შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქციები - აკო"

განაშენიანების დეტალური გეგმა,
არეალი № 1

კონცეფცია

მიწის ნაკვეთები ს/კ :

74.06.11.052; 74.06.11.472; 74.06.11.756; 74.06.11.442; 74.06.11.133; 74.06.11.450;

დირექტორი თ.ჯაფარიძე

განმარტებითი ბარათი

ობიექტი მდებარეობს „ახალ გუდაურში“ და მოიცავს 6 მიწის ნაკვეთს: ს/კ: №74.06.11.052; №74.06.11.472; №74.06.11.756; №74.06.11.442; №74.06.11.133; №74.06.11.450.

გუდაურის გენგეგმით მიწის ნაკვეთები განთავსებულნი არიან ლადშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში თუმცა იმყოფებიან განაშენიანებისათვის დასაშვები ტერიტორიის ფარგლებში.

ნაკვეთები იმყოფებიან კობი გუდაურის მაგისტრალის სიახლოვეში, და გააჩნიათ მასთან საგზაო კავშირი, დღესაც სამანქანო წვდომა მიწის ნაკვეთებთან არსებობს. თუმცა გზა კეთილმოწყობილი არ არის.

უშუალო სიახლოვეში განხორციელებულია და ეხლაც მიმდინარეობს მშენებლობები.

მიწის ნაკვეთები პრაქტიკულდ უზრუნველყოფილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურით. სამხრეთით არსებულ გზაზე გადის წყალგაყვანილობა და გაზგაყვანილობა, ელექტრომომარაგების ხაზსებიც უშუალო სიახლოვეშია. ცენტრალურ საკანალიზაციო ხაზზე დაერთებამდე, შესაძლებელია ცალკეულ ნაკვეთებზე ლოკალური ჭების განთავსება თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენებით.

მიუხედავად რთული რელიეფისა მისი საშუალო დახრილობა მერყეობს 20% - 40% -ს შორის.

ნაკვეთების განაშენიანებაზე რეალური მოთხოვნა არსებობს. გენერალური გეგმით ნაკვეთების ფუნქციის შეცვლა შესაძლებელია მხოლოდ სასოფლო-სამოსახლო ზონად. დეტალური გეგმის კონცეფციით ასეც არის დაგეგმილი.

მიწის ნაკვეთებთან წვდომა ხორციელდება სამხრეთით არსებული გზის მეშვეობით. ავტოფარეხები განთავსებულია უშუალოდ გზის პირას. ვფიქრობთ სივრცით-გეგმარებითი წყობა პრინციპულად ღია ტიპის იქნება, ბლოკირებული ჩართვებით.

კოტეჯები რელიეფშია შეჭრილი 2 სართული მანსარდით და ნახევარსარდაფით.

ვთვლით, რომ ასეთი განაშენიანება, ლოკალური ადგილისათვის მისარებია.

თეიმურაზ ჯაფარიძე

სარჩევი

1. თავფურცელი
2. განმარტებითი ბარათი
3. სარჩევი
4. ობიექტის სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება (4-1; 4-2;)
5. **SWOT** - ანალიზი
6. სიტუაციური რუკა -1
7. სიტუაციური რუკა -2
8. ფოტოფიქსაცია (8-1; 8-2; 8-3)
9. ტოპო
10. მიწის ნაკვეთები
11. რელიეფის ჭრილები
12. განვითარების კონცეფცია
13. საპროექტო ჭრილები
14. საინჟინრო უზრუნველყოფა
15. ცვლილება ზონირებაში
16. ფოტომონტაჟი (16-1; 16-2)
17. რენდერები
18. ბანერის ფოტოები
19. წინასწარი გეოლოგიური დასკვნა (19-1;19-2;19-3)
20. მესაკუთრეთა თანხმობები

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში

ობიექტის სიცოცხლისუნარიანობა შეფასება (გამოყენებულია ტურიზმის დეპარტამენტისა და იესიტის მასალები)

ობიექტის სიცოცხლისუნარიანობის უზრუნველსაყოფად მიზანშეწონილად მიგვაჩნია კოოპერირების საფუძველზე აგებული მოგებაზე ორიენტირებული ორგანიზაციული ფორმის ფუნქციონირება. ფინანსური და შრომითი რესურსების ერთობლიობა მენეჯმენტის სწორად წარმართვისას ეძლევა მინიმალური ხარჯების პირობებში მაღალხარისხიანი პროდუქციისთ პრეტენზიული მომხმარებლის მოთხოვნის წარმატებით დაკმაყოფილების გარანტიას.

საცხოვრებელ-სამუშაო ერთეულების პირველ სართულზე გამიზნულია სანიტარულ - ჰიგიენური ნორმების მაქსიმალური დაცვის პირობებში კვების პროდუქტების, კერძოდ: მაწონის ყველის და ნახევარ ფაბრიკატების კერძოდ: მაწონის,ყველის და ნახევარფაბრიკატების (ხორცის, ყველის, კარტოფილის ბლინის და ხინკლის) წარმოება, რომელიც აღჭურვილი იქნება თანამედროვე ლაბორატორიული და სამაცივრო მეურნეობით. ნედლეულის შეძენა დაგეგმილია ხუთკილომეტრიან რადიუსში მდებარე სოფლების: სეთურების, ჯაღმიანის, ზაქათკარის, კაიშაურების მოსახლეობისაგან. ასევე ყაზბეგის რაიონის სოფელ არშას, დუშეთის ან მცხეთის სასაკლაო ბაზიდან.

