



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნაკვეთის სკ 64.30.08.178

ნაკვეთის სკ 64.30.01.081

**დაბა ბაკურიანი „კოსტის ძირი“
კოზა ნაქაძის ქუჩა № 26**

2019 წელი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტის ავტორი

არქიტექტორი

ნ.ხოსრუაშვილი

პნ 01009011823

ღამკვეთი

მამუკა ხაბარელი

პნ 01008018551

თბილისი 2019

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

დაბა ბაქურიანი „კონტის ძირი“

კობა ნაქაძის ქუჩა № 26

ალბომის შემაჯობლობა

**ბრძანება გრგ-ს დავალების დამტკიცების შესახებ
გრგ-ს დავალებია
საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო და უფლებრივი მონაცემები
ზოგადი გეოლოგია
განმარტებითი ბარათი
სიტუაციური გეგმა
დაბა ბაქურიანის საკადასტრო მონაცემების რუკა
საპროექტო ტერიტორიაზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების სქემა
აეროფოტოგადაღება
ვიზუალური ტერიტორიის ფოტოფიქსაციის სქემა და ფოტოსურათები
საპროექტო ტერიტორიის ფოტოფიქსაციის სქემა და ფოტოსურათები
საკვლავი ტერიტორიის ტოპოგეგმა
საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგეგმა
ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების რუკა
არსებული უწყვეტი ზონირების რუკა
არსებული განაშენიანების სართულიანობის კვლევა
არსებული სატრანსპორტო ქსელების რუკა**

**მონესრიგებული რეგისტრაციები და გაშიჯვის სქემა
ტერიტორიის განაშენიანების გეგმა-პარამეტრების მხრილი
უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა
ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა
ტერიტორიის ზოგადი პერტიკალური დაგეგმარება
საინჟინრო ქსელების რუკა - გაზი, წყალი, კანალიზაცია, ელექტროენერგია
განშლა და ვდ ვიზუალიზაცია
ვდ ვიზუალიზაცია 1
ვდ ვიზუალიზაცია 2
ვდ ვიზუალიზაცია 3**



საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანება

№ 1-1/49 06 / თებერვალი / 2018 წ.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 64.30.08.178; 64.30.01.081;) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

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

ვბრძანებ:

- მუხლი 1. დამტკიცდეს დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 64.30.08.178; 64.30.01.081;) განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანდართული გეგმარებითი დავალება.
- მუხლი 2. წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში.
- მუხლი 3. ეს ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

მინისტრი

დიმიტრი ქუმსიშვილი

გრგ-ს გეგმარებითი დავალება

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ლ ე ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

არსებული ნითაული საზაბი

ე ქ ს ა ლ ი ქ ა წ ი ა

შ ვ ე ნ ი შ ვ ნ ა

შისაგართი
დაბა ბაკურიანი „კონსტის ქირი“
ქობა ნაქაქის ქუჩა № 26
დაქვეთი: მამუკა ხაბარული

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. ხოსრუაშვილი	
გრგ		შასშაბი 1:1000
სტალია პროექტი		

**საქართველოს
 ნაკვეთების
 საკადასტრო გეგმა**

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ლ ნ ი შ ვ ე ნ ი

ე ქ ს ლ ი ქ ა ნ ი ა

ვიწის ნაკვეთის ფართი 1700 კვ.მ

შ ე ნ ი შ ვ ე ნ ა

ვისაპარტი

დაბა ბაკურიანი „ქობის ქირი“
 ქობა ნაქაძის ქუჩა № 26
 დაკვეთი: მამუკა ხაბარელი

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. სოსოშვილი	
	გ. რ.	მანუშაძე 1:200
სტადია	პროექტი	



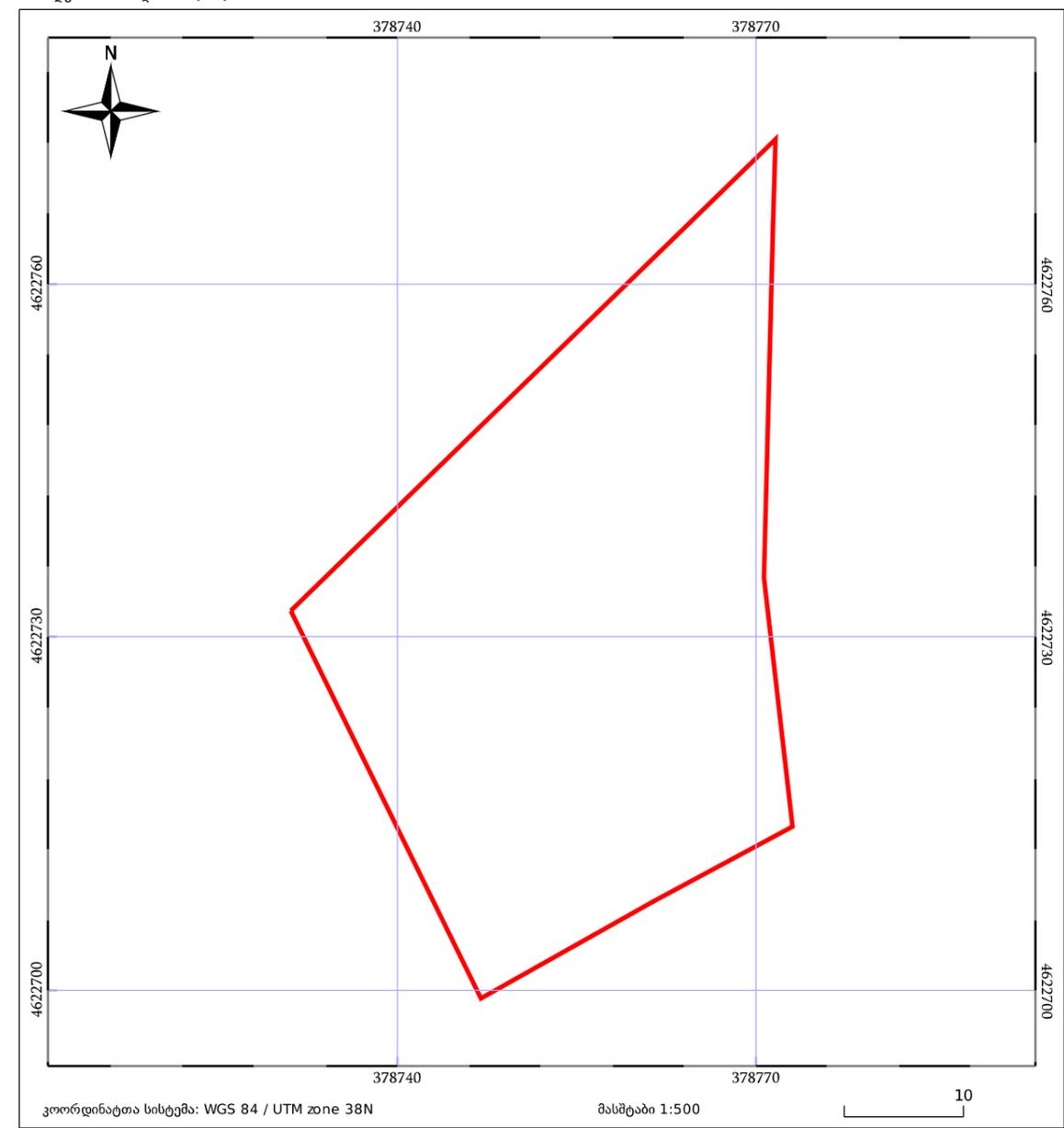
საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული
 სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **64.30.08.178**
 განცხადების ნომერი: **882017884883**
 მომზადების თარიღი: **22/09/2017**

ნაკვეთის დანიშნულება:
 ფართობი:

სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო)
1700 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)



მშენებარე ნაგებობა	მენობა/ნაგებობა	ტყის ფონდი
ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	ხაზობრივი ნაგებობა	ვალდებულება

ზოგადი გეოლოგია

პირობითი აღნიშვნები

პასალიკასია

**განაშენიანების გეგმა
ვლ. პიკეტაჟისათვის**



მისაპართი

**დაბა ბაკურიანი „კოსტის ქირი“
ქობა ნაპაქის ქუჩა № 26**

დაშვებით: მათემატიკური ხაზგარეშე

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. ხოსროვაშვილი	
	დ. ჩუბინიძე	
	გრძ	მასშტაბი
		1:1000
სტადია	პროექტი	

ტექნიკური დავალება

საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების ჩასატარებლად

დამკვეთი – გიორგი ვადაჭკორია, პ/№01030023675

შემსრულებელი – ინდ. მეწარმე „ალექსანდრე ფეიქრიშვილი“ ქ. თბილისი
ზაჰესი ავჭალის ქ. 11 (საინდიფიკაციო კოდი 3001007751)

ობიექტის დასახელება და მდებარეობა: ბორჯომის რაიონის დ. ბაკურიანი კ.
წყაძის ქ. №26-ის ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთზე (სკადასტო
კოდის № 64.30.01.081)

შესასრულებელი სამუშაო – აღნიშნულ ტერიტორიაზე სათანადო
გეოლოგიური კვლევების ჩატარება, საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების
შეფასების და ფუძე გრუნტების მზიდუნარიანობის განსაზღვრის მიზნით.

სამუშაოს შესრულების ვადა – ხელშეკრულების შესაბამისად.
შესრულებული კვლევების ტექნიკური ანგარიში წარმოდგენილი იქნას
აკინძული ერთ ეგზემპლიარად.

დავალება გასცა

/ გ. ვადაჭკორიამ /

წინამდებარე დასკვნა წარმოადგენს დაკვეთის ტექნიკური დავალების და
სინჟინრო – გეოლოგიური კვლევების პროგრამით დათვალისწინებული სამუშაოების
შედეგს. სამუშაოები განახორციელა 2017 წლის დეკემბერში ინდ. მეწარმე ა.
ფეიქრიშვილმა.

ტექნიკური დავალების მიხედვით საინჟინრო – გეოლოგიური გამოკვლევების
მიზანს წარმოადგენს საკვლევი ტერიტორიის საინჟინრო – გეოლოგიური პირობების
დადგენა და ფუძე გრუნტების მზიდუნარიანობის შესწავლა.

სამუშაო ნორმების და წესების (ს.ნ. და წ. 1.02.07.87 საინჟინრო გამოკვლევები
მშენებლობისათვის) მოთხოვნის შესაბამისად შესრულდა შემდეგი სახის და
მოცულობის სამუშაოები:

1. მოხდა საკვლევი ტერიტორიის ვიზუალური დათვალისწინება, რეკონსტრუქცია;
2. მოძიებული იქნა და დამუშავდა რაიონის შესახებ არსებული ფონდური და
ლიტერატურული მასალა;
3. საველე ვიზუალური და ფონდური მასალების დამუშავების შედეგად შედგა
აღნიშნული საინჟინრო – გეოლოგიური დასკვნა;

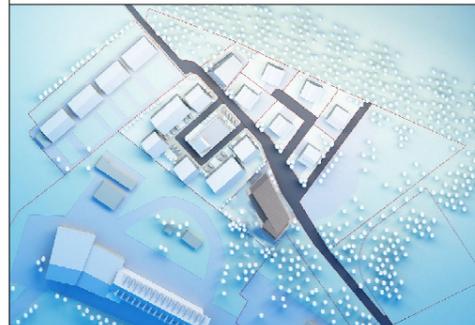
საკვლევი ტერიტორია მდებარეობს ბორჯომის რაიონის დაბა ბაკურიანში კ. წაქაძის
ქ. №26 (მიწის სკადასტო №64.30.01.081) ფართობი 4800მ². ნაკვეთის ცენტრის
კორდინატები ადგილმდებარეობის განსაზღვრისას შეადგენს: X= 378713,46 და Y =
4622789,42 აბსოლუტური სიმაღლე 1717-1726მ-ის ფარგლებში მერყეობს. სამხრეთ-
აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება კ. წაქაძის ქუჩა, დანარჩენი მხრიდან
შემოსაზღვრულია საკარმიდამო ნაკვეთებით და საცხოვრებელი სახლებით.
სამშენებლო კლიმატოლოგიის მიხედვით (პნ 01.05.08) სამშენებლო უბანი შედის
I-გ რაიონში, ზომიერად ცივი ზამთარით და გრილი ზაფხული. ჰაერის საშუალო
წლიური ტემპერატურა 4,4°C. წლის ყველაზე ცივი თვე იანვარია, საშუალო
ტემპერატურით -6,2°C, აბსოლუტური მინიმუმია -36°C. ყველაზე თბილი თვე
აგვისტოა, საშუალო ტემპერატურა 14,6°C. აბსოლუტური მაქსიმუმით 31,0°C.
საშუალო წლიური ფარდობითი ტენიანობა 77%, მაქსიმალური ფიქსირდება
სექტემბერ-ოქტომბერში (80%), მინიმალური აპრილში (74%). მოსული
ატმოსფერული ნალექების ჯამი 935მმ. დღე-ღამური ატმოსფერული ნალექის
მაქსიმუმი 101მმ-ია. ირიბი წვიმების (წვიმა თანხვედრილი ქართან ერთად) საშუალო
წლიური რაოდენობა 114მმ-ია. აქედან თბილი პერიოდისთვის მოდის 82მმ. თვის
მაქსიმუმი 26მმ. თოვლის საფარიანი დღეთა რაოდენობა საშუალოდ 143 დღეა.
თოვლის წონა 1,44კპა-ია. თოვლის საფარის წყალშეცველობა 168მმ. წლის
განმავლობაში უფრო ხშირია დასავლეთის (30%) და აღმოსავლეთის (22%)
მიმართულების ქარები, შედარებით ნაკლები განმეორადობით ხასიათდება
სამხრეთ-დასავლეთის და ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულების ქარები, მათი
განმეორადობა თანაბარია და ტოლია 10%. ქარზე დაკვირვებათა საერთო რიცხვის
48% მოდის შტილზე. ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობებია 5 წელიწადში
ერთხელ 0,38; 15 წელიწადში-0,48კპა. ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელია 1, 5, 10,

ზოგადი გეოლოგია

პირობითი აღნიშვნები

პასალიკასია

**განაშენიანების გეგმა
ვლ პიჯუალიკასია**



მისაპართი

**დაბა ბაკურიანი „კოსტის ქირი“
ქობა ნაქაძის ქუჩა № 26**

დაშკვეთი: მამუკა ხაბარული

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. ხოსრუაშვილი	
	დ. ჩუბინიძე	
	გრგ	მასშტაბი 1:1000
სტადია	პროექტი	

საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები

საკვლევ უბნის ვიზუალური დათვალიერებით დადგინდა, რომ საშიში გეოდინამიური პროცესების ჩასახვა-განვითარების კვალი არ ფიქსირდება, უბანი მდგრადია და მშენებლობებისათვის მისაღებია.

