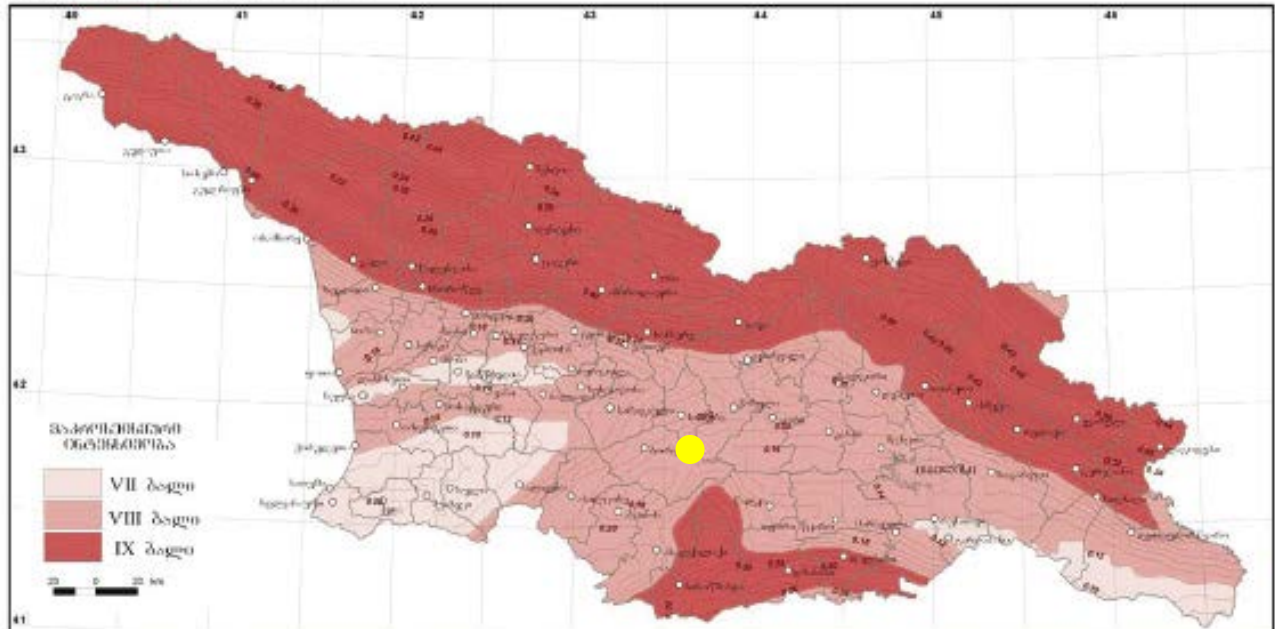
ბ) თისოვანი გრუნტები (ფენა 2 და 3) – ერთიციცხიანი გქსკავატორით და ხელით დამუშავებისას – III ჯგუფს, ბულოზურით – II ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1750 კგ/მ³ (რიგ. N36).

სეისმური მდგომარეობა

სამშენებლო ნორმებისა და წესების „სეისმომედეგი მშენებლობა“ სეისმური საფრთხის რუკის თანახმად საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს 8 ბალიან (MSK 64 სკალა) ზონაში.

სეისმური საფრთხის რუკა

მაქსიმალური პერიზონული აჩქარება



7. არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები

- ამ ეტაპისთვის ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები არ არის.

8. არსებული ეკოლოგიური მონაცემები

- ამ ეტაპისთვის არსებული ეკოლოგიური მონაცემები არ არის.

9. კულტურული მემკვიდრეობა

- საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობა არ არსებობს.

10. ინფრასტრუქტურის ანალიზი

არსებული სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ანალიზი

საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთის მხრიდან ნაკვეთს გასწვრივ მიუყვება დიდი მიტარბისკენ მიმავალი საქალაქო მნიშვნელობის გზა, ხოლო აღმოსავლეთის მხრიდან ნაკვეთის გასწვრივ მდებარეობს საუბნო გზა, რომელიც მიემართება კოხტაგორასკენ.



არსებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთ მხრიდან მდებარეობს გაზსადენი მილი. ასევე ნაკვეთთან არის წყალიც და ელ-მომარაგებაც.



11. საკუთრების ანალიზი

საპროექტო არეალში განთავსებულია ორი საკადასტრო ერთეული (ს/კ 64.30.01.035; 64.30.01.334;) ასევე გრგ.-ს დავალების არეალში შედის ნეკვეთების მიმდებარე ტერიტორია, რომლის დიდი ნაწილი კერძო (ორგანიზაცია), ნაწილი კერძო (ფიზიკური პირი), ერთი სახელმწიფო საკუთრებაში და ერთიც გაურკვეველ მდგომარეობაშია.

12. დოკუმენტური კვლევა

შეზღუდვები:

გარემოს ფორმირებისთვის დადგენილი შეზღუდვები და პარამეტრები:

ა) შენობების სიმაღლის შეზღუდვა – შენობების მაქსიმალურ სიმაღლედ განისაზღვროს 11 მეტრი (კეხში 15 მ). შესაბამისი დასაბუთების საფუძველზე შესაძლებელია ამ ნორმის გადაცდენა, მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის, კ-1-ის შემცირება – მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი – კ-1 0.3;

გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3-ის გაზრდა – ვიზუალური ფაქტორის გასაუმჯობესებლად და ჯანსაღი გარემოს შესაქმნელად მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3-ის მინიმალური მაჩვენებელია 0.3;

დ) ღობეების სიმაღლისა და მასალის შეზღუდვა – საზოგადოებრივი სივრციდან ხედვის არეალში (გზა, ბაღი, სკვერი და ა.შ.) ღობის მაქსიმალურ სიმაღლედ დადგინდეს 1.2 მეტრი და გამოყენებულ იქნეს ბუნებრივი მასალები (ხე, ქვა და ა.შ.). საზოგადოებრივი სივრციდან ხედვის არეალის გარეთ ღობეების მაქსიმალურ სიმაღლედ განისაზღვროს 2.2 მეტრი;

ე) ტერიტორიის კეთილმოწყობისა და გამწვანების ვალდებულება – პროექტის შეთანხმების სტადიაზე სავალდებულოდ წარსადგენია ტერიტორიის კეთილმოწყობის დეტალური სქემა (გამწვანების თარგები, მოპირკეთების მასალები და ა.შ.);

ვ) ტერიტორიაზე ღია ავტოსადგომების განთავსების შეზღუდვა – ავტოსადგომები უნდა განთავსდეს მიწის ქვეშ ან შენობის პირველ სართულზე. საზოგადოებრივი სივრციდან ეზოს აღქმად ნაწილში ავტოსადგომად შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს ამ ეზოს მხოლოდ 10%, ხოლო უკანა ეზოში – უკანა ეზოს მაქსიმუმ 20%;

ზ) შენობების ყრუ კედლების შეზღუდვა – დადგინდეს განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზები ტერიტორიის მიუღ პერიმეტრზე, საზღვრიდან 3 მ-ის დაშორებით. გამოწვევის დაშვება შესაძლებელია ორ შემთხვევაში:

ზ.ა) თუ ხდება განაშენიანება მომიჯნავე ნაკვეთთან ერთად და პროექტი გულისხმობს ორივე შენობის ყრუ კედლების განთავსებას ერთმანეთის მომიჯნავედ;

ზ.ბ) თუ მომიჯნავე ნაკვეთზე განთავსებულია შენობა, რომლის ყრუ კედელი განთავსებულია საპროექტო ნაკვეთის მომიჯნავედ და საპროექტო ყრუ კედელი ფარავს მას. ასეთ შემთხვევაში აუცილებელია მომიჯნავე, არსებული ყრუ კედლის მინიმუმ ნახევრის დაფარვა სიმაღლეში საპროექტო ყრუ კედლით.

სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემები

კლასიფიკაცია	შინაარსი	რეესტრი	წყარო
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958-III, 05.02.2014წ	საკანონმდებლო მაცნე
კანონი	საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი	№2181-III, 25.06.1999	matsne.gov.ge
	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506-III, 24.06.2005წ	matsne.gov.ge
	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ	№4708-III, 08.05.2007წ	matsne.gov.ge
	გარემოს დაცვის შესახებ	№519-III, 10.12.1996	matsne.gov.ge
	საავტომობილო გზების შესახებ	№585, 11.11.1994წ	matsne.gov.ge
	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-III, 24.12.2013წ	matsne.gov.ge
	სასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ	№165, 30.04.1996	matsne.gov.ge
	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	№1345-III, 28.04.1998წ	matsne.gov.ge
	აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ	№2349, 11.08.1999წ	matsne.gov.ge
პარლამენტის დადგენილება	მუნიციპალიტეტების გაყოფისა და თვითმმართველი თემების – მუნიციპალიტეტების შექმნის შესახებ	№2205-III, 04.04.2014წ	matsne.gov.ge
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	№206, 30.04.1999წ	matsne.gov.ge

მთავრობის დადგენილება	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	№59, 15.01.2014წ	matsne.gov.ge
	კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების შემუშავების წესები	№181, 14.05.2012წ	matsne.gov.ge
	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	№366, 24.12.2013წ	matsne.gov.ge
	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები	№365, 24.12.2013წ	matsne.gov.ge
	მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ	№57, 24.03.2009წ	matsne.gov.ge
	საქართველოს მთავრობის დადგენილება გარემოსდაცვითი ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ	№105, 12.03.2015წ	matsne.gov.ge

13. პროექტის განვითარების ხედვა და ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება

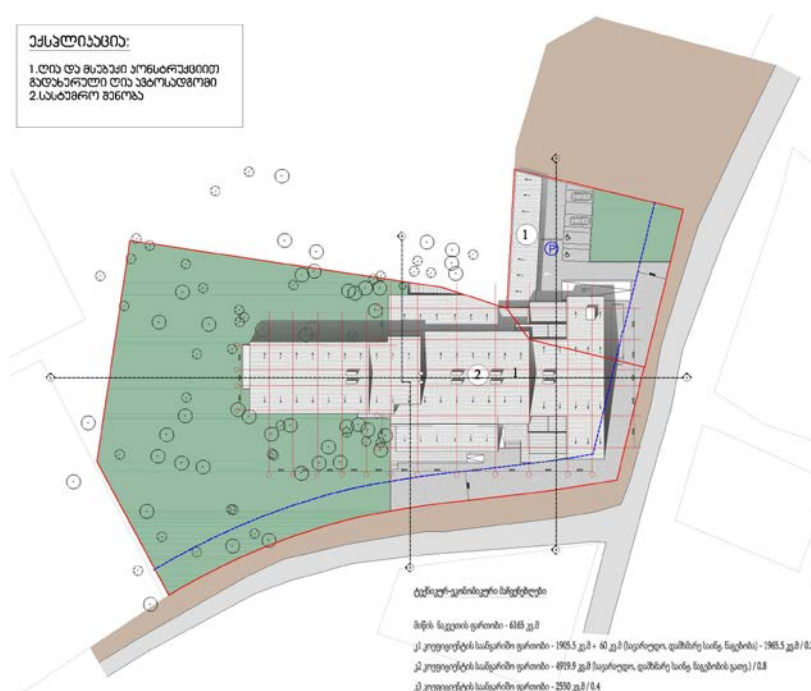
წარმოდგენილი კვლევის საფუძველზე, საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე, დაგეგმვის მთავარი ამოცანაა აღნიშნული ტერიტორიის განვითარება და ერთიან გეგმარებით ერთეულად ჩამოყალიბება. წარმოდგენილ ხედვაში გათვალისწინებულია საკურორტო ფუნქციის სასტუმროს კომპლექსის განვითარება.

კომპლექსის მთავარი შენობა 4-5 სართულიანია (64 სასტუმროს ნომრით), რომელიც რელიეფზე ვითარდება სიმაღლის მიხედვით. არქიტექტურული იერსახით შენობა გადაწყვეტილია „შალეს“ სტილში. ნაწილობრივ სასტუმრო შემოფარგლულია არსებული მარადმწვანე და ფოთლოვანი ხეებით. მათგან 8 ხე ყვება საპროექტო არეალში, შესაბამისად განიხილება მათი გადარგვის ან მოჭრის საკითხი.

