სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, ''დიდველი'' ს/კ 64.10.09.175

შპს "ელ სტუდიო"
+99591 270222

khukhashvili.levan@gmail.com

სატიტულო ფურცელი

პროექტის სახელწოდება : განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი

საპროექტო ობიექტის მისამართი : ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, ''დიდველი'' ს/კ 64.10.09.175

დამკვეთი - ლევან გოცაძე

შემსრულებელი - შპს "ელ სტუდიო" - ID ნომერი 204518600

შემთანხმებელი ორგანო - საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

დირექტორი: ლ. ხუხაშვილი

პრ. მთ. არქიტექტორი: ლ. ხუხაშვილი

ავტორები: ლ. ხუხაშვილი

გ. გვანცელაძე

ალბომის შემადგენლობა:

1. თავფურცელი
2. სატიტულო გვერდი
3. სარჩევი (ალბომის შემადგენლობა)
4. სახელმძღვანელო დოკუმენტები
5. გამოყენებული შემოკლებები და პირობითი აღნიშვნები
6. სამართლებრივი აქტი / გეგმარებითი დავალება
7. განმარტებითი ბარათი / დაგეგმვის მიზნები და ამოცანები
8. დაგეგმვის ეფექტიანობის, ხეირიანობის შეფასება
9. გრგ-ს განხორციელების ეტაპები და რიგითობა
10. საკადასტრო მონაცემები
11. ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან
12. სიტუაციური გეგმა
13. ტოპოგრაფიული გეგმა
14. ფოტოფიქსაციის სქემა

15-16. ფოტოსურათები.

17. ფუნქციური ზონირების გეგმა
18. მიწის ნაკვეთის კ-1, კ-2, კ-3 დადგენის გეგმა
19. მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა
20. საპროექტო რეგულირების ხაზების დადგენის გეგმა
21. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სიმაღლის დადგენის გეგმა
22. ავტოსადგომების განაწილების გეგმა
23. საყოფაცხოვრებო / საინჟინრო ლოკალური ქსელების გეგმა
24. ძირითადი და ლოკალური გზების გეგმა
25. გამწვანების დენდროლოგიური სქემა
26. ვიზუალიზაცია
27. ვიზუალიზაცია
28. ვიზუალიზაცია

გამოყენებული სახელმძღვანელო დოკუმენტები:

კანონი	შინაარსი	რეესტრი
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	№1958-IIს, 05.02.2014წ
კანონი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	№1506–Iს, 24.06.2005წ
კანონი	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ	№4708–Iს, 08.05.2007წ
კანონი	გარემოს დაცვის შესახებ	№519–Iს, 10.12.1996
კანონი	წყლის შესახებ	№936–Iს, 16.10.1997წ
კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ	№585, 11.11.1994წ
კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	№1830-რს, 24.12.2013წ
კანონი	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	№1345-IIს, 28.04.1998წ
კანონქვემდებარე	**შინაარსი**	**რეესტრი**
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	№206, 30.04.1999წ
მთავრობის დადგენილება	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	№59, 15.01.2014წ
მთავრობის დადგენილება	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	№366, 24.12.2013წ
მთავრობის დადგენილება	მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ	№57, 24.03.2009წ
მთავრობის დადგენილება	ბაკურიანის ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაციის დამტკიცების თაობაზე	№117 06.03.2018წ
სტანდარტი/წესი	**შინაარსი**	**რეესტრი**
სნდწ	ქალაქთმშენებლობა	2.07.01-89

განმარტებითი ბარათი

,,ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, მდებარე მიწის ნაკვეთის - ს/კ - 64.10.09.175 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებისთვის.

საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, დიდველის სათხილამურო ტრასასთან მიმავალი გზის და ტატრაპომის სათხილამურო ტრასის მიმდებარე ტერიროეიაზე. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება გათვალისწინებულია ერთი საკადასტრო ერთეულისათვის: 64.10.09.175; ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 3255 მ^2 -ს.

წინასაპროექტო კვლევაში შემავალი ტერიტორია, მოიცავს ტატრაპომის მიმდებარე ტერიტორიას . მოცემულ არეალში გვხვდება როგორც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, რომელთა სართულიანობა არ აღემატება ორ სართულს, ასევე ახალი განაშენიანება: სასტუმროები, გესთჰაუსები და ა.შ. ტერიტორია უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზითა და კომუნიკაციებით, ჩრდილოეთით ესაზღვრება სამეზებლო მიწის ნაკვეთი , რომლის ნაწილიც მოქცეულია ხევში, დასავლეთით ტერიტორიაზე მისასვლელი ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა, სამხრეთით სასტუმრო, სიმაღლეში 3 სართული მანსარდით, ხოლო აღმოსავლეთით სამეზობლო მიწის ნაკვეთია დღეისათვის შენობებისგან თავისუფალი ტერიტორია.

საპროექტო ტერიტორიის რელიეფი ხასიათდება ქანობით, სამხრეთ-დასავლეთიდან, ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით, ნიშნულებს შორის სხვაობა 1783-დან - 1775-მდე მერყეობს, შესაბამისად სხვაობა 8 მეტრია. რაც საშუალოდ შეადგენს 8-9% -ს.

საპროექტო შენობის უშუალო სიახლოვეში განთავსებული შენობების აბსოლუტური უმრავლესობა სასტუმროა, რომელთა სართულიანობაც 3-დან -5-მდე მერყეობს.

პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებულია სასტუმრო 30-32 (დაზუსტება გრგ-სსტადიაზე) ნომერზე ორსართულიანი მანსარდით (დადგენილი ზონის რეგლამენტის შესაბამისად), ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი შენობა - საზ.კვების ობიექტი და სამი კოტეჯი - ერთსართულიანი მანსარდით.

არსებული რელიეფის გათვალისწინებით მიწიქვეშა სართულებზე გათვალისწინებული იქნება სარდაფები და დამხმარე სათვასები, სასტუმროს შემტხვევაში ნაწილობრივ ავტოსადგომები.

დაგეგმილი კონცეფციის განსახორციელებლად, გათვალისწინებულია დამატებით მიწის ნაკვეთის შეძენა, რომელიც შეზღუდულია სამშენებლოდ და მინიჭებული აქვს პირობითი კოეფიცინე. აღნიშნულის გათვალისწინებით პარამეტრების მატება საერთო ჯამში სასტუმროსთვის და კოტეჯებისთვის გათვალისწინებულია კ2-0,4-ის ფარგლებში. საზ.კვების ობიექტის განთავსდება კომერციული ობიექტებისათვის გათვალისწინებული კ2-0.1-ის ფარგლებში.

დაგეგმვის მიზნები და ამოცანები:

დაგეგმვის მიზანია საროექტო ობიექტის დაგეგმარება მოქმედი კანონმდებლობის და ბაკურიანის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის მოთხოვნების დაცვით.

დაგეგმვის მიზნები და ამოცანები:

არსებული განაშენიანების, გზათა ქსელის, საინჟინრო ქსელების და ჩამოყალიბებულ გარემოში, საპროექტო გადაწყვეტის დაგეგმარება ჯანსაღი გეგმარებითი პრინციპების გათვალისწინებით.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში გათავალისწინებულია სასტუმროს კომპლექსის დაგეგმარება, რაც მოიცავს სასტუმროს შენობას, სამი კოტეჯის ტიპის შენობის აპარტამენტის მშენებლობას და ცალკე მდგომი საჭ.კვების ობიექტს.

ასევე ტერიტორიის ნაწილზე საავტომობილო გზების და ღია საპარკინგე ადგილების მოწყობას, საფეხმავლო ბილიკებს და გამწზვანებულ ტერიტორიას.

საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოწყობას, საყოფაცხოვრებო მომსახურების ქსელების მოწყობას.

ეტაპები და რიგითობა:

სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება გათვალისწინებულია სამ ეტაპად:

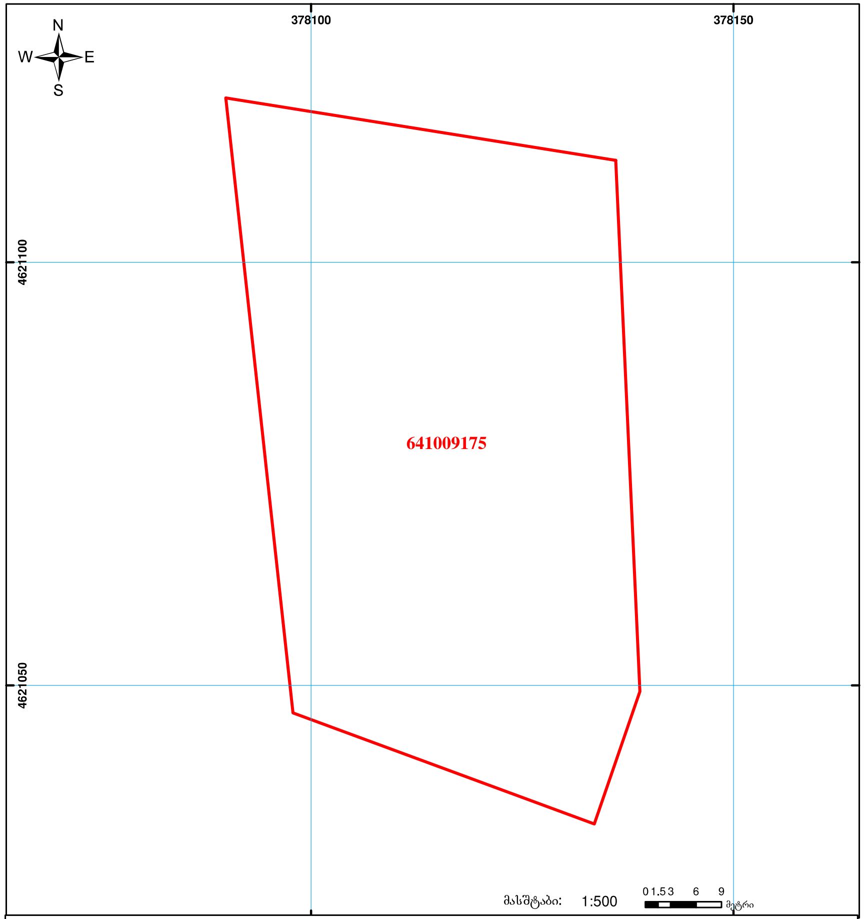
1. სასტუმროს ძირითადი შენობის და საჭ.კვების ობიექტის აშენება.

2. გზების, საპარკინგე ადგილების, საფეხმავლო ბილიკების და გამწვანების, ასევე საინჟინრო ქსელების მოწყობა და დაერთება ძირითად საინჟირო ქსელებზე დაერთება.

3. კოტეჯის ტიპის შენობების მშენებლობა.

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *64 10 09 175*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882015345992
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *3255* კვ.მ.
დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
კატეგორია:
მომზადების თარიღი: 22.06.15



01/2 შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
ვალდებულება
მშენებარე ნაგებობა
ხაზობრივი ნაგებობა
სახელმწიფო ტყის ფონდი
00.0 UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

პირობითი ნიშნები:

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

დამკვეთი: ლევან ბოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის დასახელება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:1000	ნახაზი: ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-010	

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 64.10.09.175**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882016197117 - 30/03/2016 18:17:30	**04/04/2016 14:04:41**

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბორჯომი	დაბა ბაკურიანი		
64	**10**	**09**	**175**

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 3255.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **64.10.06.195;**

მისამართი: რაიონი ბორჯომი , დაბა ბაკურიანი , "დიდველი"

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882016197117 , თარიღი 30/03/2016 18:17:30
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 04/04/2016

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:30/03/2016 , საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
გოცაძე ლევან ,P/N: 01024020102

მესაკუთრე:	**აღწერა:**
გოცაძე ლევან	

იპოთეკა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882016195614 თარიღი 30/03/2016 14:31:49	**იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება ბანკი "რესპუბლიკა";** მესაკუთრე: გოცაძე ლევან P/N: 01024020102; საგანი:ფართი: 3255 კვ.მ ;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 30/03/2016	**იპოთეკის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი 30.03.2016, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო,,**

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

ფორმატი A-3	დაკვეთა #		პირობითი ნიშნები:
შენიშვნები:			
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.			
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.			

