

ქალაქმშენებლობითი დასაბუთება  
დაბა ბუღაურში ბრბ-ს არეალის დასაღბენათ და  
რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების მისაღებად

შპს. "სპო" დირექტორი: თ.ჯაფარიძე

სიბუნაცოური რეზან



კობიაჩის მდებარეობა

ქალაქმშენებლობითი დასაბუთება გრგ-ს არეალის დასადგენად და

გრგ-ს დავალების მისაღებად

ტერიტორია მდებარეობს ცენტრალურ გუდაურში. საკვლევი არეალი მოიცავს შემდეგ მიწის ნაკვეთებს: 74.06.11.571; 74.06.15.038; 74.06.11.587; 74.06.11.592; 74.06.11.601; 74.06.11.602; 74.06.11.667.

ტერიტორია, სამი მხრიდან შემოფარგლულია სატრანსპორტო მაგისტრალებით, ხასიათდება რთული რელიეფით, მოუწესრიგებელია შიდა საგზაო ინფრასტრუქტურა, სახეზეა საკუთრებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი საკითხები.

წინამდებარე კვლევის მიზანია, არეალის განხილვის საფუძველზე გამოვლენა იმ ტერიტორიების-ტერიტორიის, რომლის განვითარებაც შესაძლებელია დამოუკიდებლად, მინიმალური ჩარევებით, და ამავე დროს შედარებით რთულად გასანვითარებელი მიწის ნაკვეთებისათვის განვითარების პერსპექტივის შექმნა.

გენგემით ტერიტორიაზე ვრცელდება საკურორტო-სარეკრეაციო ზონის მოთხოვნები.

როგორც ავლნიშნეთ, მოუწესრიგებელია საგზაო ინფრასტრუქტურა. მიწის ნაკვეთები 74.06.11.592 პრაქტიკულად მისასვლელი გზების გარეშეა დარჩენილი. ერთადერთი შესაძლებლობა, რომ ყველა ნაკვეთი უზრუნველყოფილი იყოს საგზაო ინფრასტრუქტურით ახალი გზის გაჩენაა მიწის ნაკვეთს ს.კ. 74.06.11.571 და 74.06.11.038; 74.06.11.587 შორის. აქ ტერიტორია შედარებით წყნარი რელიეფით ხასიათდება, რაც ხელს უწყობს ახალი გზის გაჩენას. ამისათვის მიწის ნაკვეთმა ს.კ. 74.06.11.571 უნდა გადაინაცვლოს ჩრდილო აღმოსავლეთით რაც საშუალებას მოგვცემს ახალი გზის გაჩენისათვის, რომელიც მოემსახურება პრაქტიკულად ყველა მიწის ნაკვეთს, მხოლოდ მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 74.06.11.592 ექნება დამოუკიდებელი მისასვლელი უშუალოდ სატრანსპორტო მაგისტრალიდან. აქვე აღსანიშნავია, რომ ნაკვეთები ს.კ. 74.06.11.601 და 602 ერთი მესაკუთრისაა და ამ მხრივ 74.06.11.602 ნაკვეთის გზით უზრუნველყოფა პრობლემას არ წარმოადგენს აუცილებლობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი ს.კ. 74.06.11.601 დაიტვირთება სერვიტუტით. მიწის ნაკვეთი 74.06.11.667 სახელმწიფო საკუთრებაში იმყოფება იმ მიზნით, რომ არ მოხდეს მისი პრივატიზება და არ დაიბლოკოს საგზაო ინფრასტრუქტურის განვითარება.

ბუნებრივად გამოვლინდა ორი არეალი გრგ-ს დამუშავებისათვის, ერთი ჩრდილო-დასავლეთით მიწის ნაკვეთის ს.კ. 74.06.11.571 3000 კვ.მ. ფართით და მის გარშემო მიმდებარე ტერიტორიით მაგისტრალებამდე (სულ 5000 კვ.მ.) და მეორე დანარჩენი მიწის ნაკვეთები მიმდებარე ტერიტორიებით მაგისტრალებამდე.

პირველი არეალი ვთვლით, რომ შესაძლებელია დიდი ჩარევების გარეშე განვითარდეს, გენგემით დადგენილ პარამეტრებში. განვითარებას ხელს არ უშლის არსებული მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი, შენობის განთავსება შესაძლებელია საგზაო

ინფრასტრუქტურულიდან ნორმატიული დაცვებით (დასკვნა წარმოდგენილია). რეგულირების ხაზი დატანილია საკადასტრო საზღვრებში. რელიეფის ნიშნულებს შორის სხვაობა საშუალებას იძლევა მიწისქვეშა ავტოსადგომების გასათავსებლად.