სიმაღლის ხაზთან მიმართებაში გადაცდენა ხდება ვერტიკალური კავშირების მოცულობებით (იხ. ჭრილი 1-1, ჭრილი 3-3).

მთავრი გზის გასწვრივ ღია ავტოსადგომი ადგილები მოიაზრება, ნაწილობრივ გადახურული, რომლის ქვემოთ მიწისქვეშა ავტოსადგომი მოიაზრება. ავტოსადგომების რაოდენობა სასტუმრო ნომრების რაოდენობის 60%-ია.

განაშენიანების რეგულირების გეგმაში გათვალისწინებული იქნება აღნიშნული ობიექტებისთვის საინჟინრო ინფრასტრუქტურა.



ფიზიკური გარემოს ავტავა



2017 წელი

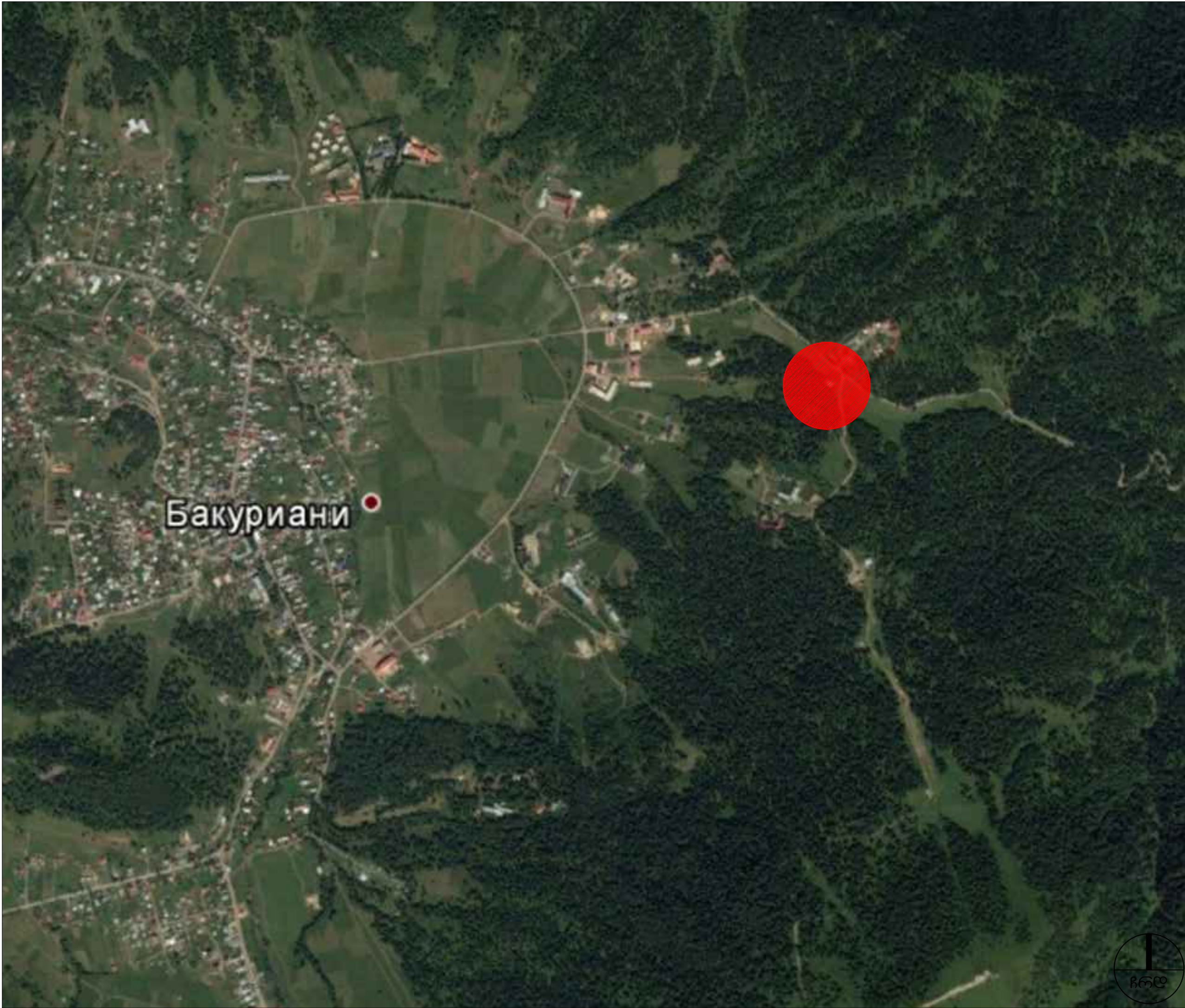
განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი
დავალებისთვის წინასაპროექტო ხელვა და ავტომატური
გრაფიკული ნაწილი
რუხების ჩამონათვალი

ფიზიკური გარემოს ავტომატური

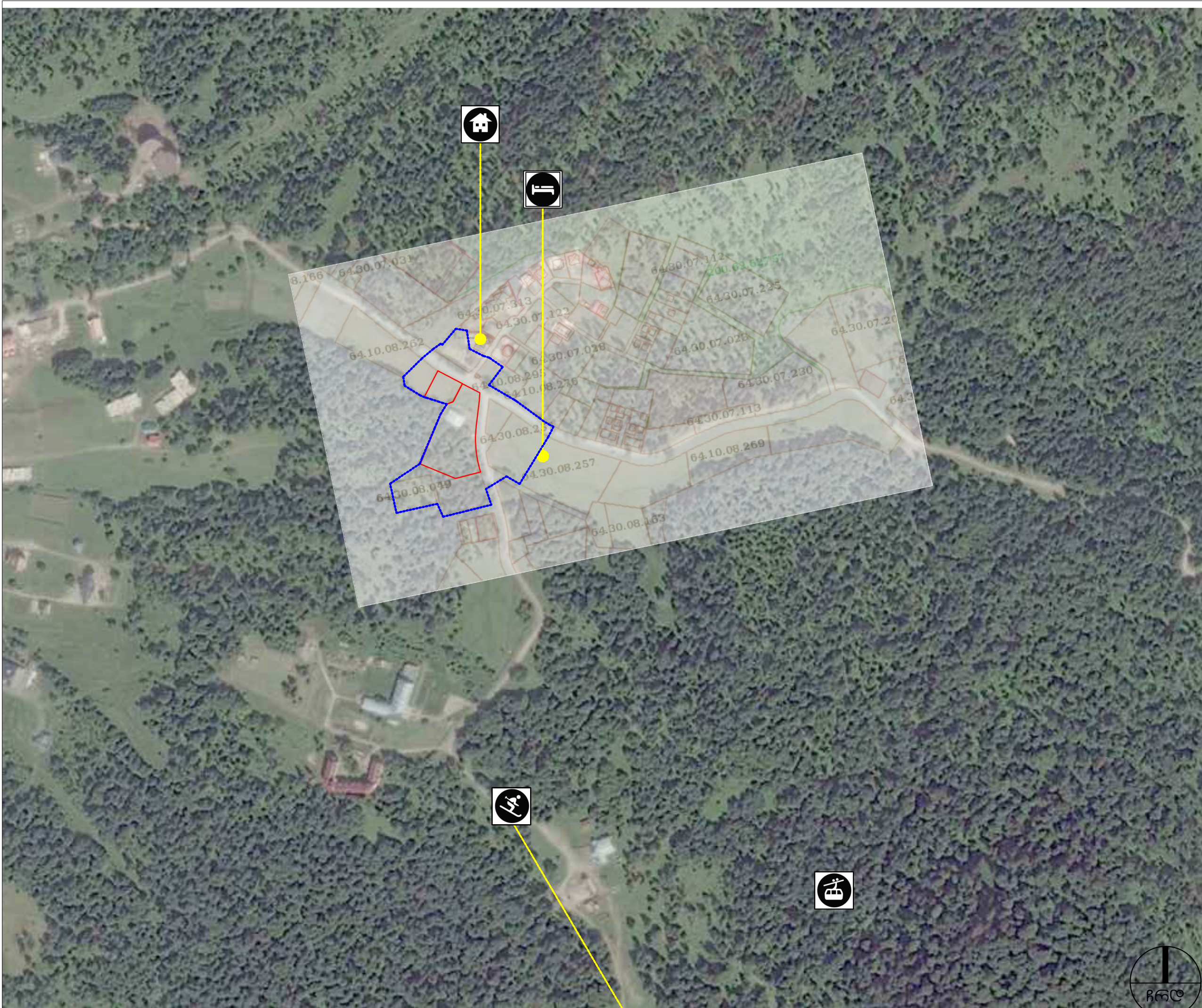
1. სიტუაციური 1:5000 მ.
2. სიტუაციური 1:2500 მ.
3. არსებული სიტუაციის ფოტოები
4. არსებული სიტუაციის ფოტოები
5. არსებული სიტუაციის ფოტოები
6. არსებული შენობა-ნაგებობები
7. არსებული ზონირება
8. არსებული გზები
9. არსებული სახურავების ტიპები
10. ხაზოვანი ნაგებობები
11. ტოპოგრაფია
12. ტოპოგრაფია
13. ტოპოგრაფია
14. რელიეფის ანალიზი

საპროექტო წინადადება

15. ტერიტორიის განვითარების
სამომავლო ხელვა
16. საპროექტო გენ-გეგმა
17. საპროექტო I სართულის გეგმა
18. საპროექტო II, III, IV, V სართულის გეგმა
19. საპროექტო ჭრილი 1-1
20. საპროექტო ჭრილი 2-2
21. საპროექტო ჭრილი 3-3
22. არსებული გამწვანება
23. ტოპოგრაფიის და არსებული
გამწვანების ანალიზი
24. არსებული გამწვანების ანალიზი
25. არსებული გამწვანების ანალიზი
26. არსებული გამწვანების ანალიზი
27. საპრო. ნაპერტის საზღვრების
ცვლილება ფართობის უცვლელად
28. ვიზუალიზაცია
29. ვიზუალიზაცია
30. ვიზუალიზაცია
31. ვიზუალიზაცია



ფურცელი PAPER SIZE	დანიშნულება № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #			
A-3					
პროექტის აღნიშვნა:					
საპროექტო ტერიტორია					
დამკვეთი CLIENT					
პროექტი PROJECT					
მისამართი ADDRESS					
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა			
დირექტორი	ი.საღვინე				
მთავარი ინჟინერი	გ. საღვინე				
პროექტი	ბ. მისამართი				
	გ. მისამართი				
შპს "არტსტუდო პროექტი" 0662 თბილისი, მთავარი გზისკვეთი, ბაზილიკა: (+995 32) 915254 www.artstudio.ge E mail: artstudio_project@yahoo.com info@artstudio.ge					
არქიტექტურული ნახატი ARCHITECTURE					
მასშტაბი SCALE	1:5000	თარიღი DATE OF ISSUE			
ნახატი DRWG.	პროექტირება	რევიზიები REVISIONS			
სიტუაციური გეგმა	№	კომპლ. რევ.	თარიღი	DATE	
	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
სტადია	STAGE	ინდექსი	INDEX	ფურც.	PAGES
გეგმა					



ფურცელი
PAPER SIZE

A-3

დამკვეთი №
CONTRACT #

პროექტის №
PROJECT #

პროექტის აღნიშვნა:

სავალი არეალი

განაშენების
რეგულირების გზის
არეალი

□

სასაფლაო

☠

სასაფლაოს ტიპის სახლი

☠

საბავშვო გზა

☠

სათხილამურო ტრასა

☠

დამკვეთი
CLIENT

პროექტი
PROJECT

მისამართი
ADDRESS

თანამდებობა	გვარი	სახელი
დირექტორი	ი.სალომე	მ.სალომე
მთავარი	მ.სალომე	მ.სალომე
პროექტი	მ.სალომე	მ.სალომე
	მ.სალომე	მ.სალომე