გეომორფოლოგიური, ჰიდროგეოლოგიური და საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულიდან გამომდინარე (ს.ნ. და წ. 1.02.07.87 დანართი 10) სამშენებლო მოედანი მიეკუთვნება II (საშუალო სირთულის) კატეგორიას.

საკვლევ ვიზუალური და ფონდური მასალების განზოგადების საფუძველზე, საკვლევ ტერიტორიაზე გამოიყოფა ორი ფენა, რომელთა დახასიათება მოცემულია ქვემოთ:

ფენა №1 ნიადაგის ფენა – ყავისფერი თიხნარი, ნახევრადმყარი და მყარი კოსისტენციით, მცენარელი ფესვები და ღორღისჩანართებით. უწყლოა. ფენის სიმძლავრე 0,4–0,5მ.

ფენა №2 მოყვითალო-მონაცრისფრო შეფერილობის თიხა, სუსტად ნოტიო, მწელპლასტიკური კოსისტენციით, ღორღის და ხვინჭის ჩანართებით (1–5%). სიმძლავრე 3მ-ზე მეტია. უწყლოა

ფონდური მასალების ლაბორატორიული გამოკვლევების მიხედვით თიხა გრუნტის ფიზიკური მახასიათებლებია: ბუნებრივი სიმკვრივე 1,76გ/სმ³; ბუნებრივი ტენიანობა 29,2%; ფორიანობა 29,2%; ფორიანობის კოეფიციენტი 0,985; პლასტიკურობის რიცხვი 21; დანადობის მაჩვენებელი 0,48; ტენიანობის ხარისხი 0,8.

გრუნტის მექანიკური მახასიათებლები მიღებულია სამშენებლო ნორმების და წესების, ს.ნ. და წ. 35.02.01.08 „შენობების და ნაგებობების ფუძეები“, დანართი 2 ცხრილი 2–ის მიხედვით გრუნტის კუთრი შეჭიდულობის კოეფიციენტი $C_r=37კპა(0,37კგმ/სმ^2)$; შიგა ხახუნის კუთხე $\phi=14^\circ$; ამავე დანართის ცხრილი 3–ის მიხედვით დეფორმაციის მოდული $E=118მპა(110კგმ/სმ^2)$; ამავე სტანდარტის დანართი 3 და ცხრილი 3–ის მიხედვით, გრუნტის პირობითი საანგარიშო წინაღობა $R_0=200კპა(2,0კგმ/სმ^2)$; პუასონის კოეფიციენტი $\mu=0,42$.

ზემოთ აღვნიშნულიდან გამომდინარე შეიძლება დავასკვნათ, რომ საკვლევ უბანზე გამოიყოფა ერთი საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტი (სგე)I –თიხა გრუნტი, მსხვილნატეხოვანი მასალების ჩანართებით. შენობის დაფუძნება უნდა მოხდეს სგე I–ზე და გრუნტის სეზონური გაყინვის სიღრმიდან გამომდინარე 1,0მ. სიღრმეზე. საძირკვლის ძირში სასურველია მოეწყოს 0,4–0,5მ. სისქის ღორღის ფენა და დაიტკეპნოს.

დასკვნები და რეკომენდაციები

1. საკვლევ უბნი მდებარეობს ბორჯომის რაიონის ბარაკურიანში (ნაკვეთის საკადასტრო კოდის №64.30.01.081). აბსოლუტური სიმაღლე 1717–1726მ–ია.

15 და 20 წელწადში ერთხელ, შესაბამისად 19,24, 26, 27 და 28მ/წმ. გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმეებია: თიხოვან და თიხნარ გრუნტში 96; წვრილ და მტვრისებრ ქვიშის და ქვიშნარ გრუნტში 115; მსხვილ, საშუალო სიმსხვილის და ხრეშისებურ ქვიშოვან გრუნტში 125 და მსხვილნატეხოვან გრუნტში 144სმ

საკვლევ ტერიტორია გეომორფოლოგიურად მოქცეულია თრიალეთის ქედის ჩრდილო ფერდობის დასავლეთ ნაწილში მდებარე ბაკურიანის ქვაბულში და მოიცავს ამ ქვაბულის სამხრეთ– აღმოსავლეთ ნაწილში მდებარე მ. კობტაგორის (2155,2მ.) ჩრდილო–დასავლეთი ფერდობის ქვედა ნაწილს. ტერიტორია წარმოადგენს საშუალო დახრილობის (7–8⁰) ფერდობს, რომელიც მცირედ ათვისებულია საცხოვრებელი სახლებით, ამიტომ რელიეფის პირვანდელი ფორმები თითქმის უცვლელია. საკვლევ უბანზე და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე საშიში გეოდინამიური პროცესების გავრცელება, განვითარების კვალი არ ფიქსირდება.

ტექტონიკური თვალსაზრისით საკვლევ ტერიტორია, მოქცეულია აჭარა–თრიალეთის ნაოჭა სისტემის თრიალეთის ქედის ანტიკლინის სტრუქტურაში. საკვლევ უბნი და მიმდებარე ტერიტორია გეოლოგიურად აგებულია ზედაპლიოცენურ–შუა მეოთხეული ასკის ლავური განფენებით, რომლიც ლითოლოგიურად წარმოდგენილია ანდეზიტებით, ბაზალტებით და, დოლერიტებით. ზემოდან გადაფარულია 3–4მ. სიმძლავრის თიხა გრუნტით, სხვადასხვა ზომის მსხვილნატეხოვანი მასალის ჩანართებით (5–10%). ნიადაგის საფარის სიმძლავრე 0,4–0,5მ–ია.

სეისმური საშიშროების რუკის („სეისმომდეგი მშენებლობა“ 35. 01. 01–09 დანართი 1–ის მიხედვით საკვლევ უბანი განეკუთვნება 8 ბალიან სეისმური საშიშროების ზონას, ხოლო უბნის ამგები გრუნტები, სეისმური თვისებებიდან გამომდინარე, ამავე სტანდარტის ცხრილი № 1–ის მიხედვით, განეკუთვნებიან II კატეგორიას, ამიტომ უბნის სეისმურობად მიღებული იქნას 8 ბალი.

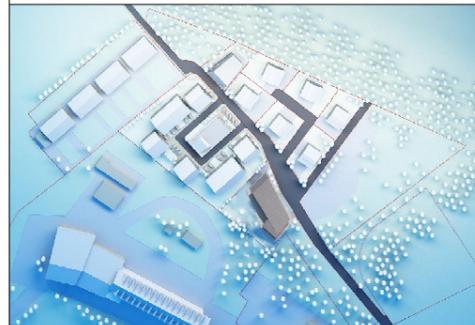
ჰიდროგეოლოგიური დარაიონების მიხედვით საკვლევ უბანი მოქცეულია ახალქალაქის ლავურ განფენებში გრუნტის ნაპრალოვანი წყლების რაიონში და მოიცავს შუამეოთხეულ–ზედაპლიოცენური ასაკის ლავური განფენების წყალშემცველ ჰორიზონტს. საკვლევ უბანზე და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე გრუნტის წყლების ბუნებრივი გამოსავლები არ ფიქსირდება, მაგრამ თვითონ ბაკურიანში არსებულ ხევების ცალკეულ ადგილებში, უმეტესად ფერდობების ქვედა ნაწილში, გამოდის გრუნტის წყლები წყაროების სახით, რომელთა დებიტები 0,1–0,3 ლ/წმ–ია. ქიმიური შემადგენლობის მიხედვით, წყლები ჰიდროკარბონატულ–კალციუმ–ნატრიუმია, მათი მინერალიზაცია არ აღემატება 0,3გ/ლ–ს

ზოგადი გეოლოგია

პირობითი აღნიშვნები

პასალიკასია

**განაშენიანების გეგმა
ვლ. პიჯუალიჩასია**



მისაპართი

**დაბა გაკურიანი „ქოსტის ქირი“
ქობა ნაქაძის ქუჩა № 26**

დაშკვეთი: მავჟა ხაბარული

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. ხოსრუაშვილი	
	დ. ჩუბინიძე	
	გრგ	მასშტაბი 1:1000
სტადია	პროექტი	

- სამშენებლო კლიმატოლოგიის მიხედვით (პნ 01.05.08) სამშენებლო უბანი შედის I-გ რაიონში, ზომიერად ცივი ზამთართა და გრილი ზაფხულით;
- გრუნტის სეზონური გაყინვის ნორმატიული მნიშვნელობებია: თიხოვან და თიხნარ გრუნტში 96; წვრილ და მტვრისებრ ქვიშის და ქვიშნარ გრუნტში 115; მსხვილ, საშუალო სიმსხვილის და ხრემისებურ ქვიშოვან გრუნტში 125 და მსხვილნატეხოვან გრუნტში 144სმ;
- ტერიტორია გეომორფოლოგიურად შედის აჭარა-თეილაეთის მთათა სისტემაში და მოიცავს თრიალეთის ქედის ჩრდილო ფერდოზე მდებარე ბაკურიანის ქვაბულის სამხრეთ ნაწილს;
- გეოლოგიურად აგებულია შუამეთხეულ-ზედა პლიოცენური ასაკის ლავური განფენებით (ანდეზიტები, ბაზალტები, დოლერიტები), რომლებიც ზემოდან გადაფარულია თანამედროვე ასაკის ელუვიურ-დელუვიური ნალექებით (თიხები და თიხნარები) და 0,4-0,5მ. სიმძლავრის ნიადაგის საფარით;
- სტანდარტის „სეისმედეგი მშენებლობა“, დანართი 1-ის მიხედვით ქ. თბილისი მოქცეულია 8 ბალიან მიწისძვრის ზონაში, ხოლო ამგები გრუნტები, სეისმური თვისებებიდან გამომდინარე, განეკუთვნებიან II კატეგორიას, ამიტომ უბნის სეისმურობად მიღებული იქნას 8 ბალი;
- საკვლევ უბანზე და არც ჩვენს მიერ გაყვანის შურფებში გრუნტი წყლების ბუნებრივი გამოსავლები არ ფიქსირდება;
- საშიში გეოდინამიური პროცესების ჩასახვა-განვითარების კვალი არ ფიქსირდება, უბანი მდგრადია და მშენებლობისათვის მისაღებია;
- გეომორფოლოგიური, ჰიდროგეოლოგიური და საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულიდან გამომდინარე, სამშენებლო მოედანი მიეკუთვნება II (საშუალო სირთულის) კატეგორიას;
- საკვლევ უბანზე გამოიყოფა ერთი საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტი სგე - I თიხა გრუნტი, სხვადასხვა ზომის მსხვილნატეხოვანი მასალების ჩანართებით;
- ფუძე გრუნტების აუცილებელი საანგარიშო-ნორმატიული მნიშვნელობებია: სიმკვრივე P=1,76გ/სმ³; გრუნტის კუთრი შეჭიდულობის კოეფიციენტი C_n=37კპა(0,37კგმ/სმ²); შიგა ხახუნის კუთხე φ=14°; დეფორმაციის მოდული E=11მპა(110კგმ/სმ²); გრუნტის პირობითი საანგარიშო წინაღობა R₀=200კპა(2,0კგმ/სმ²); პუასონის კოეფიციენტი μ=0,42;
- გრუნტის სეზონური გაყინვიდან გამომდინარე საძირკვლის ჩაღრმავება უნდა იყოს არანაკლებ 1,0მ. ძირში სასურველია მოეწყოს 0,4-0,5მ. სიმძლავრის საშუალო ზომის ღორღის (კენჭნარის) ფენა და დაიტკეპნოს;

- შესაძლო დეფორმაციების თავიდან აცილების მიზნით საჭიროა განხორციელდეს წყალდამცავი ღონისძიებები, რათა საძირკვლის ფუძის გრუნტი დაცული იქნას დასველებისგან, როგორც მშენებლობის ასევე ექსპლოატაციის დროს;
- თიხა გრუნტის გავრცელების გამო უნდა ვერიდოთ თხრილების ხანგრძლივად ღიად დატოვებას, რადგანაც დასველების შემთხვევაში მათი ფიზიკურ-მექანიკური თვისებების მაჩვენებლები მნიშვნელოვნად ქვეითდება;
- გრუნტის დამუშავების სიძნელის ს.ნ. და წ. IV-5-82-ის მიხედვით: თიხა გრუნტი მიეკუთვნება 6° რიგს, დამუშავების სამივე ხერხით II კატეგორიას;
- ქვაბულის ფერდოს ქანობი მიღებული იქნეს სნ და წ 3. 02. 01-87 § 3.11; § 3,15 და სნ და წ III-4-80 მე-9 თავის მოთხოვნების შესაბამისად;
- ამგებ გრუნტებში ქვაბულის ფერდო მდგრადია, დასველების შემთხვევაში სუსტად მდგრადია;

ინდ. მეწარმე

/ ა. ფეიქრიშვილი /

ბანაშენიანები რეზუმირების გეგმა

ბანმარტებითი ბარათი

აღბილმდებარეობა:

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ღაბა ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩა №26-ში. ის გეომორფოლოგიურად მოქცეულია თრიალეთის ქედის ჩრდილოეთ ვერდობის დასავლეთ ნაწილში მდებარე ბაკურიანის ქვაბულში და მოიცავს ამ ქვაბულის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში მდებარე მთა კონტაბორის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილს. ტერიტორია წარმოადგენს ვერდობს, რომლის დახრა 7-8 გრადუსია. ტერიტორიის მიმდებარე პირითადად წივოვანი ხეობა გავრცელებული.