დამკვეთი	ლევან გოცაძე
მისამართი:	ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, ''დიდველი''
პროექტის სახელწოდება	სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

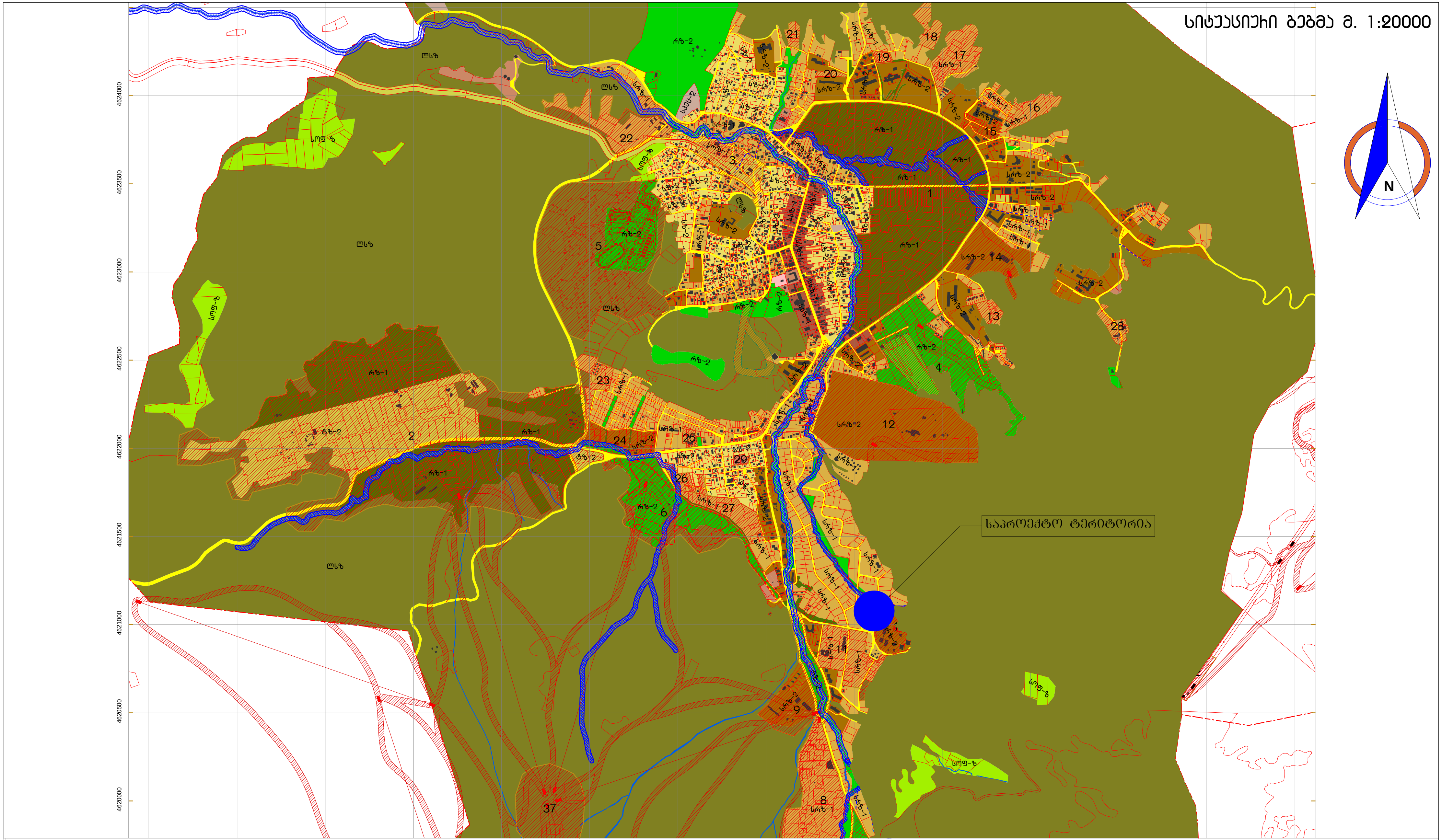
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:1000	ნახაზი:
თარიღი	30.01.2019	ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო გეგმა

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-011	



ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

საპროექტო ტერიტორია

დამკვეთი

ლევან გოცაძე

მისამართი:

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, ''დიდველი''

პროექტის სახელწოდება

სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

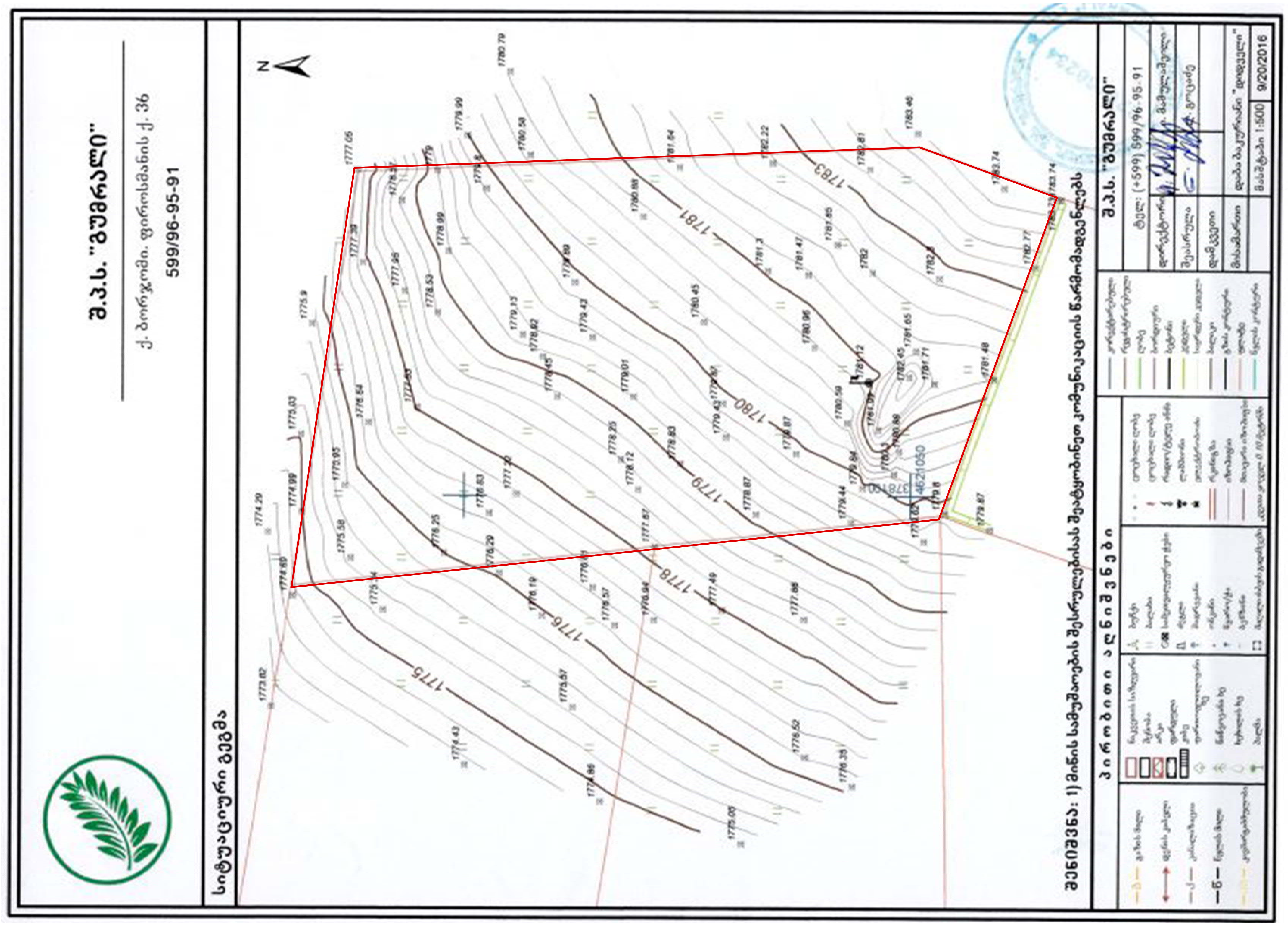
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	ბ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	ბ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:2000	ნახაზი: სიტუაციური გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-012	



ფორმატი A-3	დაკვეთა #		პირობითი ნიშნები:
შენიშვნები:			
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში. 2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.			

დამკვეთი

ლევან ბოცაძე

მისამართი:

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, ''დიდველი''

პროექტის სახელწოდება

სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

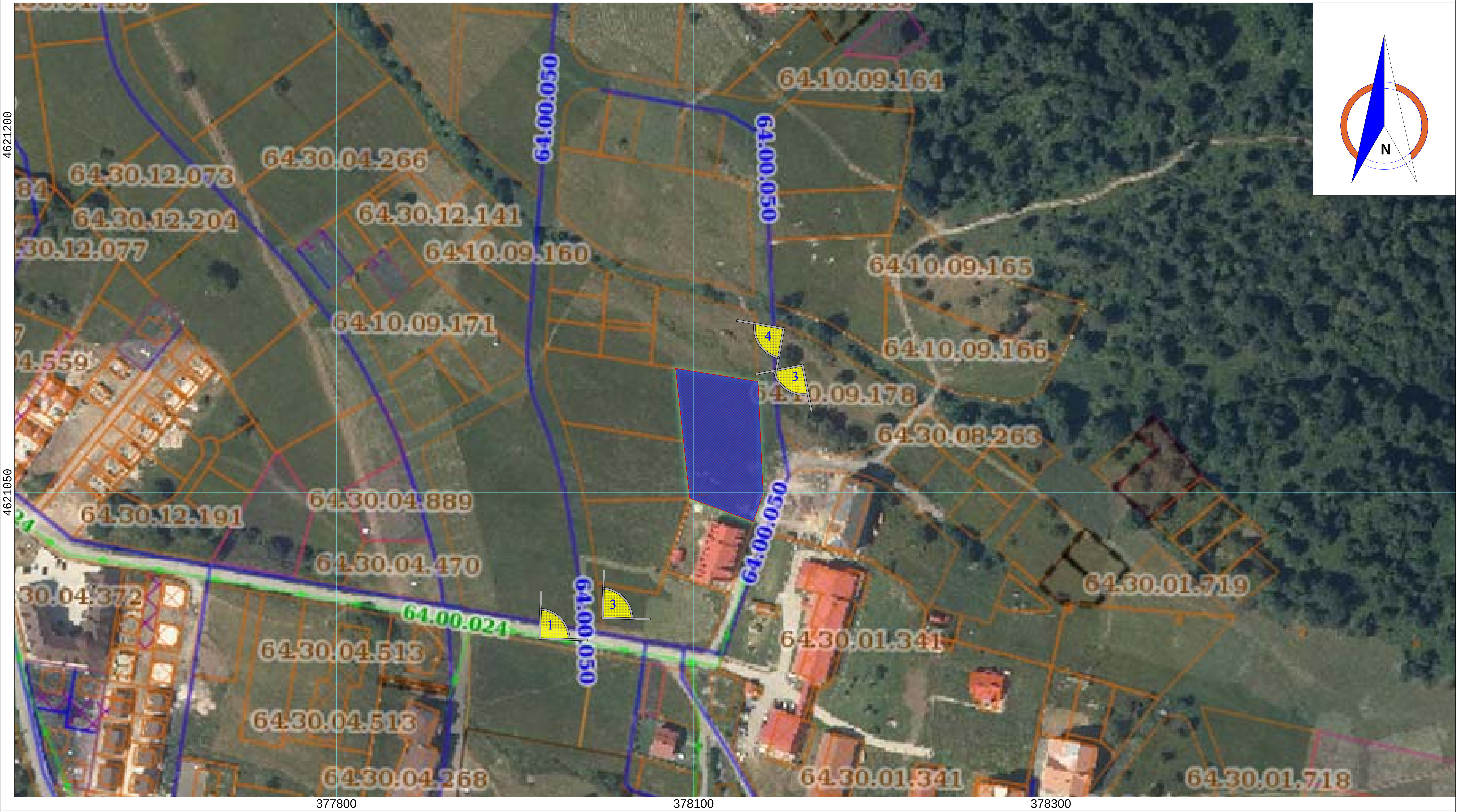
შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500	ნახაზი:
თარიღი	30.01.2019	ტოპოგრაფიული გეგმა

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-013	

ტერიტორიის ფოტოფიქსაციის სქემა მ. 1:2000



ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- პანორამული ხედი

დამკვეთი

ლევან გოცაძე

მისამართი:

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება

სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:2000	ნახაზი: ტერიტორიის ფოტოფიქსაციის სქემა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-014	

არსებული სიტუაციის ფოტოები

1

2

ფორმატი A-3	დანართი #	
შენიშვნები:		
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.		
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.		