A

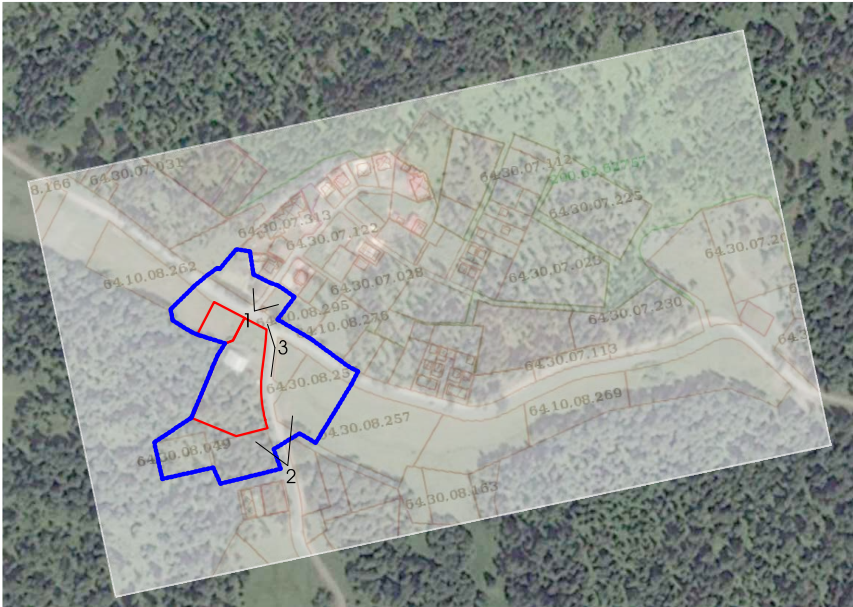
მ.ს. "არსტუდო პროექტი"
0662 თბილისი, გენერალის გზაზე
ტელ/ფაქსი: (+995 32) 915254
www.artstudio.ge
E mail: artstudio_project@yahoo.com
info@artstudio.ge

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	1:2500	თარიღი DATE OF ISSUE	19.09.2017
ნახატი DRWG.	პროექტირება	რევიზიები	
	№	კომპლ. რევ.	თარიღი DATE
	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
	6		

სიტუაციური გეგმა

სტადია	STAGE	ინდექსი	INDEX	ფურც.	PAGES
გეგმა					



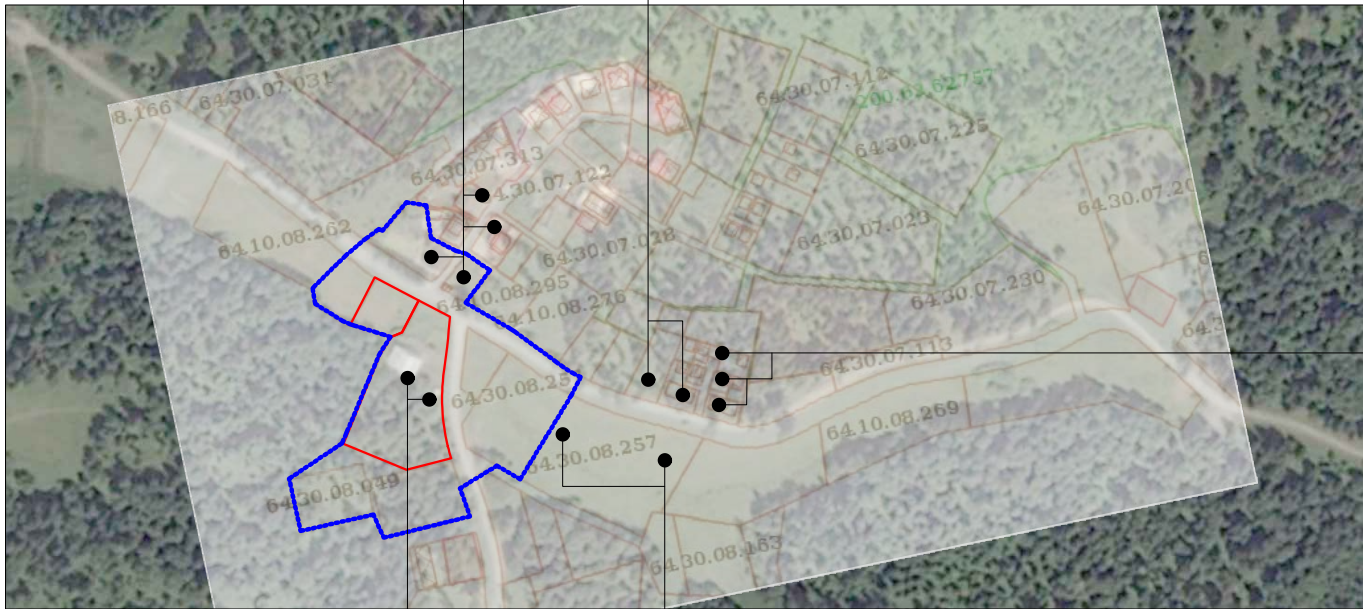
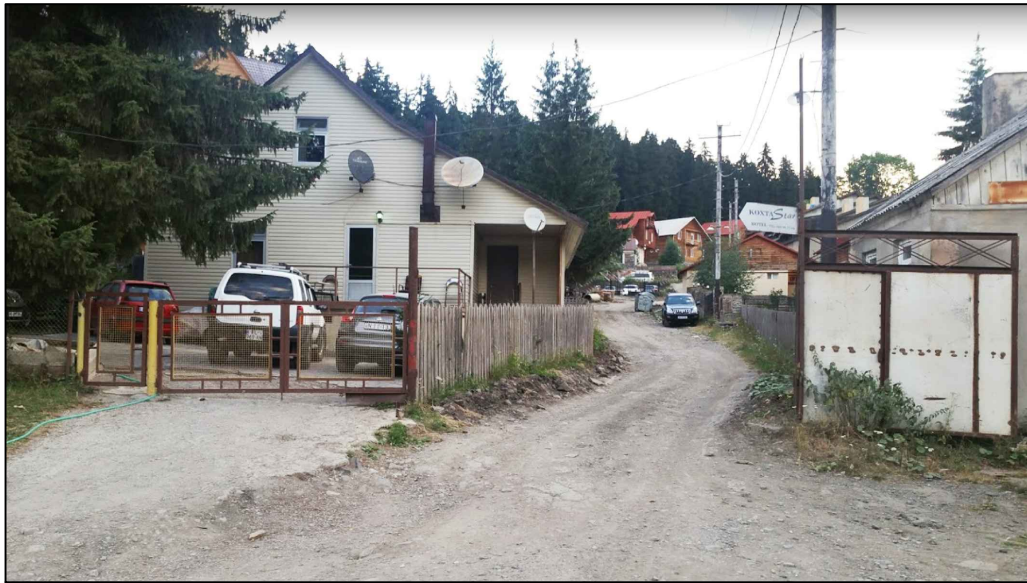
ფორმატი PAPER SIZE	დამკვეთი № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #
A-3		

პროექტის ადრესი:

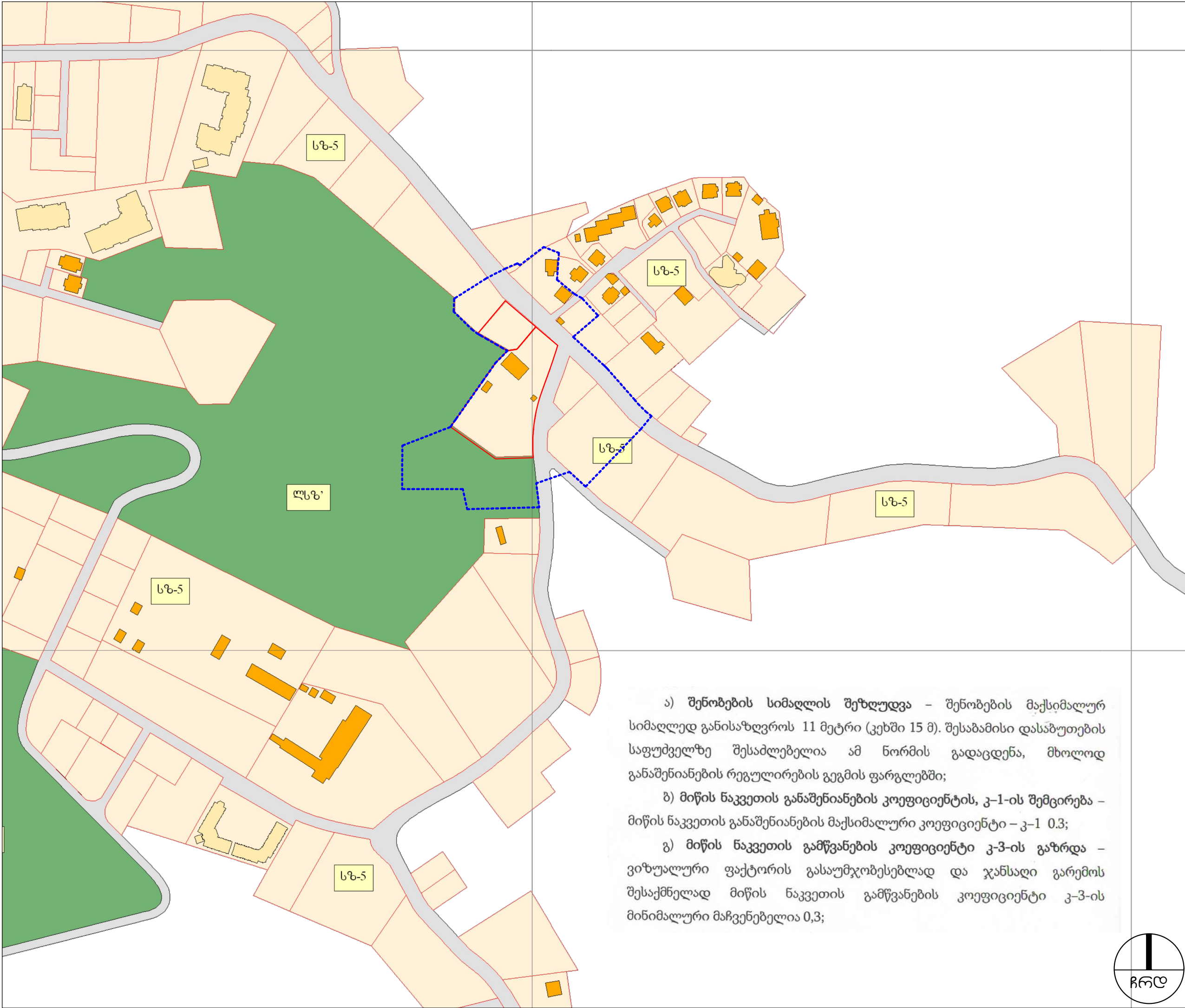
საპროექტო არეალი

ბანაშენიანების რეგულირების გეგმის არეალი

დამკვეთი CLIENT		
პროექტი PROJECT		
მისამართი ADDRESS		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი.საბაშვილი	-----
მთავარი ინჟინერი	გ. საბაშვილი	-----
პროექტი	ბ. მისამართი	-----
	გ. საბაშვილი	-----
A გ.ს.ს. "არტსტუდო პროექტი" 0662 თბილისი, მუხომბისი რაიონის მუხომბისი ბულ/ფაქსი: (+995 32) 915254 www.artstudio.ge E mail: artstudio_project@yahoo.com info@artstudio.ge		
არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE		
მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	19.09.2017
ნახატი DRWG.	პროექტირება	
	№	პროექტი
	1	
	2	
	3	
	4	
არსებული სიბინის ფორმები		
სტადია	STAGE	ინდექსი
გეგმა		



ფორმატი PAPER SIZE	დოკუმენტი № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #
A-3		
პირობითი აღნიშვნები:		
სავალი არაა განმარტების რეგულირების გზის არაა		
დასახელება CLIENT		
პროექტი PROJECT	განმარტების რეგულირების გზის აღად გაყვანილი	
მისამართი ADDRESS		
თარიღი	გარი	ხელმოწერა
თარიღი	ილაქი	<i>[Signature]</i>
მომუშაობის	გ. სალარო	<i>[Signature]</i>
მომუშაობის	ბ. მირიქია	<i>[Signature]</i>
	გ. ხოსოვი	<i>[Signature]</i>
	გ.პ.ს. "არტსტუდიო პროექტი" 0662 თბილისი, მჭედის შატაველი, ბულ/ფაქსი: (+995 32) 915254 www.artstudio.ge E mail: artstudio_project@yahoo.com info@artstudio.ge	
არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE		
მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE 19.09.2017	
ნახატი DRWG.	პროექტის გარი	
	№	პროექტი. REV.
	1	თარიღი DATE
	2	
	3	
	4	
	5	
	6	
სტადია STAGE	ინდექსი INDEX	ფურც. PAGES
გრა		