ტერიტორიის ზოგადი კლიმატური პირობები:

საპროექტო ტერიტორია, სადაც ბრბ-ს პროექტის დამუშავება ხდება ზღვის დონიდან დაახლოებით 1720 მეტრის სიმაღლეზე მდებარეობს. ამ ზამთარი თოვლიანია და ცივი, ზაფხული ზომიერად რბილი და ბრილი. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა 4.4 გრადუსი ცელსიუსია. ველაზე ცივი თვეა იანვარი. ტემპერატურა -36 გრადუსამდეც დადის. წლიური ფარდობითი ტენიანობა 77%. ატმოსფერული ნალექი 101 მმ-ია. თოვლიანი საფარიანის დღეების რაოდენობა საშუალოდ 143 დღე. წლის განმავლობაში გაბატონებულია მთა-ხეობის დასავლეთისა და აღმოსავლეთის ქარები.

პირითადი მიზნები, ამოცანები, დაგეგმარების მიზანშეწონილობა:

პროექტირების მიზანს წარმოადგენს გაუნაშენებელი ტერიტორიის კოტინციალის გამოვლენა მისი სამომავლო განვითარებისთვის (ნაკვეთები საკადასტრო კოდეზით: 64.30.08.178, 1700 მ2 და 64.30.01.081 4900 მ2; საერთო ფართო ბი 6600 მ2). როგორც კვლევითიდან ჩანს უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრება საკარმიდამო ნაკვეთები და საცხოვრებელი სახლები, ხოლო ოდნავ მოშორებით, სასტუმროები, დასასვენებელი სახლები და ტურისტული ბაზები. მიზანშეწონილია საპროექტო ტერიტორიის განვითარება ა ნალობიურად მიმდებარე ტერიტორიებისა.

დოკუმენტური კვლევა:

საპროექტო ტერიტორიაზე ამჟამად ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5. მიმდებარე ტერიტორიებზე პირითადად დაბალი ბანაშენიანებაა, სართულიანობა მერქობს 2-5 სართულამდე. საპროექტო ნაკვეთებიდან ოდნავ მოშორებით ვრცელდება ლანდშაპტურ სარეკრეაციო ზონა.

საპროექტო ნაკვეთების მომიჯნავედ არსებობს შემთანხმებული პროექტი, რომლის საფუძველზეც უკვე მიმდინარეობს მშენებლობა. ეს ნაკვეთებია 64.30.07.139; 64.30.07.140; 64.30.07.141; 64.30.07.142; 64.30.07.143; 64.30.07.144; და ნაკვეთი საკადასტრო კოდეზით 64.30.07.145 - გზის სავალი ნაწილი.

ზოგადგეოლოგიური და სეისმური მონაცემები:

ჩატარდა გეოლოგიური კვლევა, რომელიც წარმოგვიჩვენა დამატებითი დოკუმენტის სახით. ზოგადად რელიეფის პირველი ფორმები თითქმის უცვლელია, ამიტომ საკვლევ ტერიტორიაზე და მის მიმდებარე გეოლოგიური პროცესების გავრცელება ან განვითარება მოსალოდნელი არ არის. სეისმური საშიშროების რუკის მიხედვით საკვლევ უბანი განეკუთვნება 8 ბალიან სეისმური საშიშროების ზონას, ხოლო უბნის ამგვარი ბრუნებები სეისმობრებისგან გამომდინარე განეკუთვნებიან II კატეგორიას, რის გამოც საპროექტო ტერიტორიის სეისმობრებად მიღებული იქნა ასევე 8 ბალი.

საინჟინრო ქსელები:

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს აქამდე დაუხასლებელ ტერიტორიას არ არის კომუნიკაციები, მაგრამ არის მიყვანილი საპროექტო ტერიტორიამდე და მოხდება ახალი კომუნიკაციების დაერთება უახლოვეს წერტილებთან.

საპროექტო წინადადება:

წარმოგვიჩვენა ბანაშენიანების გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე გავრცელება საცხოვრებელი ზონა ქალაქმშენებლობითი პარამეტრებით: კ1-0,3; კ2-0,8; კ3 0,3 და კ1-0,3; კ2-1,1; კ3 0,5.

პროექტით ასევე ხდება ორი საპროექტო ნაკვეთიდან დიდის (საკადასტრო კოდე 64.30.01.081 - 4900 მ2) დაყოფა, როგორც ბამიჯნის სქემაშია წარმოგვიჩვენა, ნაკვეთებს მინიჭებული აქვთ პირობითი ნომრები და დატვირთულია სერვიტუტით, ხოლო ბამიჯნამდე, ხდება ამ ნაკვეთისა და მომიჯნავე ნაკვეთის 64.30.01.178 - 1700 მ2, წითელი ხაზების მოწესრიგება - წითელი ხაზების კორექტირება ფართობის უცვლელად.

ბანაშენიანების გეგმით, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, ტერიტორიაზე განსაზღვრულია საცხოვრებელი სახლებისა, საზოგადოებრივი და კომერციული დანიშნულების შენობების განთავსება. საცხოვრებლების სართულიანობაა 2-სართულიანი მანსარლით და 3-სართულიანი მანსარლით. იქნება როგორც მრავალბინიანი, ისე 2-ბინიანი „თაშნაშისის“, ტიპის საცხოვრებელი სახლები.

ერთ-ერთ კონკრეტულ ნაკვეთზე (სკ 64.30.01.178) რელიეფის დახრა იძლევა საშუალებას მოეწყოს მიწისქვეშა ავტოსადგომები. ხოლო დანარჩენ შემთხვევაში მოეწყობა ღია პარკონგები.

ტერიტორიის პირითადი ფუნქციური დანიშნულება: საცხოვრებელი ბანისაზღვრა მაქსიმალური სიმაღლეები: 11 მეტრი ფასადის სიმაღლე; 15 მეტრი გადახურვის კეხის მაქსიმალური სიმაღლე.

6.ხოსრუაშვილი

ბანმარტებითი ბარათი

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ლ ე ნ ი შ ვ ე ნ ა

ე ქ ს ა ლ ი ქ ა ს ი ა

64.30.01.081	ფართი	4900	კვ.მ
64.30.08.178	ფართი	1700	კვ.მ

შ ე ნ ი შ ვ ე ნ ა

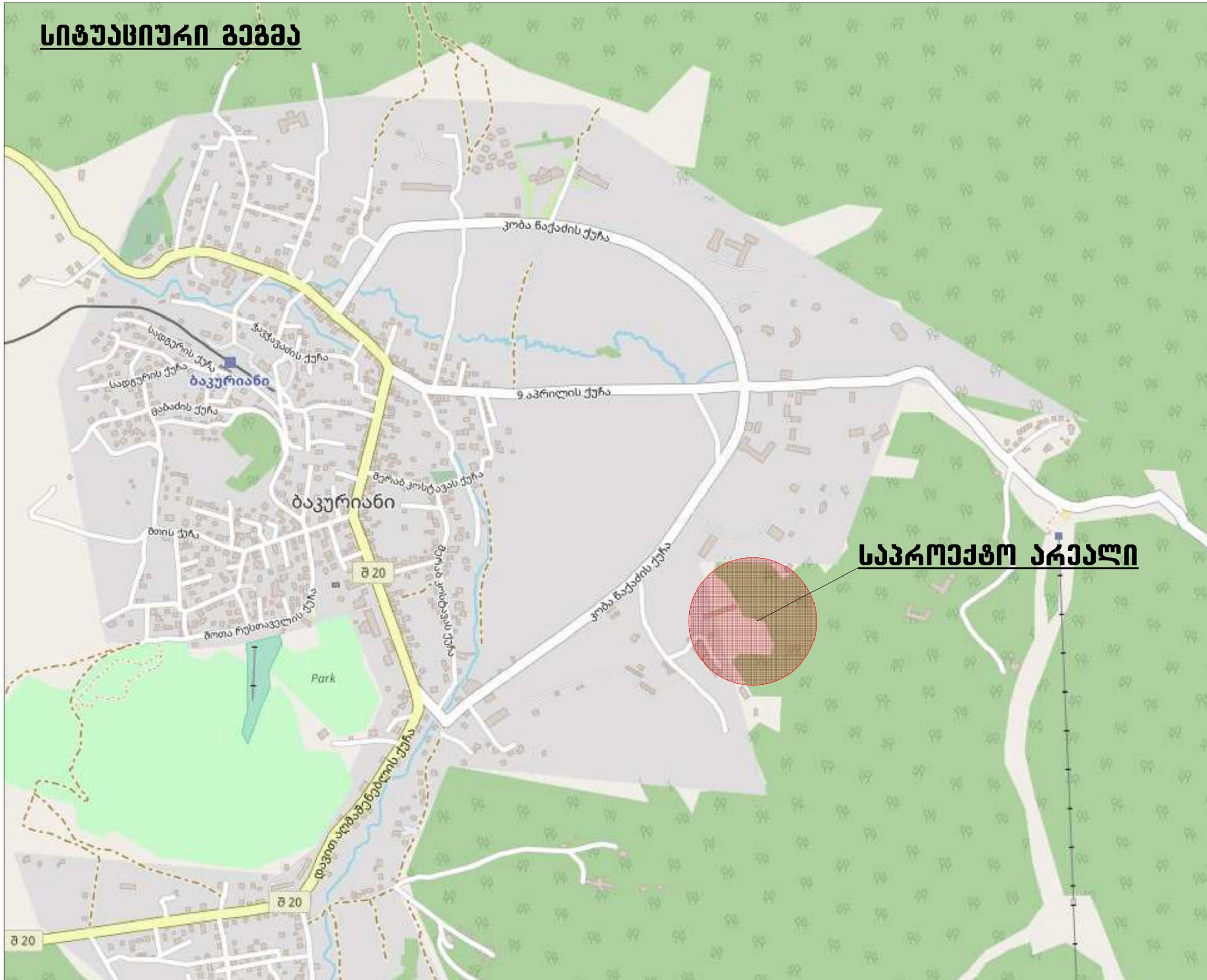
შისაქმებული

**ღაბა ბაკურიანი „ქონტინ ქირი“
კობა ნაქაძის ქუჩა № 26**

დაკვეთი: მამუკა ხაბარაძე

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. ხოსრუაშვილი	
ბრბ		მასშტაბი 1:1000
სტადია პროექტი		

