

სასტუმროს ტიპის სახლები და დასასვენებელი სახლები
ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, დაბა გუდაურში
ბანაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი
თბილისი 2020 წ.



MDGRADİ
ARCHITECTS

Full Name: Nodar Kobakhidze
Date of Birth: 23 .01.88
Email: chibuartstudio@yahoo.com
Mobile phone: (+995) 599537175

MDGRADI architects - Principle (Tbilisi,Georgia)
from 2020 to present

Neo-A – Architect (Tbilisi,Georgia)
from 2016 to 2019

Lumieres Studio - Odile Soudant - Architect (Paris ,France)
from 2015 to 2016

Architects of invention – Architect (London,UK)
from 2014 to 2015

Artstudio project – Architect (Tbilisi,Georgia)
from 2006 to 2013

Masters degree in Sustainable Architecture

IED - Istituto Europeo di Design in Turin Italy .

(course was led in English)
from 2010 to 2012

Coordinatore

Mario Cucinella
MCA

A bachelor's degree at Tbilisi state academy of arts /Architecture/engineering.
from 2006 to 2010

INTERSHIP - Bartlett school of architecture in London UK
from 2009 to 2010

(Course -Through the landscape.)



საპროექტო ორგანიზაცია: "მდგრადი არქიტექტორები"
საიდენტიფიკაციო ნომერი : 404600552

პროექტის ავტორი: ნოდარ კობახიძე

პროექტის თანაავტორი: იაბო ავციიშვილი

პროექტის ღამკვეთები: ქეთევან გაჩეჩილაძე,ნუგზარ სუჯაშვილი,დონარი წიკლაური,ვეფხია ჩქარეული,თამაზ სუჯაშვილი,ჯუმბერი ნარიმანიძე,ოთარ ბერიკაშვილი,არჩილ შადური,რომანი წამალაიძე,მამუკა ხაიკაშვილი,რუსლან მამედოვი,მანუჩარ გომიაშვილი,ნოდარი წიკლაური,ბექა ბურდული,ელზა კაკრიაშვილი,მაყვალა კაიშაური,გულნარა კაიშაური,“შ.პ.ს გეო-ბილდერსი“,ჯაბა ჯაბაური

MDGRADI
ARCHITECTS



საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი

ნ.კობახიძე

პროექტის არქიტექტორი

ი.ავციიშვილი

პროექტის აღმასმელი

რევიზია

თარიღი	სომხური	აღწერა

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები ბუღაურში

სახელი

სატიტულო ინჟინერია

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
A3		20.11.2020

პლატი	ბმ კონსტრუქცია	ფურცელი
ფაილი	საშ. DWG	1

გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები:



საპროექტო არეალი



საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო საზღვარი



მოასვალტებული გზა



ავტომაქანების მოძრაობის მიმართულება



საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი



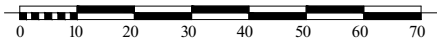
ფოტო ფიქსაციის წერტილები



ბალახის საფარი



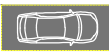
ჩრდილოეთის მიმართულების მანკვენებელი



გრადუკული მასშტაბის შპალა



ქვეითთა მოძრაობის მიმართულება



ავტომობილის აღბილი კერძო ნაკვეთის ზონაში



ფოტო ფიქსაციის წერტილები



- საზოგადოებრივი მიწნის ზონა.
(3 მეტრი საზ. სივრცის მიწნოღან)



- შპანა ეზოს მიწნის ზონა
(3 მ. შპანა ეზოს მიწნოღან)



- შენოგების ბანოავენების არეალი



- სავენემაველო ბილიკი



- სამეზოგლო მიწნის ზონა
(3მ. სამეზოგლო მიწნოღან)



- ელ.ბაღამცეში ხაზების შეზღუღვა



- სატრანსკოტო ზონა



საპროექტო ბუნდო

პროექტის ართბემატორო

ნ.კოზახიძე



პროექტის ართბემატორო

ო.აგციაური



პროექტის აღნიშვნები

რევიზია

თარიღი	დებედი	აღწერა

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები ღა
ღასასვენებელი სახლები ბუღაურში

ნახაზი

გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
A3		20.11.2020
შტაპი	ბღბ კონცეფცია	ფიგურა
ფაილის საეი.	DWG	2

განმარტებითი ბარათი:

წინამდებარე განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას ერთიანი ლოკაციის ფარგლებში არასისტემური ნაკვეთების კონფიგურაციების ცვლილებას და მოწესრიგებული სამშენებლო და სამშენებლოდ შეზღუდული არეალების განსაზღვრას. ასევე ამავე არეალში შემავალ დაინტერესებულ პირთა კერძო რეგისტრაციებზე, ინდივიდუალურ სარგებლობაში მყოფი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლების - კოტეჯების განთავსებას და ერთიანი გეგმით განსაზღვრული სარეკრეაციო სივრცეების კეთილმოწყობას. პროექტის შემუშავების საფუძველია საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიის ანალიზი; ასევე საპროექტო ლოკაციის სივრცით-მოცულობითი მახასიათებლების გამოკვლევა. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემუშავების აუცილებლობა გამომდინარეობს, თავად გუდაურის საკურორტო ზონის აქტუალურობიდან გამომდინარე. არსებული ბუნებრივი ლანდშაფტი და ხელისშემწყობი კლიმატური პირობები, ერთ-ერთი მთავარი მიზეზია, რის გამოც ხალხი ძირითადად სტუმრობს მთის ამ კურორტს. აქედან გამომდინარე, ამჯერად გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების განვითარება უნდა დაიგეგმოს ერთიანი ხედვის ფარგლებში. წარმოდგენილი განაშენიანების გეგმით შემოთავაზებული ცალკეული მოცულობების სივრცით-მოცულობითი წყობა უნდა ჩაეწეროს არსებულ ლანდშაფტში, ისე რომ დაცული იქნეს არსებული პანორამული ხედები და უკვე ჩამოყალიბებული უნიკალური თვალსაწიერი. დღევანდელი მდგომარეობით წარმოდგენილ არეალზე რომელზეც დამუშავებული გვაქვს განაშენიანების დოკუმენტი, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქვეზონირების რუკით უდგინდება საკურორტო ზონა 1-ის სტატუსი (შზ-6).

განვითარების მიზანი

1. საპროექტო არეალის დაზუსტებული ფართობი -17902 კვ.მ ,პარკინგების ჯამური რაოდენობა-73 ,საწოლი ერთეულების რაოდენობა -285 ,
 2. საპროექტო არეალში ძირითადი გამოყენების სახეობა: საოჯახო სასტუმრო ; · დასასვენებელი სახლები (კოტეჯები) ორ ბინიანი ;
 3. ფუნქცია: საცხოვრებელი-დასასვენებელი; სარეკრეაციო.
 4. განაშენიანების დეტალური გეგმის პარამეტრები: განისაზღვრება ტერიტორიაზე შემოთავაზებული საკურორტო ზონა 1-ის (შზ-6) შესაბამისად. აღნიშნული ზონა წარმოადგენს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვრებში კურორტისთვის დამახასიათებელ განაშენიანებას. მასში დასაშვენი სახეობებია: · სამთო-სათხილამურო მომსახურების ობიექტები; · სასტუმრო; · საოჯახო სასტუმრო; · დასასვენებელი სახლები (კოტეჯები); · კვების ობიექტები; · გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების ობიექტები; · მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების ობიექტები; · ავტოსადგომი;· დასაშვები სახეობებისათვის დამხმარე და ღრობითი შენობა-ნაგებობები;
- დადგენილი ტექნიკუ-ეკონომიკური მახასიათებლები:
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1-0,4-მდე;
- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2- არ უდგინდება;
- მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3-0,3.

შენობის მაქსიმალური სართულიანობა: 3 ან 2 სართული და მანსარდით.

შენობის მაქსიმალური სიმაღლე: შენობასთან მოპირკეთებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან, კედლის ბოლომდე 8 მეტრი. კეხამდე 10 მეტრი.

5. დაგეგმილი განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში საზოგადოებრივი მიჯნის ზონის განსაზღვრა იგეგმება ნაკვეთების შემხებლობაში არსებული ქუჩიდან.

დღევანდელი მდგომარეობით განაშენინების დეტალური გეგმით მოცული არეალი პრაქტიკულად გაუნაშენიანებელ, თავისუფალ ლოკაციას წარმოადგენს. თუმცა ტერიტორიის ჩრდილო აღმოსავლეთ ნაწილში, რომელიც უშუალოდ არებულ სატრანსპორტო გზასთან არის შემხებლობაში, გვხვდება ბოლო წლებში აქტიურად მიმდინარე მშენებლობები, რომელთა უმრავლესობა დღეს თითქმის დასრულებულია.

დასაბუთების ვიზუალიზაციიდან ნათლად ჩანს, რომ განაშენიანების დეტალური გეგმით განსაზღვრული სამშენებლო არეალები და ახალი საპროექტო მოცულობები მაქსიმალურად მორგებულია მის მიმდებარედ ჩამოყალიბებულ რელიეფის თავისებურებებს და შერჩეული განაშენიანების ტიპი, წარმოადგენს საკურორტო ზონის დომინირებულ ფუნქციურ სახეობას. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტის მეორე თავის მე-4 მუხლის თანახმად დადგენილი სამშენებლო ზონის - საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) დადგენილი მახასიათებლების და ცხრილის თანახმად.

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1=0,4-მდე;

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2=არ უდგინდება;

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი კ3=0,3;

. განაშენიანების გეგმის სამშენებლო განვითარების კონცეფციაში, ასევე გადამწყვეტ როლს თამაშობს მიმდებარე საკვლევი არეალის მკვეთრად დაქანებული რელიეფი. ასევე მნიშვნელოვანი სოციალური ინფრასტრუქტურის ფაქტორად მივიჩნევთ საპროექტო ნაკვეთებამდე მისასვლელი გზის არსებობას და ჩრდილოეთით მდებარე ძირითად გზაზე გამავალ ნაკვეთებზე, უკვე ფუნქციონირებადი სასტუმროს კომპლექსების სიახლოვის გარემოებას. ჩამოთვლილი ინფრასტრუქტურის არსებობა, მხოლოდ ხაზ უსმევს მიმდებარე არეალის აქტიური განაშენიანების პროცესის მსვლელობას. არსებული ტერიტორიიდან ჩამოყალიბებული თვალსაწიერის შენარჩუნება და ამ მიმართულებაზე ორიენტირებული განაშენიანების წყობის არსებობა წარმოადგენს დაგეგმვის ერთ-ერთ ძირითად ამოცანას, შესაბამისად დამკვეთის სურვილია საპროექტო კოტეჯების ძირითადი საფასადე სიბრტყის ღიობების, სწორედ აღნიშნულ ხეობაზე ორიენტირება. საპროექტო წინადადების ეს მიმართულებები მაქსიმალურად ხაზს გაუსმევს დაბა გუდაურის ამ კონკრეტული მონაკვეთის მნიშვნელოვან თავისებურებებს და საპროექტო მოცულობებიდან გახსნილი ხედების საშულებით, დამსვენებელ ტურისტებს და ადგილობრივ მოსახლეობასაც საშუალება მიეცემათ განახლებული რაკურსით აღიქვან მთის კალთებით შემოფარგლული ხეობა.

MDGRADi
ARCHITECTS



საპროექტო ბუნძო		
პროექტის არმბლემური	ნ.კოზახიძე	
პროექტის არმბლემური	ი.აფციაშვი	

პროექტით აღნიშნული

რეზიუმე		
თარიღი	დროშა	ალურა

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები ღა
ღასასჰენიგეპი სახლები გუდაურში

ნახაზი

განმარტებითი გარათი

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
A3		20.11.2020
პლაი	გზ. კონფიგურა	ფორმატი
ფორმატი	საშ. DWG	
		3

ტერიტორიის განვითარების მოკლე ისტორია:

სამთო-სათხილამურო კურორტი გუდაური მდებარეობს ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, კავკასიის სამხრეთ ფერდობებზე, თბილისიდან 120 კმ-ში, ზღვის დონიდან 2196 მ სიმაღლეზე. გუდაურის ადმინისტრაციულ ერთეულში შემავალი დაბა/სოფელებია: გუდაური, ქუმლისციხე, სოკურიანი, განისი, ფალაგყაუ, ერეთო.

სათხილამურო სეზონი დეკემბრიდან აპრილამდე გრძელდება. კურორტის პოპულარობა, აღნიშნულ ლოკაციაზე გამავალმა საქართველოს სამხედრო გზამ განაპირობა. ასევე ტურისტული ნაკადების გაჩენაში, მნიშვნელოვან ხელისშემწეობ ფაქტორად მივიჩნევთ არსებული ბუნებრივი ლანდშაფტის თავისებურებებს და კეთილისმყოფელ კლიმატურ პირობებს. რაც ერთ-ერთი მთავარი მიზეზია, რის გამოც ტურისტები ძირითადად სტუმრობს მთის ამ შედარებით ახალ საკურორტო ზონას. კურორტის პირველი მოთხილამურეები ხელოვნურად შექმნილი საწეველებით სარგებლობდნენ და მთაზე ჩამოსასრიალებლად ავტომობილის ჯალამბარის ('ლეზიოდვის') მეშვეობით ადიოდნენ.

პირველი კეთილმოწყობილი სასტუმრო, გუდაურში 1988 წელს აშენდა (თავდაპირველად სასტუმრო „მარკო პოლო“, ამჟამად „გუდაური“). ამავე პერიოდში ავსტრიული კომპანია DOPPELMAYER-ის მიერ აშენდა საბაგირო გზა და რამოდენიმე საბაგირო სადგური. აღნიშნულმა ღონისძიებამ პრაქტიკულად განაპირობა კურორტის შემდგომი განვითარება. დღესდღეობით მოქმედ სამ და ოთხ ადგილიან საწეველებს მოთხილამურეები 2000 მეტრიდან 3000 მ. სიმაღლეზე (მთა კუდებზე) და 3270 მ. სიმაღლეზე (მთა სამეღეზე) აჰყავს. ამჟამად სულ 5 საწეველა ფუნქციონირებს. სათხილამურო ტრასების საერთო სიგრძე 16 კმ-ს შეადგენს. 2016 წლიდან, გუდაურის სამთო-სათხილამურო კურორტში მოთხილამურე პატრულები დამსვენებლების უსაფრთხოებას უზრუნველყოფენ. მათ გააჩნიათ შესაბამისი აღჭურვილობა და უნარები პირველადი სამედიცინო დახმარების ჩასატარებლად.