- ა) შენობების სიმაღლის შეზღუდვა - შენობების მაქსიმალურ სიმაღლედ განისაზღვროს 11 მეტრი (კეხში 15 მ). შესაბამისი დასაბუთების საფუძველზე შესაძლებელია ამ ნორმის გადაცდენა, მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი, კ-1-ის შემცირება - მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - კ-1 0,3;
- გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3-ის გაზრდა - ვიზუალური ფაქტორის გასაუმჯობესებლად და ჯანსაღი გარემოს შესაქმნელად მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ-3-ის მინიმალური მაჩვენებელია 0,3;

ფორმატი
PAPER SIZE

ლაგვითა №
CONTRACT #

პროექტის №
PROJECT #

A-3

პროექტის ადრესი:

საპლანი არეალი

განაშენიანების
რეგულირების გეგმის
არეალი

საპროექტო და მშენებარე შენობა

არსებული შენობა

ნაკვეთი

ნაკვეთების ურთიერთგადაფარვა

საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)

საზოგადოებრივ-საძირიანი ზონა 2 (სსზ-2)

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1)

ლანდშაფტურ სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)

სარეკრეაციო ზონა (რზ)

ლაგვითი
CLIENT

პროექტი
PROJECT

მისამართი
ADDRESS

განაშენიანების რეგულირების გეგმა
დაბა ბაგრატიონი

თანამდებობა

გვარი

ხელმოწერა

დირექტორი

ი.საბაგინი

მთავარი ინჟინერი

გ. საბაგინი

ავტორი

ბ. მისაბაძე

პ. ნოსტარი

A

გ.პ.ს. "არტსტუდო პროექტი"
0662 თბილისი, მშენიანების გზა
ტელ/ფაქსი: (+995 32) 915254
www.artstudio.ge
E mail: artstudio_project@artstudio.com
info@artstudio.ge

არქიტექტურული ნაწილი
ARCHITECTURE

მასშტაბი
SCALE

თარიღი
DATE OF ISSUE

19.09.2017

ნახატი
DRWG.

პროექტირება
REVISIONS

№

კომენტარი

REV.

თარიღი

DATE

1

2

3

4

5

6

არსებული
ზონირება

სტადია

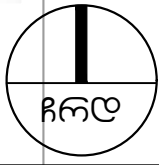
STAGE

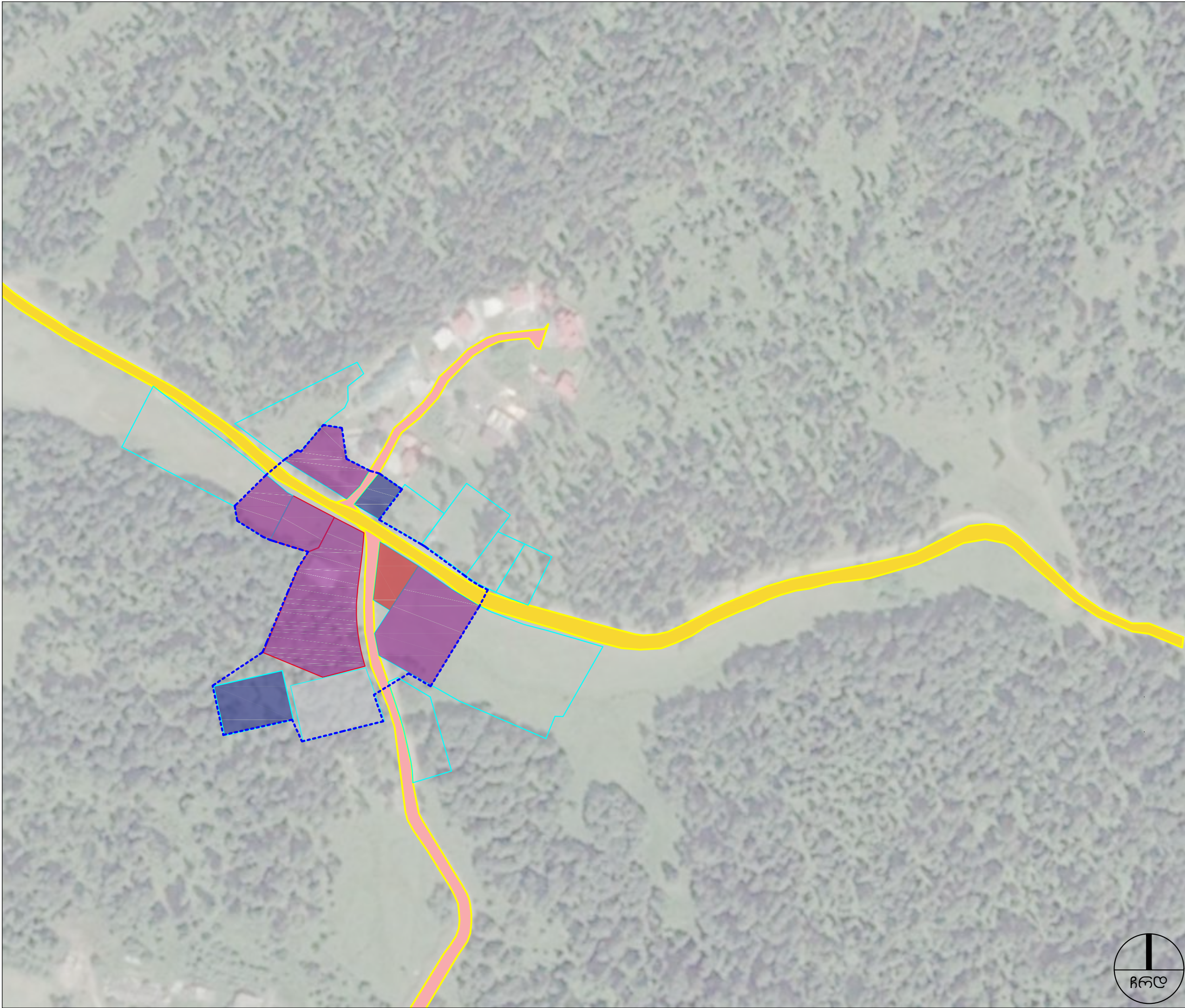
ინდექსი

INDEX

ფურც. გვ.

PAGES



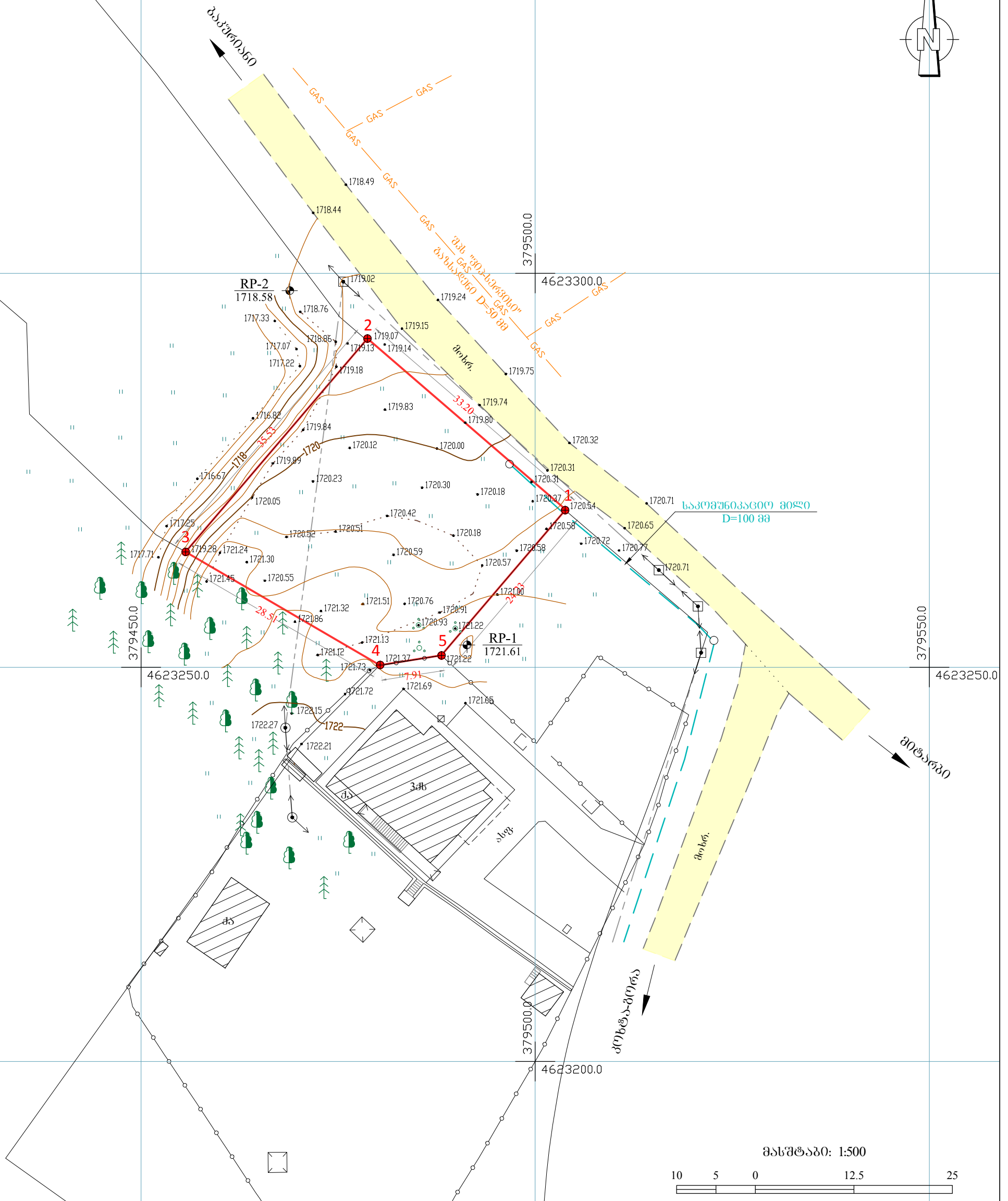
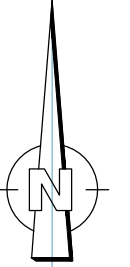


ფორმატი PAPER SIZE	დამკვეთი № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #
A-3		
პროექტის აღნიშვნები:		
სავალი არეალი		
განაშენების რეგულირების გზის არეალი		
ხედილი საუბრე (ფიზიკური პირი)		
ხედილი საუბრე (ორგანიზაცია)		
სახელმწიფო საუბრე		
განუხილვადი		

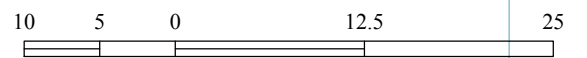


ფურცელი PAPER SIZE	დამკვეთი № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #	
A-3			
პროექტის აღნიშვნა:			
სავალი არაა განაშენების რეგულირების განგის არაა არსებული საავტოსტრო ქრთალი არსებული წყალგაყვანილობა ქლქრონერგია გზი			
დამკვეთი CLIENT			
პროექტი PROJECT			
მისამართი ADDRESS			
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	
დირექტორი	ი.სალონი		
მთავარი ინჟინერი	გ. სალონი		
პროექტი	ბ. მისამართი		
	გ. მისამართი		
A შ.პ.ს. "არტსტუდო პროექტი" 0662 თბილისი, გენერალის გზაზე ტელ/ფაქსი: (+995 32) 915254 www.artstudio.ge E mail: artstudio_project@yahoo.com info@artstudio.ge			
არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE			
მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE		
ნახატი DRWG.	პროექტირება REVISIONS		
ნახატი ნახატი	№	პროექტირება REV.	თარიღი DATE
	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
სტადია STAGE	ინდექსი INDEX	ფურც. პაგსი PAGES	
გზი			