სივრცითი გეგმა



სივრცითი გეგმა

პროექტით აღნიშნული

— არსებული ნითელი ხაზები

ექსპლიკაცია

შენიშვნა

შენიშვნა

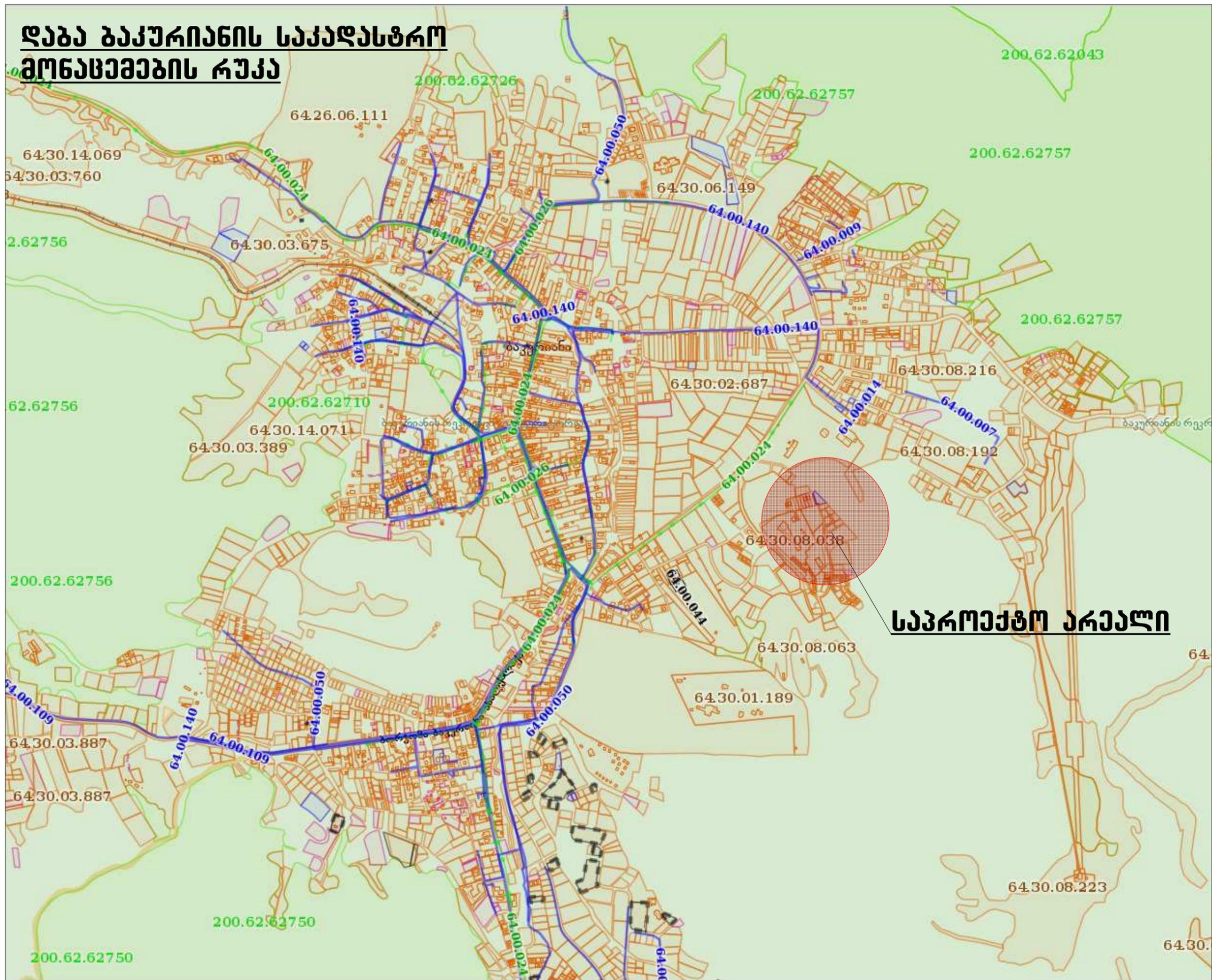
პროექტი
 ლაქვეთა ბაკურიანი „ქობის ქუჩა“
 ქობა ნაჭაძის ქუჩა № 26

ლაქვეთა: გეგმა საბარალო

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
ავტორი	ს. სოსელიანი	
	გ. გ.	მ. მ.
	ს. ს.	მ. მ.

დაბა ბაკურიანის საკანონმდებლო მოწესრიგების რუკა

დაბა ბაკურიანის საკანონმდებლო მოწესრიგების რუკა



პირველბითი აღნიშვნები

- არსებული ნითელი ხაზები
- გაზი
- სილქნები

ექსპლიკაცია

შენიშვნა

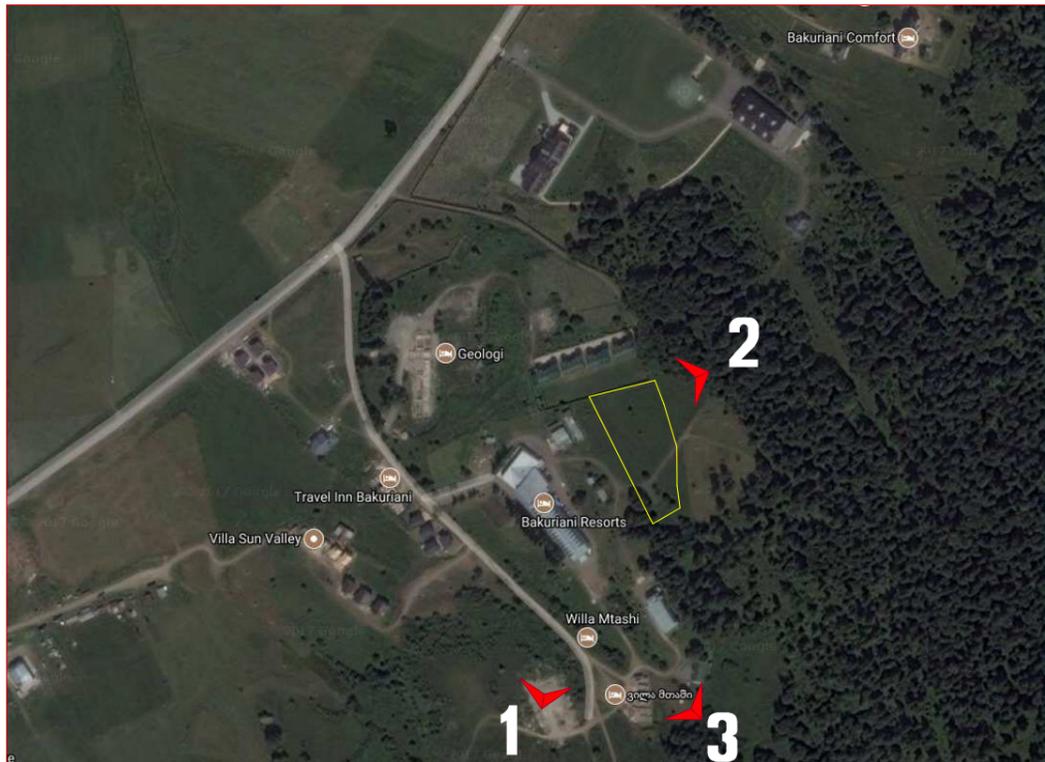
შინაგარტი

დაბა ბაკურიანი „ქობის ქიმი“
 კომპანია ნაქვეთი ქუჩა № 26
 დაკვეთი: მამუკა ხაბარაძე

თანამდებობა ავტორი	გვარი ს.სოსრუაშვილი	თარიღი
	გ.გ.	მ.მ.მ.მ.
სტადია	პროექტი	

საკრთქტო არეალი

ფოტოფიქსაციის სქემა ვიზუალური ტერიტორია



პ ი რ მ ბ ი თ ი ა ლ ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

ე ქ ს ნ ლ ი ქ ა ს ი ა

შ ე ნ ი შ ვ ნ ე ა

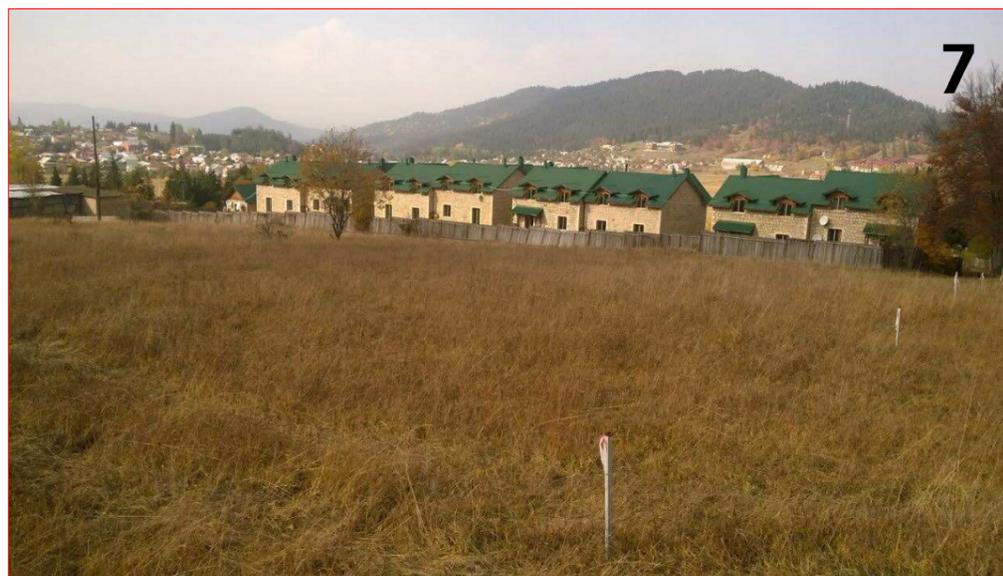
ფისკალური

დაბა ბაკურიანი „კონტინს ქირი“
 ქობა ნაქაძის ქუჩა № 26

დამკვეთი: მამუკა ხაბარაძე

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. ხოსროვაშვილი	
გრგ		მასშტაბი 1:1000
სტადია პროექტი		