გუდაურის სამთო-სათხილამურო კურორტი მხოლოდ 30 წელია არსებობს. დღეისათვის კი მისი განვითარების გეგმა, კურორტის პოპულარულობას ზრდის საქართველოში და საქართველოს ფარგლებს გარეთაც. გუდაური სთავაზობს უამრავ შესაძლებლობებსა და აქტივობებს მის დამსვენებლებს.

გუდაურის მთავარი უპირატესობა თბილისთან სიახლოვე და ტრასების მრავალფეროვნებაა. ამის გამო გუდაური საუკეთესო ადგილად იქცა შაბათ-კვირის გასატარებლად თბილისელებისთვის.

დაგეგმილი კომპლექსის განვითარებისას გასათვალისწინებელია, თუ რა რეალური პოტენციალი გააჩნია საპროექტო ტერიტორიას დღეისათვის, მის საზღვრებს გარეთ არსებული სიტუაციიდან და მნიშვნელოვანი მდებარეობიდან გამომდინარე.

საპროექტო ტერიტორიამდე უზრუნველყოფილია საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მისადგომობა.

ძლიერი მხარეები:

• ერთიანი განაშენიანების დეტალური გეგმით მოცული ტერიტორიის სისტემური და მოწესრიგებული სამშენებლო განვითარება, რომელშიც განისაზღვრება არსებული რეგისტრაციების გადაწყვეის და საზოგადოებრივი სივრცეების დაჯგუფების მიმართულებები. ასევე განაშენიანების რეგულირების ხაზების რეგულაციის შექმნა და არასამშენებლო არეალების ლოკაციების გამოყოფა.

. გახსნილი სივრცეები - გააჩნია ხედი დაბა გუდაურის მაღალი და დაბალი ნიშნულების მქონე სივრცეზე.

. გააჩნია ძირითადად ქანობიანი რელიეფი, რომელიც გეგმარების სტადიაზევე გვკარნახობს კონკრეტული არქიტექტურის იერ-სახეს და წყობას.

. საპროექტო არეალზე განვითარებული, კეთილმოწყობილი, რეკრეაციული გარემოს განვითარება. ტერიტორიაზე მაქსიმალურად შენარჩუნდება არსებული რელიეფის ქანობიანი ნიშნულები და დაირგვება გარემოსთან შესაბამისი სხვადასხვა ჯიშის ხე-მცენარეები. აღნიშნული ლოკაციის მდებარეობის გათვალისწინებით ვფიქრობთ, რომ დაგეგმარებული რეკრეაციული და განაშენიანებული სივრცე უდაოდ სასარგებლო იქნება მიმდებარე განაშენიანების მაცხოვრებლებისთვისაც, რადგან ხელს შეუწყობს ტერიტორიის რაციონალურ და სისტემურ გამოყენებას.

. მოქნილი დაგეგმვა (დაზუსტების შესაძლებლობა დეტალური დაპროექტებისთვის) განაშენიანების გეგმის ლოკაციაში სამშენებლო და არასამშენებლო არეალები გამოყოფილია განაშენიანების რეგულირების ხაზებით;

. წინასაპროექტო კვლევის ანალიზი და გეგმარების პრინციპები შესრულებულია სტანდარტების დაცვით. საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3ივნისის #261 დადგენილებით და გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების მართვის რეგლამენტით განსაზღვრული ნორმებითა და წესებით;

• მყუდრო ურბანული სივრცე - რომელიც მოწყვეტილია გამჭოლი სატრანსპორტო ნაკადების ძირითად არტერიას. შესაბამისად დაცულია საკარკასო მაგისტრალზე მოძრავი ავტომანქანების გადაადგილებით გამოწვეული ხმაურისგან;

. განაშენიანების გეგმის არეალში მოყოლილი ნაკვეთების სპეციფიური მდებარეობიდან გამომდინარე, რომელიც გამომდინარეობს არსებული რელიეფის თავისებურებებიდან, დაგეგმარების პროცესში შერჩეულია ისეთი სივრცით-მოცულობითი გადაწყვეტის პრინციპი, რომლითაც მაქსიმალურად ვითვალისწინებთ ძირითადად ნაკვეთების შუაში მდებარე არეალის სამშენებლო გამოყენებას. შემოთავაზებული გეგმარების პრინციპი გზების გაყოლებაზე, გაზრდის საზოგადოებრივი სივრცის აღქმადობის არეალს და სამომავლოდ განვითარებულ ქუჩას, ჩამოყალიბებული წყობის სახეს მისცემს. აღნიშნულის გათვალისწინებით, ქუჩის არეალიდან გახსნილი პანორამული ხედი, არ შეიზღუდება მის გაყოლებაზე არსებული ნაკვეთების განაშენიანებით.



საპროექტო პედი

პროექტის არმბავტორი

ნ.პ(ო)ბახიძე

[Signature]

პროექტის არმბავტორი

ო.აწვნიაშვი

[Signature]

პროექტის აღმშენებელი

რევიზია

თარიღი

ნომერი

ალაუბა

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლში და
დასასვენებელი სახლში გუდაურში

ნახაზი

განმარტებული პარატი

მასშტაბი

ფორმატი

თარიღი

A3

20.11.2020

პედი

გზა კონსტრუქცია

ფორმატი

ფაილის სახელი

DWG

4

სუსტი მხარეები
არეალში შემავალი ნაკვეთების სტიქიური ხასიათი და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის არ არსებობა.

შესაძლებლობები:

- არეალი, რომელიც სწორი დაგეგმარების შემთხვევაში შეიძლება გახდეს დაბა გუდაურის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საოჯახო სასტუმროებისგან და კოტეჯებისგან შემდგარი დასახლება, ფუნქციურად სწორი დატვირთვით.
- ტერიტორიის სარეკრეაციო ფუნქციებით დატვირთვის შესაძლებლობა, რომელიც იქნება საუბნო მოხმარების.
- . უსაფრთხო და თანაბარი შესაძლებელობების სივრცის განვითარება;
- . სივრცის გაჯანსაღება და საცხოვრებელი ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესება;

გამოწვევები:

- დაბა გუდაურის სივრცულად მნიშვნელოვანი ტერიტორია, რომლის მიმდებარე არეალს გააჩნია დიდი სამშენებლო განვითარების პოტენციალი.

მიწის ნაკვეთის რეგლამენტები:

1. წინამდებარე განაშენიანების დეტალური გეგმით, მიწის ნაკვეთების დაყოფა გათვალისწინებულია მხოლოდ ერთეულ შემთხვევებში. ასევე იგეგმება გარკვეული რაოდენობის ნაკვეთების გადაწევა, მათი კონფიგურაციის ცვლილება და განაშენიანების რეგულირების ხაზების სისტემატიზაცია.
2. ნაკვეთების ძირითად უმრავლესობას მხოლოდ ერთი მხრიდან ემიჯნება საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა. შესაბამისად თითქმის ყველა რეგისტრაციაზე ხდება მომიჯნავე ნაკვეთებთან მიმართებაში მიჯნის ზონის განსაზღვრა.
3. საზოგადოებრივი სერვიტუტები საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში არ არის დადგენილი.

მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები:

1. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების ზოგადი წესი და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება ხდება გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის წესებით;
2. მაქსიმალური სიმაღლეების ათვლა სავალდებულოა საზოგადოებრივი მიჯნის და საჭიროების შემთხვევაში სამეზობლო მიჯნის მხრიდან.
4. განაშენიანის რეგულირების (წითელი ხაზები) დადგენილია სამეზობლო მიჯნების და გზისპირა ბუფერული ზოლის დაცვის პირობით.
5. სავალდებულო (ლურჯი) ხაზი არ არის დადგენილი
6. სივრცით-გეგმარებით წყობა არის ღია.
7. მიწის ნაკვეთის შემოღობვის კუთხით ინფორმაცია დაზუსტდება კონკრეტული ნაკვეთების დეტალური პროექტირების ფარგლებში.



საპროექტო ბუნდი

პროექტის არხიმატორი

ნ.კოპახიძე

პროექტის არხიმატორი

ი.აფციაშვი

პროექტის არხიმატორი

რეგისტრაცია

თარიღი

ნომერი

ალაშა

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლში და
დასასვენებელი სახლში ბუფარში

ნახაზი

განმარტებითი პარათი

მასშტაბი

ფორმატი

თარიღი

A3

20.11.2020

პლატი

ბგვ კონცეფცია

ფორმატი

5

ფაილის სახელი

DWG

მონაცემთა ინდიკატორები (მატრიცა)

N	მონაცემთა სფერო	მასხასიათებელი	განახლების პერიოდი	წყარო
1. ფიზიკური გარემო				
1.1	გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი	18605 კვ/მ (განსაზღვრული არეალი)	11/06/2020 წელი	კონსტრუქციის სამინისტრო
1.2	გუნებრივი ფასეულობები	საპროექტო ტერიტორიაზე არ აღინიშნება გუნებრივი ფასეულობები		
1.3	კულტურული ფასეულობები	საპროექტო ტერიტორიაზე არ აღინიშნება კულტურული ფასეულობები		
1.4	მიწათდაფარულობა	1. დასასვენებელი სახლების და სასტუმროს მიწათდაფარვის საკადასტრო საზღვრების ფართი- 12828.2 კვ/მ 2. საავტომობილო გზების მიწათდაფარვის ფართი- 3874.4 კვ/მ 3. საფეხმავლო გილიკების და საერთო სარგებლობის სივრცეების მიწათდაფარვის ფართი- 2061.1 კვ/მ		
2. ინფრასტრუქტურა				
2.1	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	კობი-გულაურის საავტომობილო გზა		
2.2	საინჟინრო ქსელები	ტოპო ახომციითი ნახაზი	16/11/2020 წელი	საპროექტო ორგანიზაცია შპს "ენლაინი"
3. უფლებრივი გარემო				
3.1	შენიშვნა	საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტიდან არ ფიქსირდება არანაირი შეზღუდვა		

MDGRADI
ARCHITECTS



საპროექტო გეგმა

პროექტის არქიტექტორი

ნ.კობახიძე

პროექტის არქიტექტორი

ი.აფციაშვილი

პროექტის აღწერა

რეზიუმე

თარიღი

ნომერი

ალაშვა

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გულაურში

ნახაზი

მონაცემთა მატრიცა

მასშტაბი

ფორმატი

თარიღი

A3

20.11.2020

პლატი

ბგპ კონსტრუქცია

5*

ფაილის სახელი

DWG

SWOT

Strengths/ ძლიერი მხარეები	Weaknesses/ სუსტი მხარეები	Opportunities/ შესაძლებლობები	Threats/ რისკები
ადგილმდებარეობა			
ცენტრალურ ტრასასთან სიახლოვე ,საბაგიროსთან სიახლოვე, ხედი სამთო სათხილამურო ტრასებზე და თრუსოს ხეობაზე	ცენტრალური ქუჩიდან გრუნტის მისასვლელი გზა	ჰარმონიულად ჩაეწეროს გენგეგმის და გუდაურის განვითარების პროექტში	გარშემო ტერიტორიების მაღალი ინტენსივობით განვითარება
ეკოლოგია			
გამწვანებული ტერიტორია, ტურისტული მარშრუტი თრუსოს ხეობასა და ყაზბეგში	პარკინგი 51 მანქანაზე და სამანქანო გზა	მიმდებერე ტერიტორიაზე და მისასვლელი გზის გამწვანება ტერიტორიის ლანდშაფტური კეთილმოწყობა.	გარშემო ტერიტორიების დაბალი გამწვანების კოეფიციენტით ათვისება
ტრანსპორტი			
ჩენტრალურ გზასთან სიახლოვე და ტერიტორიაზე წრიული მოძრაობა ხელს უწყობს სასტუმროს და დასასვენებელი სახლების ეფექტურად მომარაგებას	გრუნტის მისასვლელი გზა არის ცუდი როგორც ტექნიკური ისე მარკეტინგული თვალსაზრისით	ერთიან მაგისტრალურ სატრანსპორტო ზოლში ჩართვა პირდაპირ მისცემს საშალებას, იფუნქციონიროს გუდაურის მიერ დაგეგმილი გზის სისტემაში.	ავტომობილის გარეშე დამსვენებლებისთვის ადგილობრივი ტრანსპორტის ხელმიუწვდომლობა.
განვითარება			
ტერიტორიაზე ერთიანი კომპლექსის ჩამოყალიბება. რადგანაც არ იცვლება ზონა და ამავედროულად ხდება ერთი , ეკოლოგიური რისკების არ მქონე ობიექტის დანერგვა. საერთაშორისო ბრენდის სასტუმრო რომელიც მნიშვნელობას ანიჭებს იერსახეს როგორც მარკეტინგულ ინსტრუმენტს.	ამ შემთხვევაში სუსტი მხარეები ძირითადად გარშემო ტერიტორიების განუვითარებლობაში შეიძლება მოვიპოვოთ.	სასტუმროს და დასასვენებელი სახლების მშენებლობა მისცემს ბიძგს გარშემო ტერიტორიებს უფრო მეტი ყურადღება მიაქციოთ იერსახესა და თავიანთი ტერიტორიების ხარისხობრივ განვითარებას. ასეთი ობიექტის გაჩენა მნიშვნელოვნად გაზრდის გარშემო ტერიტორიების ღირებულებას. ასევე კობა წაქაძის ქუჩის მხარეს ფასადზე დადებითად აისახება.	რისკები ისევ და ისევ გარშემო ტერიტორიების არასწორ განვითარებაში შესაძლოა იყოს.