მასშტაბი: 1:500



მასშტაბი: 1:500



1 სანტიმეტრში 5 მეტრი

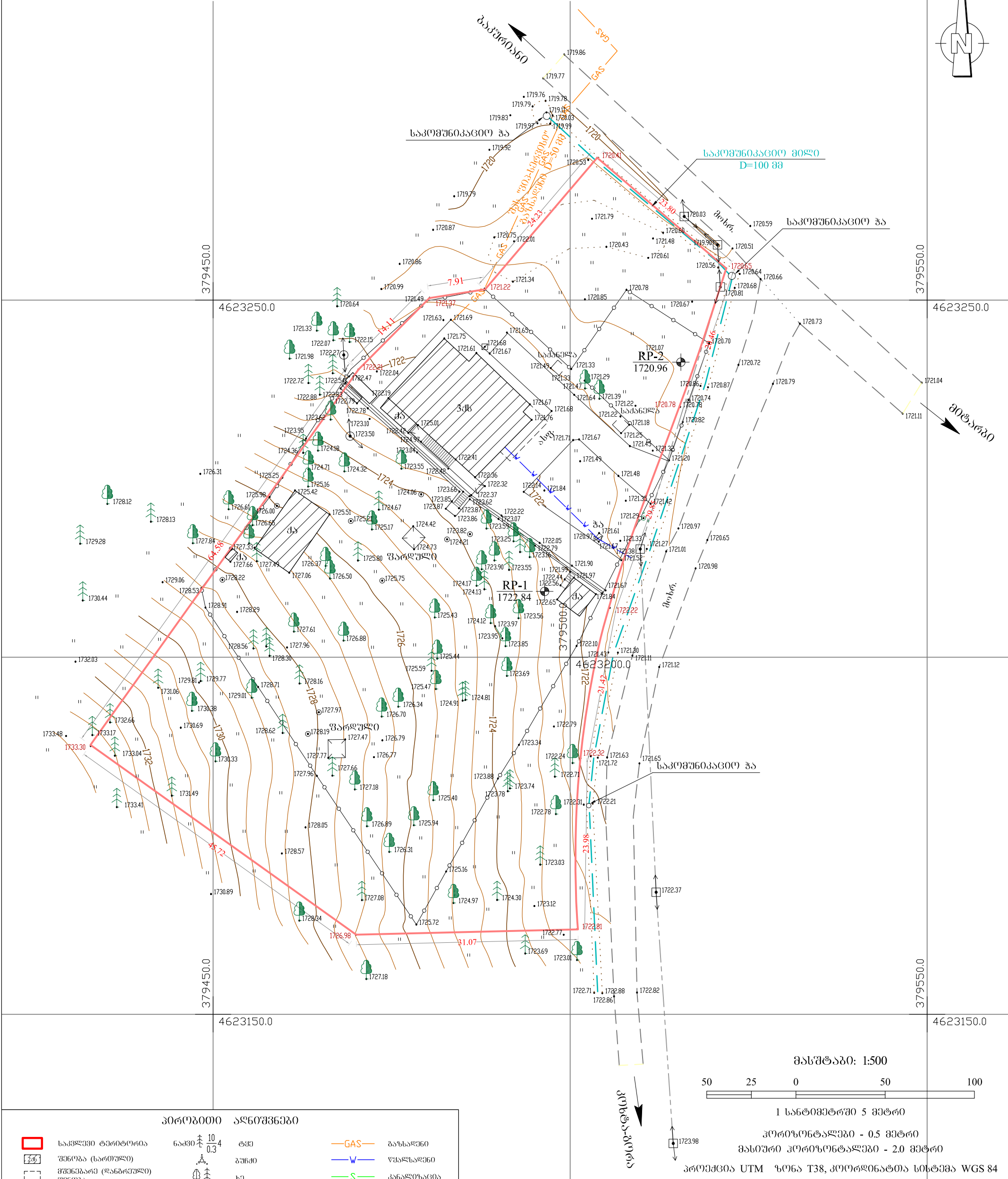
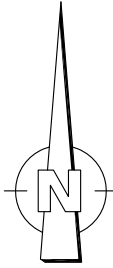
ჰორიზონტალუბი - 0.5 მეტრი
მასიური ჰორიზონტალუბი - 2.0 მეტრი

პროექტია □□M ზონა □38კოორდინატთა სისტემა □□□84

პირობითი		აღნიშვნები			
	საკვლევო ტერიტორია		ტყე		გაზსადენი
	შენიშვნა (სართული)		გუშვი		წყალსადენი
	შენიშვნა (დანიშნული)		ხე		კანალიზაცია
	ფარდული		მონოლოტი		სანიაღვრე
	ელ. ქვესადგური		ბაღი		ბოს ღოჭი
	ელ. გადამცემი ხაზი		მდინარე, ღელე		საზღაო ნიშანი
	ასფალტირებული გზა		გვარდია პუნქტი		პილპორდი
	მოხრეშტილი (გრუნტის) გზა		მოციხე პუნქტი		ლითონის ღოჭი
	დაკავალი ნიშანი		ტბა, წყალსაცავი		გვარდია პუნქტი
	რუკი		ფლატი (თხრილი)		ხის ღოჭი
	□CM კოორდინატია გაღე		გადაღი აბჯის ხაზი		ხიდი
	სიმაღლის ნიშნული		ელ. გზი		კიბი

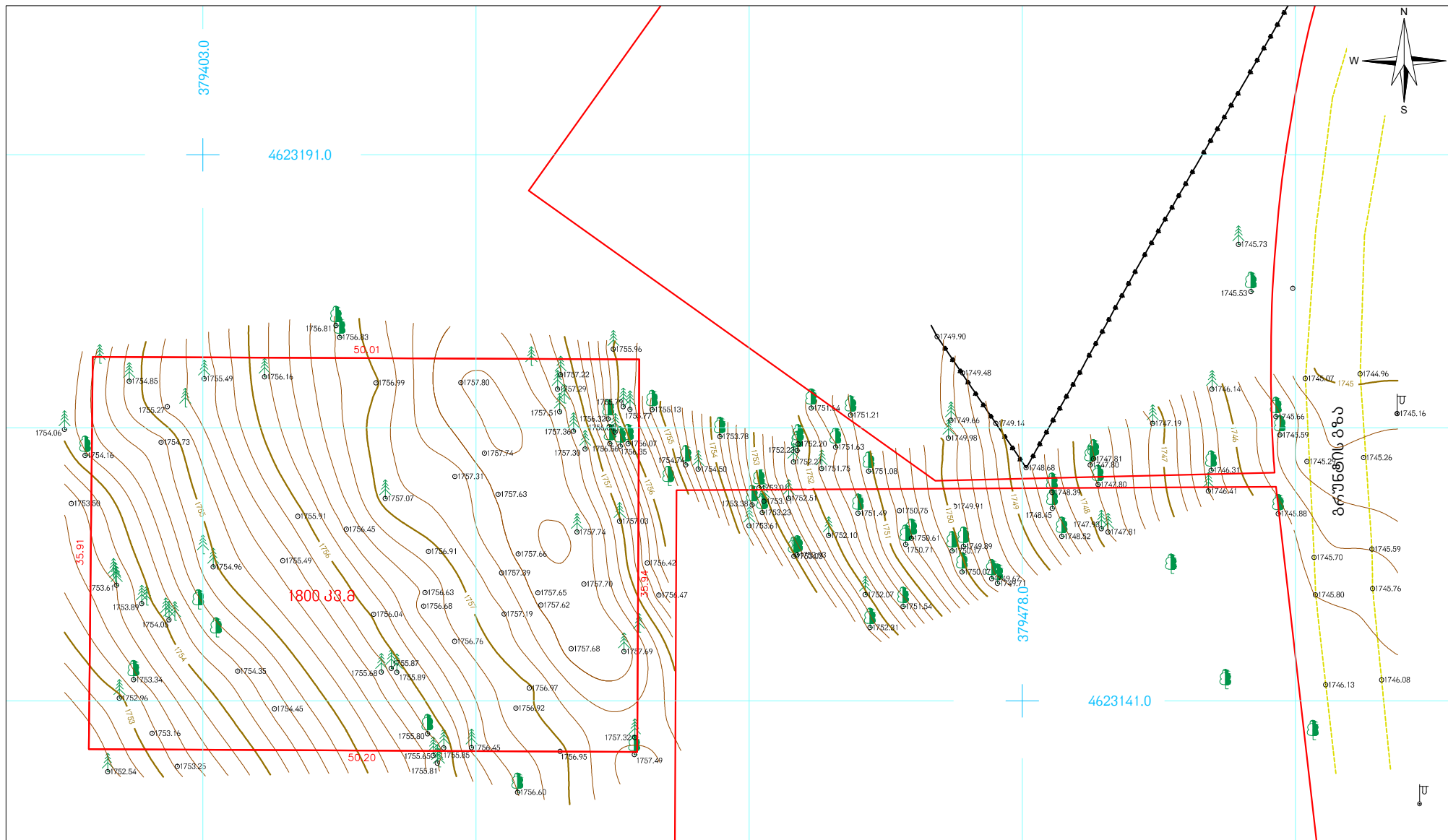
ტ ო კ ო ბ ე გ მ ა		 შპს "ალიგატორი" მის.: ქ. თბილისი, ალექსიძის ქ. №3 ტელ.: 2 47 87 17, 591 50 50 45 Email: info@alligator.com.ge		
საკვლევი ტერიტორიის ფართობი	1065 კვ.მ.			
ღამკვეთი	შპს "ჯი ეს ეი ბაკურიანი"			
მისამართი	ბორჯომის რ-ნი, ღაბა ბაკურიანი	ღირეშტორი		მ. კომლაძე
		კომპ. უზრუნ.		კ. ხიფშელი
მიწის ნაკვეთის ღანიშნულება	სასოფლო-სამეურნეო	გეოდეზისტები: დ. ჯანიაშვილი მ. ჯამბურაშვილი	ღამკვეთი №	
			მასშტაბი: 1:500 26/04/2017	

მასშტაბი: 1:500



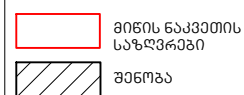
პრობოითი		აღნიშვნები			
	საკვლევი ტერიტორია	ნაძი $\frac{10}{0.3} 4$	ტყე		გაზსადენი
	ვუნიობა (სართული)		ბუჩხი		წყლისადენი
	მშენებარე (დაგეგმილი) ვუნიობა		ხე		კანალიზაცია
	ვარდული		მიწისფერი		სანიაღვრე
	ელ. ძველადგენი		ბაღი		ვის ღუბი
	დაკვალული ვერტიკლები		მდინარე, ღუბე		საბაზო ნიშანი
	ასფალტირებული გზა		გეტონის კივნიტი		გიგლორი
	მონივრული (ბრუნტის) გზა		მიწის კივნიტი		ლითონის ღუბე
	რკინიგზა		ტბა, წყლისგანი		გეტონის კვლევი
	რკინი		ვლატი (მხერილი)		ხის ღუბე
	UTM კოორდინატის გეგმა		მაღალი ძაბვის ხაზი		ხიდი
	სიმაღლის ნიშნული		მლ. გეგმა		კვლევი

ტ ო კ ო ბ ე მ მ ა		 შპს "ალიგატორი" მის.: ქ. თბილისი, ხეივან ქ. №30 ტელ.: 2 38 57 73, 599 36 03 22 Email: info@alligator.com.ge		
საკვლევი ტერიტორიის ფართობი	5100 კვ.მ.	ღირებულება: _____ კომპ. უზრუნ. გარემოსდაცვითი ღირებულება: _____ მასშტაბი: 1:500		
დამკვეთი	შპს "ჯი ეს ეი ინვესტ"			
მისამართი	გორჯოების რ-ნო, ღაბა ბაჟურიაძე	დირექტორი		მ. კომლამე
		კომპ. უზრუნ.		პ. ხიფიშვილი
მიწის ნაკვეთის დანაშნულება	არასასოფლო-სამეურნეო	გეოდეზიკური დ. წანაშეწოლი ი. ავრთიანაშვილი	დაკვეთა № _____	18/11/2015