ფოტოფიქსაციის სქემა საპროექტო ტერიტორია



საკანონმდებლო რუკა

პ ი რ მ ბ ი თ ი ა ლ ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

ე ქ ს ნ ლ ი ქ ა მ ი ა

64.30.01.081	ფართი	4900 კვ.მ
64.30.08.178	ფართი	1700 კვ.მ

შ ვ ნ ი შ ვ ნ ე ა

მისამართი

დაბა ბაკურიანი „კონსტანს ქირი“
ქობა ნაძაქის ქუჩა № 26

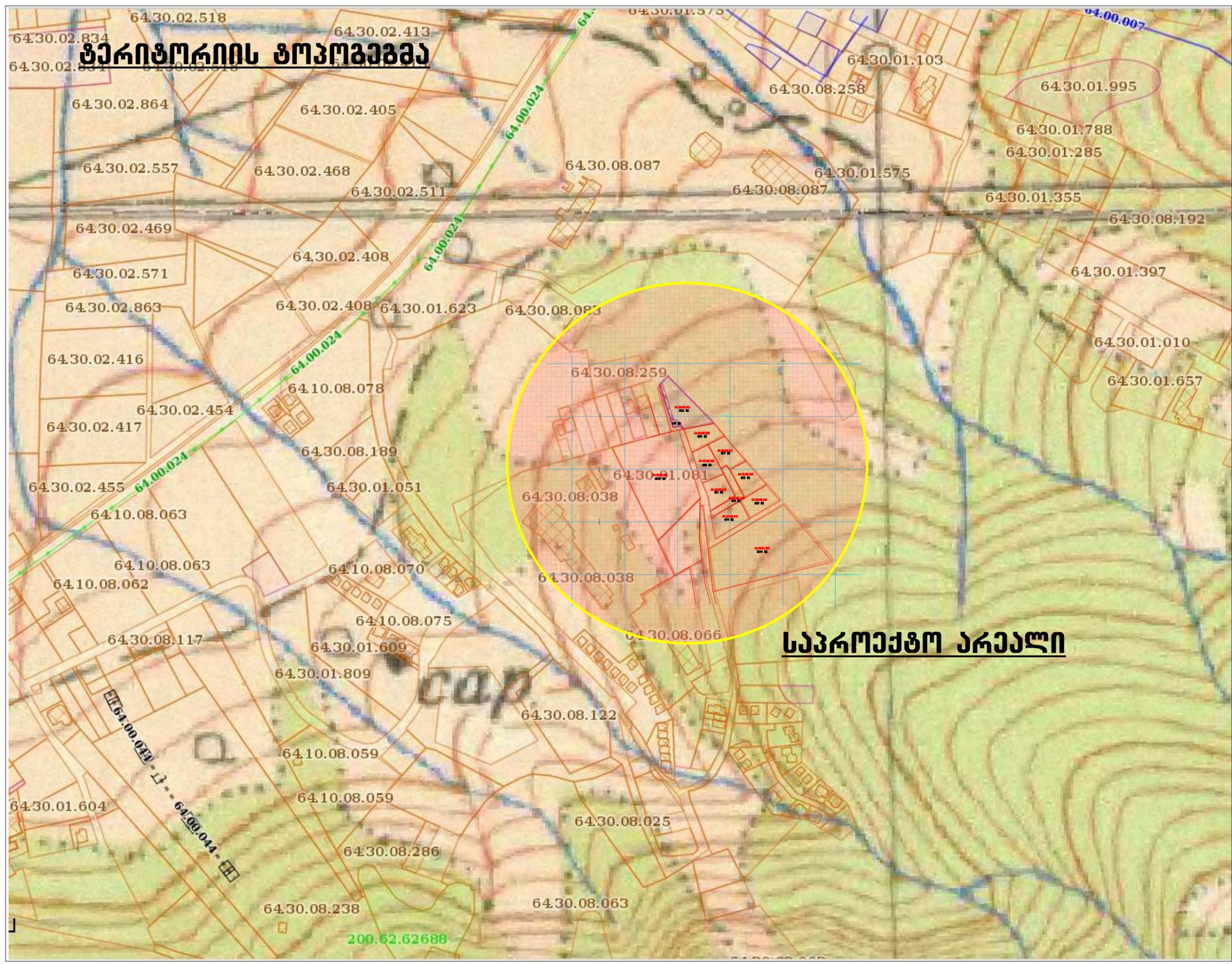
დამკვეთი: მამუკა ხაბარაული

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. სოსოშვილი	

ბ რ მ

მასშტაბი
1:1000

სტადია პროექტი



ტერიტორიის ტოპოგრაფია

საკვლევი ტერიტორიის ტოპოგრაფია

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა დ ნ ი შ ე ნ ე ბ ი

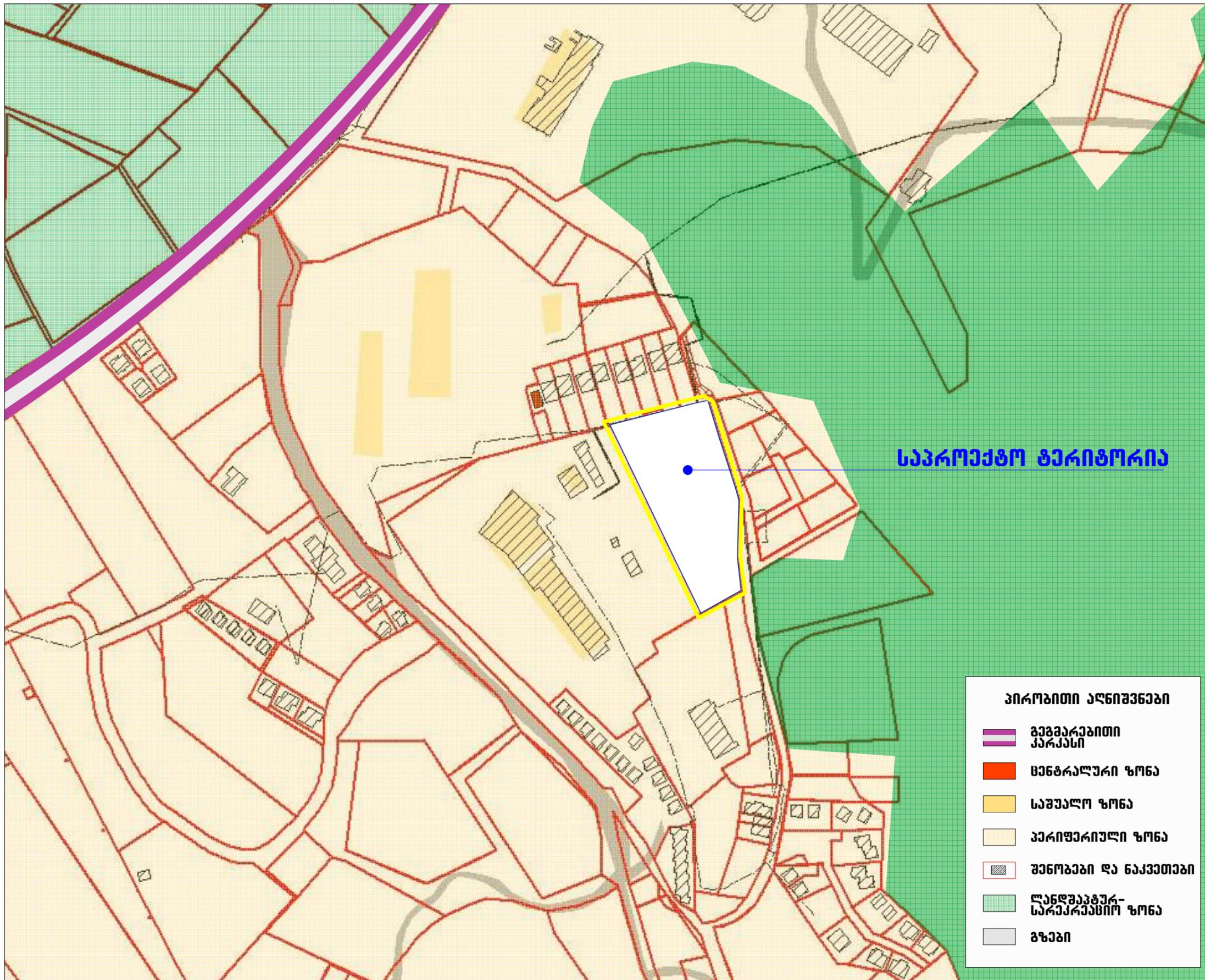
ე ქ ს ე ლ ი ქ ა ნ ი ა

შ ე ნ ი შ ე ნ ე

შისაბარტი
დაბა გაკურიანი „კოსტის ქირი“
ქობა ნაქაძის ქუჩა № 26
დაკვეთი: მამუა საბარელი

თანამდებობა პრაქტიკოსი	გვარი ნ.სოსრუაშვილი	თარიღი
გ რ გ		მ ა ს შ ბ ა ბ ი
ს ბ ა ლ ი ა პ რ ო ე ბ ი		

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების რუკა



ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების რუკა

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ო ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

ე ქ ს ა ლ ი კ ა ტ ი ა

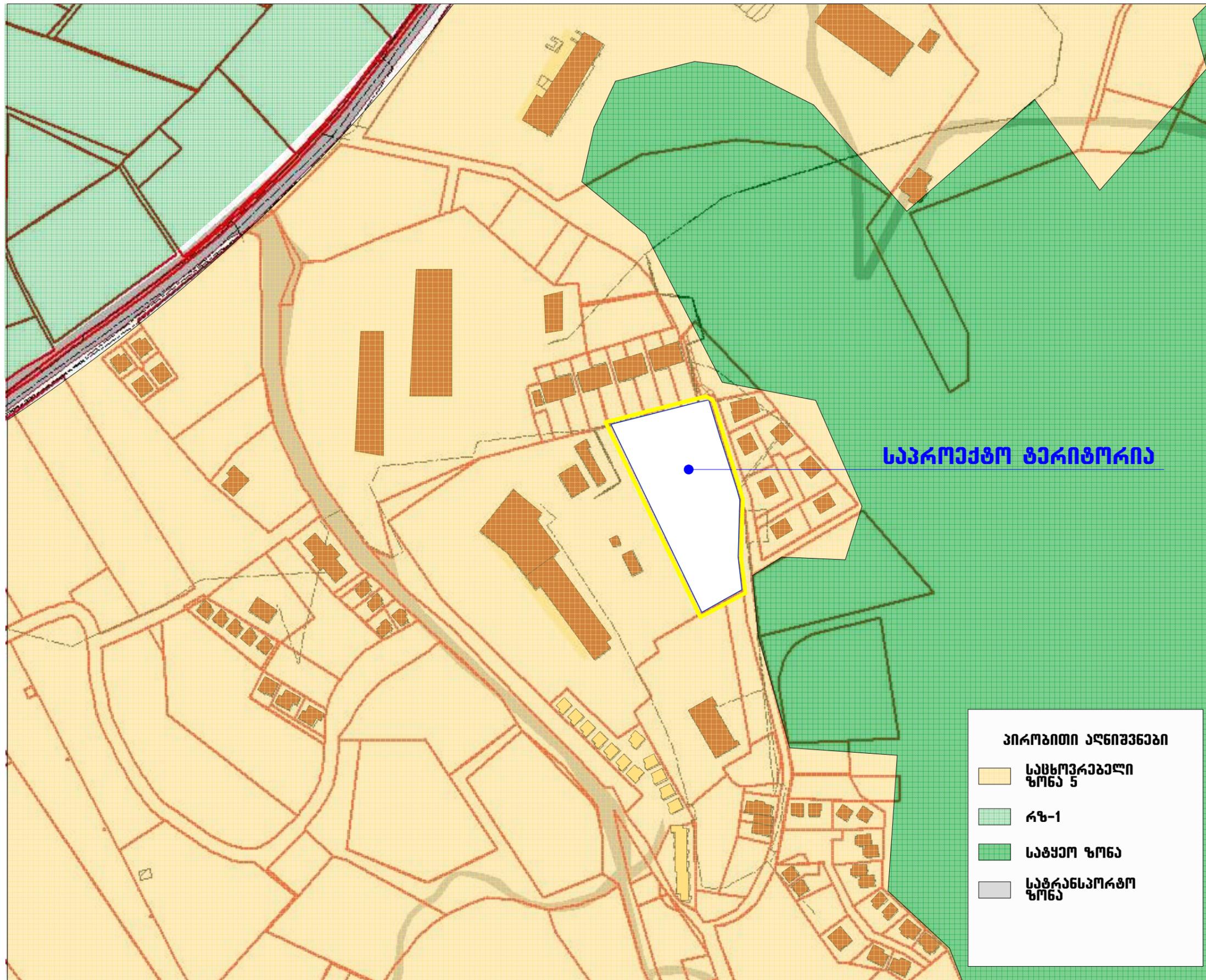
შ ე ნ ი შ ვ ნ ე

შისაპართი

დაბა ბაქურიანი „ქობის ძირი“
კომა ნაქაძის ქუჩა № 26
დაკვეთი: მამუკა ხაბარაძე

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. ხოსროშვილი	
	გრგ	მასშტაბი 1:1000
სტადია	პროექტი	

არსებული ფუნქციური ზონირება



ფორმატი A3 თბილისი 2019
დაკვეთა №

არსებული ფუნქციური ზონირება

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ღ ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

ე ქ ს ე ლ ი ქ ა ნ ი ა

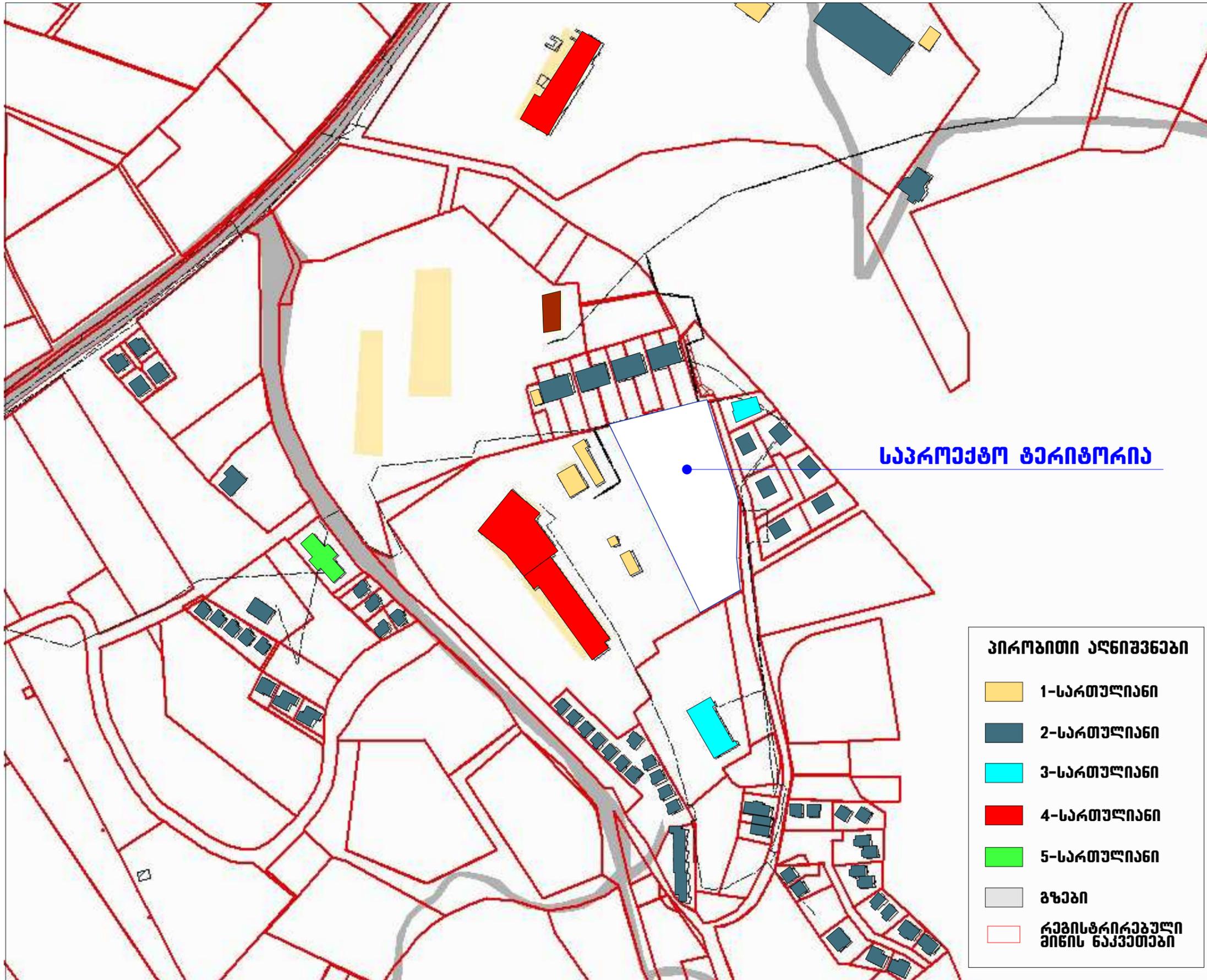
შ ე ნ ი შ ვ ნ ე

შენიშვნა

შენიშვნა
დავა გაკურთხედილი „ქობის ქირი“
ქობა ნაქაძის ქუჩა № 26
დაკვეთი: მამუკა ხაბაძე

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. ხოსროშვილი	
	გ რ გ	მასშტაბი 1:1000
სტადია	პროექტი	