MDGRADİ
ARCHITECTS



საპროექტო გუნდი

პროექტის არმხმამდარი

ნ.კობახიძე

პროექტის არმხმამდარი

ი.აფციაშვილი

პირადი ანგარიში

რევიზია

თარიღი

საშუალო

ალბათ

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გუდაურში

სახელი

სპობ ანალიზი

მასშტაბი

ფორმატი

თარიღი

A3

20.11.2020

პლატი

გზა კონსტრუქცია

ფორმატი

5**

ფაილის სახელი

DWG



საპროექტო გუნდი

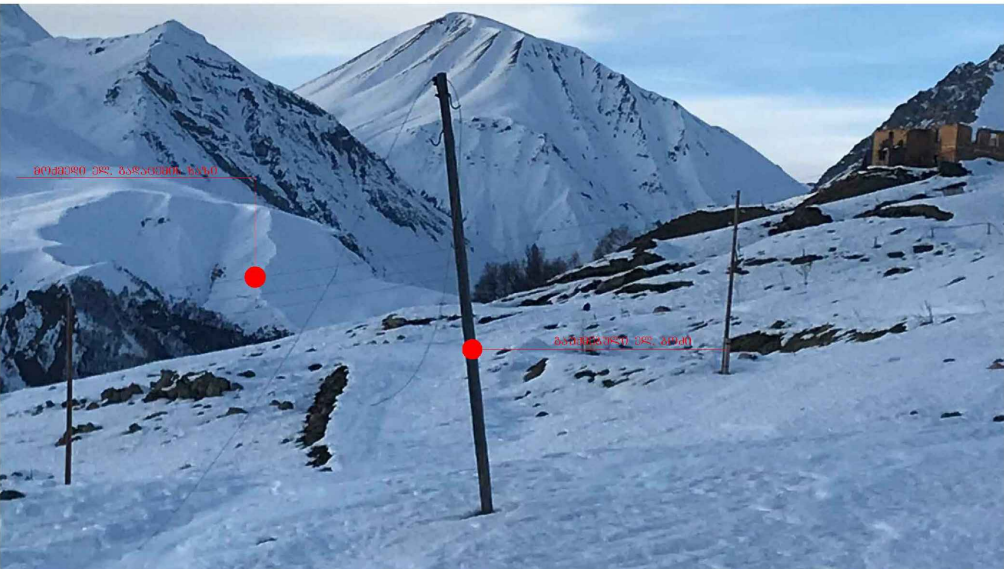
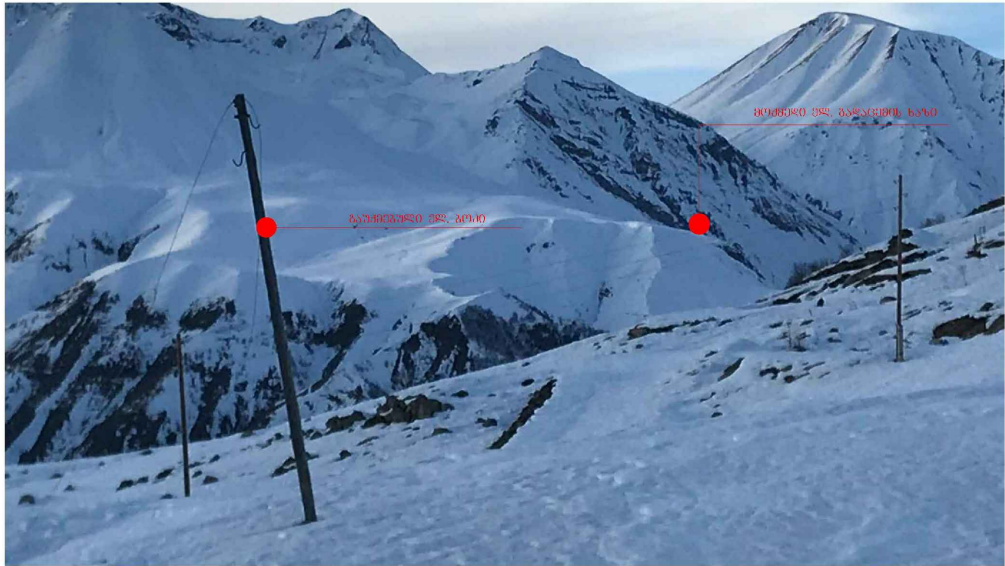
პროექტის არმხმამებელი

ნ.კოპახიძე

პროექტის არმხმამებელი

ი.აფციაური

პირდაპირი პრეზენტაცია



განმარტება

გზისპირის განვითარება დატანილია
შეზღუდვის
ზოლი, რომლის გარკვეული ნაწილი
შემოგორის ნივთს არეალში,
განვითარებაში რომ აღნიშნული
შეზღუდვის ზოლი ეხება ელემენტო
ენიერების გაღამებში ხაზებს კონკრეტულად
ნივთს არეალში არსებობს ერთდროითი
გაუმჯობესებული გოქი რომლის სრულიად
არაფუნქციონირებალია ის არ
შეაფუძრებაფუნქციონირებალი ხაზს არის
გაუმჯობესებული.

რეზიდა

თარიღი

სივრცე

ალფა

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გზისპირაში

ნახაზი

განმარტება არსებული ელ- გაღამებში

1 ცალი გოქის შესახებ

მასშტაბი

A3

20.11.2020

მთავარი

გზისპირაში

5***

ფაილის სახელი

DWG



6.308260

0.5360570

630%

0366050	6098360	5623360

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გუდაურში

საინფორმაციო ტექნოლოგიების განვითარება

მისმართი	შეგნატი	თარიღი
	A3	20.11.2020
პედაგი	ბაბუ კონკრეტული	შეგნატი
		5****
შეგნატი	DWG	



საპროექტო ნუსხი

პროექტის არმბავთრი

ნ.კოპახიძე

პროექტის არმბავთრი

ი.აფციაშვილი

პროექტის აღწერა

რეზიუმე

თარიღი

ნომერი

ალფა

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გუდაურში

ნახაზი

სივრცის-შენიშვნა

მასშტაბი

A3

შენიშვნა

თარიღი

20.11.2020

შეამოწმა

გ.გ. კონსტანტინი

5****

შეამოწმა

DWG

ცუდი სცენარი	მაცხოვრებლები	მიზნობრივი მომხმარებელი	პენეტრაცია	მოსალოდნელი ვიზიტორები	წლიურად ვიზიტების რაოდენობა	მთლიანი წლიური ვიზიტი	წილი მთლიან ვიზიტში	კომენტარი	
თბილისი	1,200	600	15%	90	7	630	42.9%		
დანარჩენი საქართველო	2,500	1,250	8%	100	4	400	27.3%		
ქართველი ექსპატები*	488	244	5%	12	2	24	1.7%	71.9%	ქართველები
აზერბაიჯანელი ვიზიტ*	1,526	763	5%	38	3	114	7.8%		
სომეხი ვიზიტ*	1,365	682	5%	34	3	102	7.0%		
რუსი ვიზიტორები*	1,404	702	5%	35	3	105	7.2%		
თურქი ვიზიტორები*	1,098	549	5%	27	3	82	5.6%	27.6%	მეზობლები
ევროპა და ამერიკა	313	156	5%	7	1	7	0.5%		
შუა აზია	344	172	5%	8	1	8	0.6%	1.1%	საერთაშორისო
პირველი წელი	10,241	5,120		353	წლიურად სულ	1,466			

* დაშვებაა 50% რელევანტური პოპულაციის, (15-54წლების)

ცუდი სცენარი	მაცხოვრებლები	მიზნობრივი მომხმარებელი	პენეტრაცია	მოსალოდნელი ვიზიტორები	წლიურად ვიზიტების რაოდენობა	მთლიანი წლიური ვიზიტი	წილი მთლიან ვიზიტში	კომენტარი	
თბილისი	1,200	600	18%	108	8	864	45.0%		
დანარჩენი საქართველო	2,500	1,250	10%	125	4	500	26.0%		
ქართველი ექსპატები*	518	259	6%	15	2	31	1.6%	72.6%	ქართველები
აზერბაიჯანელი ვიზიტ*	1,618	809	6%	48	3	145	7.6%		
სომეხი ვიზიტ*	1,446	723	6%	43	3	130	6.8%		
რუსი ვიზიტორები*	1,489	744	6%	44	3	134	7.0%		
თურქი ვიზიტორები*	1,164	582	6%	34	3	104	5.5%	26.8%	მეზობლები
ევროპა და ამერიკა	400	200	6%	12	1	12	0.6%		
შუა აზია	448	224	6%	13	1	13	0.7%	1.3%	საერთაშორისო
მეორე წელი	10,786	5,393		445	წლიურად სულ	1,921			

* დაშვებაა 50% რელევანტური პოპულაციის, (15-54წლების)

დაშვება მოსალოდნელი ზრდის 6%-ით მეზობელი ქვეყნებიდან, 28% ევროპა/ამერიკა და 30% შუა აზია -წყარო საქართველოს შსს-ის ოფიციალური ზრდის მონაცემები 2018/2019 წლების

ცუდი სცენარი	მაცხოვრებლები	მიზნობრივი მომხმარებელი	პენეტრაცია	მოსალოდნელი ვიზიტორები	წლიურად ვიზიტების რაოდენობა	მთლიანი წლიური ვიზიტი	წილი მთლიან ვიზიტში	კომენტარი	
თბილისი	1,200	600	20%	120	9	1,080	46.5%		
დანარჩენი საქართველო	2,500	1,250	11%	137	4	550	23.7%		
ქართველი ექსპატები*	549	274	7%	19	2	38	1.7%	71.8%	ქართველები
აზერბაიჯანელი ვიზიტ*	1,715	857	7%	60	3	180	7.8%		
სომეხი ვიზიტ*	1,533	766	7%	53	3	161	6.9%		
რუსი ვიზიტორები*	1,578	789	7%	55	3	165	7.1%		
თურქი ვიზიტორები*	1,234	617	7%	43	3	129	5.6%	27.4%	მეზობლები
ევროპა და ამერიკა	513	256	7%	17	1	17	0.8%		
შუა აზია	582	291	7%	20	1	20	0.9%	1.7%	საერთაშორისო
მესამე წელი	11,406	5,703		527	წლიურად სულ	2,322			

* დაშვებაა 50% რელევანტური პოპულაციის, (15-54წლების)

დაშვება მოსალოდნელი ზრდის 6%-ით მეზობელი ქვეყნებიდან, 28% ევროპა/ამერიკა და 30% შუა აზია -წყარო საქართველოს შსს-ის ოფიციალური ზრდის მონაცემები 2018/2019 წლების



საპროექტო გუნდი

അനുമതി നൽകിയിട്ടുള്ളതായി തീർക്കുക

6.3 ობიექტი

[Signature]

പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി

၀.၁၃၆၀၁၂၇၀

17. 2/2/2018

პირადობის ადგილობრივი

6330605

03360S0	609B360	ΔS ² 236Δ

အကျဉ်းချုပ်

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გუდაურში

	636360
--	--------

ဇွန်လ - ဂုဏ်ထူးဆောင်

პან/შესაბ	შპს/გზა	თა/გზა
1:1000	A3	20.11.2022
პან/აბ	პან/პროექტ/გზა	შპს/გზა
შპს/გზა	DWG	10



MDGRADi
ARCHITECTS

N

საპროექტო ბუნარი

პროექტის არმხმამდრო

6.კოპახიძე

პროექტის არმხმამდრო

ი.ავცივაური

პროექტის არმხმამდრო

საპროექტო ტერიტორია

რეზიუმე		
თარიღი	საგანი	ალბათ

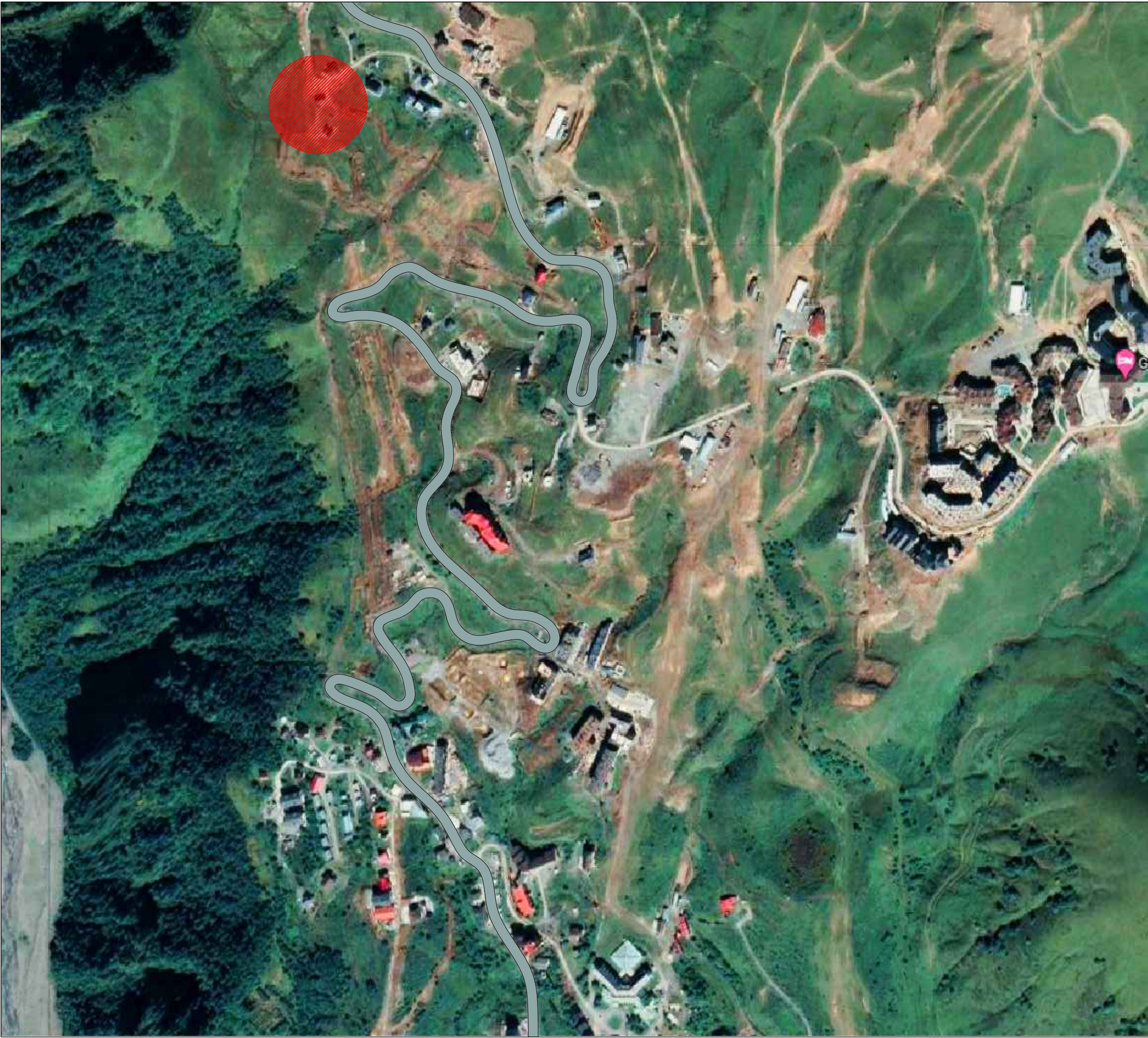
პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები და დასახლებული სახლები გუდაურში