მეორე არეალი პრობლემატურია სადავო საკუთრებით გამოწვეული პრობლემით, მიწის ნაკვეთზე ს.კ. 74.06.15.038 რომელიც სახელმწიფო საკუთრებაშია განთავსებულია უკანონო ნაგებობა. ასევე ტერიტორია ხასიათდება რთული რელიეფით და დეტალურადაა შესასწავლი და გასაანალიზებელი.

პირველი არეალის განვითარება ხელს შეუწყობს მეორე არეალის განვითარების სტიმულირებას.

თეიმურაზ ჯაფარიძე

სიბუჯიანი რუკა



სახლავი ობიექტის მდებარეობა





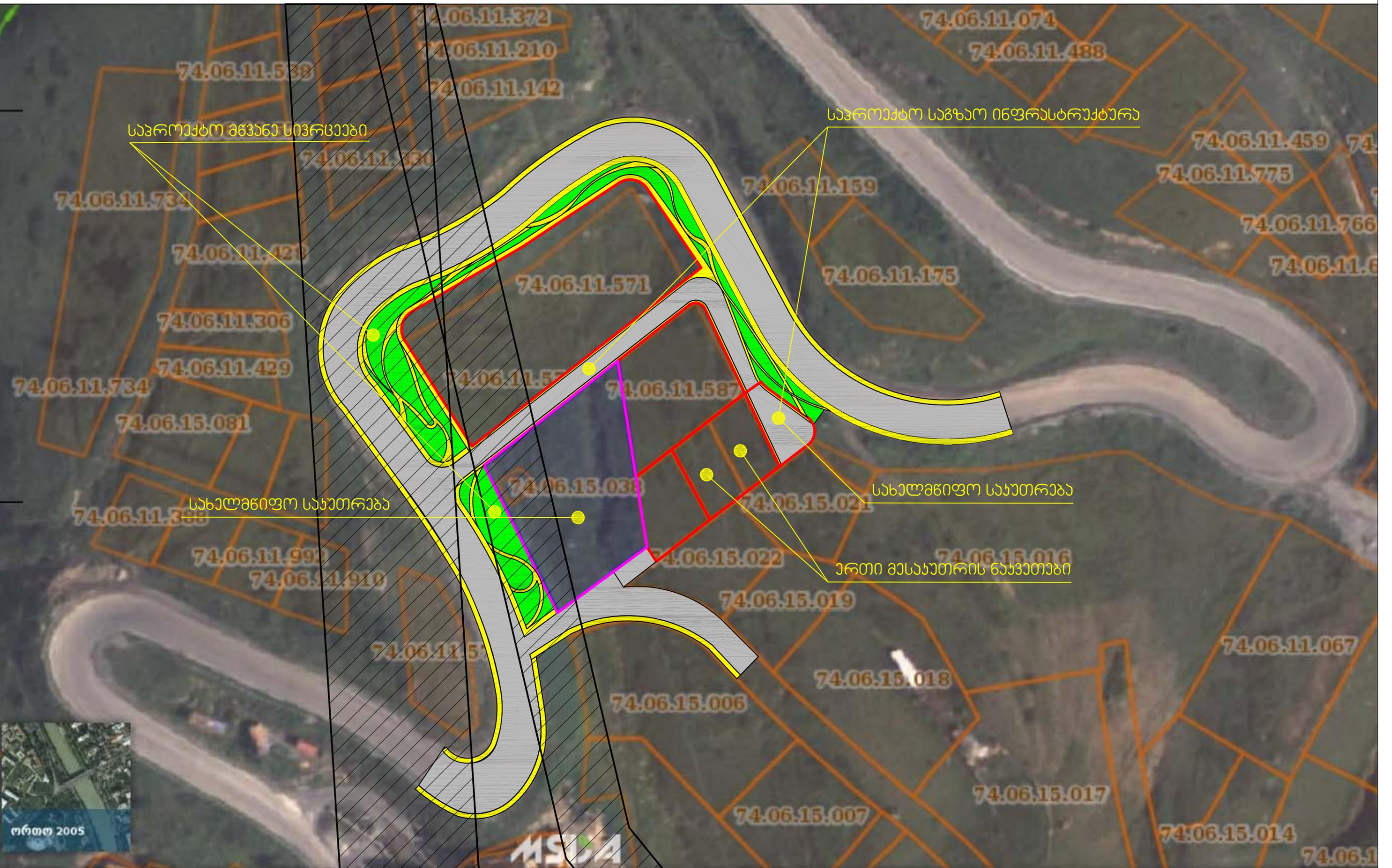




# ზონირება გენგეგმის მიხედვით



# საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება და მიწის ნაწილების ხელახალი გამიჯვნა





გრგ - ს არეალი №1- 5000 ხ3.მ.

შენობის განთავსების სავარაუდო არეალი

გრგ - ს არეალი №2- 5300 ხ3.მ.