Tel: +92-25-53 e-mail: info@geoland.ge
 www.geoland.ge

პირობითი აღნიშვნები



456000

+ 4678900

UTM სისტემის კოორდინატები

• 500 სიმაღლის ნიშნული

• ფოთლოვანი ხე

• ნიჟროვანი ხე

• მის ლუპი

• ელ. გოძი

--- ბარანტის გზა

--- ლითონის ზღუდე

--- გათვალის ზღუდე

ტოპოგრაფია

მისამართი:	რაიონი გორჯოში, დაბა ბაქურანი	
დამკვეთი:	რეატი ლეონიძე	
განყოფილების უფროსი:	<i>განა</i>	ვ. პეშტინი
აზოგა:	<i>განა</i>	ვ. პეშტინი
დახაზა:	<i>ა. სხიბაძე</i>	ა. სხიბაძე
მ: 1:500	ფართობი: 3000 კვ.მ.	03.05.2016

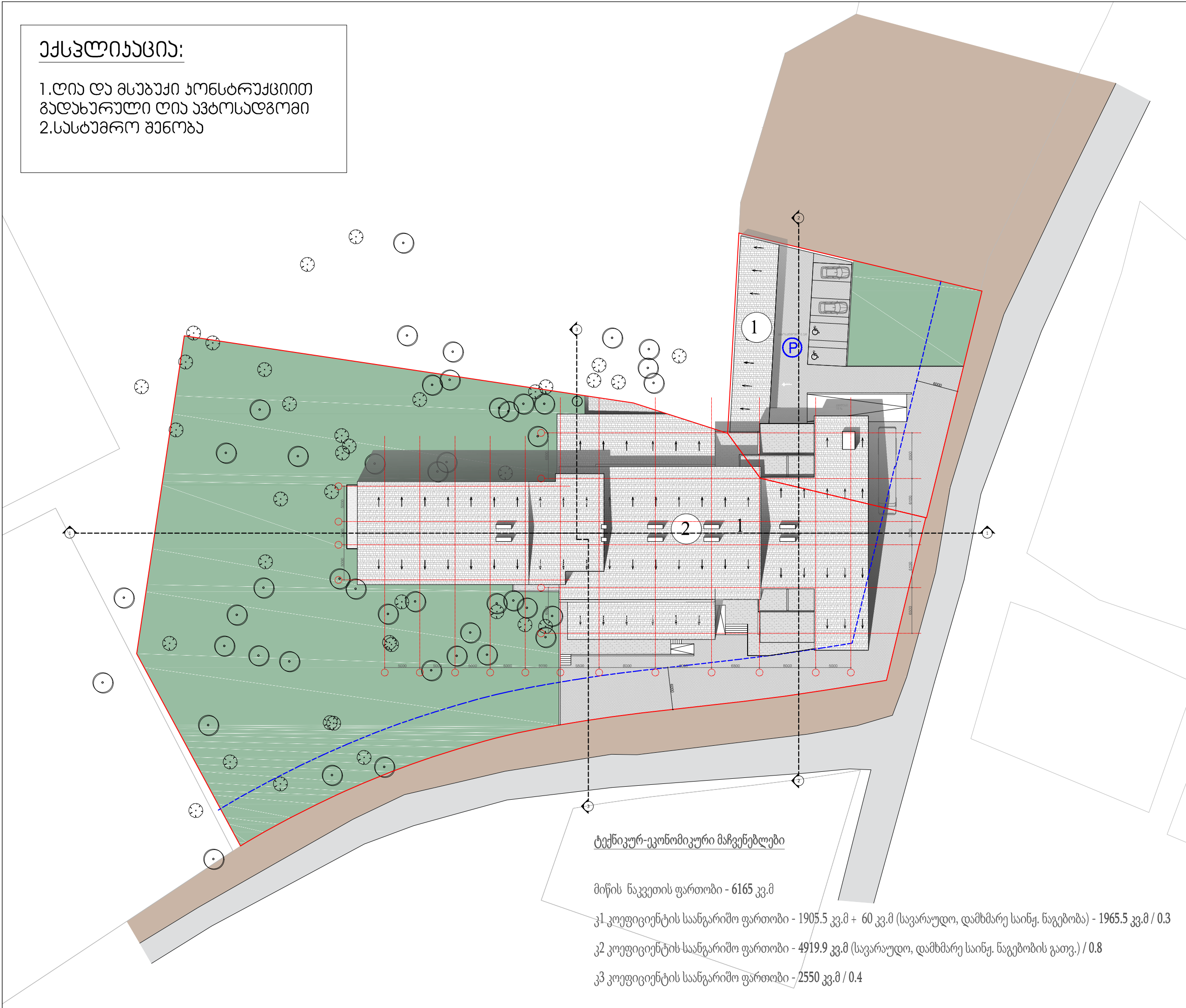
საჯაროებო წინადადება



2017 წელი

ექსპლიკაცია:

- 1.ღია და მსუბუქი ჟონსტრუქციით
გადახურული ღია ავტოსადგომი
2.სასტუმრო შენობა



ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

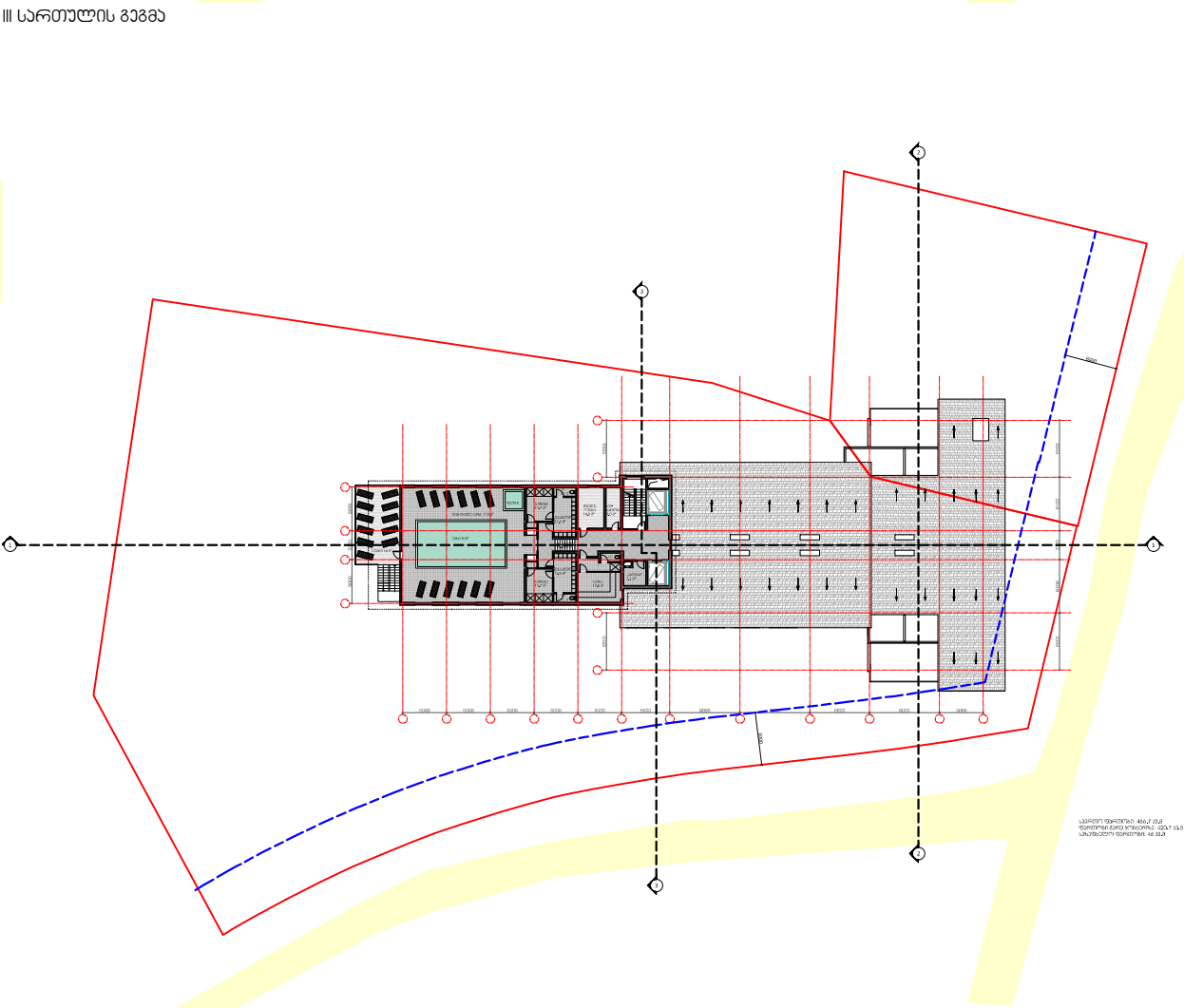
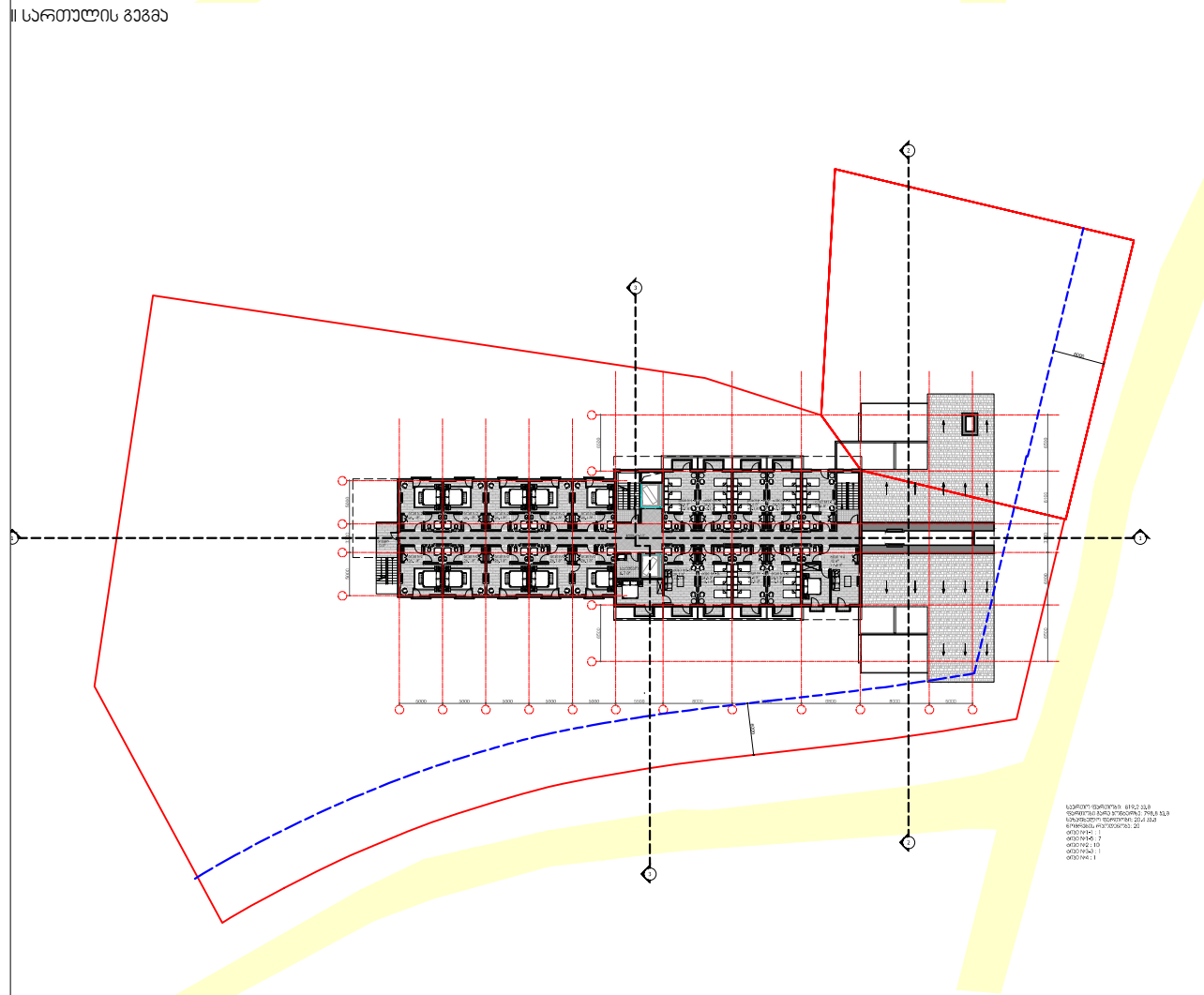
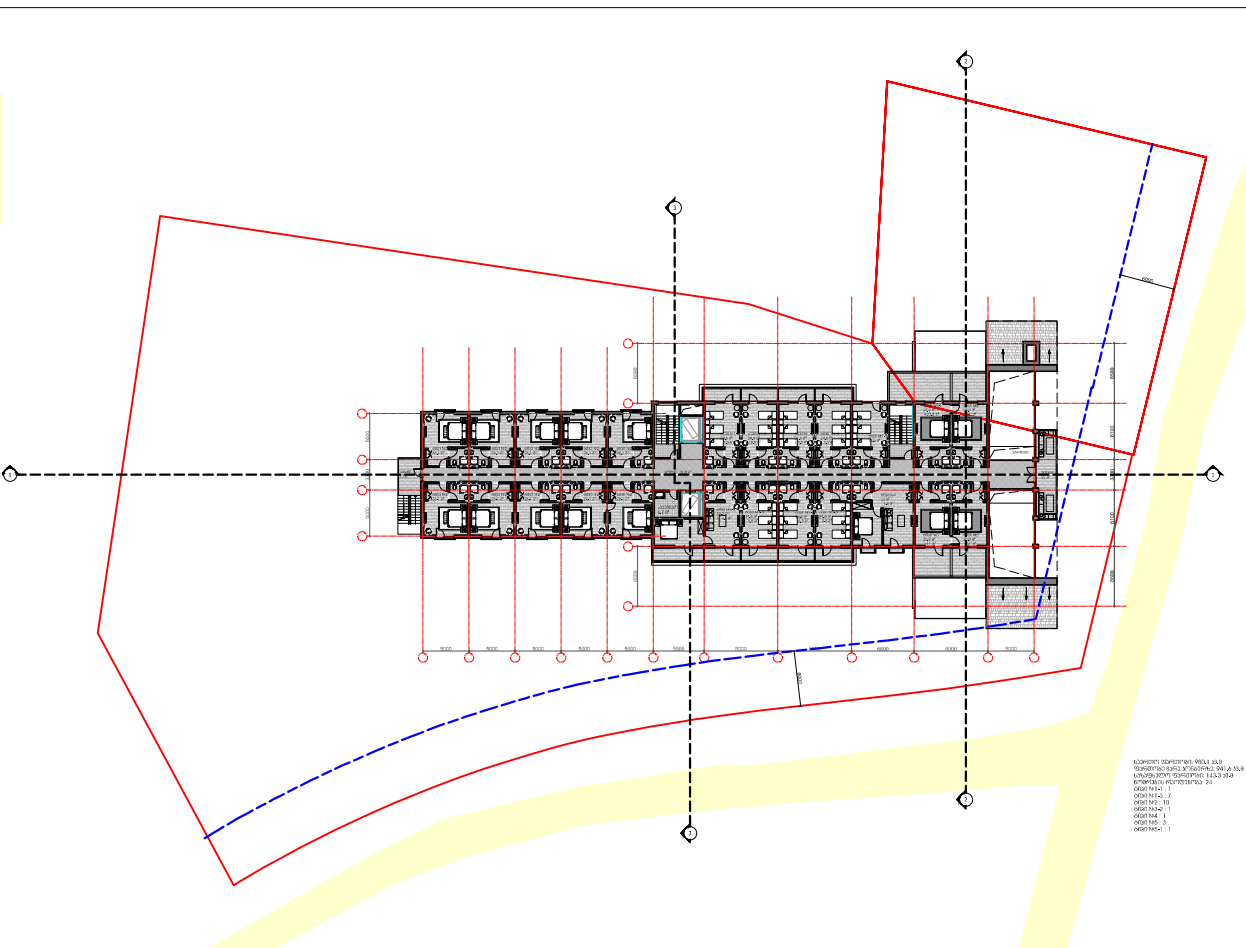
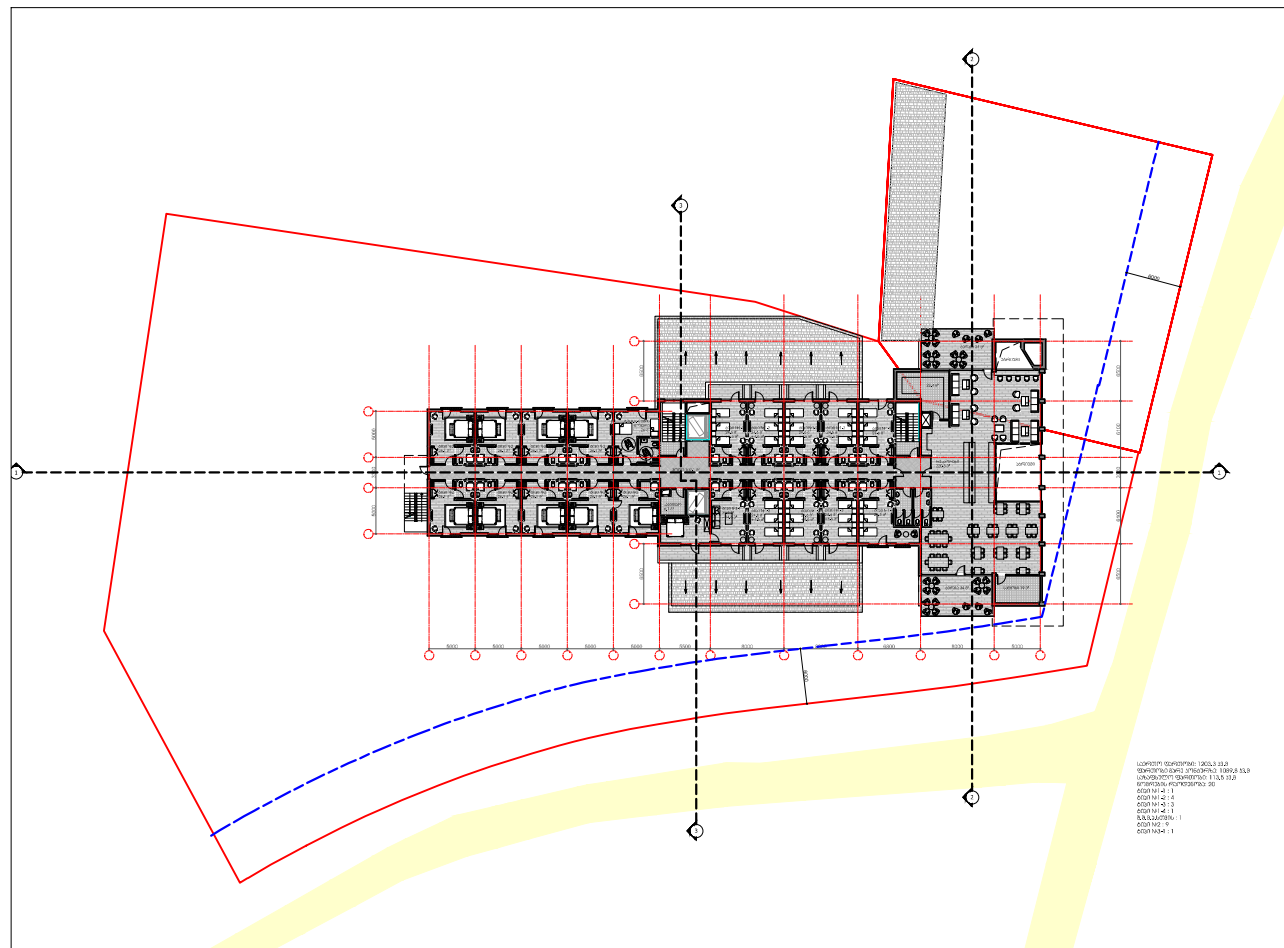
მიწის ნაკვეთის ფართობი - 6165 კვ.მ

კ1 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 1905.5 კვ.მ + 60 კვ.მ (სავარაუდო, დამხმარე საინჟ. ნაგებობა) - 1965.5 კვ.მ / 0.3

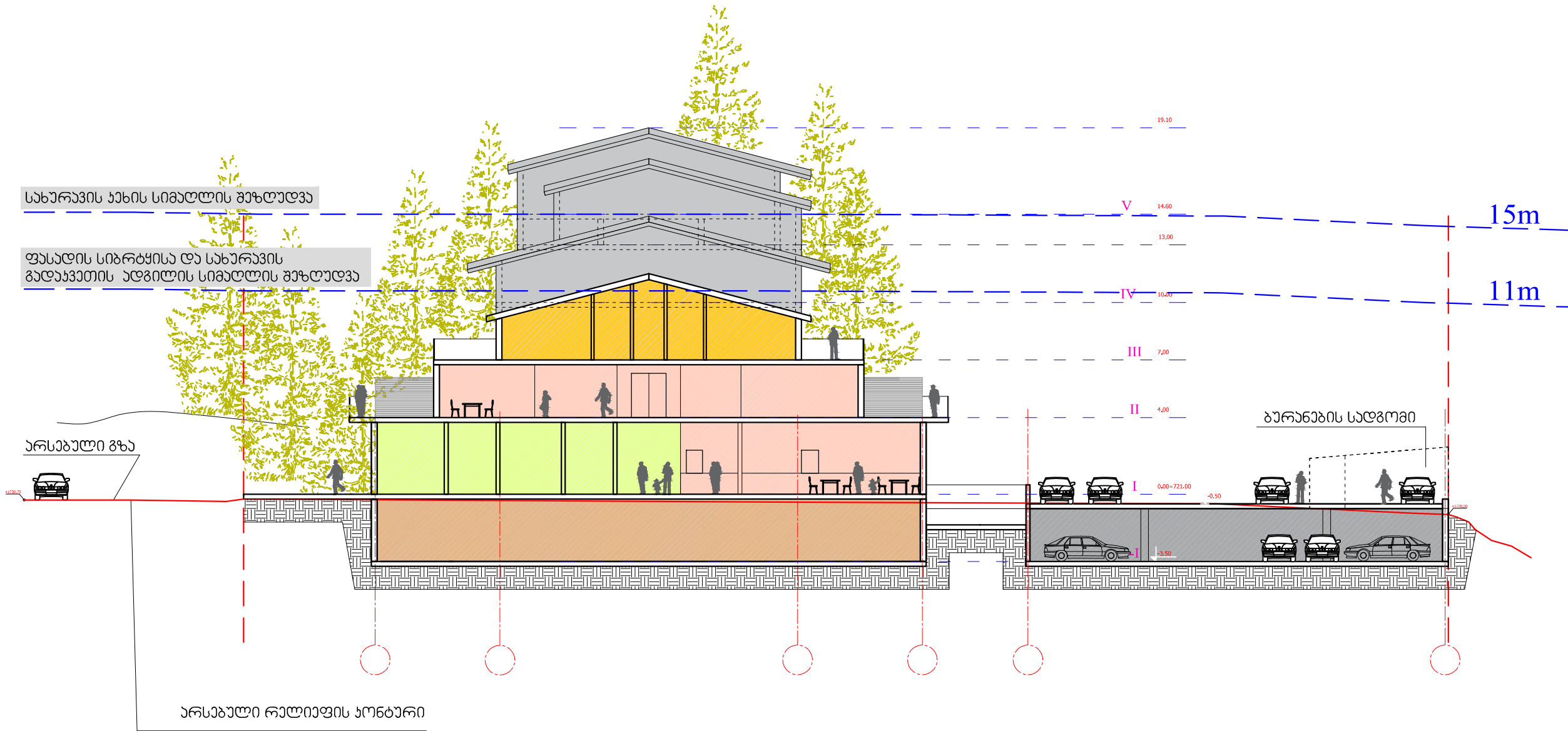
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 4919.9 კვ.მ (სავარაუდო, დამხმარე საინჟ. ნაგებობის გათვ.) / 0.8