ნახაზი

სიტუაციური გეგმა მიმდებარე ინფრასტრუქტურა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
A3		20.11.2020
პლატი	გზა კონსტრუქცია	ფურცელი
ფაილის სახელი	DWG	12



საპროექტო გუნდი		
პროექტის არმხმედროი	ნ.კოზახიძე	
პროექტის არმხმედროი	ი.ავცივაური	

პროექტის აღნიშვნები		
	-	საპროექტო ტერიტორია
	-	მოასვალტებული გზა

რევიზია		
თარიღი	ნომერი	აღწერა

პროექტი		
სასტუმროს ტიპის სახლები და დასასვენებელი სახლები გუდაურში		

ნახაზი		
საპროექტო ტერიტორია გუდაურის სტრუქტურაში		

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
A3		20.11.2020
ფაილი	ფურცელი	
გზ. კონსტრუქცია		12
ფაილის სახელი	DWG	



საპროექტო ნახაზი

პროექტის არმბიტორი

ნ.პოპიძე

პროექტის არმბიტორი

ი.აფხაძე

პროექტის აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია

აქვია

თარიღი

ნომერი

ალფა

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლში და
დასასვენებელი სახლში გუდაურში

ნახაზი

არსებული ფუნქციური ზონირება

მასშტაბი

A3

თარიღი

20.11.2020

მზად

გ.გ. კონსტანტინი

ფურცელი

ფაილის სახელი

DWG

14

პროექტის აღნიშვნები

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის საზღვარი
არსებული

მდინარე

ტბა

შენიშნული ნაგებობა

რეგისტრირებული საკუთრება

სპეციალური განვითარების არეალი

განაშენების რეგულირების წითელი ხაზი

ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიის საცხოვრებელ
ზონა 1-ად განვითარების დასაშვები არეალი

კონტროლირებადი სარეკრეაციო არეალი

ზედაპირული წყლების დაცვის ზოლი

მდინარის დატბორვის არეალი

ფაზების ეროვნული პარკის საზღვარი

მაგისტრალური გაზსადენი

მაგისტრალური გაზსადენის შეზღუდვის/გასვლის
ზოლი

ელექტროგადამცემი ხაზის შეზღუდვის/გასვლის
ზოლი

არსებული საბაგირო გზა

სამომავლო საბაგირო გზა

უკან დასაბრუნებელი სათხილამურო ბილიტი

საქართველოს მთავრობის №333 დადგენილებით
დამტკიცებული განაშენიანების გეგმები

საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)
(არსებული)

საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)
(საპროექტო*)

სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) (არსებული)

სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) (საპროექტო*)

ცენტრის ზონა (შზ-2) (არსებული)

ცენტრის ზონა (შზ-2) (საპროექტო*)

საეკოლოგიური ზონა 1 (შზ-6) (არსებული)

საეკოლოგიური ზონა 1 (შზ-6) (საპროექტო*)

საეკოლოგიური ზონა 2 (შზ-7) (არსებული)

საეკოლოგიური ზონა 2 (შზ-7) (საპროექტო*)

სამრეწველო ზონა (იზ-2) (არსებული)

სამრეწველო ზონა (იზ-2) (საპროექტო*)

გამწვანებული ტერიტორია (გტ) (არსებული)

სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია (სოფ.ტ) (არსებული)

ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ) (არსებული)

სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია (სოფ.ტ)
(საპროექტო*)

ლოკალური გრანსპორტი და მთავარი ქუჩები
(არსებული)

სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო
ტერიტორია (არსებული)

* შენიშვნა: განვითარების გ.გ ან გ.დ.გ - ს დამუშავების
შემთხვევაში



საპროექტო ბუნები

პროექტის არმონიტორი

ნ.კოპახიძე

[Signature]

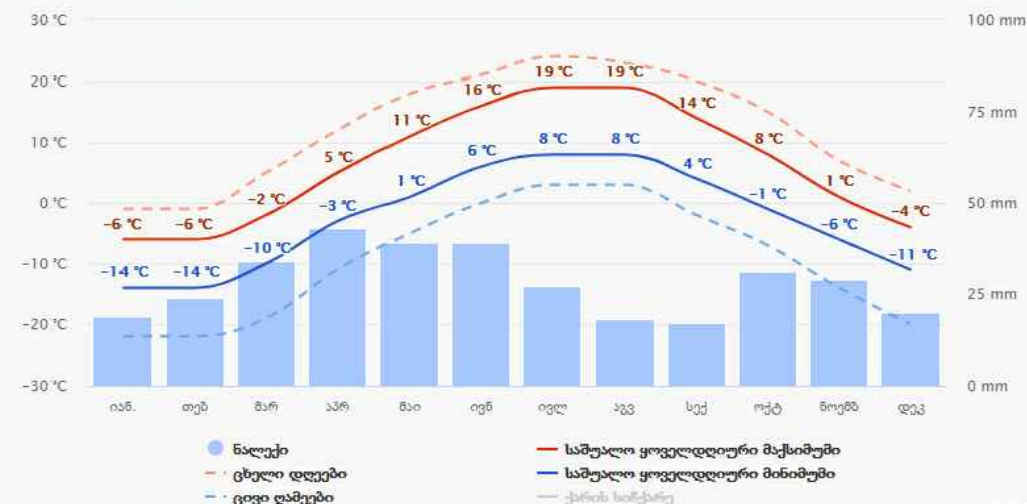
პროექტის არმონიტორი

ი.აფციაშვილი

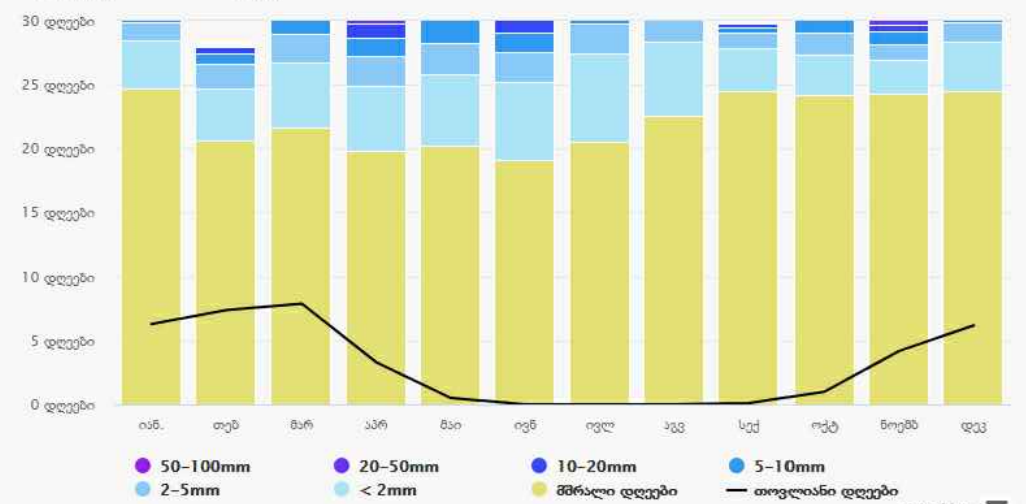
[Signature]

პროექტის არმონიტორი

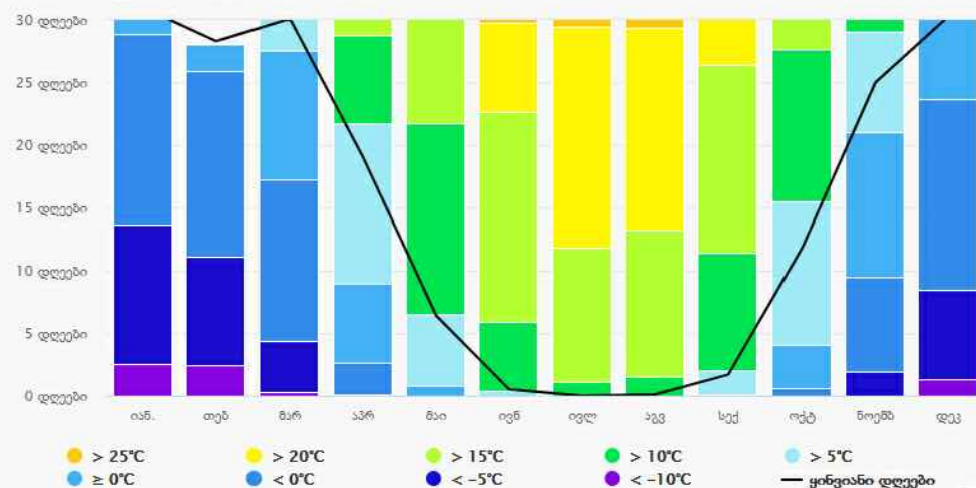
საშუალო ტემპერატურა და ნალექიანობა



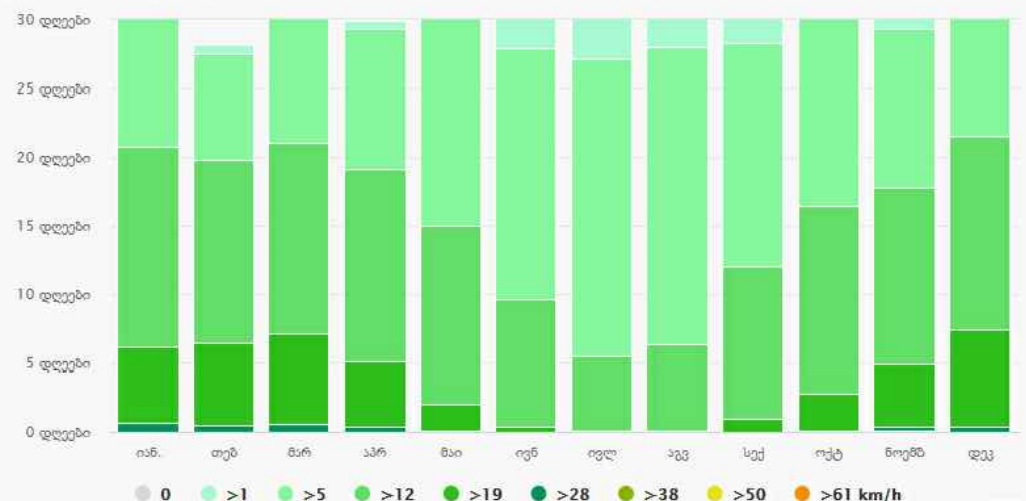
ნალექების რაოდენობა



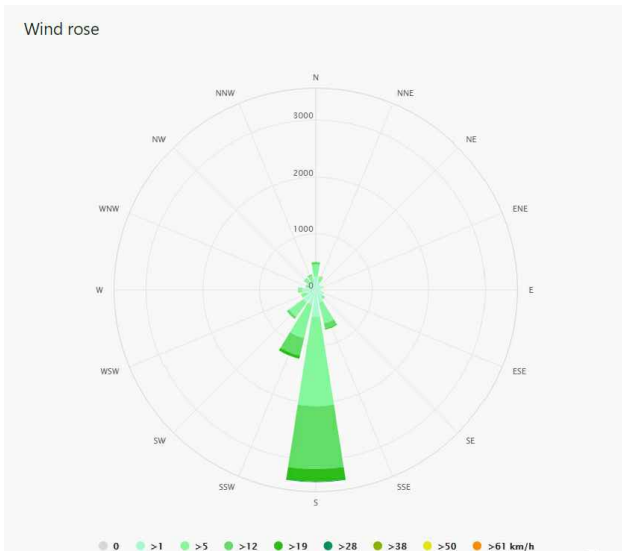
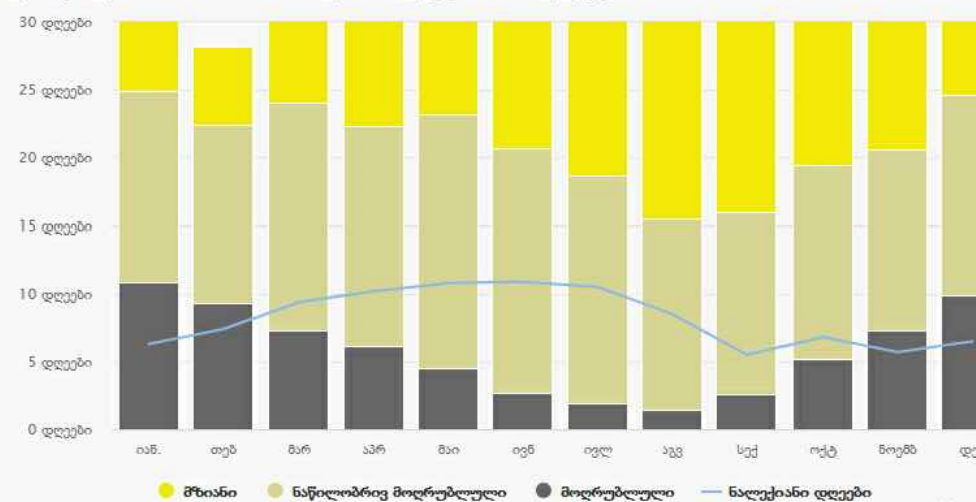
მაქსიმალური ტემპერატურა



ქარის სიჩქარე



ღრუბლიანი, მზიანი და ნალექიანი დღეები



თარიღი	დრო	ალბერა

სასტუმროს ტიპის სახლში და
დასასვენებელი სახლში გუდაურში

კლიმატური პირობები გუდაურში

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3		20.11.2020
პროექტი	ფურცელი	
გზა კონსტრუქცია		15
ფურცლის სახელი	DWG	



საპროექტო გუნდი
პროექტის არმხმამებელი ნ.კოპახიძე
პროექტის არმხმამებელი ი.აფციაშვილი

პროექტის აღმასრულებელი
საპროექტო არეალის საზღვარი
ფოტო ფიქსაციის წერტილები

რევიზია		
მომართი	დრო	აღწერა

პროექტი
სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გუდაურში

სახელი
ფოტოფიქსაცია

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
A3		20.11.2020
შტაბი	გზ. კონსტრუქცია	16
შტაბის სახელი	DWG	



An aerial photograph of a small village nestled in a mountainous region. A winding road cuts through the landscape, connecting several buildings. The terrain is a mix of green grass and rocky patches. A prominent feature is a large, multi-story building with a blue roof and light-colored walls, situated near the center-right of the image. Other smaller houses with various roof colors (red, grey, blue) are scattered throughout the village. The overall scene suggests a remote, possibly mountainous, settlement.