პირობითი ნიშნები:

1 ფოტოს ნომერი

დამკვეთი

ლევან გოცაძე

მისამართი:

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება

სასტუმრო კომპლექსის
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:2000	ნახაზი:
თარიღი	30.01.2019	ბანერის ფოტოები

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-015	

არსებული სიტუაციის ფოტოები

3

4

ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

პირობითი ნიშნები:

1 — ფოტოს ნომერი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

დამკვეთი

ლევან ბოცაძე

მისამართი:

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, ''დიდველი''

პროექტის სახელწოდება

სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:2000	ნახაზი: არსებული სიტუაციის პანორამული ხედები
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-016	

ფუნქციური ზონირების რუკა მ. 1:2000

ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- საპროექტო ნაკვეთი
- საკადასტრო ნაკვეთი
- საფეხმავლო ბილიკები
- მდინარის–დაცვის–არეალი
- თემატური საპროექტო–არეალები
- შენობა
- მდინარე
- ლსზ
- რზ–1
- რზ–2
- სპეც–1
- სრზ–1
- სრზ–2
- ტზ–1

დამკვეთი

ლევან გოცაძე

მისამართი:

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება

სასტუმრო კომპლექსის
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:2000	ნახაზი:
თარიღი	30.01.2019	ფუნქციური ზონირების გეგმა

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-017	

I ვერსია

კ - 2 კოეფიციენტი 0,2

ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების დადგენის გეგმა მ. 1:500

	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე	სამშენებლო ტერიტორიის მინიმალური ფართობი
სრზ-1	0.2	0.2	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	300 მ²
სრზ-2	0.2	0.2	0.4	3 + მანსარდის სართული	11 მ	2000 მ²
სზ-2	0.2	0.2	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	300 მ²
სსზ-1	0.4	0.5	0.2	3 + მანსარდის სართული	11 მ	-
რზ-2	0.1	0.1	0.7	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	-

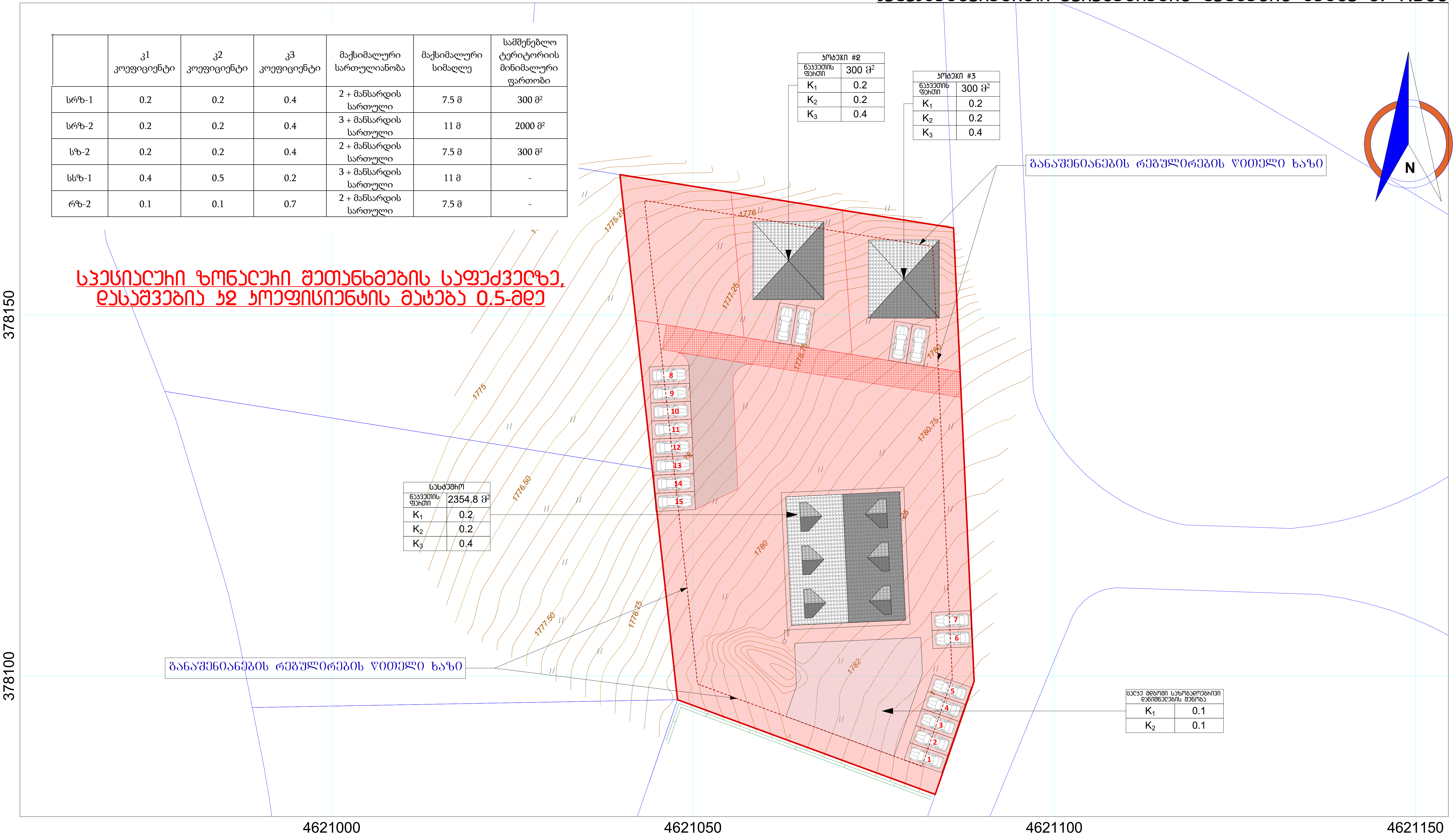
სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე, დასაშვებია კ2 კოეფიციენტის მატება 0.5-მდე

კოტეჯი #2	
ნაკვეთის ფართი	300 მ²
K_1	0.2
K_2	0.2
K_3	0.4

კოტეჯი #3	
ნაკვეთის ფართი	300 მ²
K_1	0.2
K_2	0.2
K_3	0.4

სასტუმრო	
ნაკვეთის ფართი	2354.8 მ²
K_1	0.2
K_2	0.2
K_3	0.4

ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა	
K_1	0.1
K_2	0.1



ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები

დამკვეთი: ლევან ბოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

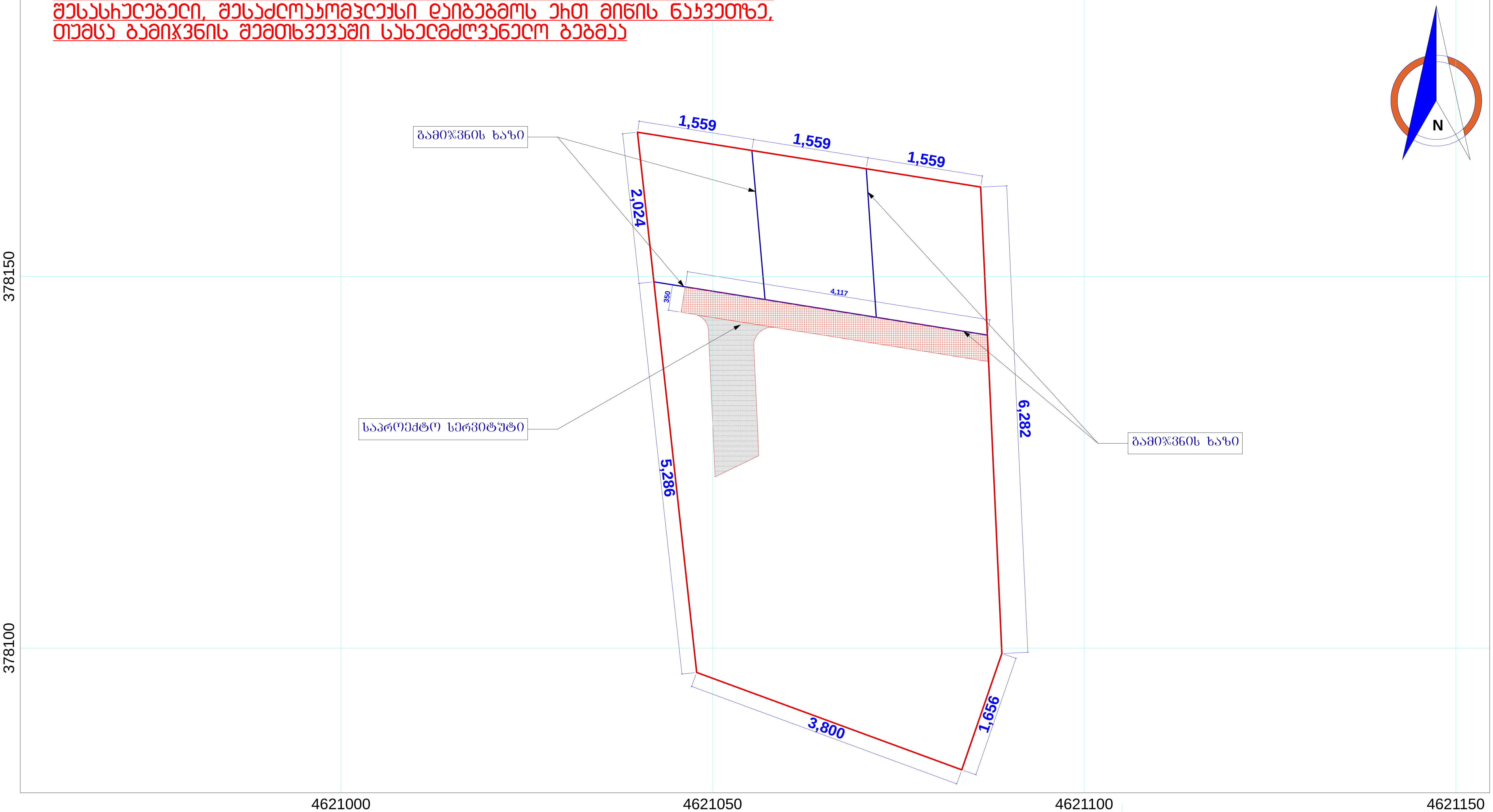
E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500	ნახაზი: მიწის ნაკვეთზე, ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების დადგენის გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-018	

არსებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის სქემა მ. 1:500

საპროექტო ტერიტორიის გამიჯვნის ნახაზი არ არის სავალდებულო შესასრულებელი, შესაძლოაკომპლექსი დაიგეგმოს ერთ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა გამიჯვნის შემთხვევაში სახელმძღვანელო გეგმაა



ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

პირობითი ნიშნები:

- არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- გამიჯვნის ხაზი

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

დამკვეთი: ლევან გოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი	[signature]	30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი	[signature]	30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი	[signature]	30.01.2019
	გ. გვანცელაძე	[signature]	30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე	[signature]	30.01.2019

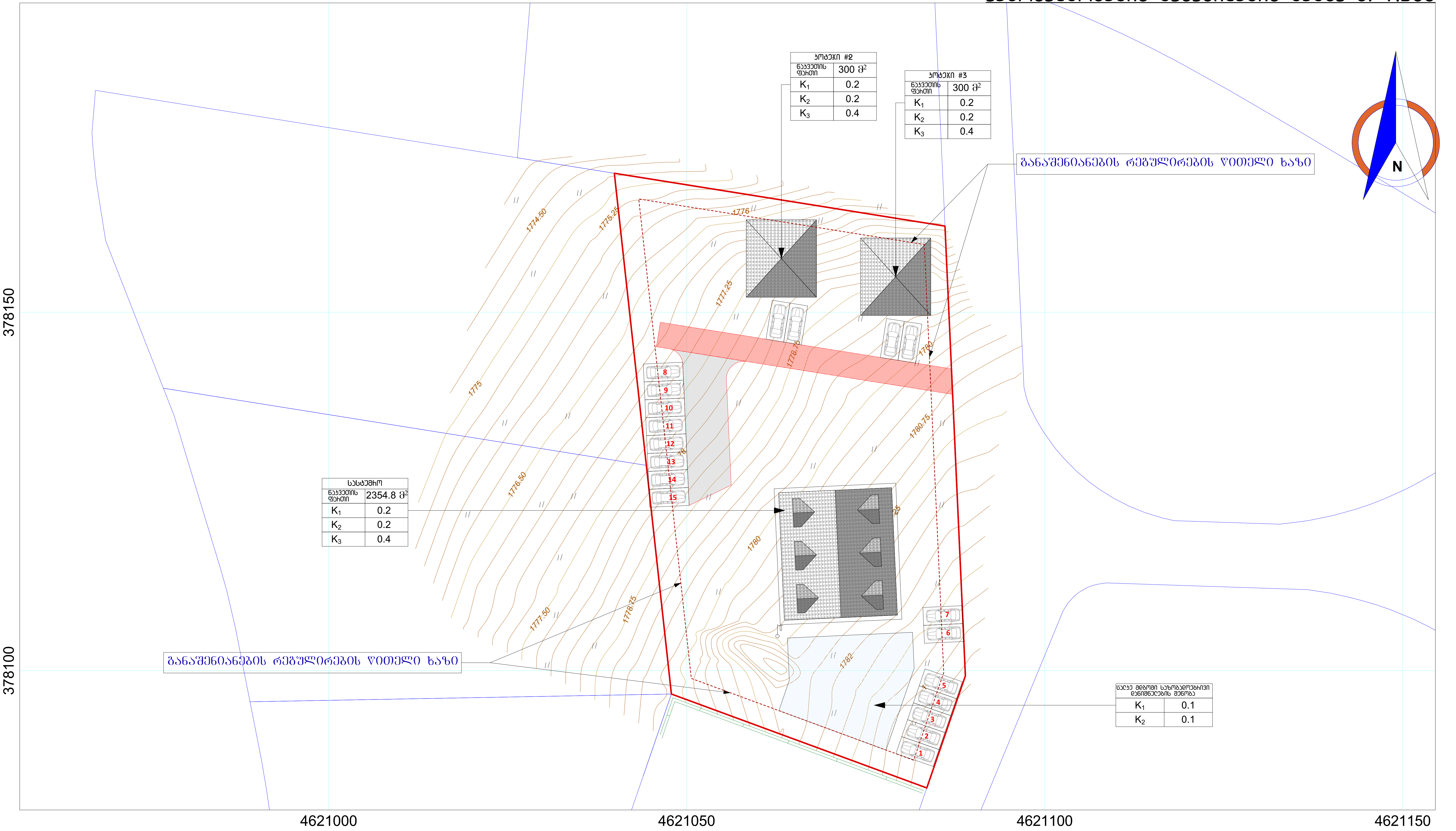
შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500	ნახაზი: მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-019	

ავტოსადგომების განაწილების გეგმა მ. 1:500



ფორმატი A-3	დავალება #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები
- - ავტოსადგომი ადგილი

დამკვეთი

ლევან გოცაძე

მისამართი:

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება

სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

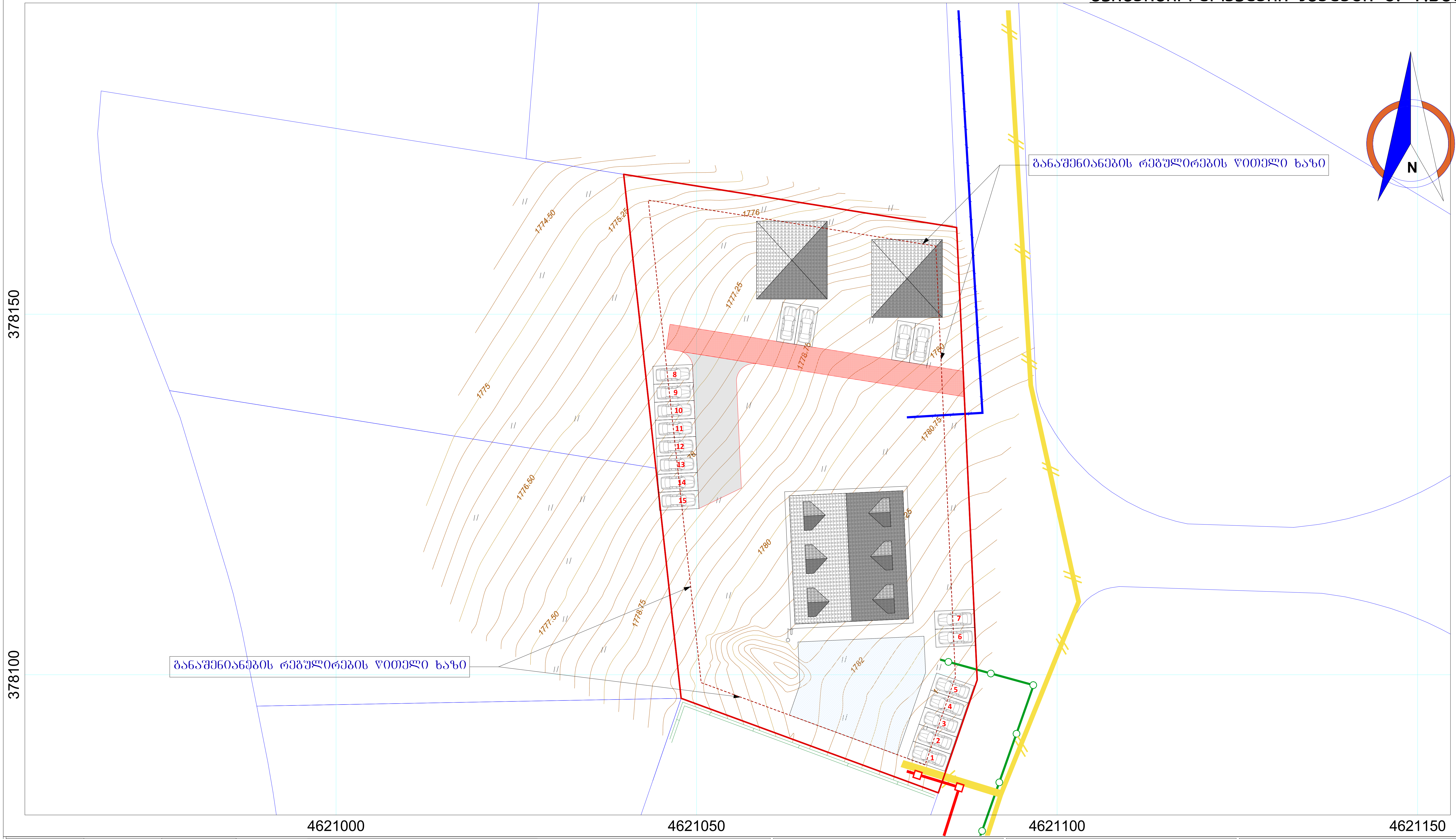
შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500	ნახაზი: ავტოსადგომების განაწილების გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-022	

საინჟინრო-ლოკალური ქსელები მ. 1:500



ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- კავშირგაბმულობის ქსელი
- ელ. მომარაგების ქსელი
- წყალ მომარაგების ქსელი
- გაზ მომარაგების ქსელი

დამკვეთი: ლევან გოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500	ნახაზი: ძირითადი და ლოკალური საინჟინრო ქსელების გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-023-1	

საინჟინრო-ლოკალური ქსელების სქემა მ. 1:2000

ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- კავშირგაბმულობის ქსელი
- ელ. მომარაგების ქსელი
- წყალ მომარაგების ქსელი
- გაზ მომარაგების ქსელი

დამკვეთი
ლევან გოცაძე

მისამართი:
ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება
სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი	[signature]	30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი	[signature]	30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი	[signature]	30.01.2019
	გ. გვანცელაძე	[signature]	30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე	[signature]	30.01.2019

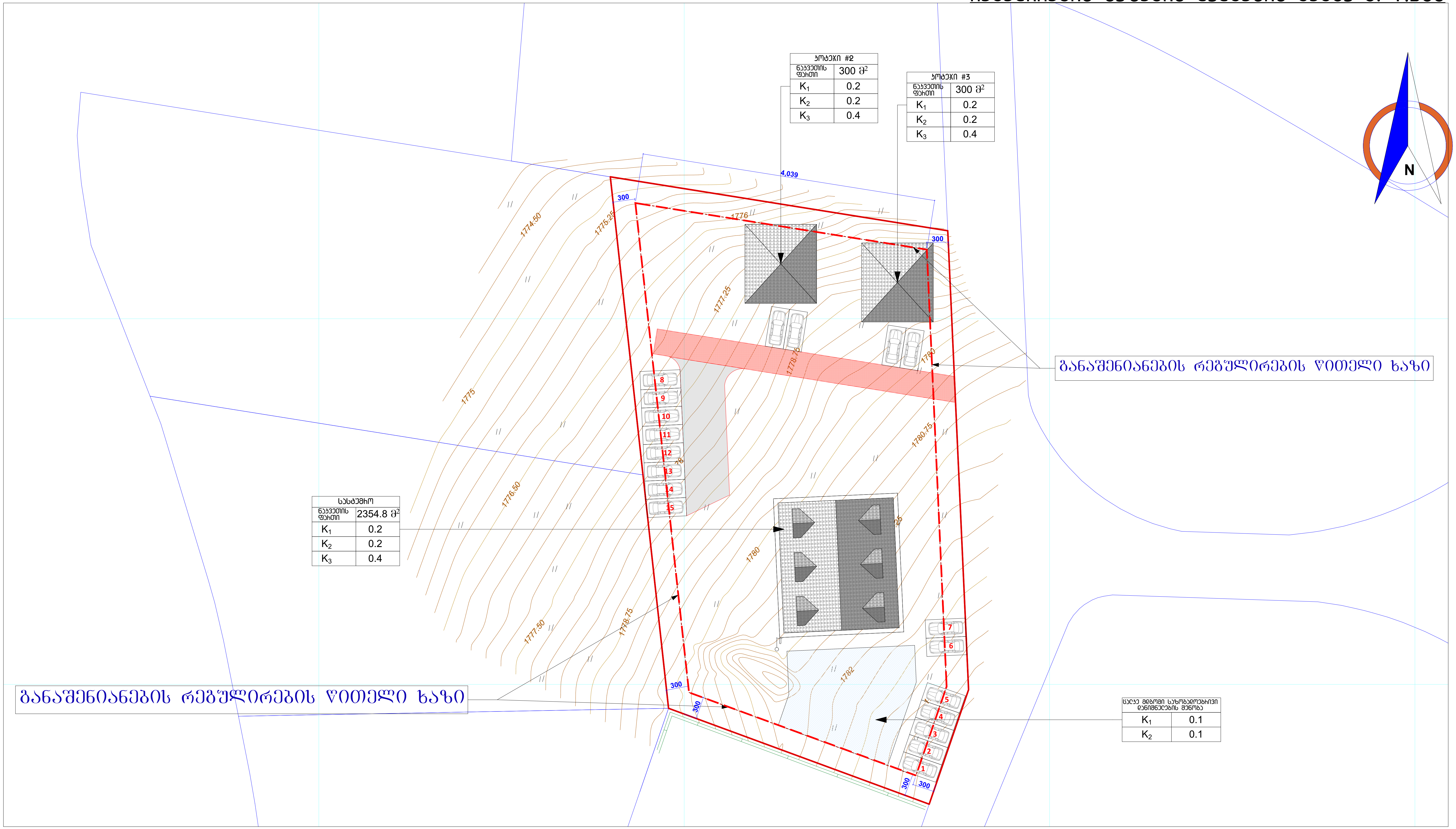
შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:2000	ნახაზი: ძირითადი და ლოკალური საინჟინრო ქსელების გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-023	

რეგულირების ხაზების დადგენის გეგმა მ. 1:500



კოტეჯი #2	
ნაკვეთის ფართი	300 მ²
K_1	0.2
K_2	0.2
K_3	0.4

კოტეჯი #3	
ნაკვეთის ფართი	300 მ²
K_1	0.2
K_2	0.2
K_3	0.4

სასტუმრო	
ნაკვეთის ფართი	2354.8 მ²
K_1	0.2
K_2	0.2
K_3	0.4

ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა	
K_1	0.1
K_2	0.1

ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები
- ავტოსადგომი ადგილი

დამკვეთი

ლევან გოცაძე

მისამართი:

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება

სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

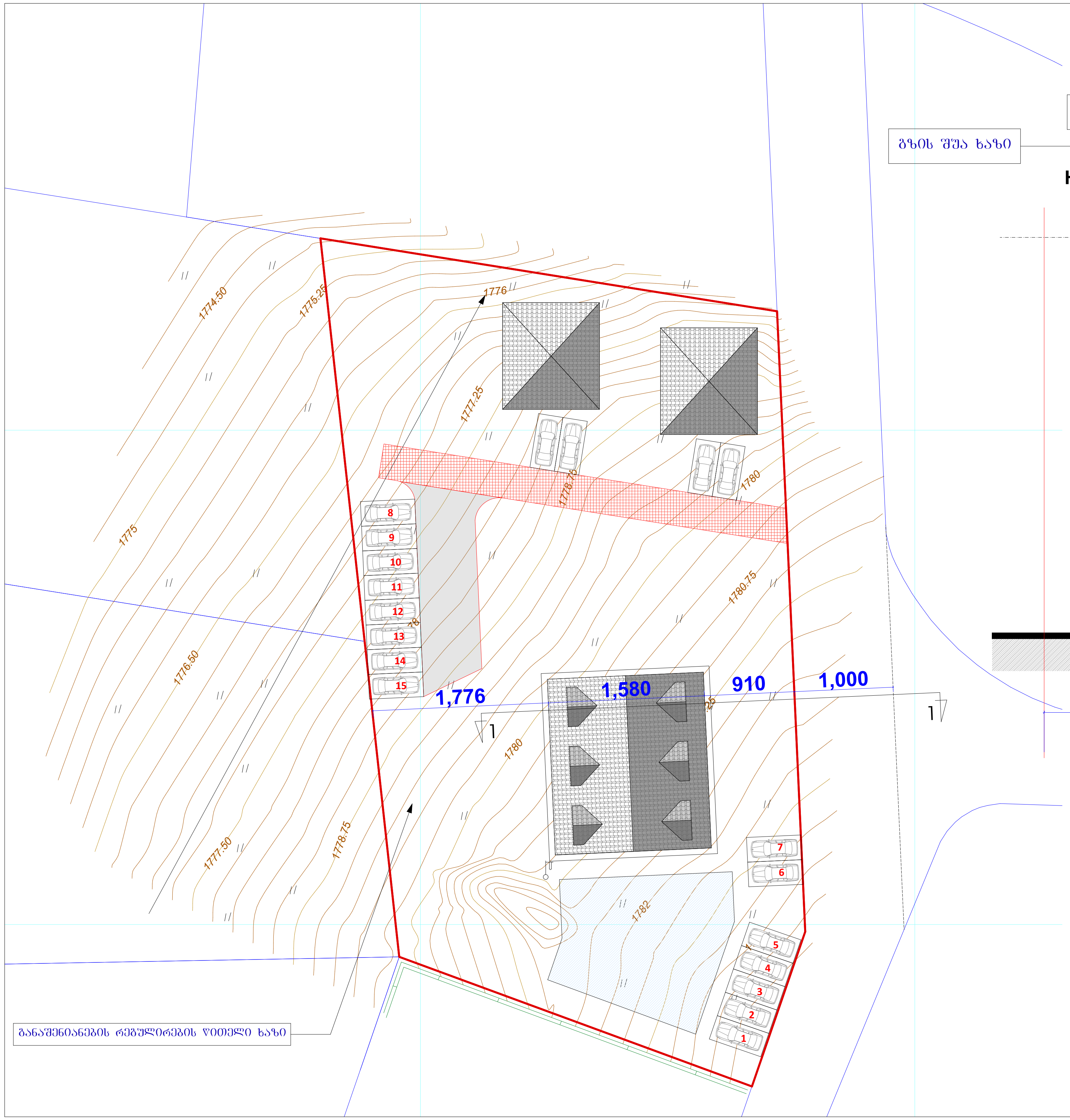
შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

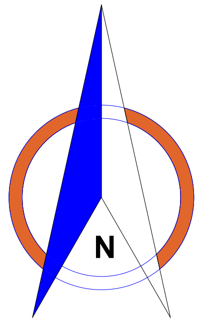
E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500	ნახაზი: რეგულირების ხაზების დადგენის გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-020	