"იესიტი" -ს მიერ საქართველოს ნაწილში ჩატარებული კვლევის რეალური ვარიანტით გუდაურის ტურისტულ კომპლექსს სტუმრობს 1 726 894 ადამიანი. ობიექტს გააჩნია მოკრძალებული ამბიცია, ვიზიტორთა მხოლოდ 2%- დააგემოვნოსეკოლოგიურად სუფთა, ადგილობრივი ნედლეულით დამზადებული უგემრიელესი საკვები.

ვიზიტორთა 76% ქართველია,მათთვის მშობლიური და მიმზიდველია ობიექტის მიერ შემოთავაზებული პროდუქცია. მოცემული კვლევები ცხადყოფენ მომდევნო სამი წლის განმავლობაში ვიზიტორთა რიცხოვნების მატებას მეტწილად მეზობელი ქვეყნებიდან. აღნიშნული საკვები მათთვისაც ცნობილი და მოთხოვნადია. მიუხედავად ამისა ობიექტის მეურნეობრიობის ხარჯთაღრიცხვაში რეკლამის ხარჯებს მნიშვნელოვანი წილი უკავია, რაც უდავოდ შედეგის მომტანი იქნება ევროპელი და აზიელი ტურისტების მოზიდვის მიზნით. ფუნქციონირების პირველსავე დღეს ობიექტის სამეურნეო საქმიანობა რეალური ვერსიის შემთხვევაში 20 000 ლარის მოგებაზეა ორიენტირებული, უფრო მეტიც, ის სიცოცხლისუნარიანი რჩება კვლევების ცუდი ვარიანტის პირველსავე წელს, და ვთუ საუკეთესო სცენარს განვიხილავთ, მოგებამ შესაძლებელია 85 000 ლარს გადააჭარბოს.

მომდევნო წელს ვიზიტორთა მატება რელურ და საუკეთესო სცენარის შემთხვევაში დაახლოებით 25 პუნქტით არის ნაგულისხმები, ხოლო მესამე წელს მეორესთან შედარებით რეალურ ვარიანტში 15, საუკეთესოში კი 22 პუქტით, რაც პირდაპირ კავშირშია ობიექტის სიცოცხლისუნარიანობის გაძლიერებასთან.
გასათვალისწინებელია ტურიზმის დეპარტამენტის მოსაზრება და "ეისიტის" კვლევართა შენიშვნა რომ ვიზიტორთა რიცხოვნობა აღებულია პესიმისტურად კოვიდის რეალობაში და რომ ციფრები მოსალოდნელია გაიზარდოს.

მნიშვნელოვან უპირატესობას წარმოადგენს საბაგიროს სიახლოვე, რაც ამცირებს ხარჯებს და ამარტივებს სასრიალო სივრცეში განთავსებული კვების ობიექტებში შეღწევას. საგზაო მაგისტრალთან სიახლოვე კი ადვილად ხელმისაწვდომს ხდისობნიექტის მიერ წარმოებულ პროდუქტს.

ვფიქრობთ, უცხოელი (და არა მხოლოდ) ვიზიტორებისათვის სპორტული გართობის შემდეგ საინტერესო იქნება ხალხური რეწვის ადგილობრივი კულტურის გაცნობა (ქსოვა, ქარგვა, ჭედური ხელოვნება და ა.შ.).

დამთვარიელებლებს მიეცემათ ტრადიციული, ავთენტიკური წარმოების პროცესში ჩართვის და ნაკეთობათა შეძენის შესაძლებლობა. აღნიშნული კიდევ უფრო საინტერესოს გახდის გუდაურის ტერიტორიას, გაზრდის ამონაგებს და გააძლიერებს მის სიცოცხლისუნარიანობას.

ობიექტის არსებობის უარყოფით მხარედ ერთი შეხედვით შეიძლება დაუშვან ის, რომ, კონკურენტებს მოუწევთ ვიზიტორების 2%-ის ხარჯვითი პოტენციალის დაახლოებით %-ის დათმობა, რაც თავის მხრივ ისევ მათ სასარგებლოდ, მოემსახურება კონკრეტული გარემოს გაჯანსაღებას.

გუდაურის საცხოვრებელ-სამუშაო ობიექტის კოოპერირების საფუძველზე ფუნქციონირება ხელს შეუწყობს ტერიტორიის ერთიან კომპლექსად ჩამოყალიბებას. თავიდან ავიცილებთ ქაოტური, არასისტემური განვითარების საბრთხეს. გამარტივდება შიდა გზების მოწყობა და ტერიტორიის გამწვანება. გაიზრდება მოთხოვნა მიმდებარე სოფლების მიერ წარმოებულ სასოფლოსამეურნეო პროდუქციაზე, ხელი შეეწყობა მათ გაძლიერებას.

ქვემოთ მოყვანილი ცხრილი ასახავს საცხოვრებელ-სამუშაო ობიექტის საყოფაცხოვრებო და კვების პროფუქტების ხარჯებს.