An aerial photograph of a mountainous region. A paved road with a white dashed line curves through the landscape. Several buildings are scattered across the terrain, including a large white building with a brown roof in the lower left, a cluster of smaller houses in the upper left, and a few isolated structures in the center. A large, open green field occupies the right side of the image. In the background, a river flows through a valley, and a steep, forested mountain slope rises on the right. The overall scene depicts a rural or semi-rural mountain environment.

An aerial photograph showing a winding asphalt road that curves through a lush green mountain valley. The road is flanked by steep, grassy slopes. Several small, scattered houses with various roof colors (grey, blue, red) are visible on the hillside. In the lower right, there is a large construction site with numerous concrete pillars and some buildings under construction. A yellow truck and a white car are visible on the road. The background shows deep, forested mountain valleys and distant peaks under a clear sky.

An aerial photograph of a mountainous region. A winding asphalt road curves through a valley, flanked by steep, green hillsides. Several buildings are scattered across the landscape, including a large, dark-roofed building on the left and a cluster of smaller buildings on the right. A tall, thin tower stands on the left side of the road. The terrain is rugged, with steep slopes and dense vegetation.

საპროექტო გუნდი																				
პროექტის არმხმდომარე	ნ.კოპალიძე																			
პროექტის არმხმდომარე	ი.აფციაშვილი																			
პროექტის აღწერა																				
რეზიუმე <table border="1"> <thead> <tr> <th>მანძი</th> <th>ნომერი</th> <th>აღწერა</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>			მანძი	ნომერი	აღწერა															
მანძი	ნომერი	აღწერა																		
პროექტის																				
სასტუმროს ტიპის სახლები და დასახლებული სახლები გუდაურში																				
ნახაზი																				
არსებული ფორტები																				
მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი																		
A3		20.11.2020																		
მზად	გვ. კონცეფცია	შეამოწმა																		
მზად	საქმ.	17																		
DWG																				

An aerial photograph of a small village nestled in a mountainous region. The village features several buildings, including a prominent red-roofed structure on the left and a cluster of white buildings with blue roofs in the center. A winding road snakes through the landscape, connecting the buildings and leading towards the background. The surrounding terrain is a mix of green grassy slopes and rocky outcrops, with a dense forest of evergreen trees in the lower-left foreground. The overall scene depicts a remote, mountainous settlement.

An aerial photograph of a small village nestled in a mountainous region. A winding asphalt road curves through the landscape, connecting various buildings and structures. The terrain is covered in green grass and shrubs, with some areas showing signs of erosion or bare soil. Several buildings are visible, including a large, multi-story building with a red roof, a smaller building with a blue roof, and a large, light-colored building with a grey roof. The overall scene depicts a remote, mountainous settlement.

A panoramic view of a mountainous landscape under a cloudy sky. In the foreground, a green, grassy slope rises towards a small cluster of buildings, including a church with a tall steeple. The middle ground shows more buildings scattered across the hillside, with a prominent tower or antenna visible. The background features rolling green hills and distant mountains.

რევიზია		
თარიღი	ნომერი	ალაშენი
პროექტი		
სახტუმროს ტიპის სახლები და დასასვენებელი სახლები ბუდაპეშტში		
სახაზი		
არსებული ფოტოები		
მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
A3		20.11.2020
პედატი	გვ. კონტენტები	ფურცელი
ფაილის სახელი	DWG	18

რევიზია		
თარიღი	ნომერი	პლუმბა
პროცედურა		
სასტუმროს ტიპის სახლები და დასასვენებელი სახლები გუდაშროს		
ნახაზი		
არსებული ფოტოები		
მომზადი	ფორმები	თარიღი
A3		20.11.2020
მზადი	გვ. კონფერენცია	ფორმები
ფარული სამცხ.	DWG	19

ფოტო №13



ფოტო №15



ფოტო №14



ფოტო №16



საპროექტო გუნდი

პროექტის არქიტექტორი ნ.კოპახიძე

[Signature]

პროექტის არქიტექტორი ი.აფციაშვილი

[Signature]

პროექტის აღმასმელი

რეზიუმე

თარიღი	ნომერი	აღწერა

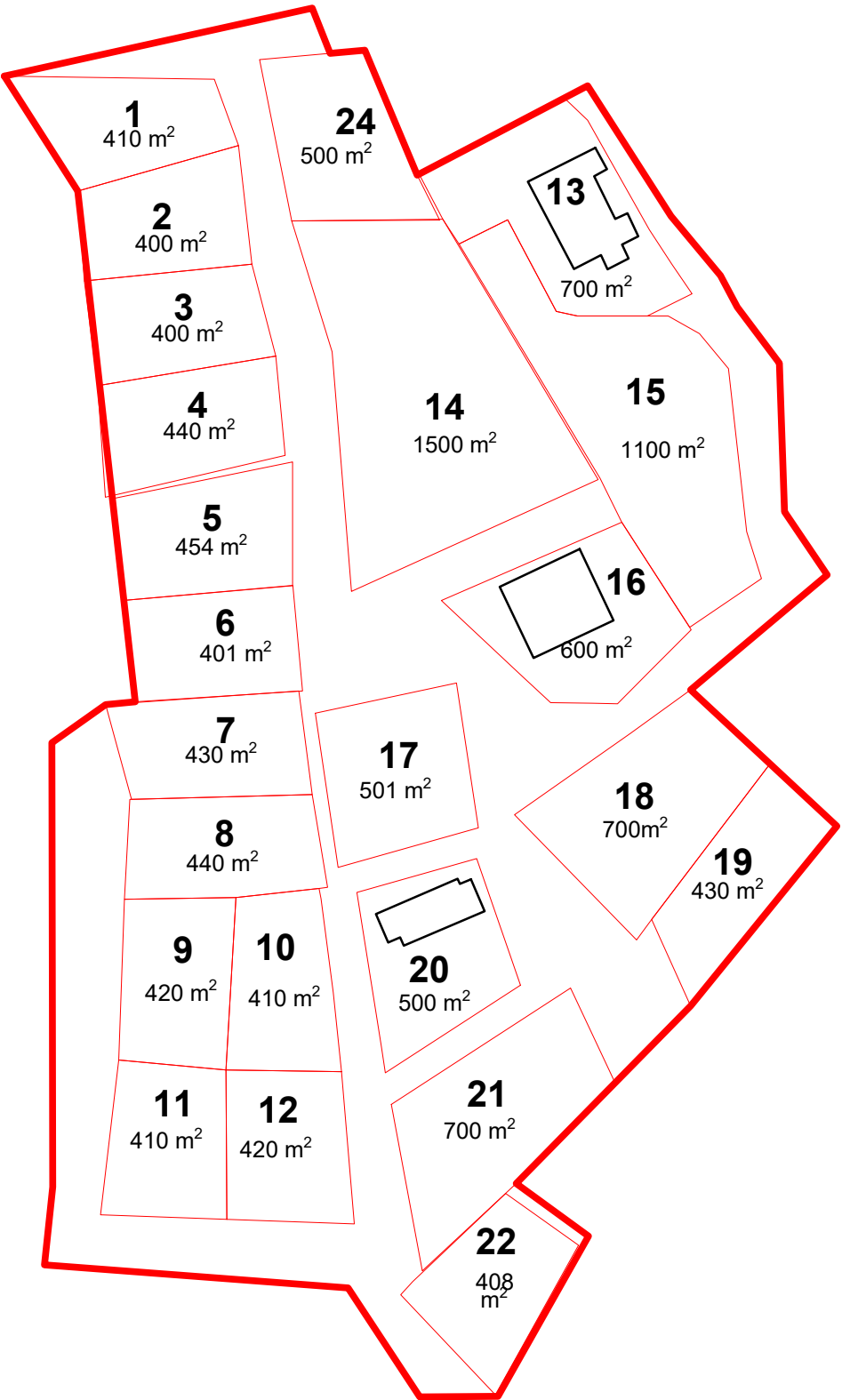
პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გუდაურში

ნახაზი

არსებული ფოტოები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
A3		20.11.2020
პედატი	ფორმატი	ფურცელი
ბგვ კონსტრუქცია		20
ფაილის სახელი	DWG	



საპროექტო ბუნრი	
პროექტის არმხმამართლო	ნ.კოგახიძე
პროექტის არმხმამართლო	ი.ავციანური

- პროექტის აღნიშვნები
- საპროექტო არეალის საზღვარი
 - არსებული საკადასტრო საზღვრები

რევიზია		
თარიღი	ნომერი	აღწერა

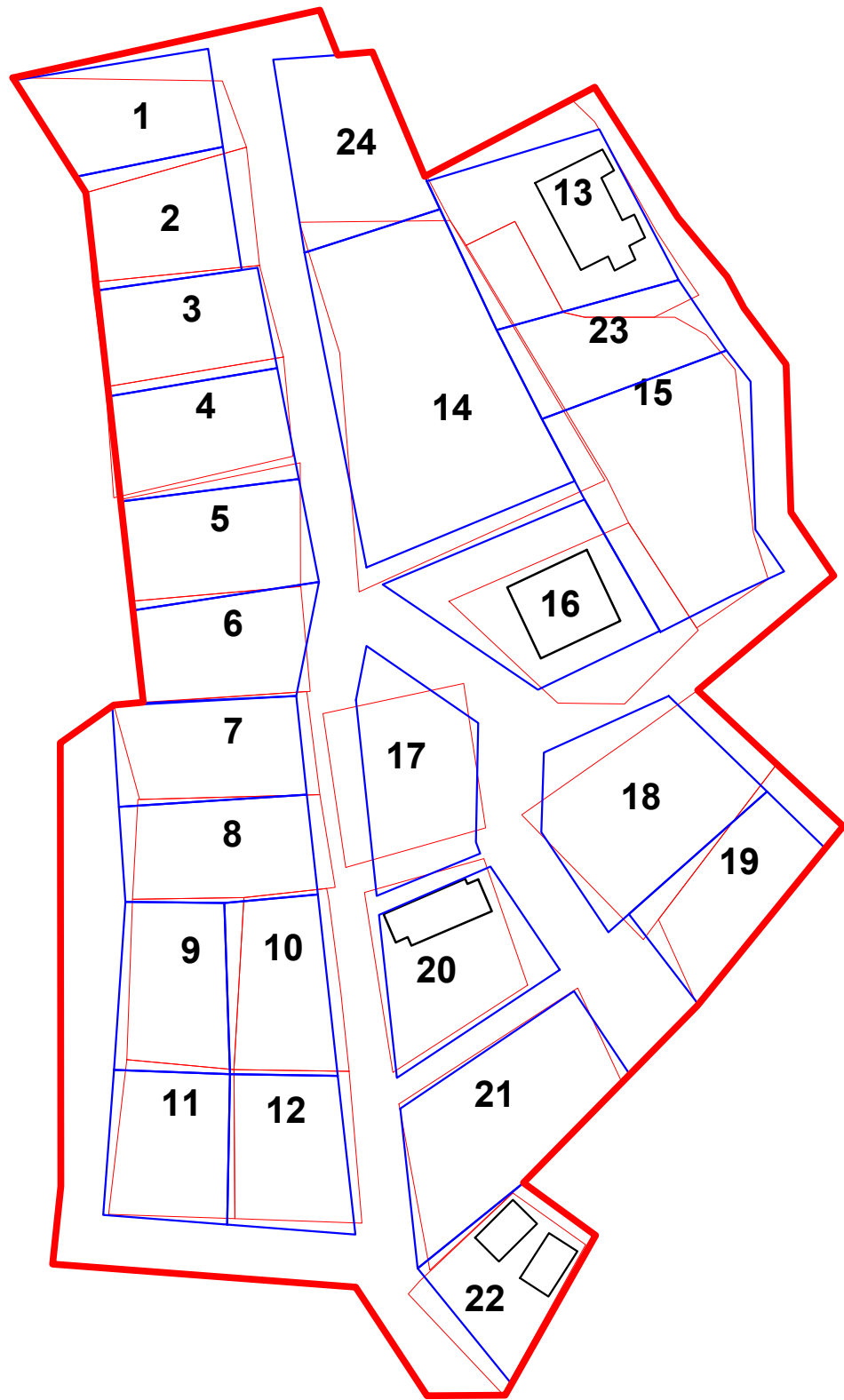
პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გულაურში

ნახაზი

არსებული საკადასტრო საზღვრები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020
ბეჭადი	ბგვ კონსტრუქცია	ფურცელი
შედილის სვეტი	DWG	21



საპროექტო ბუნრი
პროექტის არმონავტორი ნ.კოპახიძე
პროექტის არმონავტორი ი.აფციაშვილი