არსებული სართულიანობა

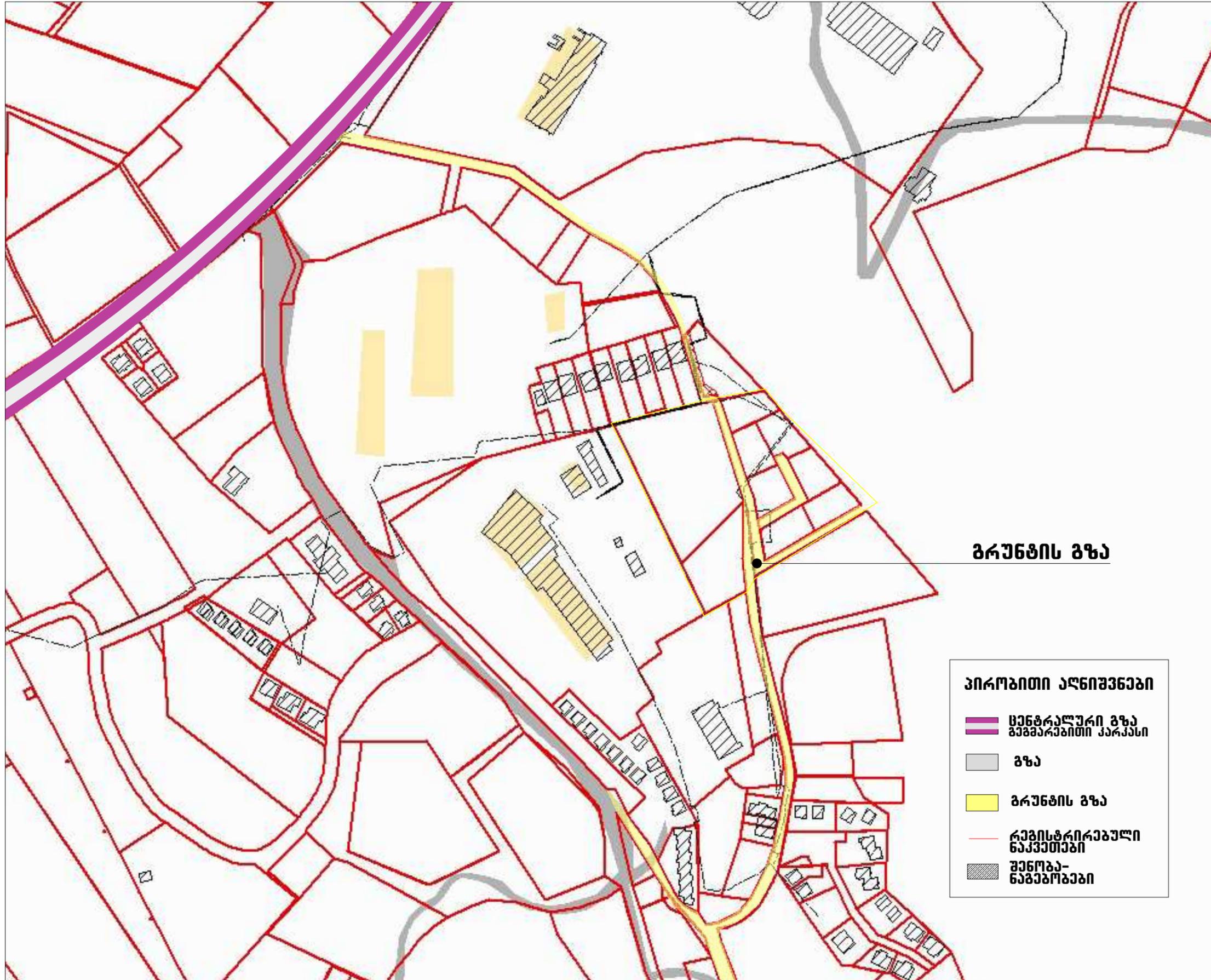


პირობითი აღნიშვნები

	1-სართულიანი
	2-სართულიანი
	3-სართულიანი
	4-სართულიანი
	5-სართულიანი
	გზები
	რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები

ფორმატი A3	თბილისი 2017 დაკვეთა №	
არსებული სართულიანობა		
პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ღ ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი		
ე ქ ს ე ლ ი ქ ა წ ი ა		
შ ე ნ ი შ ვ ნ ე		
<p>მისამართი</p> <p>ღაბა ბაქურიანი „კოსმის ქირი“ ქობა ნაძაძის ქუჩა № 26</p> <p>დამკვეთი: მამუკა საბარალო</p>		
თანამდებობა პრ. ავტორი	გვარი ნ. სოსრუაშვილი	თარიღი
გრგ		მასშტაბი 1:1000
სტაღია არქიტექტი		

არსებული გზების სქემა



გრუნტის გზა

პირობითი აღნიშვნები

- სენტრალური გზა გეგმარებითი კარკასი
- გზა
- გრუნტის გზა
- რეგისტრირებული ნაკვეთები
- შენიშნული ნაგებობები

არსებული გზების სქემა

პირობითი აღნიშვნები

- არსებული ნითელი ხაზები
- საარქონდო არეალი

ექსპლიკაცია

64.30.01.081	ფართი	4900 კვ.მ
64.30.08.178	ფართი	1700 კვ.მ
64.30.08.109	ფართი	600 კვ.მ

შენიშვნა

მისამართი

ღაბა ბაკურიანი „ქოსტის ძირი“
ქობა ნაქაძის ქუჩა № 26
დამკვეთი: მამუკა ხაბაძე

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ.ავტორი	ნ.ხოსრუაშვილი	

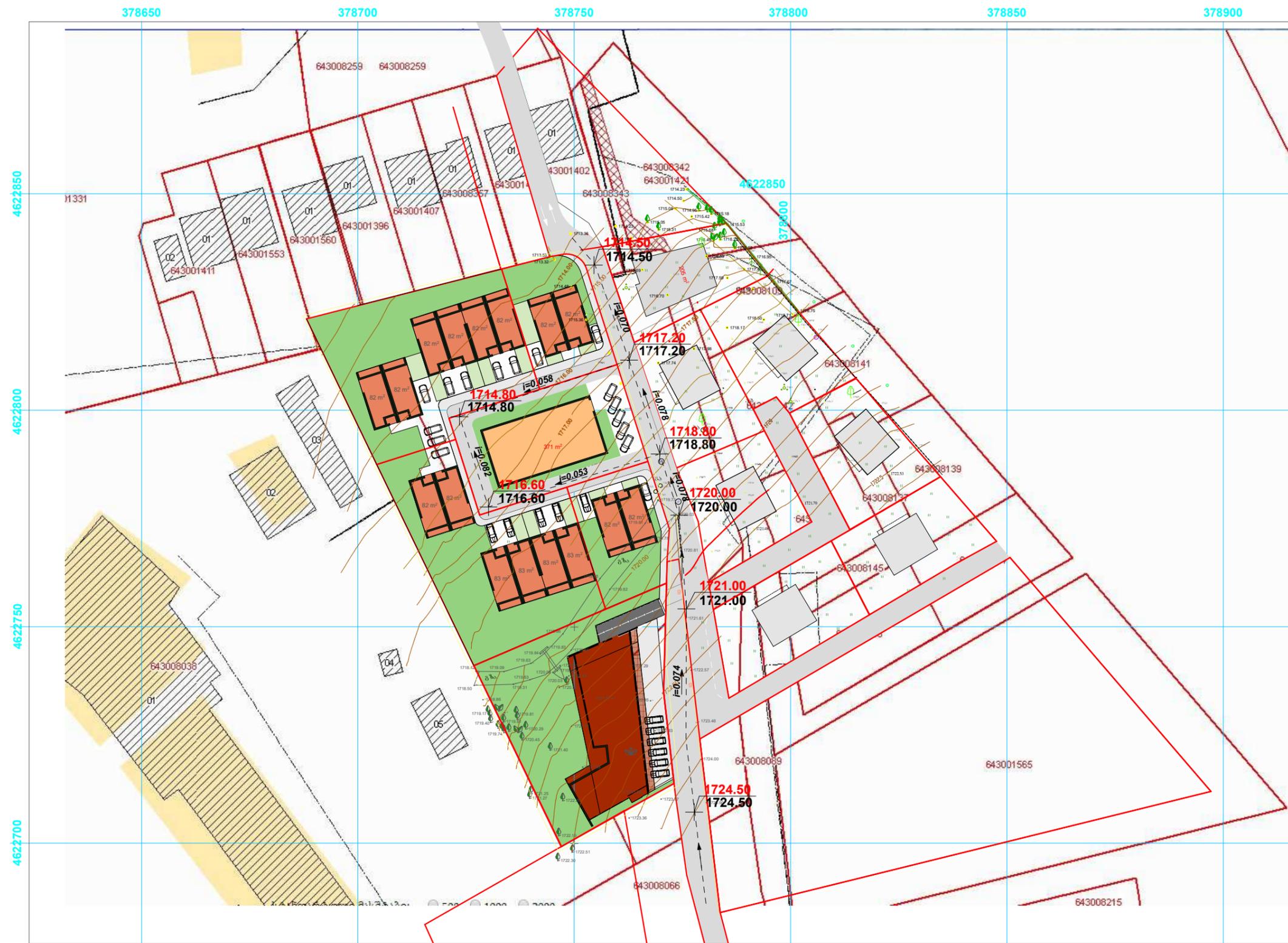
გრძ

მასშტაბი
1:2500

სტადია პროექტი

ტერიტორიის ზოგადი პერტიკალური დაგეგმარება

ტერიტორიის ზოგადი პერტიკალური დაგეგმარება



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო არეალი
- არსებული ნითელი ხაზები
- გზა
- სარკინოვანი
- გამწვანების არეალები

ექსპლიკაცია

განმარტების გეგმა უკუპროექტისათვის

შისაგრძობი

დავა გაკურნიანი „კოსმოსი ქირი“
ქობა ნაქაქის ქუჩა № 26

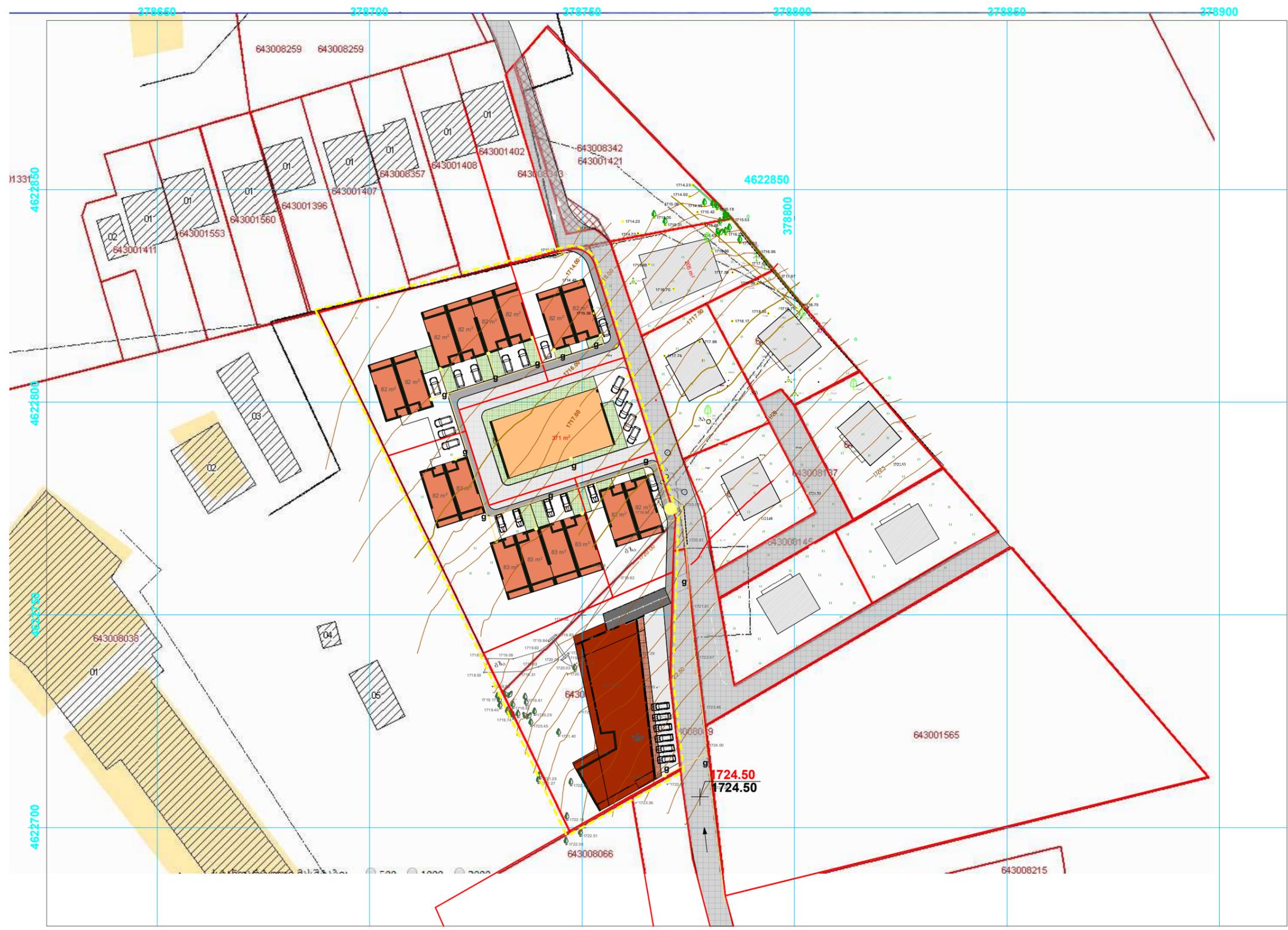
დაკვეთი: მამუკა ხაბარელი

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. ხოსრუაშვილი	
გრგ		მასშტაბი
სტადია პროექტი		1:1000

საინჟინრო ქსელების რუკა - გეზი

საინჟინრო
ქსელები

გეზი



პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო არხალი
- არსებული ნითელი ხაზები
- გზა
- ტროტუარი
- g გეზი
- ⊙ საინჟინრო ქსელის დაერთების არხალი