სიმაღლის დადგენის გეგმა მ. 1:500





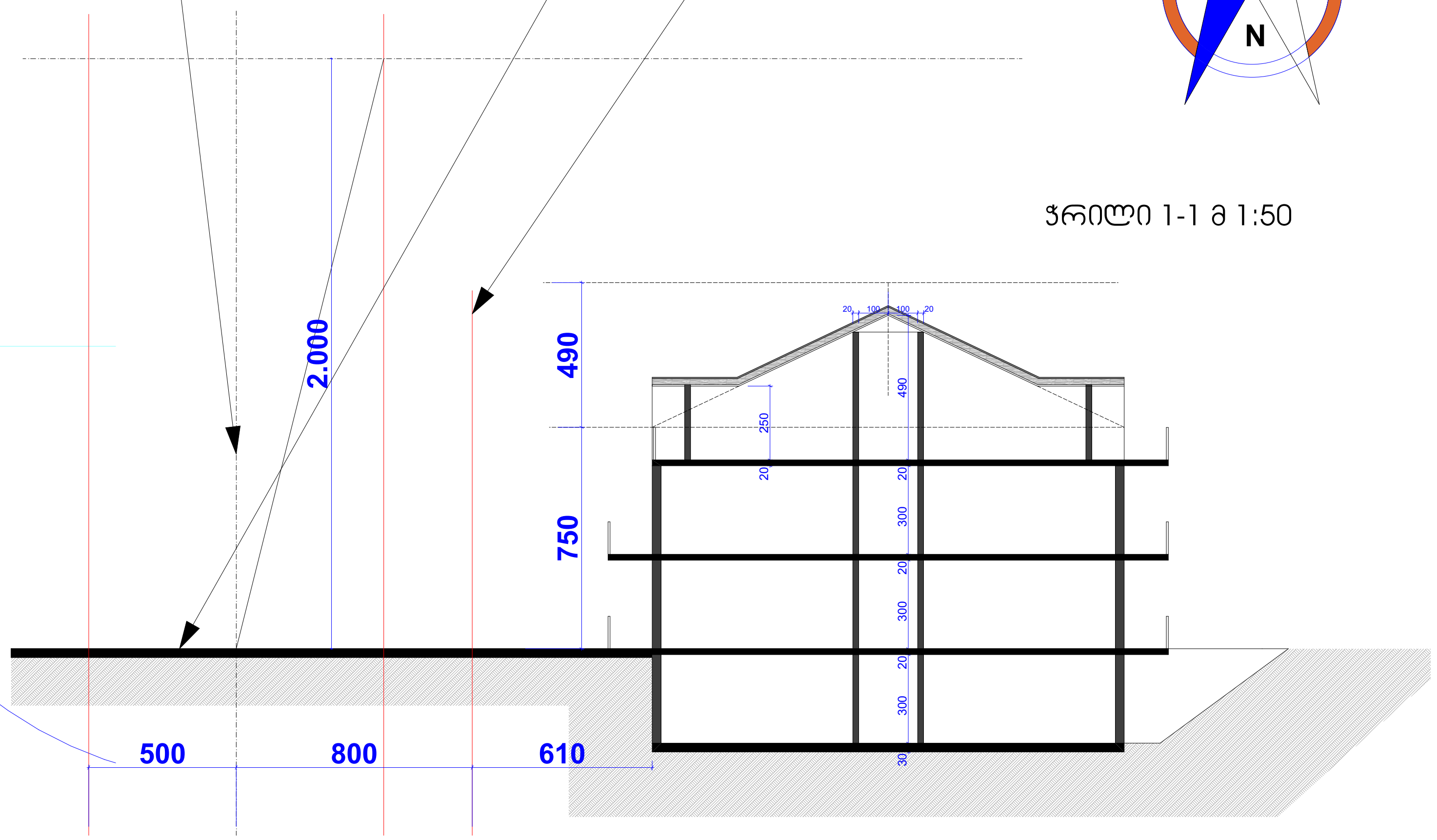
განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი

ლოკალური დანიშნულების გზა

გზის შუა ხაზი

H=L/Y=8/0.4=20m

ჭრილი 1-1 მ 1:50



მუხლი 22. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა
1. მიწის ნაკვეთზე შენობის სიმაღლე იზღუდება ამ წესებითა და განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზით.
2. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა 27 დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან.
3. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული გამოითვლება ფორმულით - H=L / Y

	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე	სამშენებლო ტერიტორიის მინიმალური ფართობი
სრზ-1	0.2	0.2	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	300 მ²
სრზ-2	0.2	0.2	0.4	3 + მანსარდის სართული	11 მ	2000 მ²
სზ-2	0.2	0.2	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	300 მ²
სსზ-1	0.4	0.5	0.2	3 + მანსარდის სართული	11 მ	-
რზ-2	0.1	0.1	0.7	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	-

ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები

დამკვეთი
ლევან ბოცაძე

მისამართი:
ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება
სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

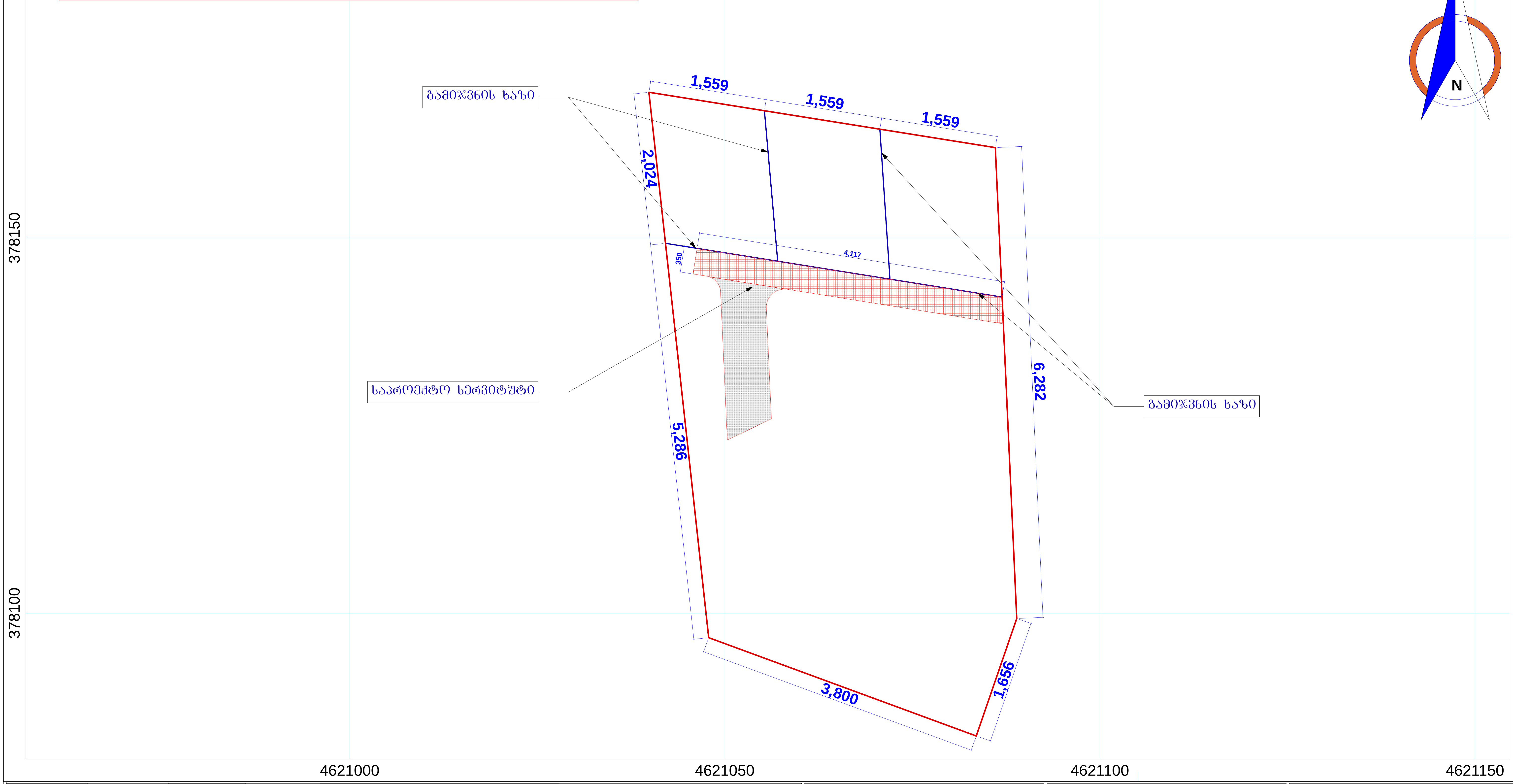
E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500	ნახაზი:
თარიღი	30.01.2019	სიმაღლის დადგენის გეგმა

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-021	

არსებული მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის სქემა მ. 1:500

საპროექტო ტერიტორიის გამიჯვნის ნახაზი არ არის სავალდებულო შესასრულებელი, შესაძლოაკომპლექსი დაიგეგმოს ერთ მიწის ნაკვეთზე, თუმცა გამიჯვნის შემთხვევაში სახელმძღვანელო გეგმაა



ფორმატი A-3	დაკვეთა #	
შენიშვნები:		

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- გამიჯვნის ხაზი

დამკვეთი: ლევან გოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	ბ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	ბ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500	ნახაზი: მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-019	

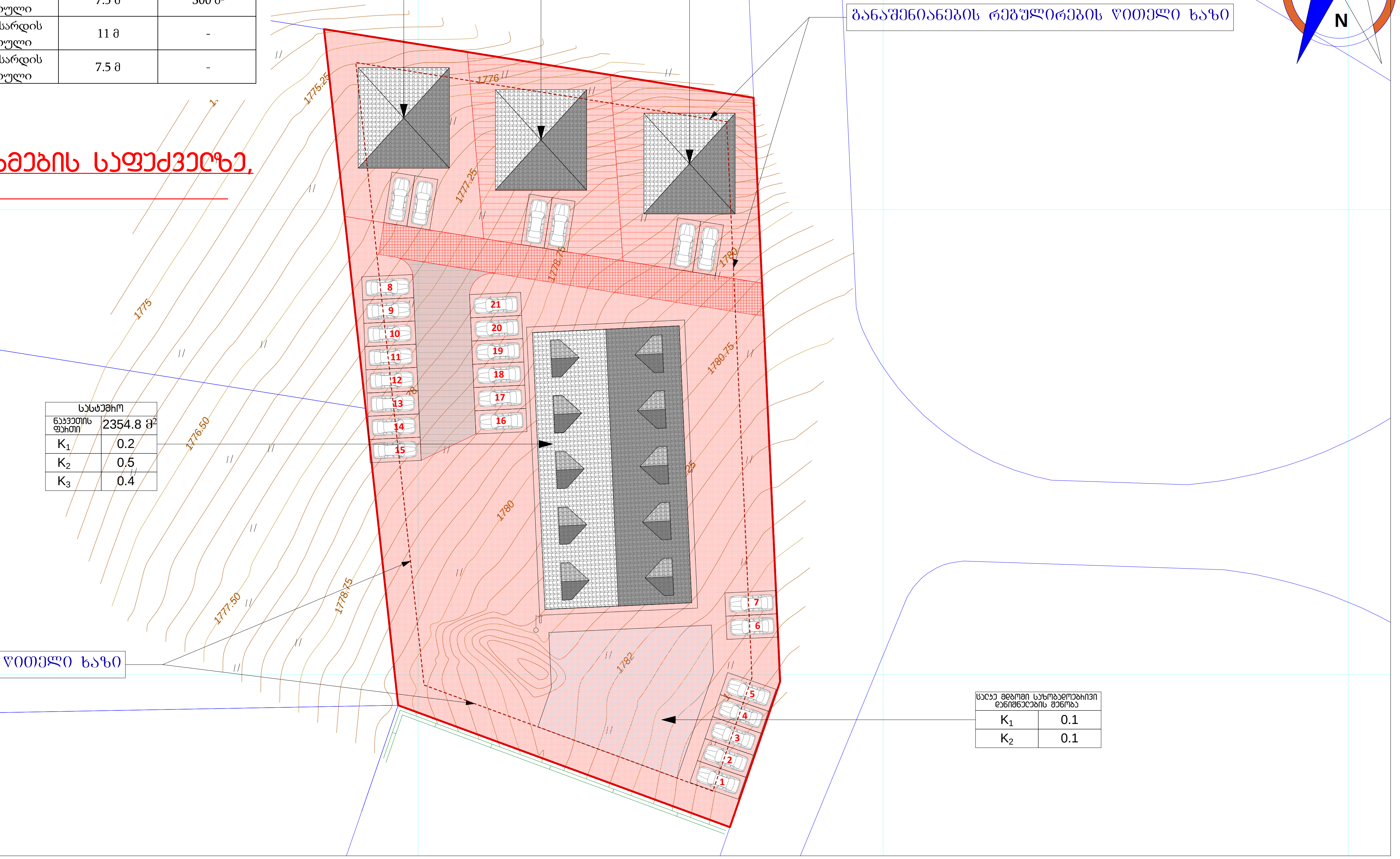
II ვერსია

კ - 2 კოეფიციენტი 0,5 -მდე

სქემატური გეგმები ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით მ. 1:500

	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე	სამშენებლო ტერიტორიის მინიმალური ფართობი
სრზ-1	0.2	0.5	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	300 მ²
სრზ-2	0.2	0.2	0.4	3 + მანსარდის სართული	11 მ	2000 მ²
სზ-2	0.2	0.2	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	300 მ²
სსზ-1	0.4	0.5	0.2	3 + მანსარდის სართული	11 მ	-
რზ-2	0.1	0.1	0.7	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	-

სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე, კ2 კოეფიციენტი 0.5-მდე



კოტეჯი #1	
ნაკვეთის ფართი	300 მ²
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

კოტეჯი #2	
ნაკვეთის ფართი	300 მ²
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

კოტეჯი #3	
ნაკვეთის ფართი	300 მ²
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

სასტუმრო	
ნაკვეთის ფართი	2354.8 მ²
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა	
K_1	0.1
K_2	0.1

378150
378100
4621000 4621050 4621100 4621150

ფორმატი A-3 | დაკვეთა #

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები

დამკვეთი: ლევან გოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500
თარიღი	30.01.2019

ნახაზი: მიწის ნაკვეთზე, ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრების დადგენის გეგმა

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-018	

სქემატური გეგმა ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით მ. 1:500

ავტოსადგომი ადგილების განაწილება და რაოდენობის დადგენა:

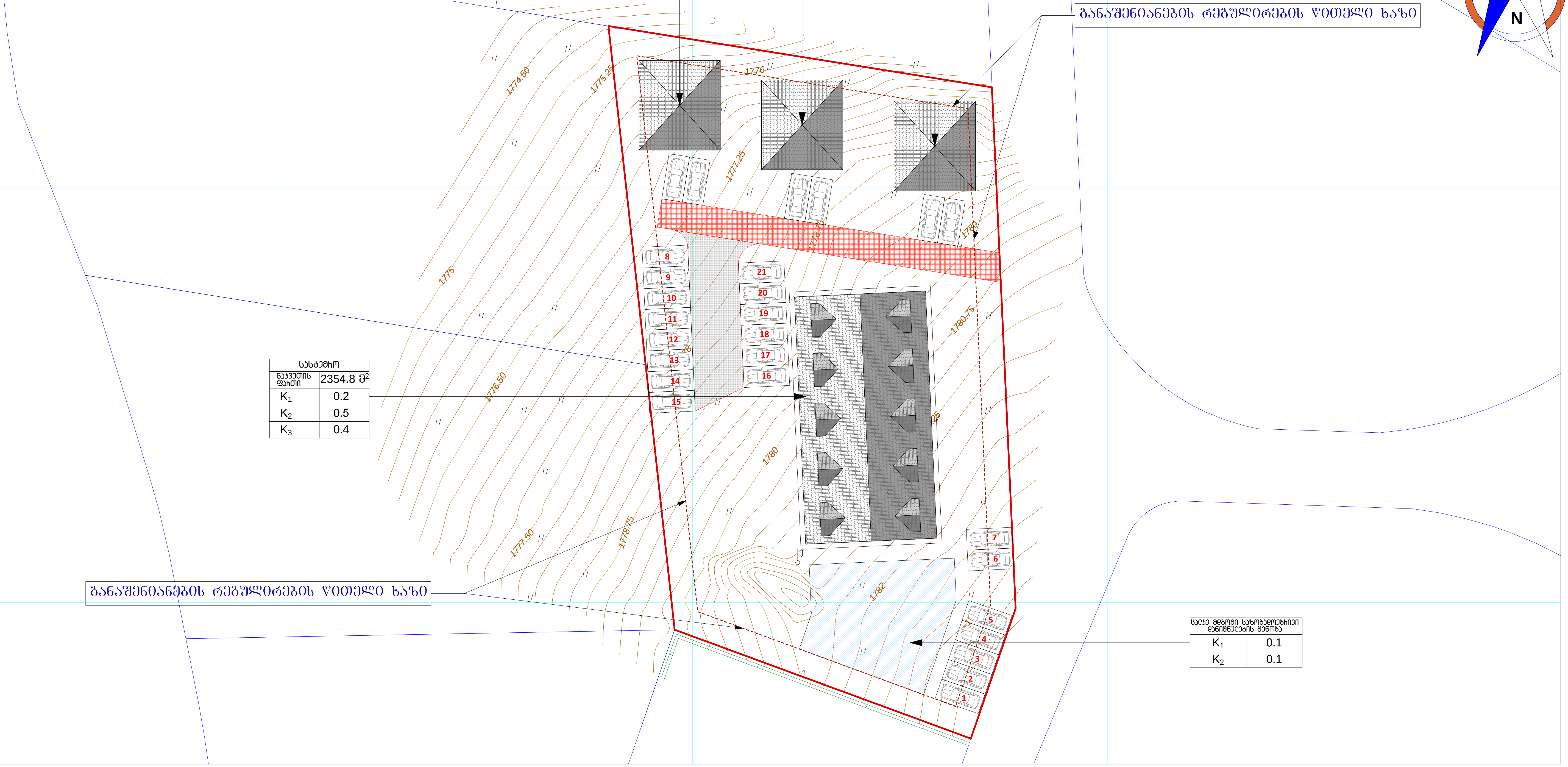
საპროექტო სასტუმროს შენობაში გათვალისწინებულია 32 სასტუმრო ნომრის დაგეგმარება, შესაბამისად 3 ნომერზე 2 ავტოსადგომი ადგილის ანგარიშით დაგეგმარებულია 21 ღია სადგომი, რომელიც ასევე ემსახურება ცალკე მდგომ საზკვების ობიექტსაც. აღნიშნულის გათვალისწინებით შენობის მთავარი ფასადის მხარეს დაგეგმარებულია 7 ავტოსადგომისადგომი, ძირითადად საზ.კვების ობიექტისათვის.

რაც შეეხება ტერიტორიაზე დაგეგმარებულ 3 კოტეჯის ტიპის აპარტამენტს, თითოეულისათვის გათვალისწინებულია 2 საპარკინგე ადგილი.

კოტეჯი #1	
ნაკვეთის ფართი	300 მ^2
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

კოტეჯი #2	
ნაკვეთის ფართი	300 მ^2
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

კოტეჯი #3	
ნაკვეთის ფართი	300 მ^2
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4



სასტუმრო	
ნაკვეთის ფართი	2354.8 მ^2
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა	
K_1	0.1
K_2	0.1

ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები
- ავტოსადგომი ადგილი

დამკვეთი: ლევან გოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

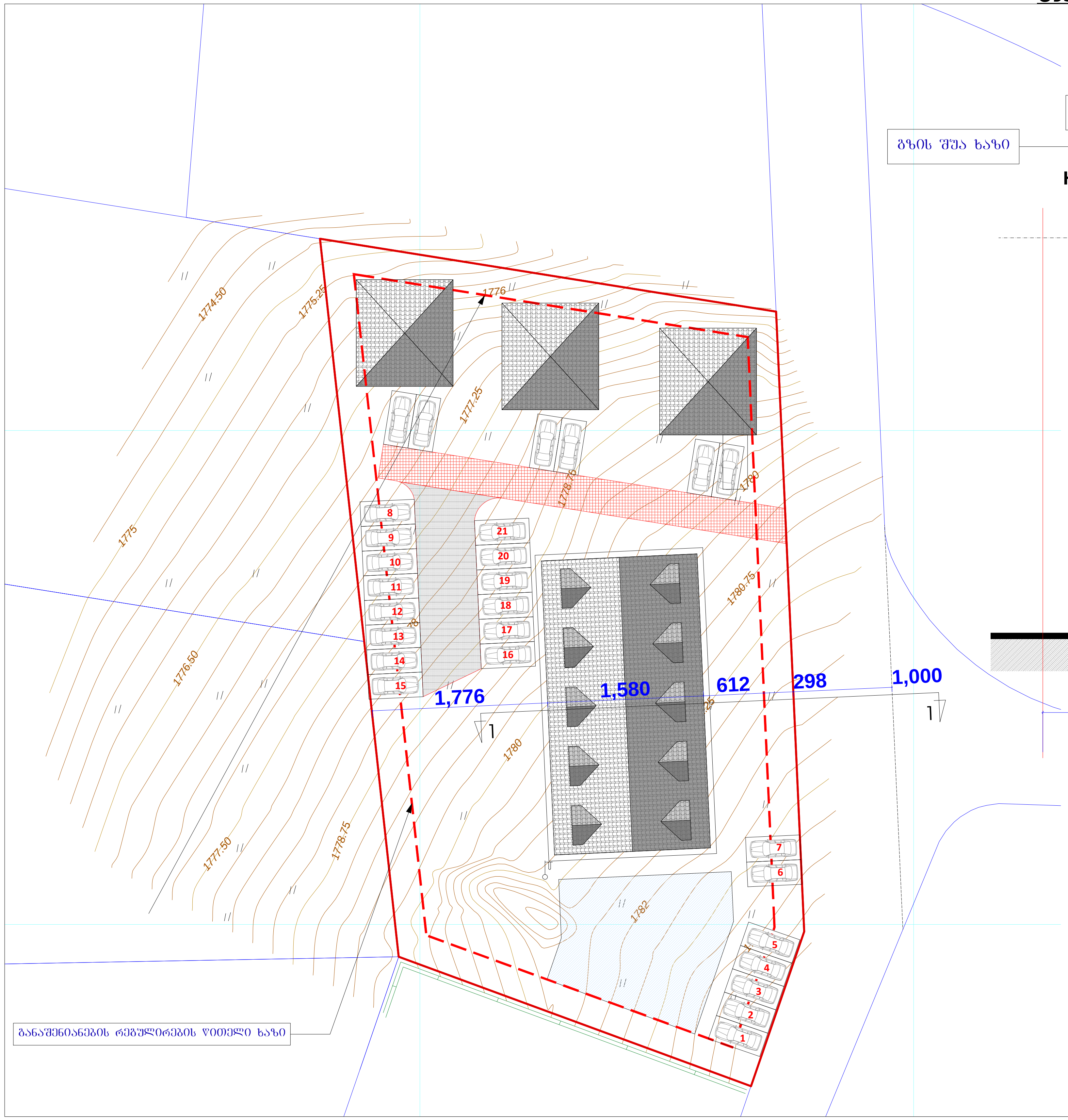
E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

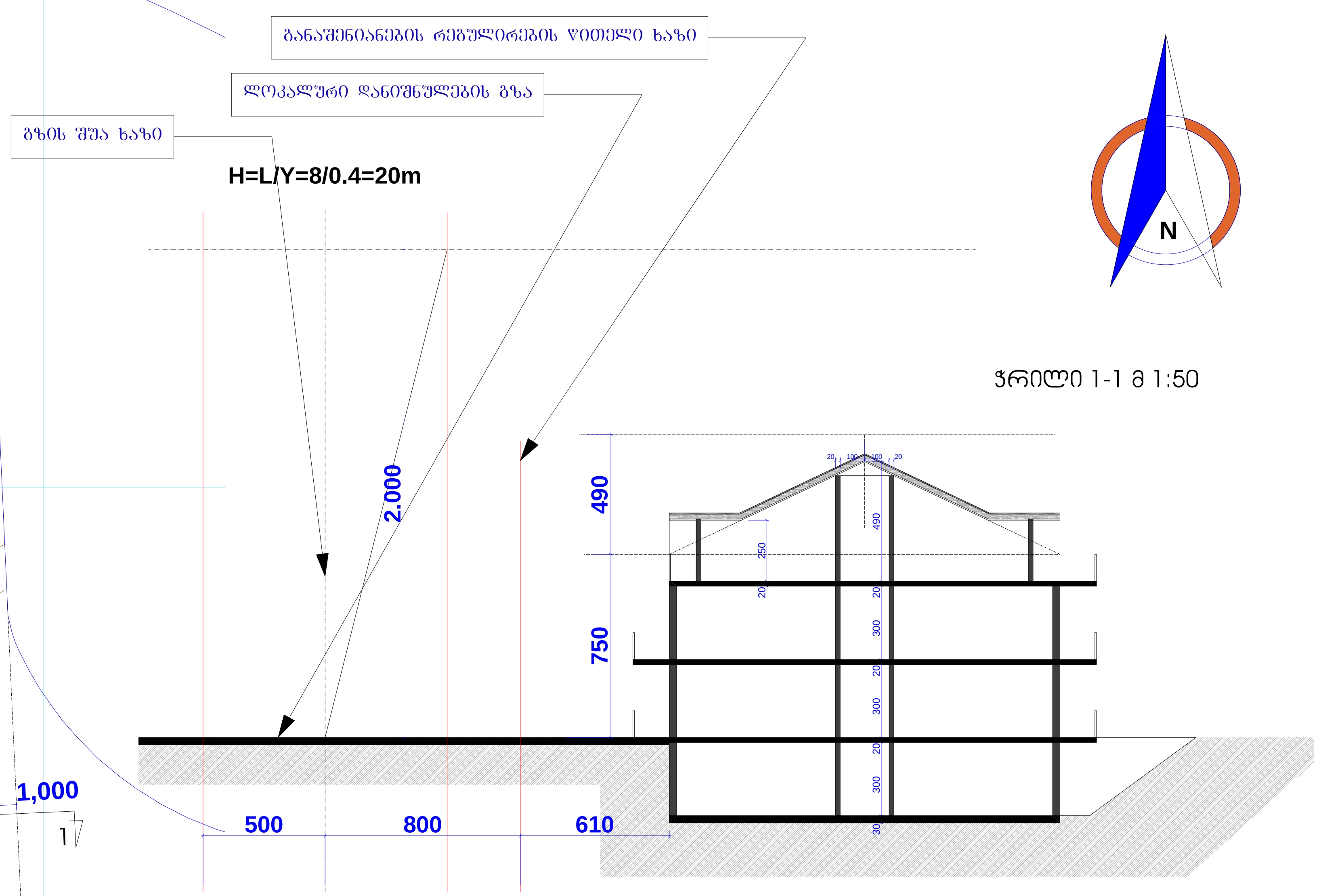
მასშტაბი	1:500
თარიღი	30.01.2019

ნახაზი: ავტოსადგომების განაწილების გეგმა

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-022	

სქემატური გენგეგმა ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით მ. 1:500





მუხლი 22. მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობის მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრა

1. მიწის ნაკვეთზე შენობის სიმაღლე იზღუდება ამ წესებითა და განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზით.

2. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი დგინდება მიწის ნაკვეთის საზოგადოებრივი საზღვრ(ებ)ის მხრიდან, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთს არ გააჩნია საზოგადოებრივი საზღვარი, მაშინ განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზი უნდა 27 დადგინდეს მისი სამეზობლო საზღვრ(ებ)იდან.

3. განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული გამოითვლება ფორმულით - H=L / Y

	კ1 კოეფიციენტი	კ2 კოეფიციენტი	კ3 კოეფიციენტი	მაქსიმალური სართულიანობა	მაქსიმალური სიმაღლე	სამშენებლო ტერიტორიის მინიმალური ფართობი
სრზ-1	0.2	0. 5	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	300 მ²
სრზ-2	0.2	0.2	0.4	3 + მანსარდის სართული	11 მ	2000 მ²
სზ-2	0.2	0.2	0.4	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	300 მ²
სსზ-1	0.4	0.5	0.2	3 + მანსარდის სართული	11 მ	-
რზ-2	0.1	0.1	0.7	2 + მანსარდის სართული	7.5 მ	-

ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები

დამკვეთი: ლევან გოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, ''დიდველი''

პროექტის სახელწოდება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

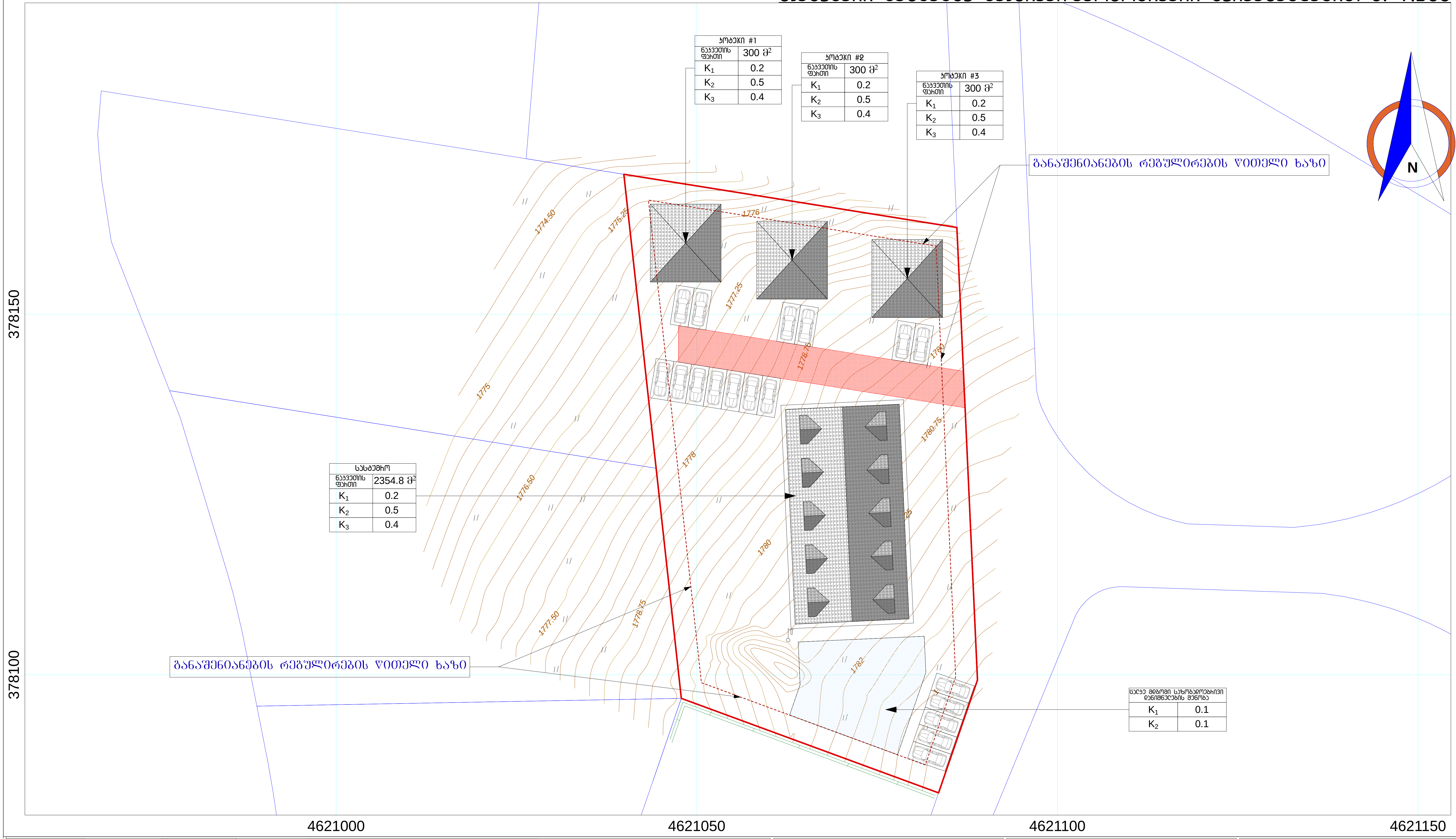
შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500	ნახაზი: განაშენიანების რეგულირების ხაზების დადგენის გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-021	

სქემატური გენგეგმა ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით მ. 1:500



კოტეჯი #1	
ნაკვეთის ფართი	300 მ^2
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

კოტეჯი #2	
ნაკვეთის ფართი	300 მ^2
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

კოტეჯი #3	
ნაკვეთის ფართი	300 მ^2
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

სასტუმრო	
ნაკვეთის ფართი	2354.8 მ^2
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა	
K_1	0.1
K_2	0.1

ფორმატი A-3 | დაკვეთა #

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზი
- საპროექტო სერვიტუტი
- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები
- ავტოსადგომი ადგილი

დამკვეთი: ლევან გოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

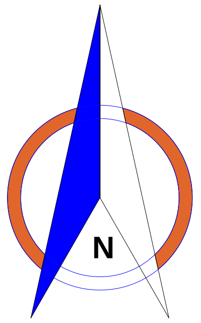
შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500	ნახაზი: ავტოსადგომების განაწილების გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-022	

სიტუაციური გეგმა მ. 1:2000



ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- კავშირგაბმულობის ქსელი
- ელ. მომარაგების ქსელი
- წყალ მომარაგების ქსელი
- გაზ მომარაგების ქსელი

დამკვეთი: ლევან გოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი	[signature]	30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი	[signature]	30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი	[signature]	30.01.2019
	გ. გვანცელაძე	[signature]	30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე	[signature]	30.01.2019

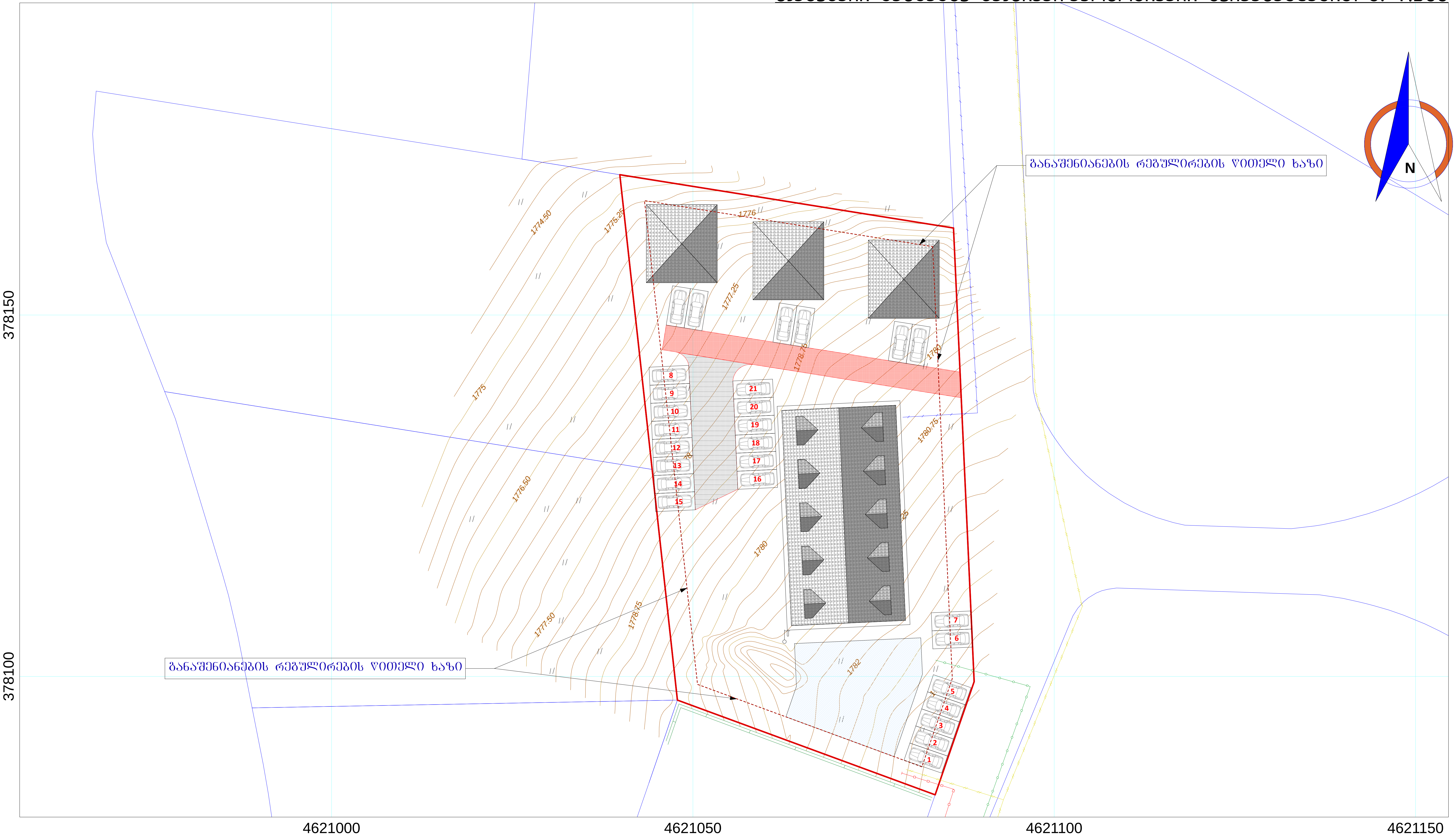
შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:2000	ნახაზი: ძირითადი და ლოკალური საინჟინრო ქსელების გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-023	

სქემატური გენგეგმა ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით მ. 1:500



ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- კავშირგაბმულობის ქსელი
- ელ. მომარაგების ქსელი
- წყალ მომარაგების ქსელი
- გაზ მომარაგების ქსელი