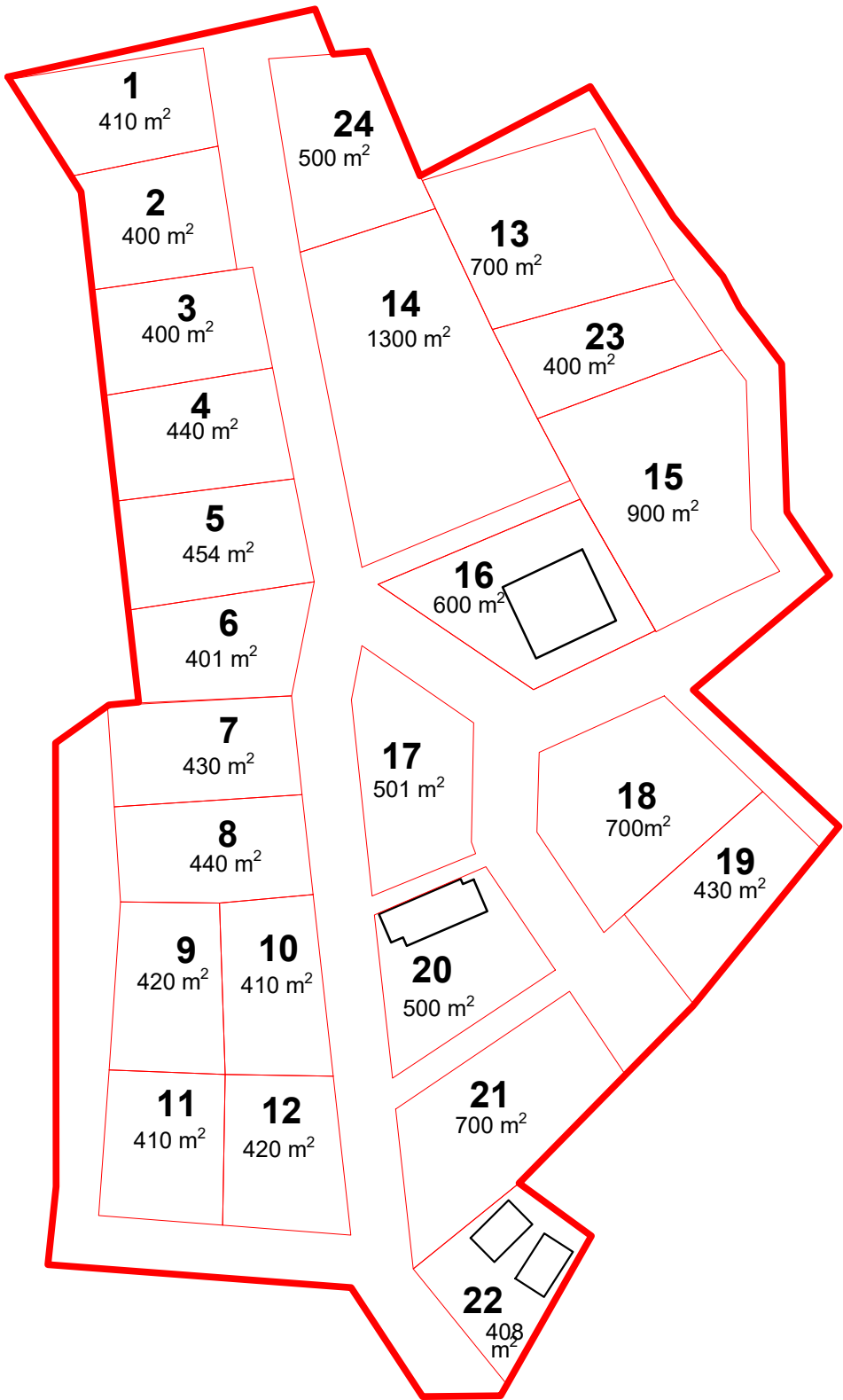
პროექტი აღნიშნულია
საპროექტო არმონავტორის სახელმძღვანელო
არსებული საპროექტო სახელმძღვანელო
საპროექტო საპროექტო სახელმძღვანელო

რეგისტრაცია		
თარიღი	ნომერი	აღწერა

პროექტი
სახელმძღვანელო ტიპის სახელმძღვანელო და
დასახლებული სახლები გუდაურში

სახელი
არსებული და საპროექტო
საპროექტო სახელმძღვანელო პერიოდ

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020
კვანძი	გეგმა	ფურცელი
გეგმა	კონსტრუქცია	22
ფაილის სახელი	DWG	



საპროექტო ნაშრომის პროექტის არმხმამართლო	ნ.პოპიძე	
პროექტის არმხმამართლო	ი.ავციანური	

პროექტის არმხმამართლო	საპროექტო არმხმამართლო	საპროექტო საპროექტო
საპროექტო არმხმამართლო	საპროექტო საპროექტო	საპროექტო საპროექტო

რევიზია	თარიღი	ნომერი	აღნიშვნა

სასტუმროს ტიპის სახლი და
დასასვენებელი სახლი გუდაურში

ნახაზი
საპროექტო საპროექტო
საპროექტო და ფართობი

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020
მხატვარი	გეგმვის გეგმა	ფურცელი
მხატვარი	DWG	23



საპროექტო გუნდი	პროექტის არმხმამებელი	ნ.კობახიძე
პროექტის არმხმამებელი	ი.აფციაშვილი	

- პროექტის აღნიშვნა
-  - საზოგადოებრივი მიწის ზონა. (3 მეტრი საზ. სივრცის მიწისფან)
 -  - შპანა ეზოს მიწის ზონა (3 მ. შპანა ეზოს მიწისფან)
 -  - შენობების განთავსების არეალი
 -  - საფეხმავლო ბილიკი

რევიზია		
თარიღი	ნიშნები	აღწერა

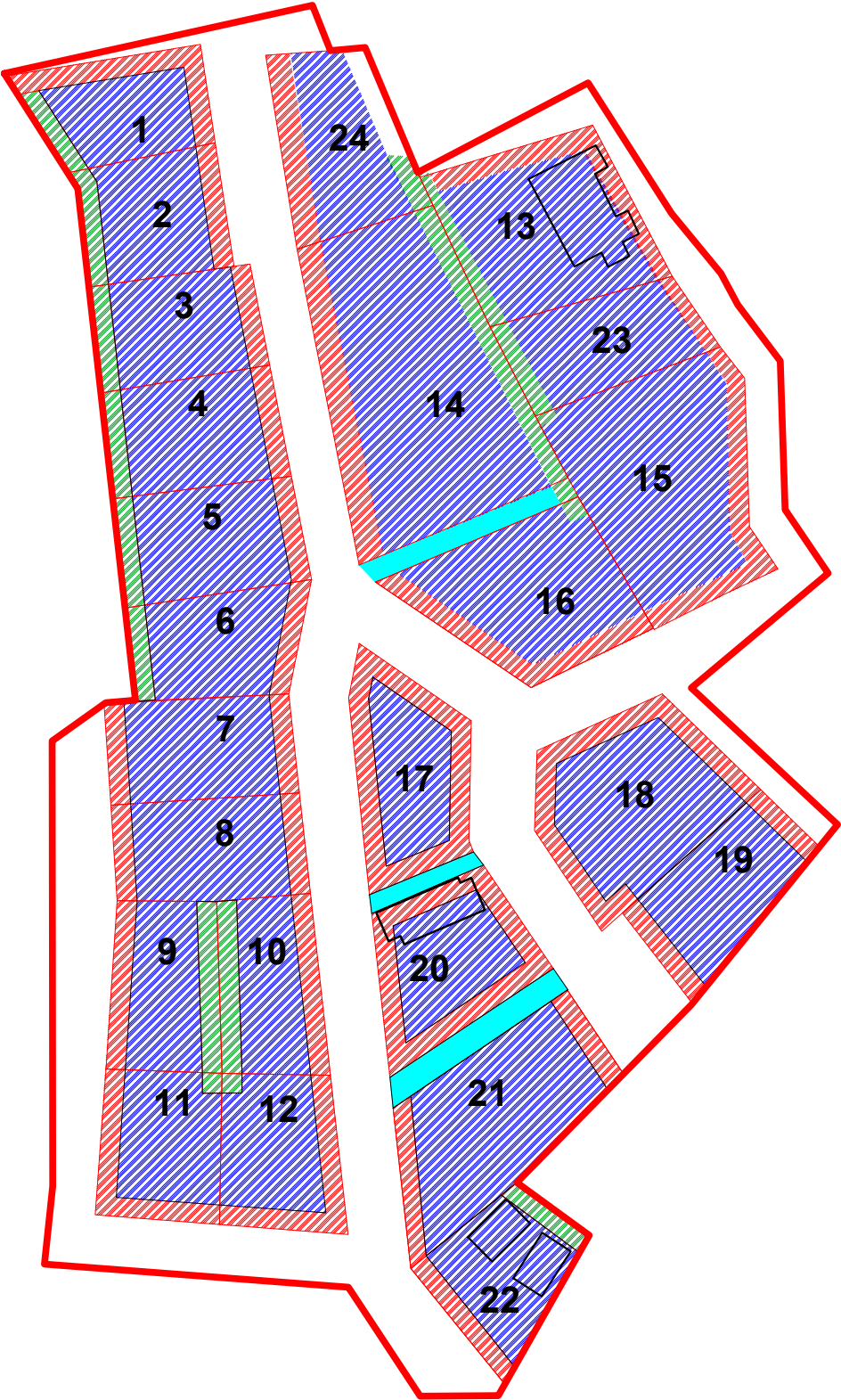
პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები ბუღაშორში

ნახაზი

საზოგადოებრივი და შპანა ეზოს
მიწის ზონების შეზღუდვა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020
პლატი	გზ. კონსტრუქცია	ფურცელი
ფაილის სახელი	DWG	24





საპროექტო ბუნარი
პროექტის არმონიტორი
პროექტის არმონიტორი
პროექტის არმონიტორი

ნ.კობახიძე
ი.აფციაშვილი

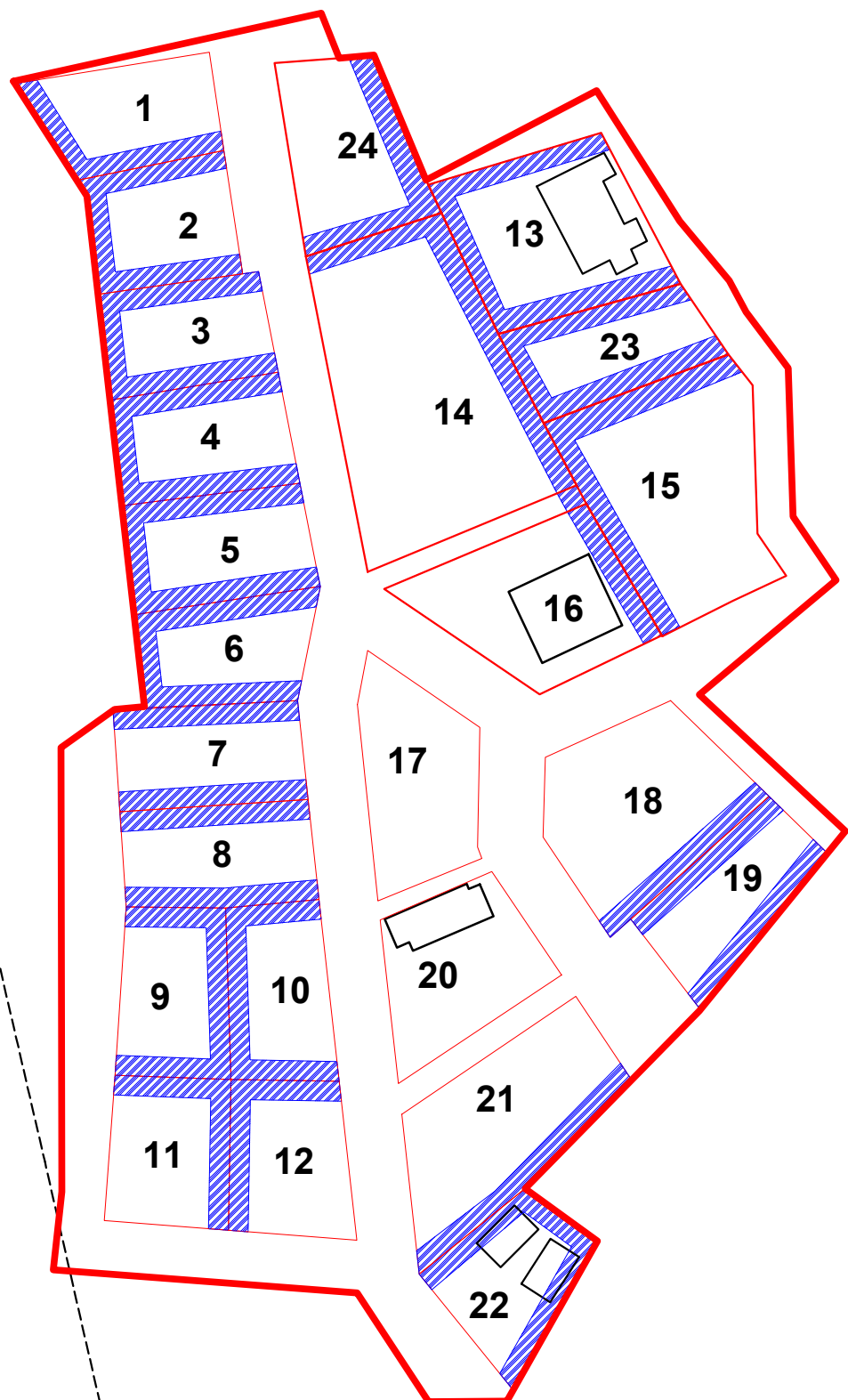
- პროექტის აღნიშვნები
- სამშენობლო მიწის ზონა (პ. სამშენობლო მიწის ზონა)
 - ელექტროენერგიის ხაზების შეზღუდვა

რეგისტრაცია		
თარიღი	ნომერი	აღწერა

პროექტი
სახსრების ტიპის სახლი და
დასახლებული სახლი გუდაურში

სახლი
სამშენობლო
მიწის ზონის შეზღუდვა

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020
პლატი	ფორმატი	ფურცელი
ბგვ კონსტრუქცია	DWG	25





საპროექტო ბუნრი

პროექტის არმომამუშავებელი ნ.კოპახიძე

პროექტის არმომამუშავებელი ი.აფციაშვილი

პროექტის არმომამუშავებელი



- შენობების განთავსების არეალი



- სატრანსპორტო ზონა



- მოსაზღვრე ტერიტორია



- საფარი



- პარკინგი

რეზიდა

თარიღი	ნომერი	ალბომი

პროექტი

სახლითა და
დასახლებული სახლითა გეგმები

ნახაზი

საპროექტო ტერიტორიის
დეტალური გეგმების დოკუმენტი

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020
პეტი	გზის კონსტრუქცია	ფურცელი
ფურცლის სახელი	DWG	26