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო"			ლიცენზია № 4150			
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
შემსრულებელი		თ.ბრელიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშტ.
			სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება	პრ.	ა-4-1	
				დაკვეთა №		

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში

ობიექტის სიცოცხლისუნარიანობა შეფასება (გამოყენებულია ტურიზმის დეპარტამენტი და იესიტის მასალები)

ხარჯები			
სცენარი	ცუდი	რეალური	საუკეთესო
ნედლეული	106 462	125 326	147 848
ფქვილი	5 721	6 735	7 483
ხორცი	63 956	75 292	89 396
რძე	34 619	40 755	47 949
კვერცხი	1 173	1 381	1 625
კარტოფილი	733	863	1 015
ზეთი	130	150	200
სხვა	130	150	180
შესაფუთი მასალა	16 429	19 340	22 755
კომუნალური	27 043	27 893	28 623
გაზი	18 000	18 800	19 500
დენი	6 700	6 720	6 750
წყალი	1 653	1 653	1 653
დასუფთავება	720	720	720
საკომუნიკაციო	1 200	1 200	1 200
საწვავი	3 600	3 600	3 600
ამორტიზაცია	37 500	37 500	37 500
რეკლამა	6 000	6 000	6 000
სულ ხარჯები	203 899	220 859	247 526

შემოსავალი რეალიზაციიდან					
ერთი ვიზიტორის მიერ შეძენილი პროდუქცია			ვერსია		
დასახელება	რაოდენობა	ერთ.ფასი	ცუდი 29 338 ვიზიტორი	რეალური 34 538 ვიზიტორი	საუკეთესო 40 635 ვიზიტორი
ხინკალი	5	0.70	102 683	120 883	142 222
ბლინი ხორცით	1	0.50	14 669	17 269	20 317
ბლინი ყველით	1	0.40	11 735	13 815	16 254
ბლინი კარტოფილით	1	0.30	8 801	10 361	12 190
მაწონი	1	2.25	66 010	77 711	91 428
სულ რეალიზაციიდან შემოსავალი			203 899	240 039	282 412
I წლის მოგება			5 635	19 180	34 886

ხარჯები ნაანგარიშებია ერთეულ პროდუქციაზე მოხმარებული ნედლეულის ნამრავლით რაოდენობასთან და დაკავშირებულია კომუნალური და სხვა სავარაუდო ხარჯების ჯამთან.

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო" ლიცენზია № 4150			
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში
შემსრულებელი		თ.ბრელიძე	
			არქიტექტურული ნაწილი
			სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება

სტადია	ფურც.	მასშტ.
პრ.	ა-4-2	
დაკვეთა №		

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში

SWOT ანალიზი

დაგეგმვის ეფექტიანობა SWOT ანალიზი

ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები	შესაძლებლობები	საფრთხეები
S	W	O	T
ადგილმდებარეობა			
ტერიტორია მდებარეობს გუდაურის ცენტრალურ ნაწილში ზღვის დონიდან 2094 - 2116 ნიშნულებზე, მდებარეობს ცენტრალური გზის მიმდებარედ	ტერიტორიასთან წვდომა სკი ინ შესაძლებელია თუმცა სკი აუტით სარგებლობა ამ ეტაპზე შეუძლებელია	წარმოდგენილი კონცეფციით, შესაძლებელია კეთილმოწყობილი თანამედროვე გარემოს ჩამოყალიბება	ამ ეტაპზე რაიმე საფრთხეები არ იკვეთება
ეკოლოგია			
ნაკვეთი მდებარეობს ეკოლოგიურად სუფთა გარემოში	ტერიტორია გაუმწვანებელია	სპეციალური ჯიშების შერჩევით შესაძლებელია ტერიტორიის გამწვანება	ამ ეტაპზე რაიმე საფრთხეები არ იკვეთება
ტრანსპორტი			
ტერიტორიასთან მისასვლელი ცენტრალური გზის მიმდებარედაა *ჭრილი 2-2*	მისასვლელი გზები არ არის კეთილმოწყობილი	გზების წესრიგში მოყვანით და და გზების სათანადო საფარის მოწყობით შესაძლებელია კეთილმოწყობილი გზების სისტემის შექმნა	სამშენებლო დოკუმენტაციის დამუშავებისას გასათვალისწინებელია ზუსტი ვერტიკალური გეგმარება
საინჟინრო ქსელები			
ტერიტორიასთან უშუალო სიახლოვეში მიყვანილია საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	ამ ეტაპისათვის უშუალოდ ტერიტორიაზე არ არის შეყვანილი საინჟინრო კომუნი-კაციები	სრულადაა შესაძლებელი ტერიტორიის უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტუ-რით	საინჟინრო სამშენებლო დოკუმენტაციის დამუშავებისას გასათვალისწინებელია ზუსტი ვერტიკალური გეგმარება
განვითარება			
ტერიტორია არ შეიცავს რაიმე სახის რისკებს მისი განვიტარებისათვის	ტერიტორიის მახასიათებლები განვითა-რებისათვის დამაკმაყოფილებელია	ტერიტორიის გეგმაზომიერი განვითარებით შესაძლებელია მაღალი სტანდარტის ქალაქმშე-ნებლობითი გარემოს მიღება	ტერიტორიის არ განვითარება არ არის სასურველი, მისი განვითარება ხელს შეუწყობს მიმდებარედ არსებული განაშენი-ანების სრულყოფას