უკვლევასთან

განაშენიანების გეგმა
3D ვიზუალიზაცია

მისამართი

დაბა ბაქურიანი „კონტის ქირი“
კომა ნაქაძის ქვია № 26

დამკვეთი: გეგმვა ხაბარული

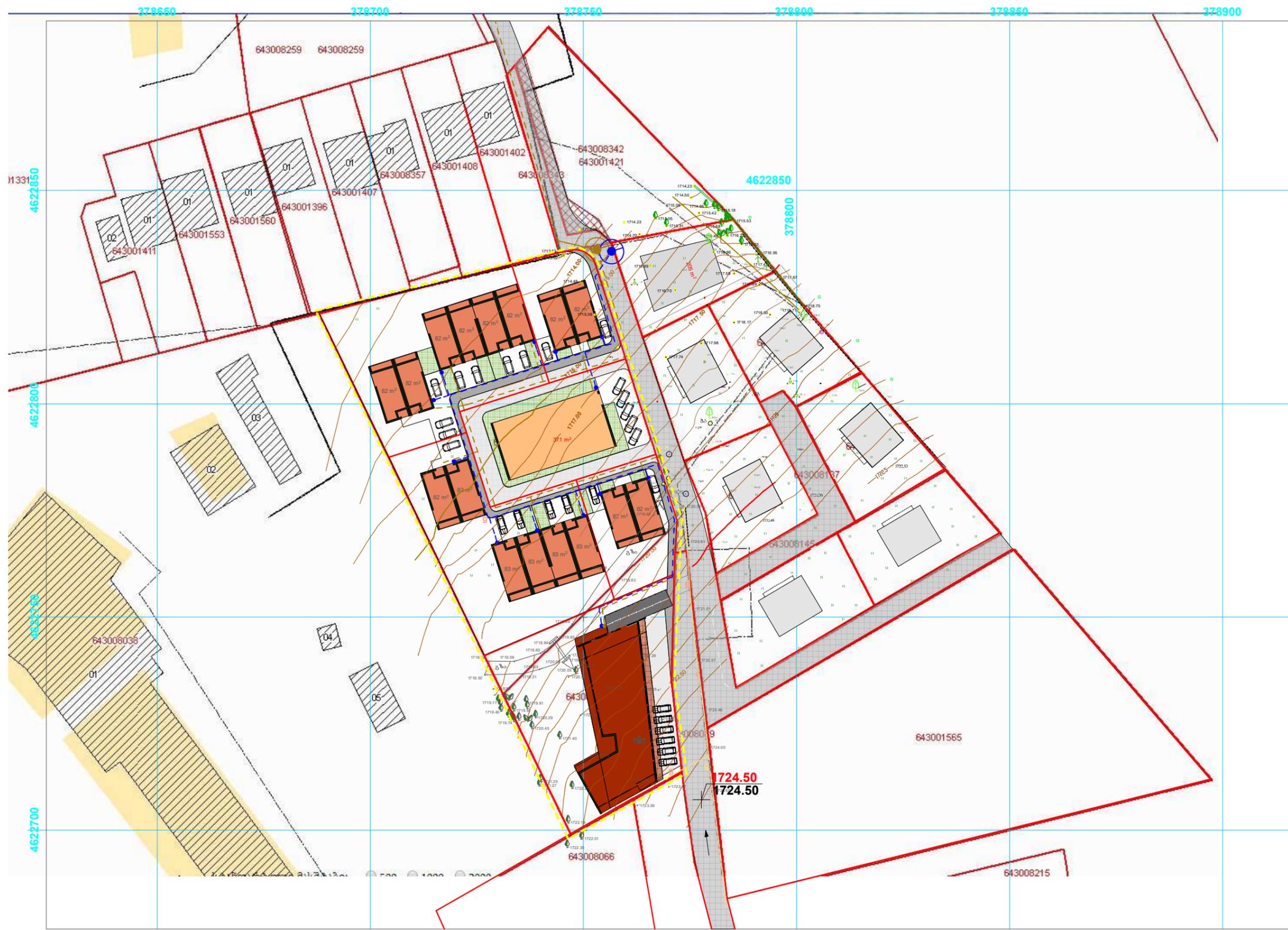
თანაგვარობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. ხოსროვაშვილი	

მრგ
შტაბიანი პროექტი

მასშტაბი
1:1000

საინჟინრო ქსელების რუკა - წყალი და კანალიზაცია

**საინჟინრო
 ქსელები**
**წყალი და
 კანალიზაცია**



პირობითი აღნიშვნები

- - - საპროექტო არეალი
- არსებული ნითელი ხაზები
- გზა
- სარკივები
- გამწვანების არეალები
- w- წყალი
- k- კანალიზაცია
- ⊙ ⊙ საინჟინრო ქსელის დაერთების არეალი

აქსალიკაცია

**განაშენიანების გეგმა
 3D ვიზუალიზაცია**

მისამართი

დაბა ბაქურიანი „კომბის ქირი“
 ქობა ნაძარის ქუჩა № 26

დამკვეთი: მამუკა ხაბარაძე

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ.ავტორი	ნ.სოსრუაშვილი	
გრგ		მასშტაბი 1:1000
სტადია პროექტი		

საინჟინრო ქსელების რუკა - ელექტროენერგია

საინჟინრო
ქსელები

ელექტროენერგია

პროექტით აღნიშნული

- საპროექტო არეალი
- არსებული ნითელი საზღვრი
- გზა
- სარკინიგზო
- გამწვანების არეალი
- ელექტროენერგია
- ⊙ საინჟინრო ქსელის დაერთვის არეალი

ექსპლიკაცია

განაშენიანების გეგმა
ვდ პიჯუალინაში

შისაგარით

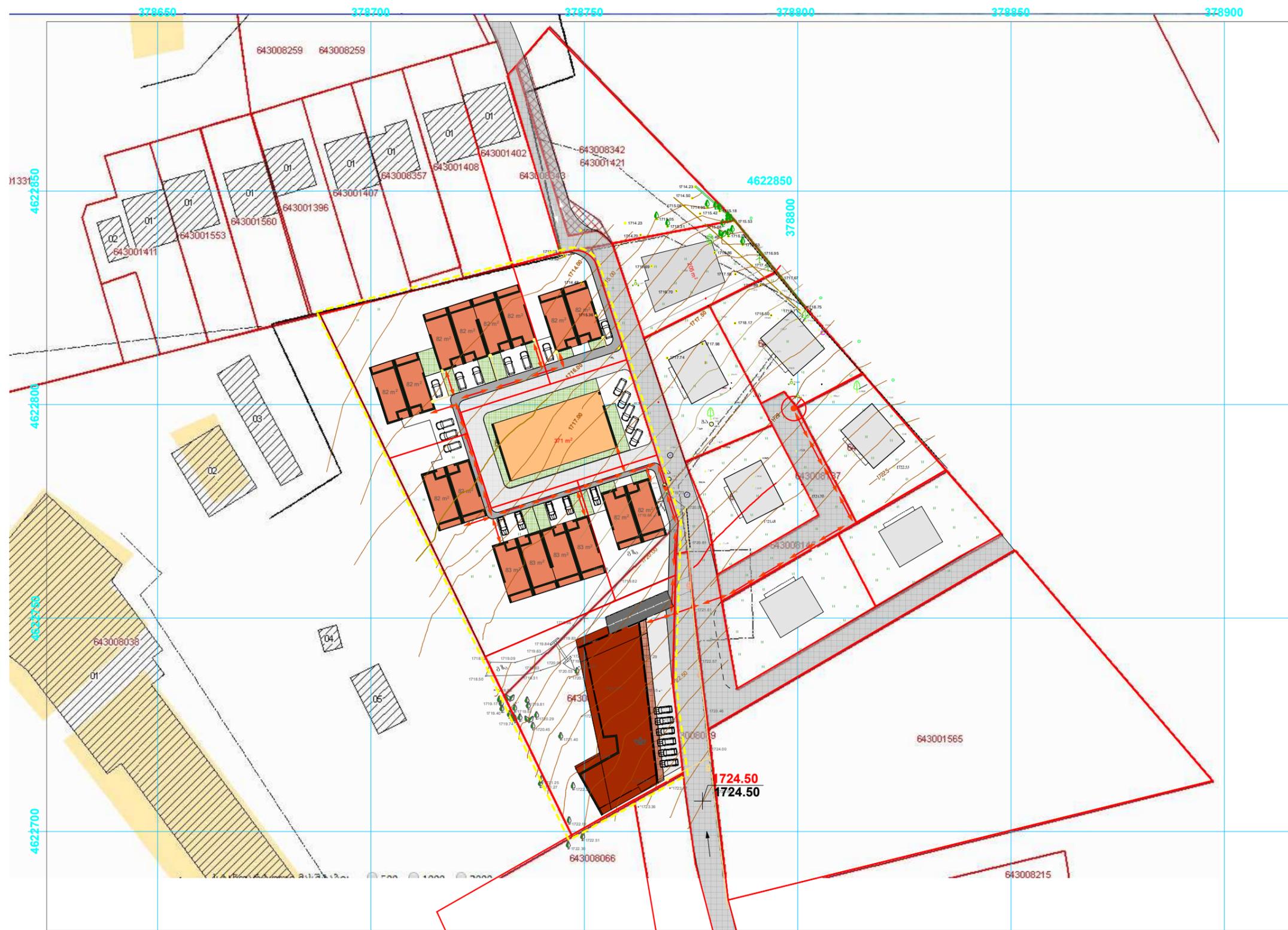
დავა გაკურინანი „კოსტის ქირი“
კომპანია ნაქმის ქუჩა № 26

დაკვეთი: მამუკა ხაბარელი

თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ. ავტორი	ნ. სოსრუაშვილი	

გრგ	მასშტაბი 1:1000
-----	--------------------

სტადია	პროექტი
--------	---------



განმლა
ვლ ვიზუალიზაცია

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ლ ნ ი შ ვ ნ ე ბ ი

— არსებული ნითელი ხაზები

ე ქ ს ჯ ლ ი კ ა ს ი ა

64.30.01.081 ფართი 4900 კვ.მ
 64.30.08.178 ფართი 1700 კვ.მ

Hmax= 15 მეტრი (კენი)

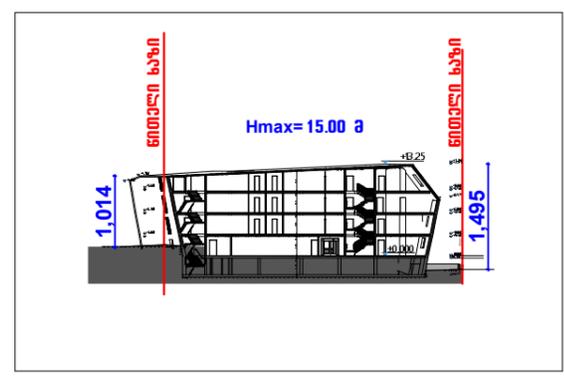
შ ე ნ ი შ ვ ნ ე ა

მისამართი

დაბა ბაკურიანი „კოსტის ქირი“
 ქობა ნაძაქის ქუჩა № 26

დამკვეთი: მამუკა ხაბარელი

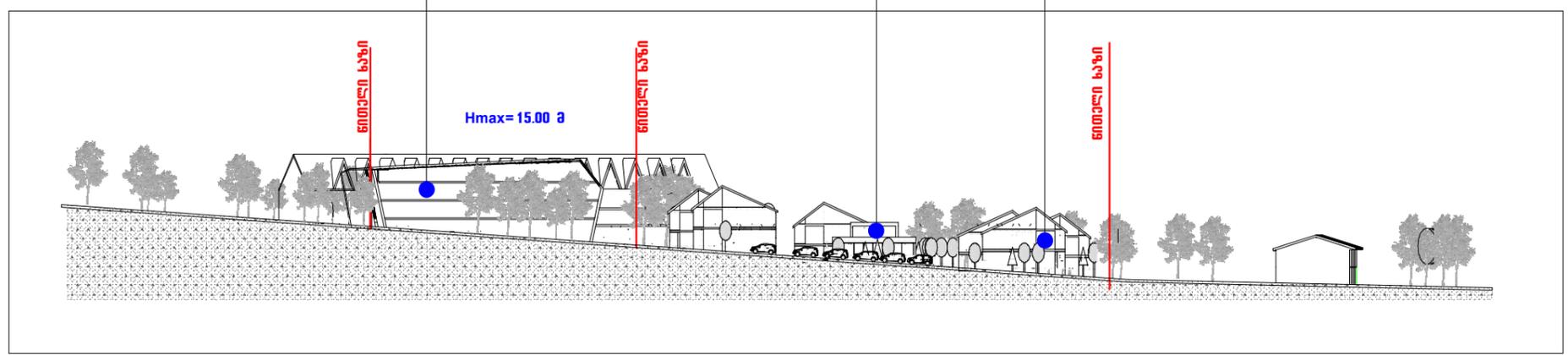
თანამდებობა	გვარი	თარიღი
პრ.ავტორი	ნ.სოსრუაშვილი	
გრგ		მასშტაბი 1:1000
სტადია პროექტი		