საპროექტო კონსტრუქცია
კ1 - 0.4
კ2 - -
კ3 - 0.3

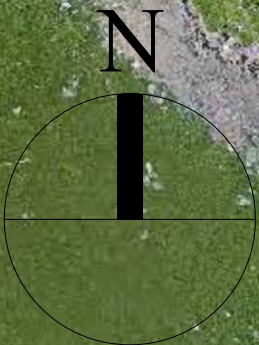
შპ - 6	10
0.4	-
0.3	კონსტრუქცია

1	2
3	4
5	6

1 - ზონის საზღვარი
2 - მდინარის სივრცე
3 - განთავსების კონსტრუქცია კ1
4 - განთავსების კონსტრუქცია კ2
5 - განთავსების კონსტრუქცია კ3
6 - გზის სივრცე

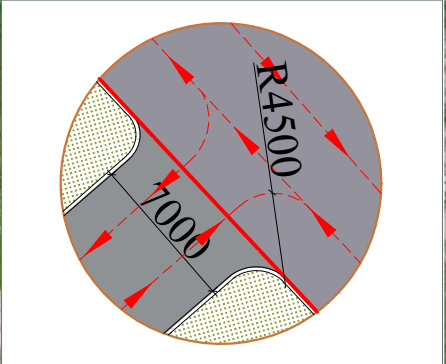
მონიტორინგის კონსტრუქცია									
ნომერი	ნომერი	ნომერი	ნომერი	კ1	კ2	კ3	კ4	კ5	კ6
1	74.06.11.524	410	შპ - 6	164	0.4	-	123	0.3	10 მმ
2	74.06.11.267	400	შპ - 6	160	0.4	-	120	0.3	10 მმ
3	74.06.11.297	400	შპ - 6	160	0.4	-	120	0.3	10 მმ
4	74.06.11.493	440	შპ - 6	176	0.4	-	132	0.3	10 მმ
5	74.06.11.305	454	შპ - 6	181.6	0.4	-	136.2	0.3	10 მმ
6	74.06.11.311	401	შპ - 6	160.4	0.4	-	120.3	0.3	10 მმ
7	74.06.11.595	430	შპ - 6	172	0.4	-	129	0.3	10 მმ
8	74.06.11.624	440	შპ - 6	176	0.4	-	132	0.3	10 მმ
9	74.06.11.324	420	შპ - 6	168	0.4	-	126	0.3	10 მმ
10	74.06.11.787	410	შპ - 6	164	0.4	-	123	0.3	10 მმ
11	74.06.11.470	410	შპ - 6	164	0.4	-	123	0.3	10 მმ
12	74.06.11.489	420	შპ - 6	168	0.4	-	126	0.3	10 მმ
13	74.06.14.803	700	შპ - 6	280	0.4	-	210	0.3	10 მმ
14	74.06.11.568	1300	შპ - 6	520	0.4	-	390	0.3	10 მმ
15	74.06.11.589	900	შპ - 6	360	0.4	-	270	0.3	10 მმ
16	74.06.11.513	600	შპ - 6	240	0.4	-	180	0.3	10 მმ
17	74.06.11.228	501	შპ - 6	200.4	0.4	-	150.3	0.3	10 მმ
18	74.06.11.631	700	შპ - 6	280	0.4	-	210	0.3	10 მმ
19	74.06.11.240	430	შპ - 6	172	0.4	-	129	0.3	10 მმ
20	74.06.11.332	500	შპ - 6	200	0.4	-	150	0.3	10 მმ
21	74.06.11.388	700	შპ - 6	280	0.4	-	210	0.3	10 მმ
22	74.06.11.093	408	შპ - 6	163.2	0.4	-	122.4	0.3	10 მმ
23	74.06.11.589	400	შპ - 6	160	0.4	-	120	0.3	10 მმ
24	74.06.14.716	500	შპ - 6	208	0.4	-	156	0.3	10 მმ

თბილისი-კობი, გუდაური
ორგანიზმი მიმართულებით
მასშტაბური ინტენსიურობა
3500 ავტომობილი 1 საათში
გამტარუნარიანობა 6000
ავტომობილი 1 საათში



ფრაგმენტული კვანძი

ფრაგმენტული კვანძი
მ 1:200



MDGRADI
ARCHITECTS



საპროექტო გუნდი	
პროექტის არმხმამდრო	ნ.კოპახიძე
პროექტის არმხმამდრო	ი.აგვიანური

- პროექტის აღნიშვნები
- შენობების განთავსების არეალი
 - სატრანსპორტო ზონა
 - მოსვლადგეგმილი გზა
 - საფეხმავლო
 - პარკინგი
 - შენობების საპროექტო კონტური

რევიზია		
თარიღი	დღე/მთ	აღწერა

პროექტი
სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გუდაურში

ნახაზი
გეგმა-გეგმა, სატრანსპორტო მოძრაობის
სქემა (ჭრილის საზომის დატანა)

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020
შტაბი	გზა კონსტრუქცია	ფურცელი
ფაილის სახელი	DWG	28