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო"		ლიცენზია № 4150	
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში
ავტორი		თ.ჯაფარიძე	
			არქიტექტურული ნაწილი
			შედარებითი ანალიზი

სტადია	ფურც.	მასშტ.
პრ.	ა-5	
დაკვეთა №		

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში
გასანვითარებელი ტერიტორია
შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო" ლიცენზია № 4150
დირექტორი
თ.ჯაფარიძე
ავტორი
თ.ჯაფარიძე
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში
არქიტექტურული ნაწილი
სიტუაციური რუკა
სტადია
ფურც.
მასშტ.
პრ.
ა-6
1:100
დაკვეთა №

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში
სიტუაციური რუკა
პირობითი აღნიშვნები
განაშენიანების დეტალური გეგმის საზღვარი
მიწის ნაკვეთების საზღვრები
შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო"
ლიცენზია № 4150
დირექტორი
თ.ჯაფარიძე
ავტორი
თ.ჯაფარიძე
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში
არქიტექტურული ნაწილი
სტადია
ფურც.
მასშტ.
პრ.
ა-7
1:100
სიტუაციური რუკა
დაკვეთა №

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში

ფოტოფიქსაცია

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო" ლიცენზია № 4150						
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
ავტორი		თ.ჯაფარიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშტ.
			ფოტოფიქსაცია	პრ.	ა-8-1	
				დაკვეთა №		

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო" ლიცენზია № 4150						
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
ავტორი		თ.ჯაფარიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშტ.
			ფოტოფიქსაცია	პრ.	ა-8-2	
				დასვეთა №		

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში

ფოტოფიქსაცია

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო" ლიცენზია № 4150						
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
ავტორი		თ.ჯაფარიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშტ.
			ფოტოფიქსაცია	პრ.	ა-8-3	
				დაკვეთა №		

miwis nakveTis topografiuli gegma

S.p.s "kirkitaZe da kompania" (s/n4162940067)

pekinis q. #27 t: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, faqsi: 2 37 23 00

L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"

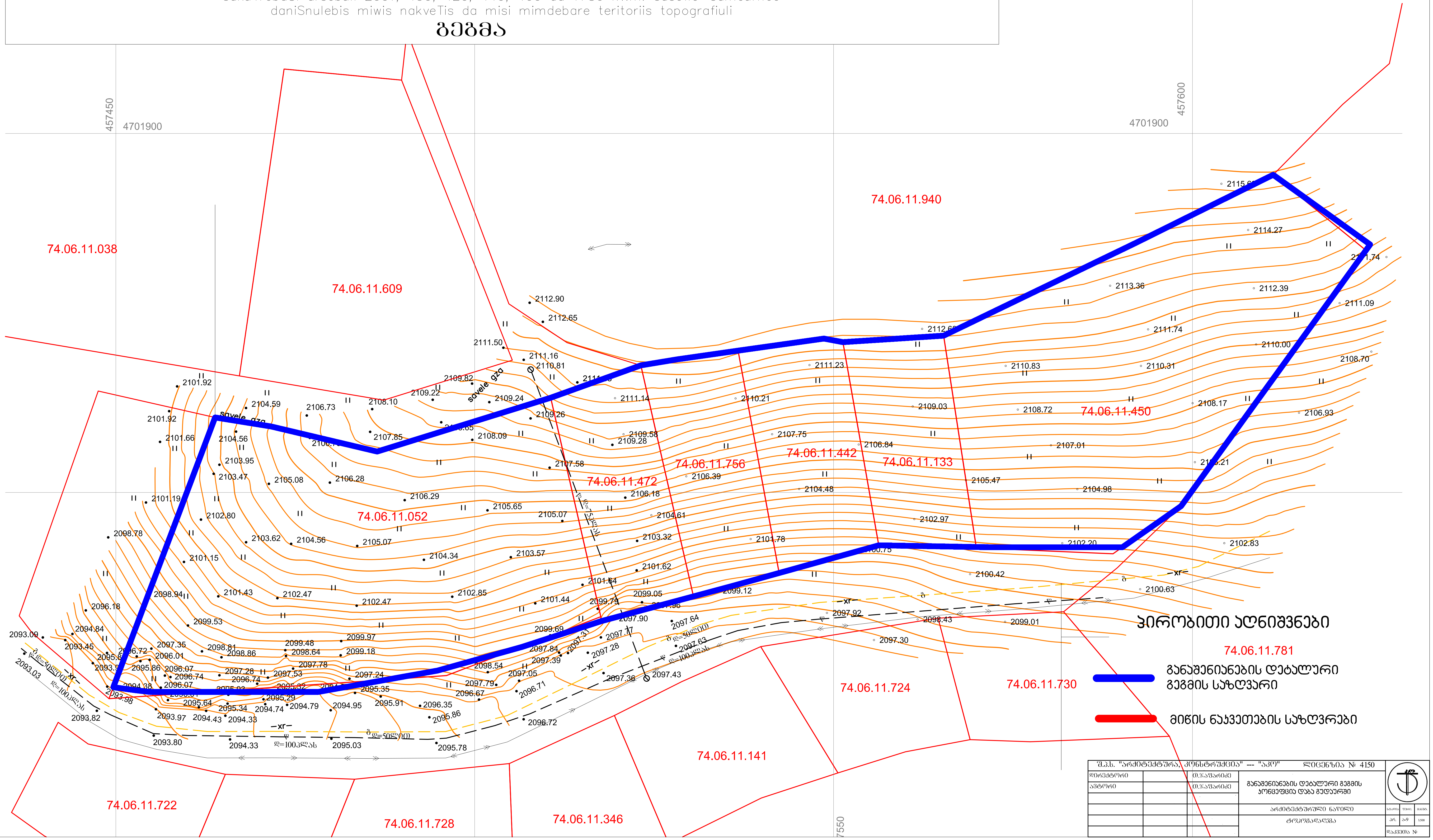
Pekini str. N 27 tel: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, fax: 2 37 23 00