კ3 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი - 2550 კვ.მ / 0.4

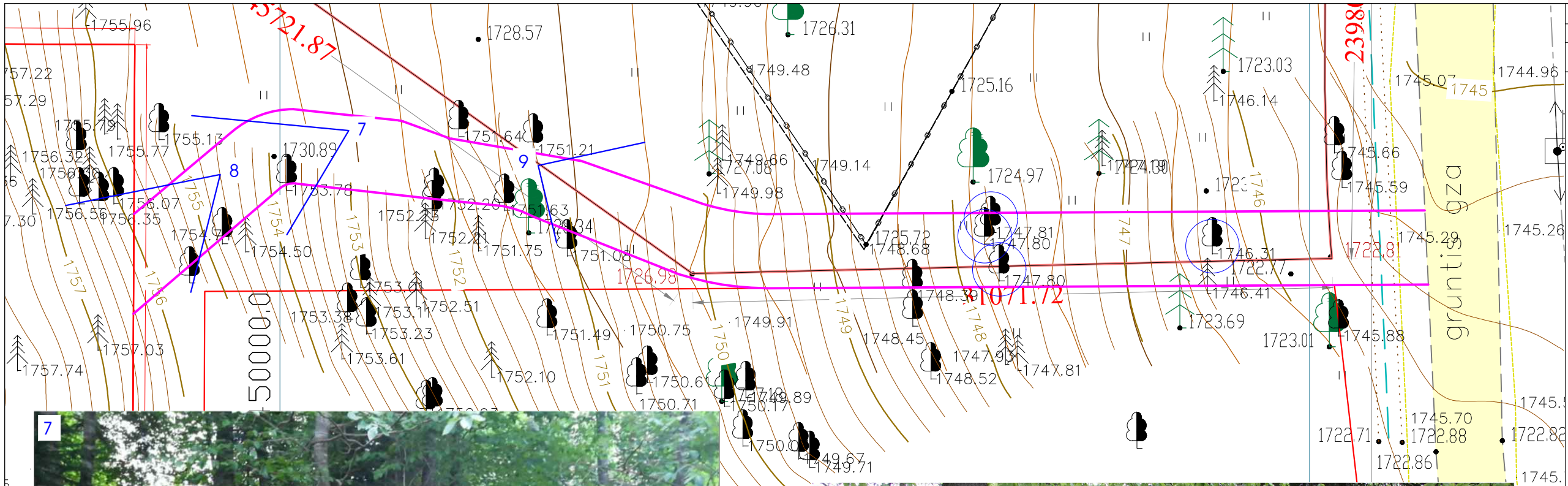
ფურცელი PAPER SIZE	დაშვება № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #
A-3		
პროექტის აღნიშვნები:		
განმარტების რეგულირების გზის არალი		
განმარტების რეგულირების ლარჯი ხაზი		
დაშვებით CLIENT		
პროექტი PROJECT		
მისამართი ADDRESS		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი.საღვიძი	
მთავარი მომხმარებელი	გ. სულავერიძე	
ავტორი	ბ. შიშინაძე	
	ვ. ხოსთაძე	
[A]		
გ.პ.ს. "არტსტუდო პროექტი" 0662 თბილისი, გენერალის გზაზე ტელ/ფაქსი: (+995 32) 915254 www.artstudio.ge E mail: artstudio_project@yahoo.com info@artstudio.ge		
არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE		
მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	19.09.2017
ნახაზი DRWG.	პროექტის რევიზიები REVISIONS	
განმარტების განმარტების	№	პროექტის რევიზიები REV.
	1	თარიღი DATE
	2	
	3	
	4	
	5	
	6	
სტადია STAGE	ინდექსი INDEX	ფურც. PAGES
განმარტების		



ფურცალი PAPER SIZE	დაკვეთა № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #
A-3		
პირობითი აღნიშვნები:		
განმარჩევის რეგულირების გავლის არქივი განმარჩევის რეგულირების ლარჯი ხუზი		
დაკვეთა CLIENT		
პროექტი განმარჩევის რეგულირების გავლა დავა ბაჟირინი		
მოსამართლი ADDRESS		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
ფირმა/სოცი	ი.სალონი	
მთ.არქიტექტორი	მ. სალამაძე	
პროექტი	ბ. მიაბაძე	
	მ. ხოშიანი	
მ.ს.ს. "არქიტექტორ პროექტი" 0662 თბილისი, ნაყურის გზაზე/მ.მ. ბულ./ფასი: (+995 32) 915284 www.artstudio.ge E mail: artstudio_project@yahoo.com info@artstudio.ge		
არქიტექტურული ნახატი ARCHITECTURE		
მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	19.09.2017
ნახატი DRWG.	პროექტირება REVISIONS	
	№	პროექტირება REV. DATE
II სართულის გავლა	1	
III სართულის გავლა	2	
IV სართულის გავლა	3	
V სართულის გავლა	4	
	5	
	6	
სტადია STAGE	06/07/08 INDEX	ფურც. PAGES
გრგ		



ფორმატი PAPER SIZE	დავათა № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #
A-3		
პროექტის აღნიშვნები:		
სააღმოსავლო ხაზი		
სიმაღლის შეზღუდვის ხაზი		
დავათი CLIENT		
პროექტი PROJECT		
მისამართი ADDRESS		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი.სააღმოსავლო	
მთავარი ინჟინერი	მ. სააღმოსავლო	
ავტორი	ბ. მამუკაძე	
	პ. ხოსთაძე	
შ.პ.ს. "არტსტუდო პროექტი" 0662 თბილისი, წყნეთის გზაზე ტელ/ფაქსი: (+995 32) 915254 www.artstudio.ge E mail: artstudio_project@yahoo.com info@artstudio.ge		
არქიტექტურული ნახატი ARCHITECTURE		
მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	19.09.2017
ნახატი DRWG.	პროექტის რევიზიები REVISIONS	
	№	თარიღი DATE
	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
	6	
სტადია STAGE	ინდექსი INDEX	ფურც. PAGES
გეგმა		



გეოგრაფიკული ტოპოგრაფიის და არს. რელიეფის გრაფიკა

15.08.2017



15.08.2017

15.08.2017



15.08.2017

აღნიშნული ვითარებიდან ჩანს, რომ შესაძლებელია გზის გაყვანა ნაგებობის მიმართულებით, თუმცა საჭიროა ტოპოგრაფიული გეოდეზიის და ხეობის ზუსტი მდებარეობის დაგეგმვა, რისი გახეხვის ვალდებულებას იღებს ნაგებობის (ს.პ.ოფი 64.30.08.049)-ის მფლობელი.

ფურცელი PAPER SIZE	დაკვეთის № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #
A-3		
პროექტის აღნიშვნა:		
საპროექტო ხაზი		
გეოდეზიის რელიეფის საპროექტო არსებითი		
დაკვეთის CLIENT		
პროექტი PROJECT		
მისამართი ADDRESS		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი.საღვინე	
მთავარი ინჟინერი	გ. საღვინე	
ავტორი	ბ. მამუკაძე	
	ვ. ხოსოვი	
პროექტი ARCHITECTURE		
მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	19.09.2017
ნახატი DRWG.	პროექტის რევიზიები REVISIONS	
არსებული გეოდეზიის ანალიზი	№	თარიღი DATE
	1	
	2	
	3	
	4	
	5	
სტადია STAGE		ინდექსი INDEX
გზა		ფურც. PAGES



ფურცელი PAPER SIZE	დანიშნულება № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #
A-3		

პროექტის ადრესი:

კლიენტი CLIENT

პროექტი PROJECT	განაშენების რეგულირების გზა დაბა ბაგრატიონი
--------------------	--

მისამართი ADDRESS

თანამდებობა	გვარი	სახელი
დირექტორი	ი.საღვიძ	მ.საღვიძ
მისამართი	გ.საღვიძ	მ.საღვიძ
მისამართი	გ.საღვიძ	მ.საღვიძ
მისამართი	გ.საღვიძ	მ.საღვიძ



გ.ს.ს. "არტსტუდო პროექტი"
0662 თბილისი, გენერალის გზა
ტელ/ფაქსი: (+995 32) 915254
www.artstudio.ge
E mail: artstudio_project@yahoo.com
info@artstudio.ge

არქიტექტურული ნახატი
ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	19.09.2017
-------------------	-------------------------	------------

ნახატი DRWG.	პროექტირება				რევიზიები
	№	კომპლ.	რევ.	თარიღი	DATE
	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	6				

სტადია	STAGE	ინდექსი	INDEX	ფურც.	PAGES
გზა					



ფურცელი PAPER SIZE	დანიშნულება № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #
A-3		

პროექტის ადრესი:

კლიენტი CLIENT

პროექტი PROJECT	განაშენების რეგულირების გზა დაზოგადების
--------------------	--

მისამართი ADDRESS

თანამდებობა	გვარი	სახელი
დირექტორი	ი.საბაძე	მ.საბაძე
მთავარი ინჟინერი	მ.საბაძე	მ.საბაძე
პროექტი	მ.საბაძე	მ.საბაძე
	მ.საბაძე	მ.საბაძე



მ.ს.ს. "არტსტუდო პროექტი"
0662 თბილისი, მთავარი გზისკვეთი,
ბაზა/ფაქსი: (+995 32) 915254
www.artstudio.ge
E mail: artstudio_project@yahoo.com
info@artstudio.ge

არქიტექტურული ნახატი ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	19.09.2017
-------------------	-------------------------	------------

ნახატი DRWG.	პროექტირება REVISIONS
	№ კორექცია REV. თარიღი DATE
	1
	2
	3
	4
	5
	6

სტადია STAGE	ინდექსი INDEX	ფურც. გვ. PAGES
გვ. 1		



ფურცელი PAPER SIZE	დანიშნულება № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #
A-3		

პროექტის ადრესი:

დანიშნულება CLIENT

პროექტი PROJECT	განაშენების რეგულირების გეგმა დაზოგადოებრივი
--------------------	---

მისამართი ADDRESS

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი.საბაგინი	<i>[Signature]</i>
მთავარი ინჟინერი	გ. საბაგინი	<i>[Signature]</i>
პროექტი	ბ. მამუკაძე	<i>[Signature]</i>
	გ. მამუკაძე	<i>[Signature]</i>

	გ.პ.ს. "არტსტუდო პროექტი" 0662 თბილისი, გენერალის გზა 33/34 ტელ/ფაქსი: (+995 32) 915254 www.artstudio.ge E mail: artstudio_project@yahoo.com info@artstudio.ge
--	---

არქიტექტურული ნაწილი ARCHITECTURE

მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	19.09.2017
-------------------	-------------------------	------------

ნახატი DRWG.	პროექტის რევიზიები REVISIONS			
	№	კომენტარი	თარიღი	DATE
	1			
	2			
	3			
	4			
	5			
	6			

სტადია	STAGE	ინდექსი	INDEX	ფურცელი	PAGES
გეგმა					



ფურცელი PAPER SIZE	დამკვეთი № CONTRACT #	პროექტის № PROJECT #
A-3		

პროექტის ადრესი:

დამკვეთი CLIENT		
პროექტი PROJECT		
მისამართი ADDRESS		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ი.საბაგინი	<i>[Signature]</i>
მთავარი ინჟინერი	გ. სალუგაძე	<i>[Signature]</i>
ავტორი	ბ. მინაბაძე	<i>[Signature]</i>
	გ. მინაბაძე	<i>[Signature]</i>
A შ.პ.ს. "არტსტუდო პროექტი" 0662 თბილისი, მინაბაძის ქუჩაზე ტელ/ფაქსი: (+995 32) 915254 www.artstudio.ge E mail: artstudio_project@yahoo.com info@artstudio.ge		
არქიტექტურული ნახატი ARCHITECTURE		
მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	19.09.2017
ნახატი DRWG.	პროექტირება	
	№	პროექტირება
	1	
	2	
	3	
	4	
პროექტის განმარტება		
სტადია		
გვ. 1	გვ. 2	გვ. 3