N

საპროექტო ბუნები

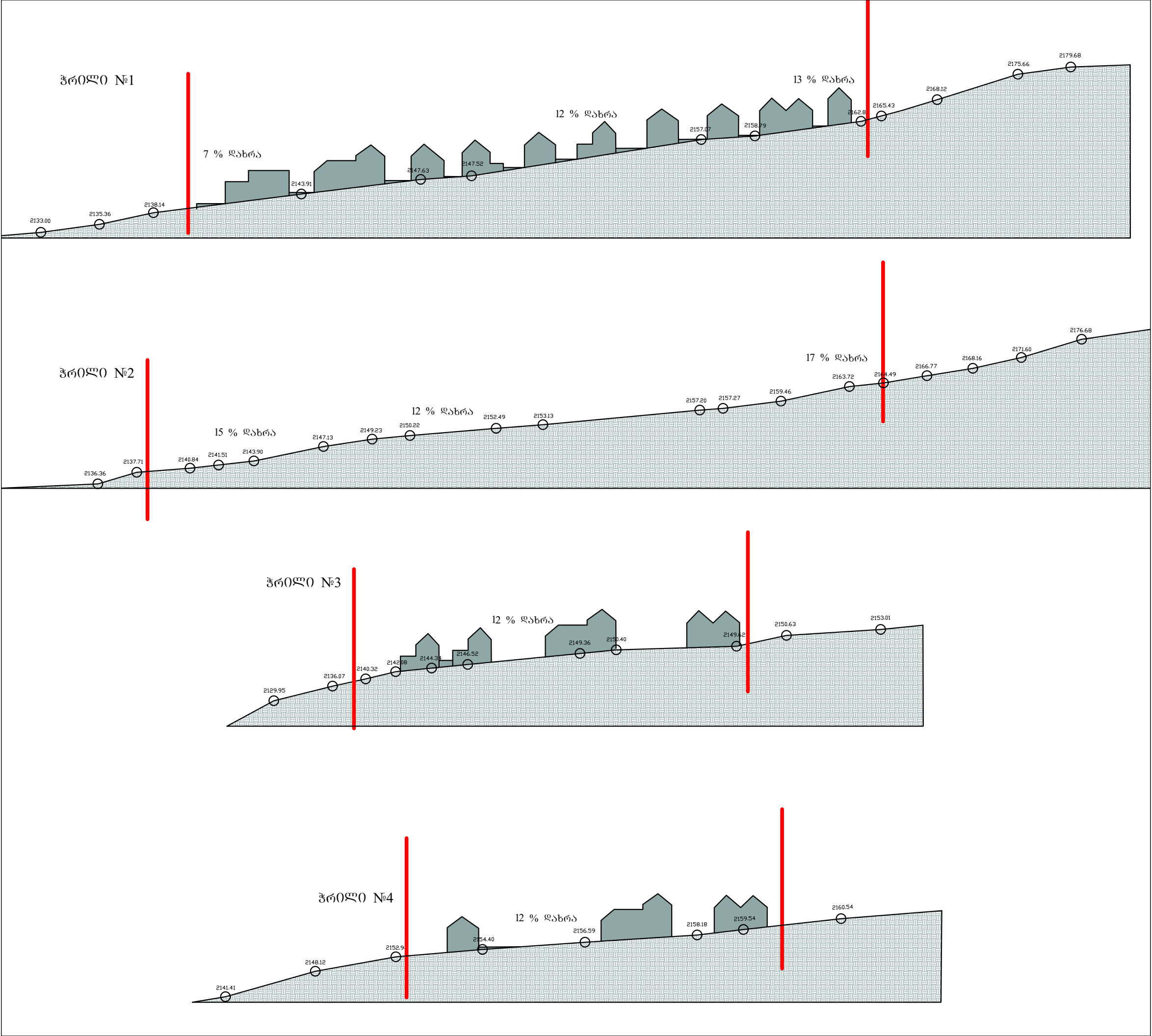
პროექტის არამხატვრობა

6.კოგნიცი

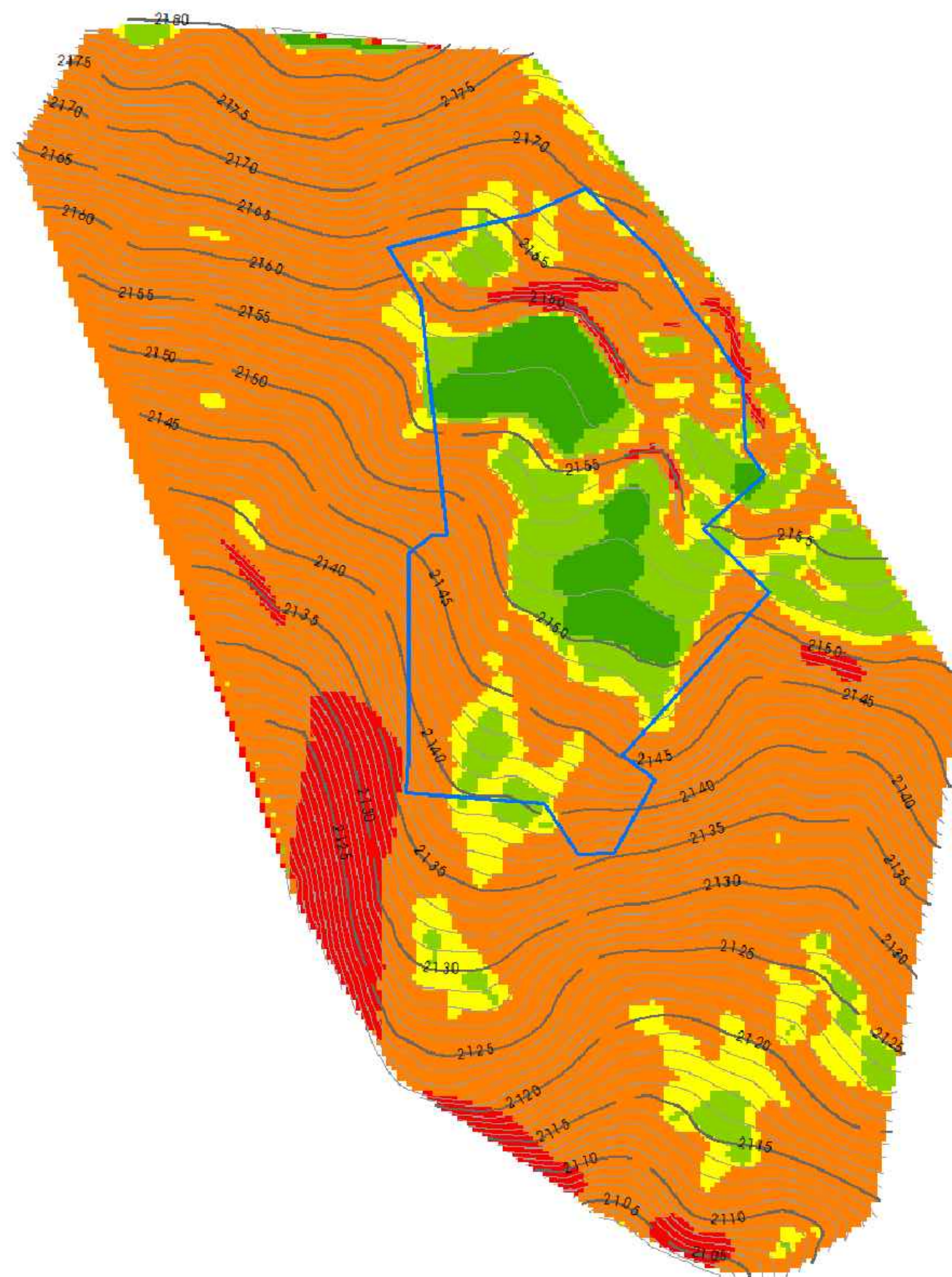
პროექტის არამხატვრობა

0.აგვისტო

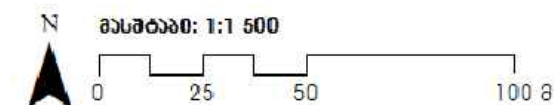
პროექტის არამხატვრობა



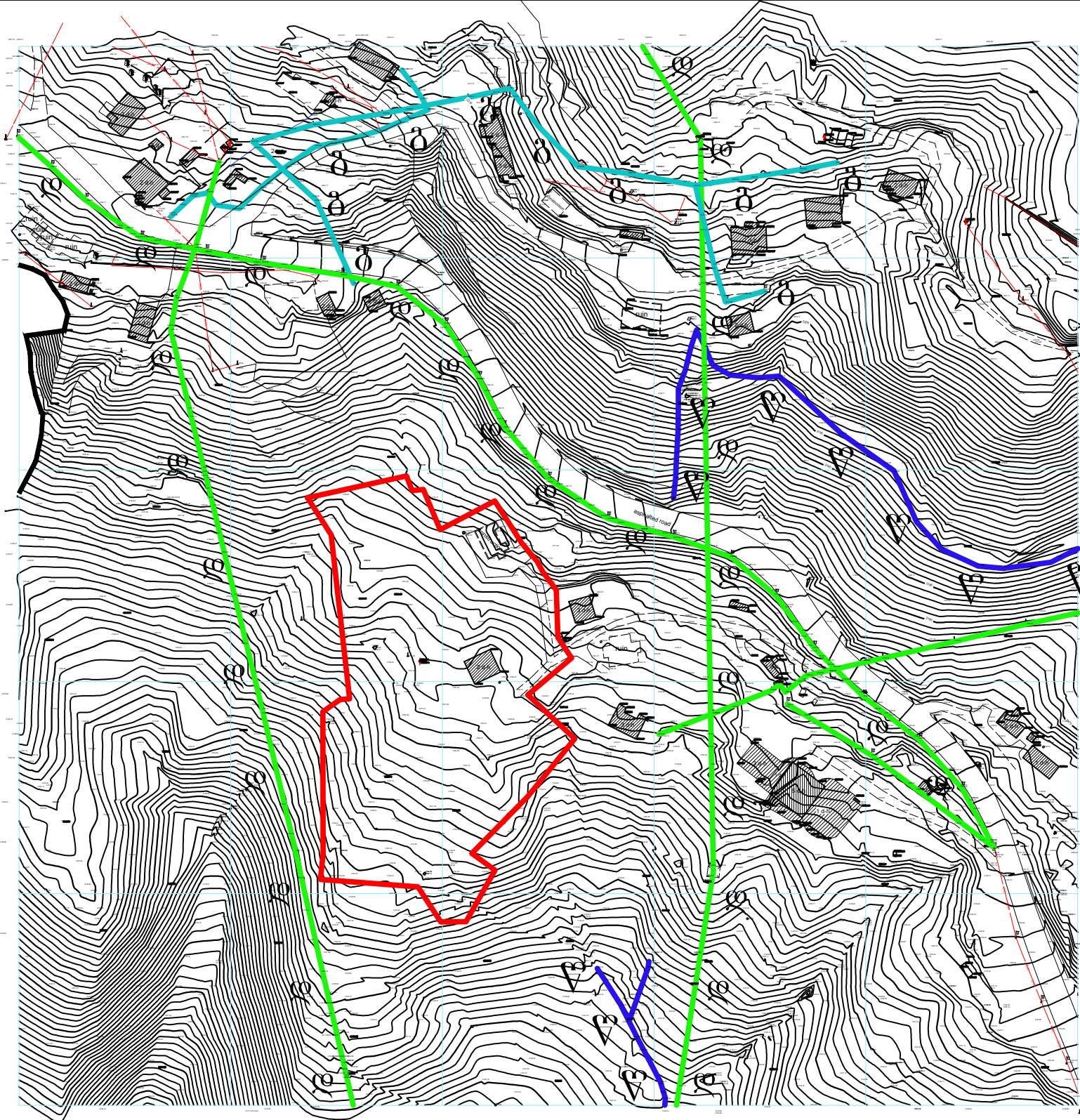
რევიზია		
თარიღი	ნომერი	ალბომი
პროექტი		
სახლმშენებლის ტიპის სახლში და დასახლებული სახლში გეგმურში		
ნახაზი		
რევიზიის განმარტება		
მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020
პროექტი	გეგმ კონსტრუქცია	ფურცელი
შეიქმნა	DWG	29



— საკონაქტო ტარიტორია
 — ძირითადი ჰორიზონტალი
 — ჰორიზონტალი
 — (გაქვდახალა ყოვალ 1 მ-ში)



რეგონია		
თარიღი	ნომერი	აღწერა
პროექტი		
სახტუმროს ტიპის სახლები და დასახვენი სახლები გუდაურში		
სახაზი		
რელიეფის დახრილობა %		
მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020
შეაბ	გზო კონსტრუქცია	ფურცელი
შეაბის ხაზი	DWG	30



ვიზი და ცხელი წყალმომარაგების სისტემა
აღმინისტრაციული შენობის წყალმომარაგება
გათვალისწინებულია ტერიტორიაზე შექმნილი წყალსადენის
ცენტრალური მაგისტრალიდან, რომელიც დააკმაყოფილებს არსებულ
მოთხოვნას გარანტირებული თანხისუფალი დაწესება წყალსადენის
მაგისტრალში შეაღებნ 3.0 და 4.0 ატმოსფეროს წყალმომარაგების
სისტემის სანაბარიშო ხარჯების გამოსათვლელად უნდა
დაანბაროშდეს სანიტარული დანაღბების ერთდროული მოქმედების
აღბათური კოეფიციენტი.

წყალარინების სისტემა
კანალიზაციის სისტემის პარამეტრები მიღებულია
კონსტრუქციულად, შიდა სისტემა ეწყობა კლასტმასის სქელკედლიაი
მიღებისგან, ჰები დაცილებულია შენობიდან მიდომ 3 მეტრით.
კანალიზაციის სისტემის დამონტაჟება უნდა დაიწყოს ბარე
ქველთან შეერთების წერტილიდან და გაბრძელდეს ქველის
დასაწყისისკენ.

ელექტრო მომარაგება
ელექტრო მომარაგება განხორციელდება ადგილობრივი
ენერგოკომპანიის მიერ გაცემული ტექნიკურ პირობაზე
დაქონდებით. ელექტრული ქველის კაპა იქნება 380-220
ვოლტი. ელექტროგაყვანილობა იქნება ტ-ნ სისტემის. შენობის
ელ. მომარაგება მოხდება თითოეული გლოკებისთვის
დამოუკიდებელი ხაზებით. მთავარი გამანაწილებელი ფარი არის
მოღულურ-კომალეტური ტიპის. ელექტრო გაყვანილობა უნდა
შესრულდეს ცენტლარგავრცელების უსაფრთხო კვს ტიპის
იზოლაციანი კაბელით.

გუნებრივი აირით მომარაგება
აღნიშნული პროექტი ითვალისწინებს გაზომომარაგებას.
კვების ოპტიმალურ წყაროდ შეჩენულია ტერიტორიის
მიმდებარე არსებული გაზსადენი.

MDGRADI
ARCHITECTS

N

საპროექტო ბუდე

პროექტის არმთავრობი

ნ.კოზანიძე

პროექტის არმთავრობი

ი.აფციაური

პროექტით აღნიშნულია

საპროექტო საზღვარი

წყალსადენი ქველი

წყალარინების ქველი

წყალსადენი ქველის დამონტაჟების ადგილი

წყალარინების ქველის დამონტაჟების ადგილი

ელექტრომომარაგების ქველის დამონტაჟების ადგილი

გუნებრივი აირით მომარაგების ქველი

გუნებრივი აირით მომარაგების ქველის დამონტაჟების ადგილი

რევიზია

თარიღი	ნიშნები	აღწერა

პროექტი

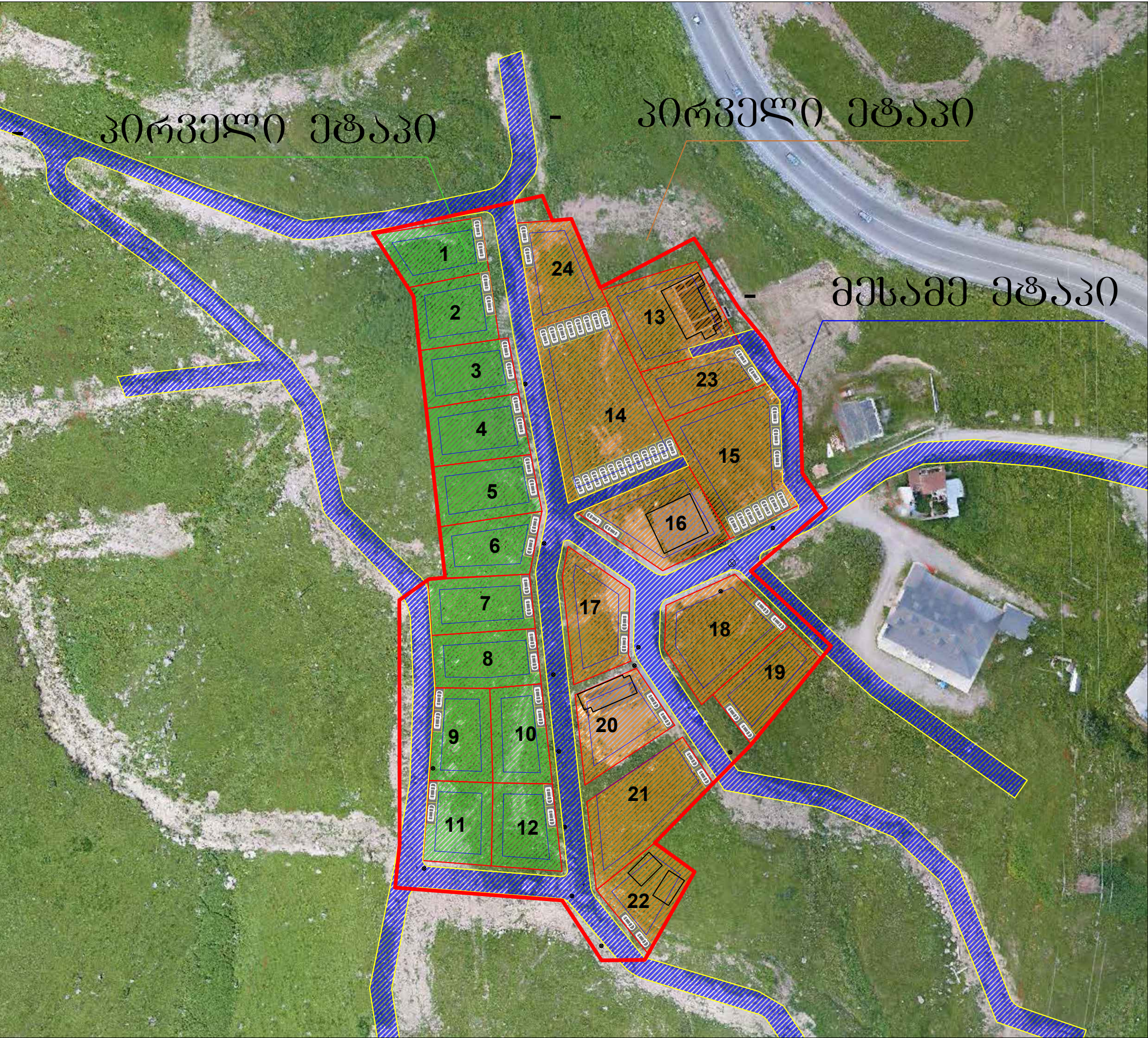
სახტუმროს ტიპის სახლში და
დასასვენებელი სახლები ბუფარში

სახაზი

გუნებრივი აირის, ღენის და წყალის
არსებული კომუნიკაციები

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020

მზადი	გზგ კონფიგურია	ფურცელი
ფაილის სახელი	DWG	31



MDGRADi
ARCHITECTS

საპროექტო ბუნარი		
პროექტის არმონიტორი	ნ.კოპახიძე	
პროექტის არმონიტორი	ი.აფციაშვილი	

პროექტის არმონიტორი

- პირველი ეტაპი

- მეორე ეტაპი

- მესამე ეტაპი

რეზიუმე		
თარიღი	საზღვარი	ალბომი

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გუდაურში

ნახაზი

ეტაპები და რიგითობა

მასშტაბი	ფურცლები	თარიღი
1:1000	A3	20.11.2020
პლატი	გზა კონსტრუქცია	ფურცლები
შეიქმნა	DWG	32



საპროექტო ბუნარი
პროექტის არმხმამდროი ნ.კოზახიძე
პროექტის არმხმამდროი ი.აგვიანი

პროექტის არმხმამდროი

რეზიუმე		
თარიღი	დრო	ალბათ

პროექტი
სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გუდაურში

ნახაზი
ვოტოგრაფია №1

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
A3		20.11.2020
პლატი	გზის კონსტრუქცია	ფურცელი
ფაილის სახელი	DWG	33



საპროექტო ბუნარი	
პროექტის არმხმამებელი	ნ.კოპახიძე
პროექტის არმხმამებელი	ი.აგვიანი
პროექტის აღმასრულებელი	

მთავარი	საქონელი	არსება

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გუდაურში

სახელი

ვოტომონტაჟი №2

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
A3		20.11.2020
პლატი	გზის კონსტრუქცია	ფურცელი
ფაილის სახელი	DWG	34



საპროექტო გუნდი
პროექტის არქიტექტორი ნ.კოპახიძე
პროექტის არქიტექტორი ი.აგვიანიძე

პროექტის აღწერა

ტექნიკური მონაცემები		
მასშტაბი	სიღრმე	პლანა

პროექტი
სახსტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გულაურში

ნახაზი
პიკეტაჟის გეგმა

მასშტაბი	ფურცელი	თარიღი
A3		20.11.2020
პლატი	გზის კონსტრუქცია	ფურცელი
ფაილის სახელი	DWG	35



საპროექტო გუნდი

პროექტის არმბიტორი

ნ.კობახიძე

პროექტის არმბიტორი

ო.აგნიაშვილი

პროექტის აღმასმელი

ტექნიკა

თარიღი	გვერდი	აღწერა

პროექტი

სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გუდაურში

სახელი

ვიზუალიზაცია

მასშტაბი

A3

გლბ კონცეფცია

თარიღი

20.11.2020

ფაილი

DWG

36



საპროექტო გუნდი
პროექტის არმონტაჟი ნ.კობახიძე
პროექტის არმონტაჟი ი.აგვიანი

პროექტის აღწერა

რეზიუმე		
თარიღი	გვერდი	არსება

პროექტი
სასტუმროს ტიპის სახლები და
დასასვენებელი სახლები გუდაურში

სახელი
ვიზუალიზაცია

მასშტაბი	ფორმატი	თარიღი
A3		20.11.2020
პლატი	ფაილის სახელი	ფურცელი
გლგ კონსტრუქცია	DWG	37



საპროექტო პლან

პროექტის არსებობის

ნ.კოპალიძე

პროექტის არსებობის

ი.აფხაზიძე

პროექტის აღმასრულებელი

რევიზია

თარიღი

ნომერი

აღწერა

პროექტი

სახლითა და სოფლის მეურნეობის
დასახლებული სოფელი გუდაურში

ნახაზი

პროექტის აღმასრულებელი

მასშტაბი

A3

20.11.2020

პლატი

გზა კონსტრუქცია

ფურცელი

ფაილის სახელი

DWG

38