მრავალბინიანი სასოფრეპელი სასლი

ორბინიანი სასოფრეპელი სასლები

საზოგადოებრივ-კომერციული



**საპროექტო
 ტერიტორიის ვლ
 ვიზუალიზაცია**

პ ი რ ო ბ ი თ ი ა ლ ნ ი შ ვ ე ნ ა

ე ქ ს ა ლ ი კ ა ს ი ა

შ ე ნ ი შ ვ ე ნ ა

მისამართი

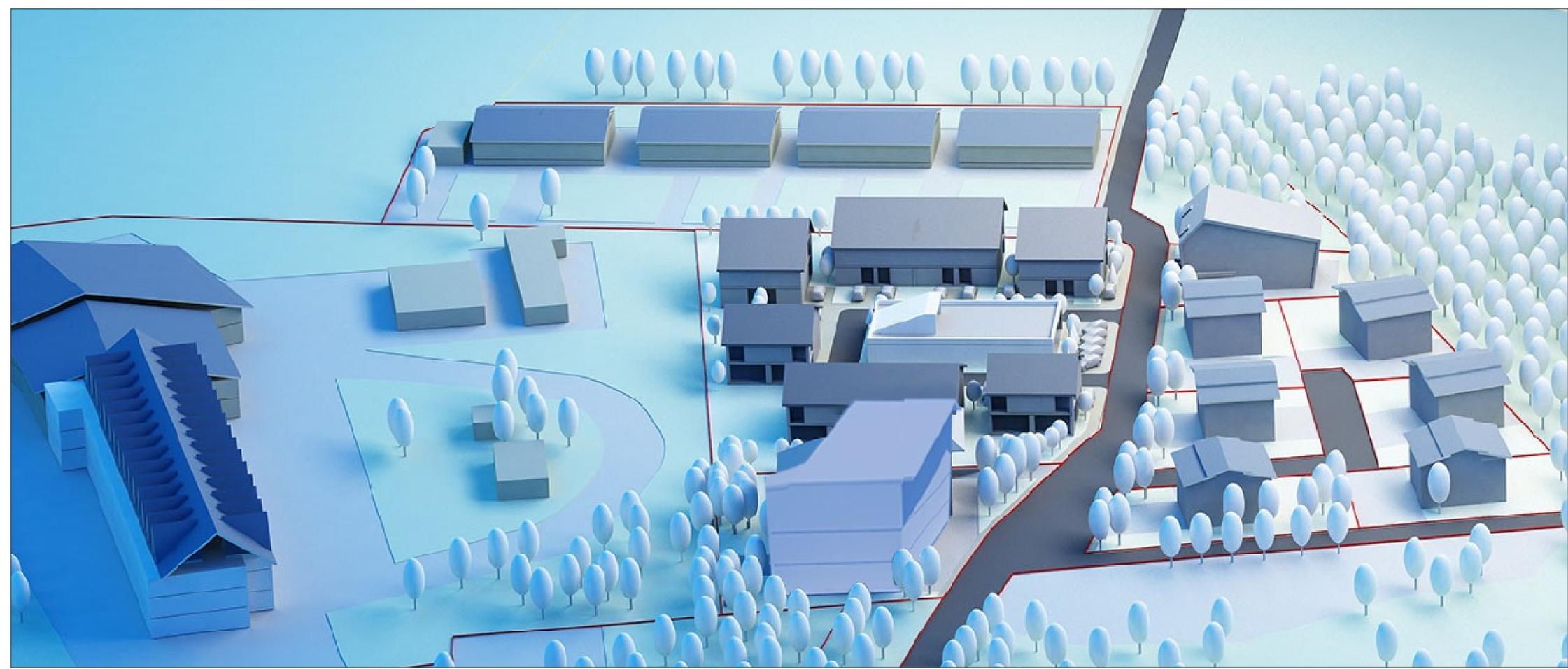
ღაბა გაპურიანი „კონტინს ქირი,,
 კომპანიაში ქვეა № 26

ლაქვეთი: ვაჟა სარაჯი

თანამდებობა ავტორი	გვარი ნ.სოსრუაშვილი	თარიღი

ენისაპროექტო კვლევა მსმგაზი

სტადია ეს.პრ



**საპროექტო
 ტერიტორიის ვლ
 ვიზუალიზაცია**

პ ი რ მ ბ ი თ ი ა დ ნ ი მ ე ნ ე ბ ი

ე ქ ს ლ ი ქ ა ნ ი ა

ვილის ნაკვეთის ფართი 1700 კვ.მ

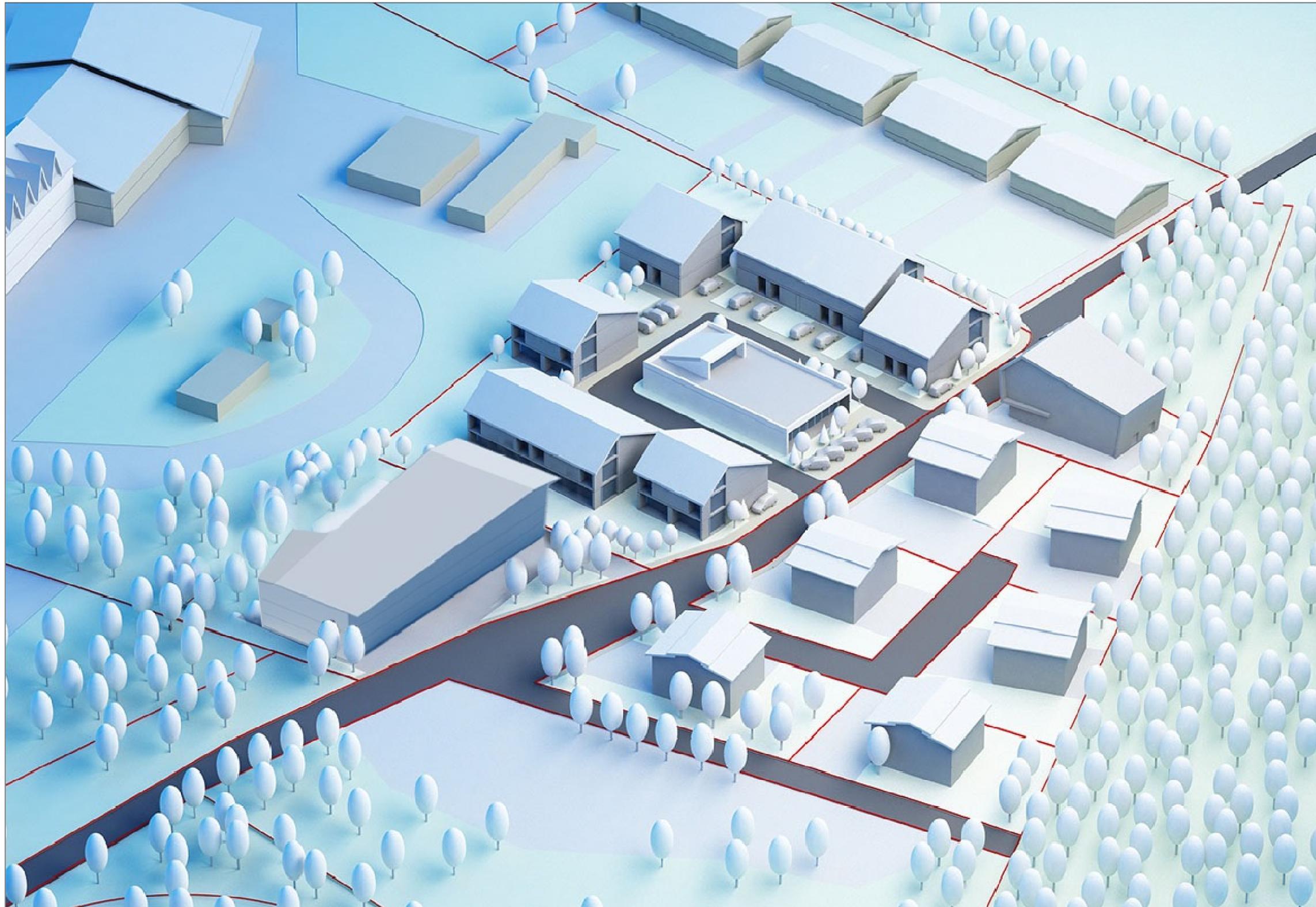
შ ე ნ ი მ ე ნ ე ბ ა

ვინააერთი

დაბა ბაკურიანი „ქოხის ქირი“,
 ქობა ნაქაძის ქუჩა № 26

დამკვეთი: მამუკა საბარალო

თანამდებობა ავტორი	გვარი ნ.სოსრუაშვილი	თარიღი
	გ.გ.	მანუშაძე
	სტალია პროექტი	



**საპროექტო
 ტერიტორიის ვპ
 ვიზუალიზაცია**

პ ი რ ბ ი თ ი ა დ ნ ი შ ვ ე ნ ი ა

ე ქ ს ლ ი ქ ა ნ ი ა

შინის ნაქვეთის ფართი 1700 კვ.მ

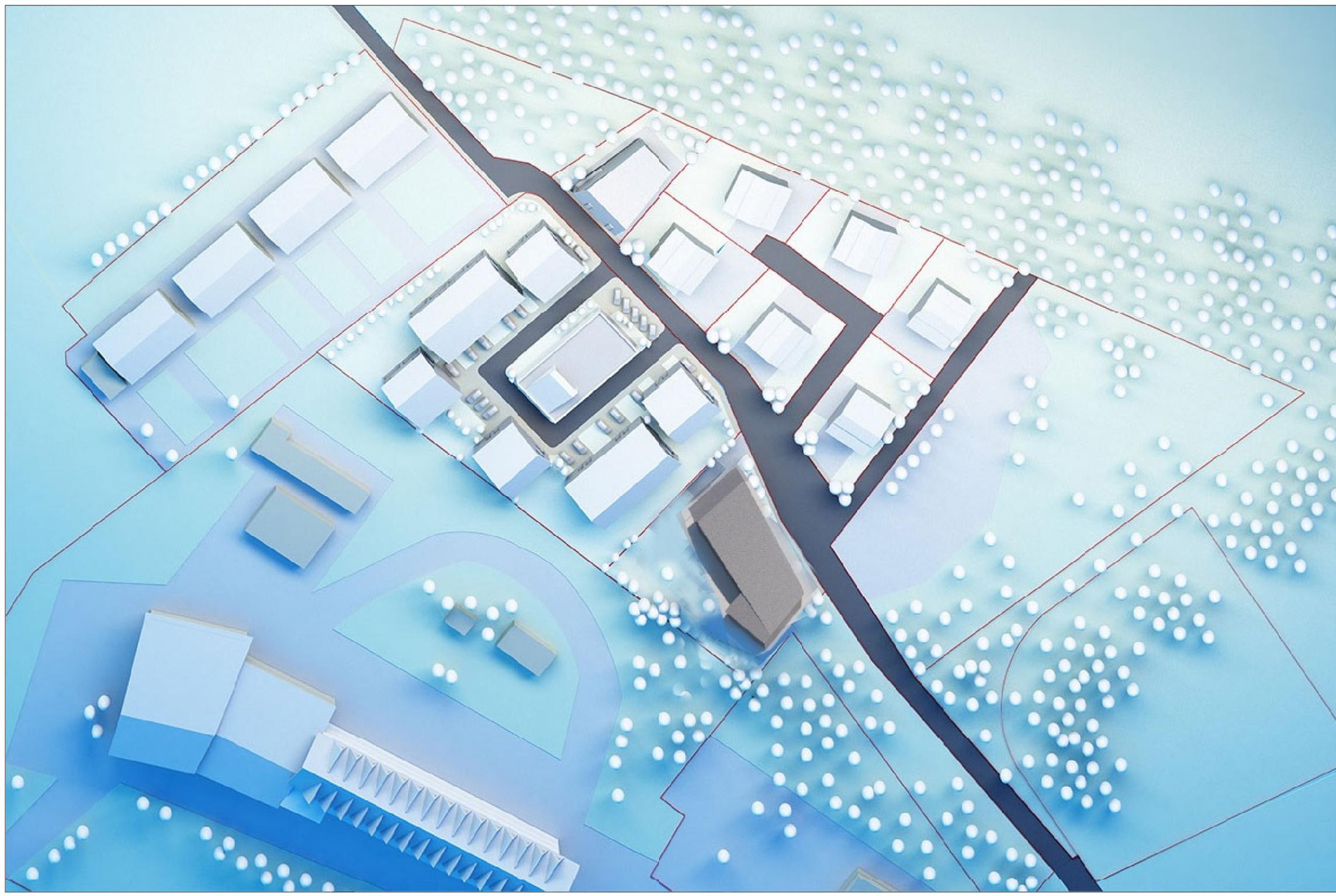
შ ე ნ ი შ ვ ე ნ ა

შინაპართი

დაბა ბაკურიანი „ქოხის ქირი“,
 ქობა ნაქვეთის ქუჩა № 26

დამკვეთი: მამუკა საბარაული

თანამდებობა ავტორი	გვარი ნ.სოსრუაშვილი	თარიღი
	გ.გ.	მანუშაძე
	სტაღია პროექტი	



**საპროექტო
 ტერიტორიის ვპ
 ვიზუალიზაცია**

პ ი რ მ ბ ი თ ი ა ლ ნ ი შ ვ ე ნ ი

ა ქ ს ლ ი ქ ა ნ ი ა

ვილის ნაპვეთის ფართი 1700 კვ.მ

შ ე ნ ი შ ვ ე ნ ა

ვინაპართი

ღაბა ბაკურიანი „ქოხის ქირი“,
 ქობა ნაქაქის ქუჩა № 26

ღამკვეთი: ვაჟა სანაძე

თანამდებობა ავტორი	გვარი ნ.სოსრუაშვილი	თარიღი
	გ რ გ	მ ა ს შ ვ ა ნ ი
სტადია პროექტი		