raioni yazbegi, gudauri (s/k: 74.06.11.052, 74.06.11.472, 74.06.11.756, 74.06.11.442, 74.06.11.133 da 74.06.11.450)
moq. levan cabaZe (p.n. 35001006090) (danarCeni mesakuTreebi ix. amonawerSi)
sakuTrebaSi arsebuli 2001, 430, 420, 440, 400 da 1780 kv.m. sasoflo-sameurneo
daniSnulebis miwis nakveTis da misi mimdebare teritoriis topografiuli

გეგმა

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში

ტოპოგადაღება



პირობითი აღნიშვნები

74.06.11.781

განაშენიანების დეტალური გეგმის საზღვარი

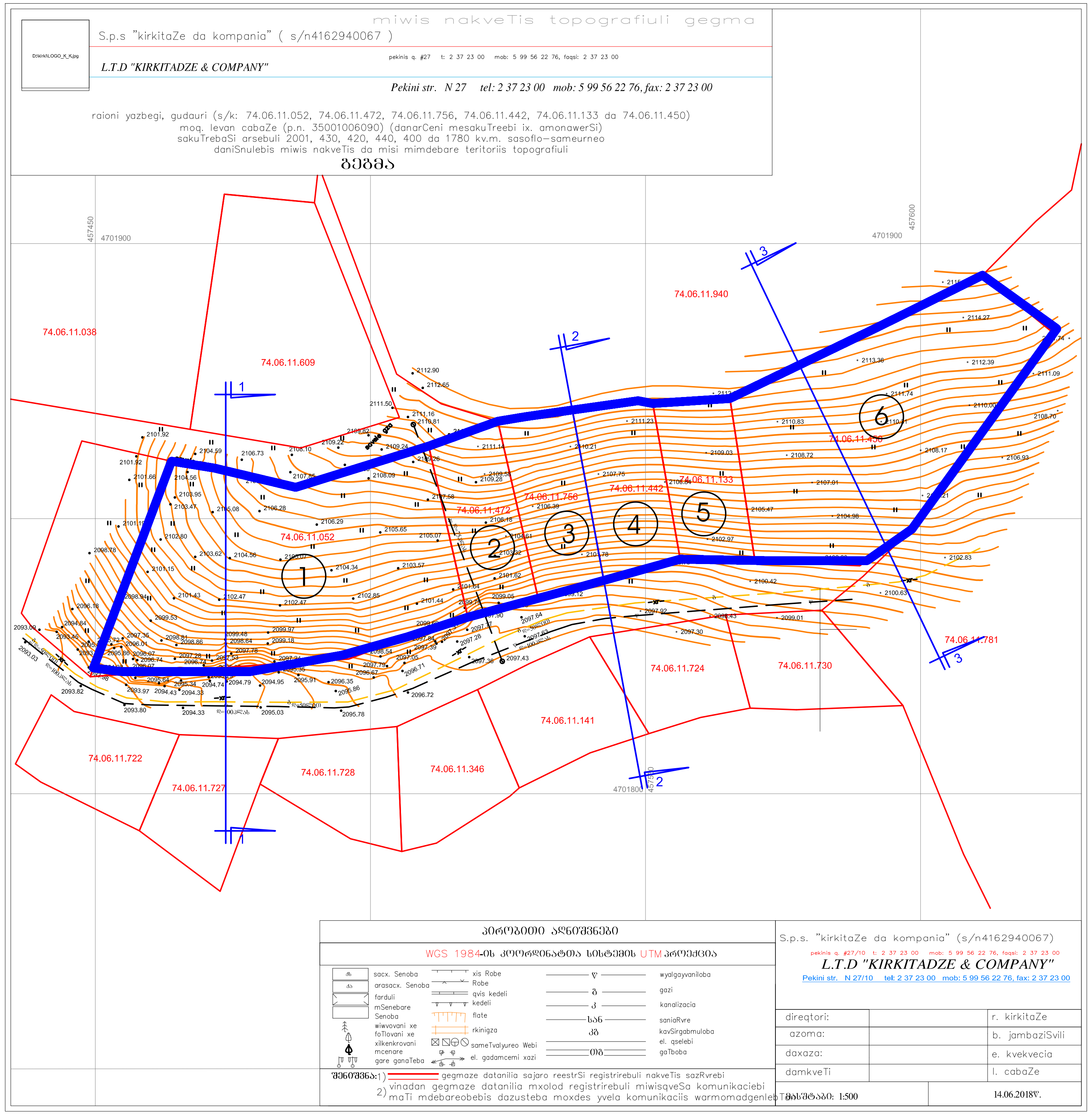
მიწის ნაკვეთების საზღვრები

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" — "ააკ" ლიცენზია № 4150

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში

ტოპოგადაღება

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში



მიწის ნაკვეთები

№	საკადასტრო ნომერი	ფართობი	მფლობელი
1	74.06.11.052	2001 კვ.მ.	ლევან ცაბაძე
2	74.06.11.472	430 კვ.მ.	ლეო სუჯაშვილი
3	74.06.11.756	420 კვ.მ.	ნათელა სეთურიძე
4	74.06.11.442	440 კვ.მ.	ოთარ სეთურიძე
5	74.06.11.133	400 კვ.მ.	გიორგი ლუდუშაური
6	74.06.11.450	1780 კვ.მ.	ეთერ ჭიკაშვილი