დამკვეთი: ლევან ბოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

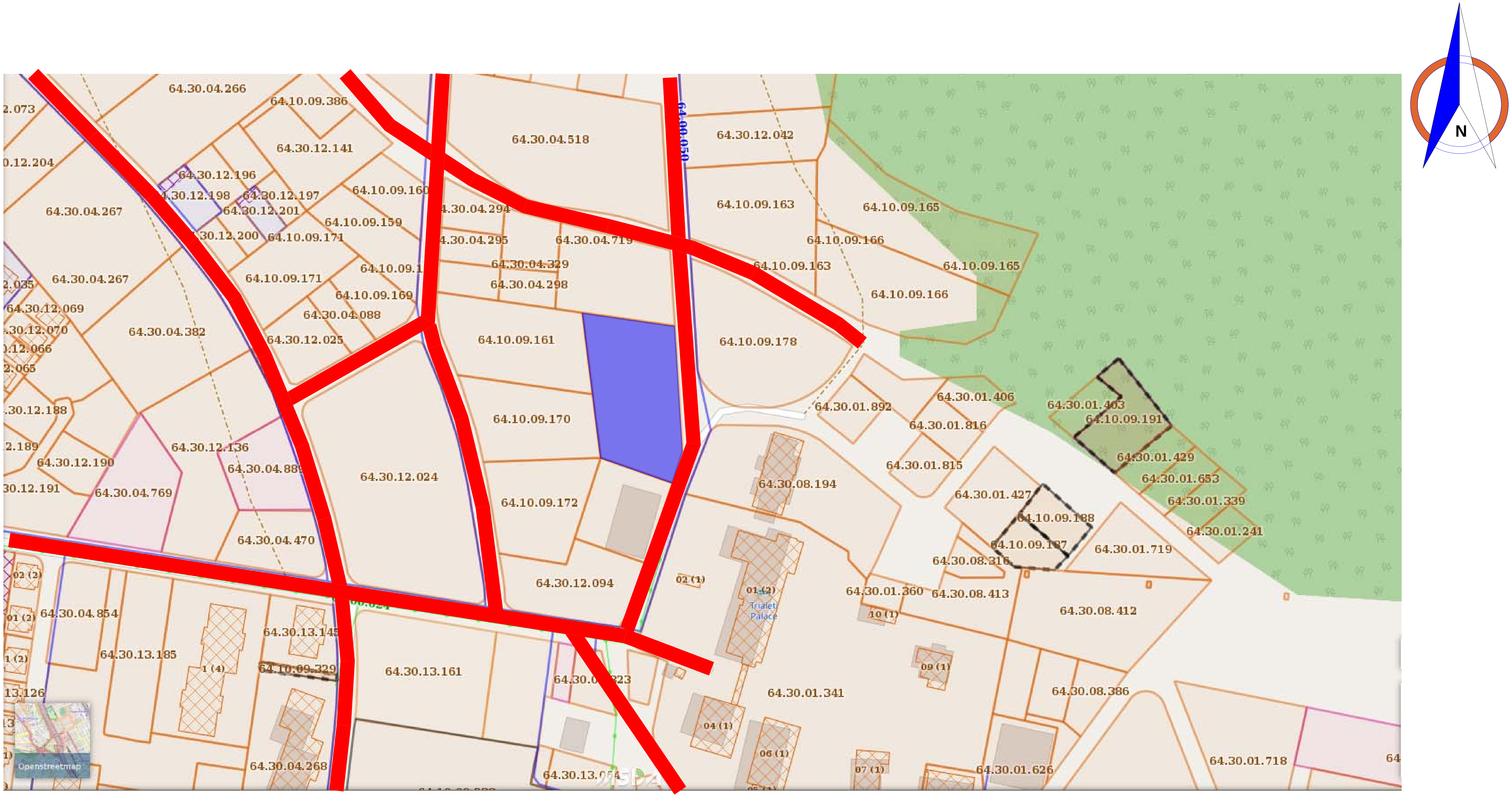
შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500	ნახაზი:
თარიღი	30.01.2019	ძირითადი და ლოკალური საინჟინრო ქსელების გეგმა

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-023-1	

სიტუაციური გეგმა მ. 1:2000



ფორმატი A-3	დაკვეთა #	
შენიშვნები:		

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.

2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- საპროექტო ტერიტორია
- ლოკალური გზები

დამკვეთი: ლევან გოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:2000	ნახაზი: ძირითადი და ლოკალური გზების გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-024	

გენგეგმა მ. 1:500

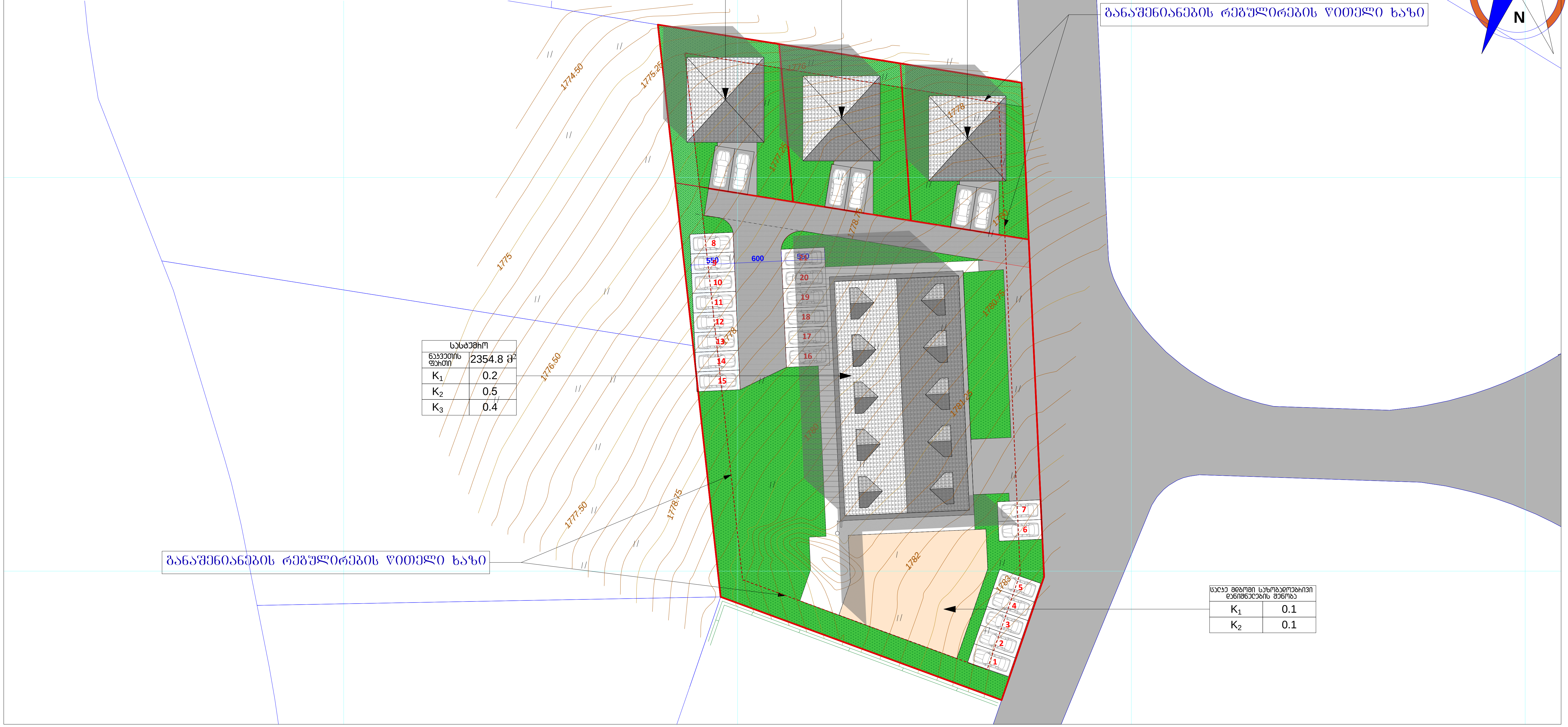
ავტოსადგომი ადგილების განაწილება და რაოდენობის დადგენა:

საპროექტო სასტუმროს შენობაში გათვალისწინებულია 32 სასტუმრო ნომრის დაგეგმარება, შესაბამისად 3 ნომერზე 2 ავტოსადგომი ადგილის ანგარიშით დაგეგმარებულია 21 რია სადგომი, რომელიც ასევე ემსახურება ცალკე მდგომ საზკვების ობიექტსაც. აღნიშნულის გათვალისწინებით შენობის მთავარი ფასადის მხარეს დაგეგმარებულია 7 ავტოსადგომისადგომი, ძირითადად საზ.კვების ობიექტისათვის.
რაც შეეხება ტერიტორიაზე დაგეგმარებულ 3 კოტეჯის ტიპის აპარტამენტს, თითოეულისათვის გათვალისწინებულია 2 საპარკინგე ადგილი.

კოტეჯი #1	
ნაკვეთის ფართი	300 მ²
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

კოტეჯი #2	
ნაკვეთის ფართი	300 მ²
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

კოტეჯი #3	
ნაკვეთის ფართი	300 მ²
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4



სასტუმრო	
ნაკვეთის ფართი	2354.8 მ²
K_1	0.2
K_2	0.5
K_3	0.4

ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა	
K_1	0.1
K_2	0.1

ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

- არსებული მიწის ნაკვეთის წითელი ხაზი
- დარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები
- გამწვანებული ტერიტორია
- საფეხმავლო ბილიკი
- სერვიტუტი
- ასფალტის გზა
- მიჯნის ზონა

დამკვეთი: ლევან გოცაძე

მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება: სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:500	ნახაზი: გამწვანების გეგმა
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-025	

ფორმატი A-3	დაკვეთა #		პირობითი ნიშნები:
შენიშვნები:			
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში. 2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.			

დამკვეთი

ლევან ბოცაძე

მისამართი:

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, ''დიდველი''

პროექტის სახელწოდება

სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:1000	ნახაზი: ვიზუალიზაცია
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-026	

ფორმატი A-3	დაკვეთა #		პირობითი ნიშნები:
შენიშვნები:			
1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში. 2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.			

დამკვეთი

ლევან ბოცაძე

მისამართი:

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება

სასტუმრო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:1000	ნახაზი: ვიზუალიზაცია
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-027	

ფორმატი A-3	დაკვეთა #	

შენიშვნები:

1. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში.
2. ნახაზის ყველა ცვლილება მშენებლობისას შეთანხმებული უნდა იყოს პროექტის ავტორთან.

პირობითი ნიშნები:

დამკვეთი

ლევან ბოცაძე

მისამართი:

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, "დიდველი"

პროექტის სახელწოდება

სასტუმრო კომპლექსის
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა	თარიღი
დირექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
მთ.არქიტექტორი	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
ავტორები	ლ. ხუხაშვილი		30.01.2019
	გ. გვანცელაძე		30.01.2019
შეასრულა	გ. გვანცელაძე		30.01.2019

შ.პ.ს. "ელ-სტუდიო"

E_mail: <khukhashvili.levan@gmail.com>

მასშტაბი	1:1000	ნახაზი: ვიზუალიზაცია
თარიღი	30.01.2019	

სტადია	ფურცელი	ფურცლები
პროექტი	ა-028	

განმარტებითი ბარათი

,,ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, მდებარე მიწის ნაკვეთის - ს/კ - 64.10.09.175 განაშენიანების რეგულირების გეგმa

საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, დიდველის სათხილამურო ტრასასთან მიმავალი გზის და ტატრაპომის სათხილამურო ტრასის მიმდებარე ტერიროეიაზე. განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება გათვალისწინებულია ერთი საკადასტრო ერთეულისათვის: 64.10.09.175; ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 3255 მ^2-ს.

განაშენიანების რეგულირების გეგმაში შემავალი ტერიტორია, მოიცავს ტატრაპომის მიმდებარე ტერიტორიას . მოცემულ არელში გვხვდება როგორც ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, რომელთა სართულიანობა არ აღემატება ორ სართულს, ასევე ახალი განაშენიანება: სასტუმროები, გესთჰაუსები და ა.შ. ტერიტორია უზრუნველყოფილია მისასვლელი გზითა და კომუნიკაციებით, ჩრდილოეთით ესაზღვრება სამეზებლო მიწის ნაკვეთი , რომლის ნაწილიც მოქცეულია ხევში, დასავლეთით ტერიტორიაზე მისასვლელი ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა, სამხრეთით სასტუმრო, სიმაღლეში 3 სართული მანსარდით, ხოლო აღმოსავლეთით სამეზობლო მიწის ნაკვეთია დღეისათვის შენობებისგან თავისუფალი ტერიტორია.

საპროექტო ტერიტორიის რელიეფი ხასიათდება ქანობით, სამხრეთ-დასავლეთიდან, ჩრდილო-აღმოსავლეთის მიმართულებით, ნიშნულებს შორის სხვაობა 1783-დან - 1775-მდე მერყეობს, შესაბამისად სხვაობა 8 მეტრია. რაც საშუალოდ შეადგენს 8-9% -ს.

საპროექტო შენობის უშუალო სიახლოვეში განთავსებული შენობების აბსოლუტური უმრავლესობა სასტუმროა, რომელთა სართულიანობაც 3-დან -5-მდე მერყეობს.

პროექტის ფარგლებში გათვალისწინებულია სასტუმრო 32 (დაზუსტება გრგ-სსტადიაზე) ნომერზე ორსართულიანი მანსარდით (დადგენილი ზონის რეგლამენტის შესაბამისად), ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი შენობა - საზ.კვების ობიექტი და სამი კოტეჯი - ერთსართულიანი მანსარდით.

საპროექტო სასტუმროს შენობაში გათვალისწინებულია 32 სასტუმრო ნომრის დაგეგმარება, შესაბამისად 3 ნომერზე 2 ავტოსადგომი ადგილის ანგარიშით დაგეგმარებულია 21 ღია სადგომი, რომელიც ასევე ემსახურება ცალკე მდგომ საზკვების ობიექტსაც. აღნიშნულის გათვალისწინებით შენობის მთავარი ფასადისმხარეს დაგეგმარებულია 7 ავტოსადგომისადგომი, ძირითადად საზ.კვების ობიექტისათვის. რაც შეეხება ტერიტორიაზე დაგეგმარებულ 3 კოტეჯის ტიპის აპარტამენტს, თითოეულისათვის გათვალისწინებულია 2 საპარკინგე ადგილი.

არსებული რელიეფის გათვალისწინებით მიწიქვეშა სართულებზე გათვალისწინებული იქნება სარდაფები და დამხმარე სათვასები.

დაგეგმილი კონცეფციის განსახორციელებლად, გათვალისწინებულია დამატებით მიწის ნაკვეთის შეძენა, რომელიც შეზღუდულია სამშენებლოდ და მინიჭებული აქვს პირობითი კოეფიცინები. აღნიშნულის გათვალისწინებით პარამეტრების მატება საერთო ჯამში

სასტუმროსთვის და კოტეჯებისთვის გათვალისწინებულია კ2-0,5-ის ფარგლებში. (გრგ-ს გეგმარებითი დავალების შესაბამისად) საზ.კვების ობიექტის განთავსდება კომერციული ობიექტებისათვის გათვალისწინებული კ2-0.1-ის ფარგლებში.

არქიტექტორი: /ლევან ხუხაშვილი