პირობითი აღნიშვნები

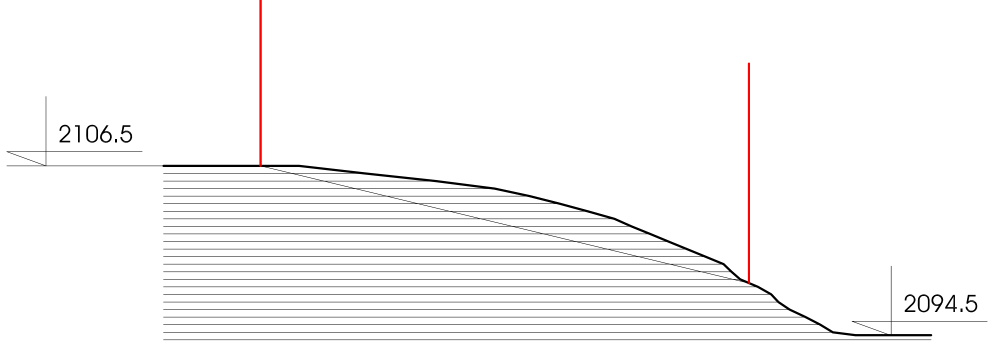
- განაშენიანების დეტალური გეგმის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთის საზღვარი

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო"		ლიცენზია № 4150			
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში		
ავტორი		თ.ჯაფარიძე			
			არქიტექტურული ნაწილი		
				სტადია	ფურც.	მასშტ.
			მიწის ნაკვეთები	პრ.	ა-10	1:1000
				დაკვეთა №		

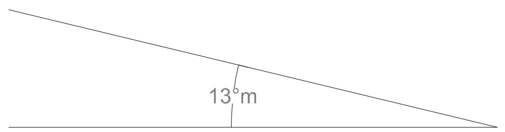
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში

რელიეფის ჭრილები

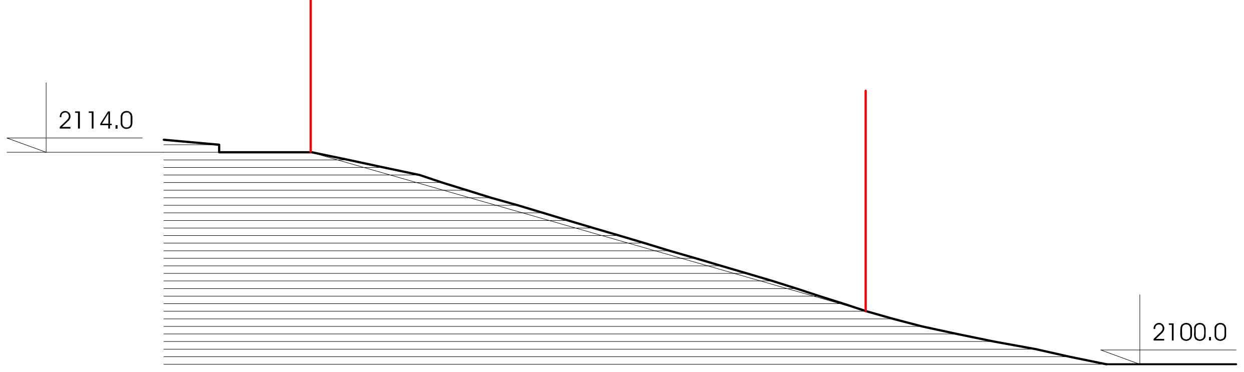
ჭრილი 1-1



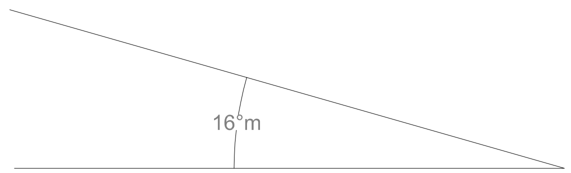
24 % - იანი ქანობი



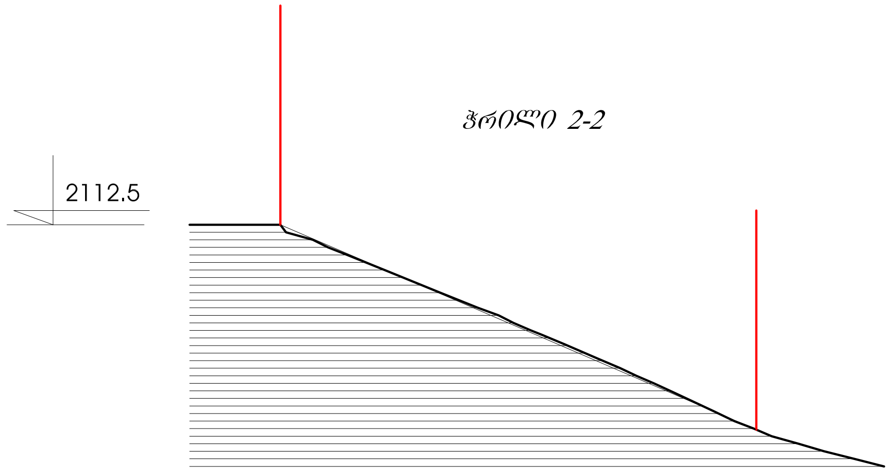
ჭრილი 3-3

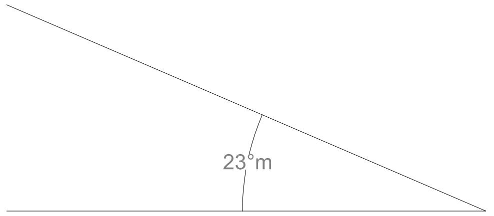


29 % - იანი ქანობი



ჭრილი 2-2

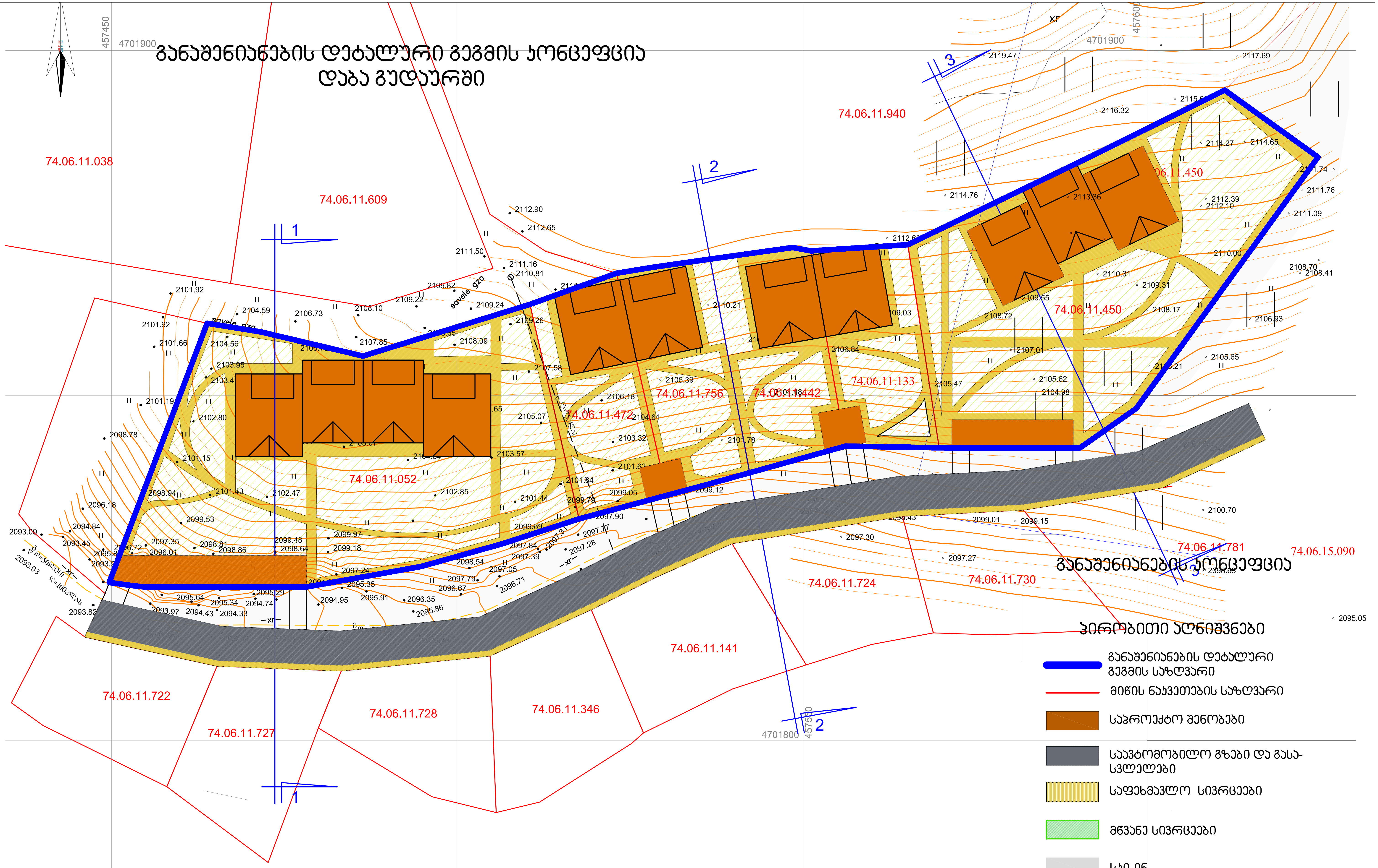




40 % - იანი ქანობი

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო"			ლიცენზია № 4150			
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
ავტორი		თ.ჯაფარიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშტ.
			რელიეფის ჭრილები	პრ.	ა-11	1:500
				დაკვეთა №		

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია
დაბა გუდაურში



პირობითი აღნიშვნები

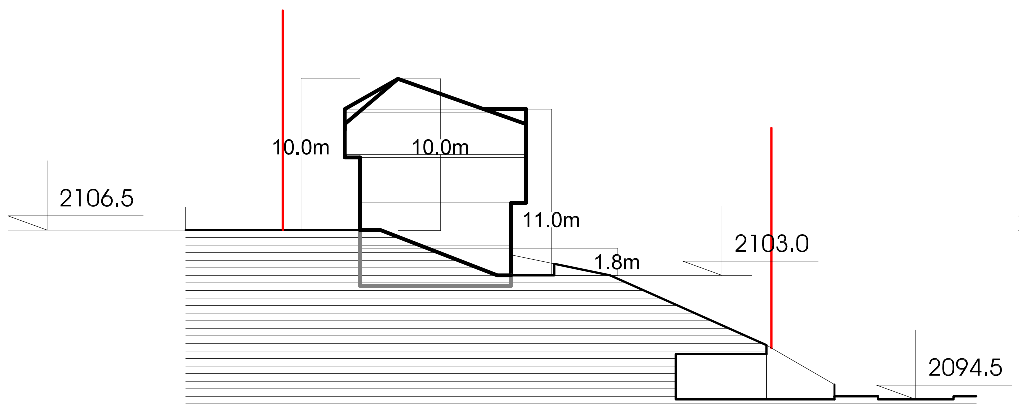
- განაშენიანების დეტალური გეგმის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- საპროექტო შენობები
- საავტომობილო გზები და გასა-სვლელები
- საფეხმავლო სივრცეები
- მწვანე სივრცეები
- სკი-06

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო"			ლიცენზია № 4150			
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
ავტორი		თ.ჯაფარიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშტ.
			განაშენიანების კონცეფცია	პრ.	ა-12	1:500
				დაკვეთა №		

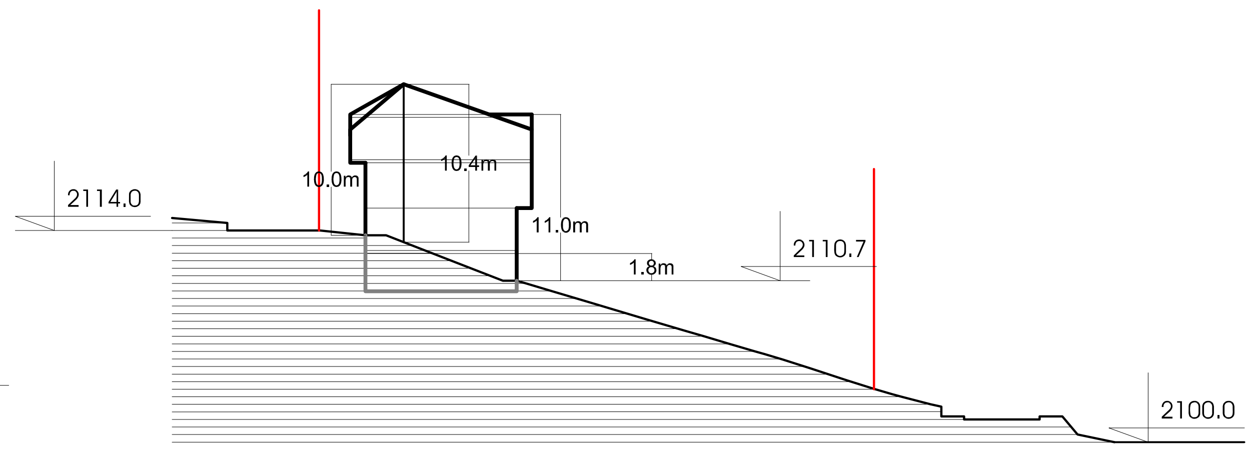
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში

საპროექტო ჭრილები

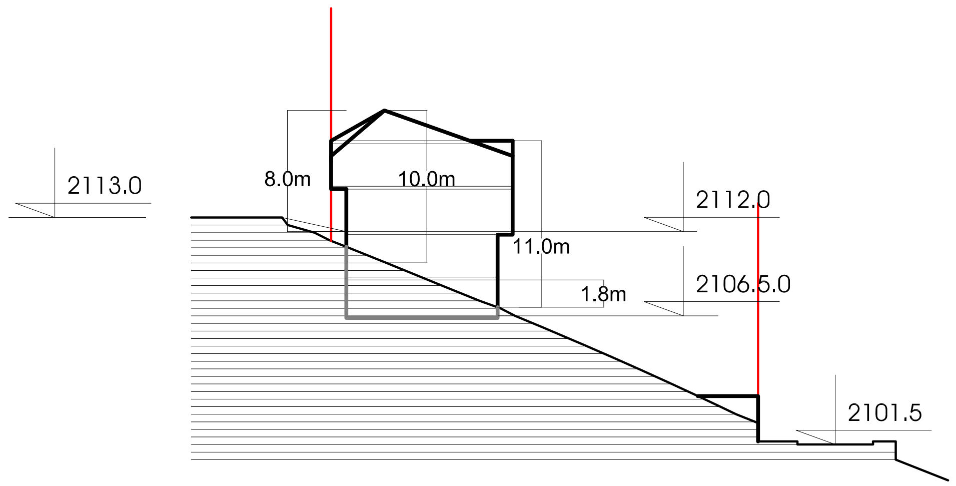
ჭრილი 1-1



ჭრილი 3-3

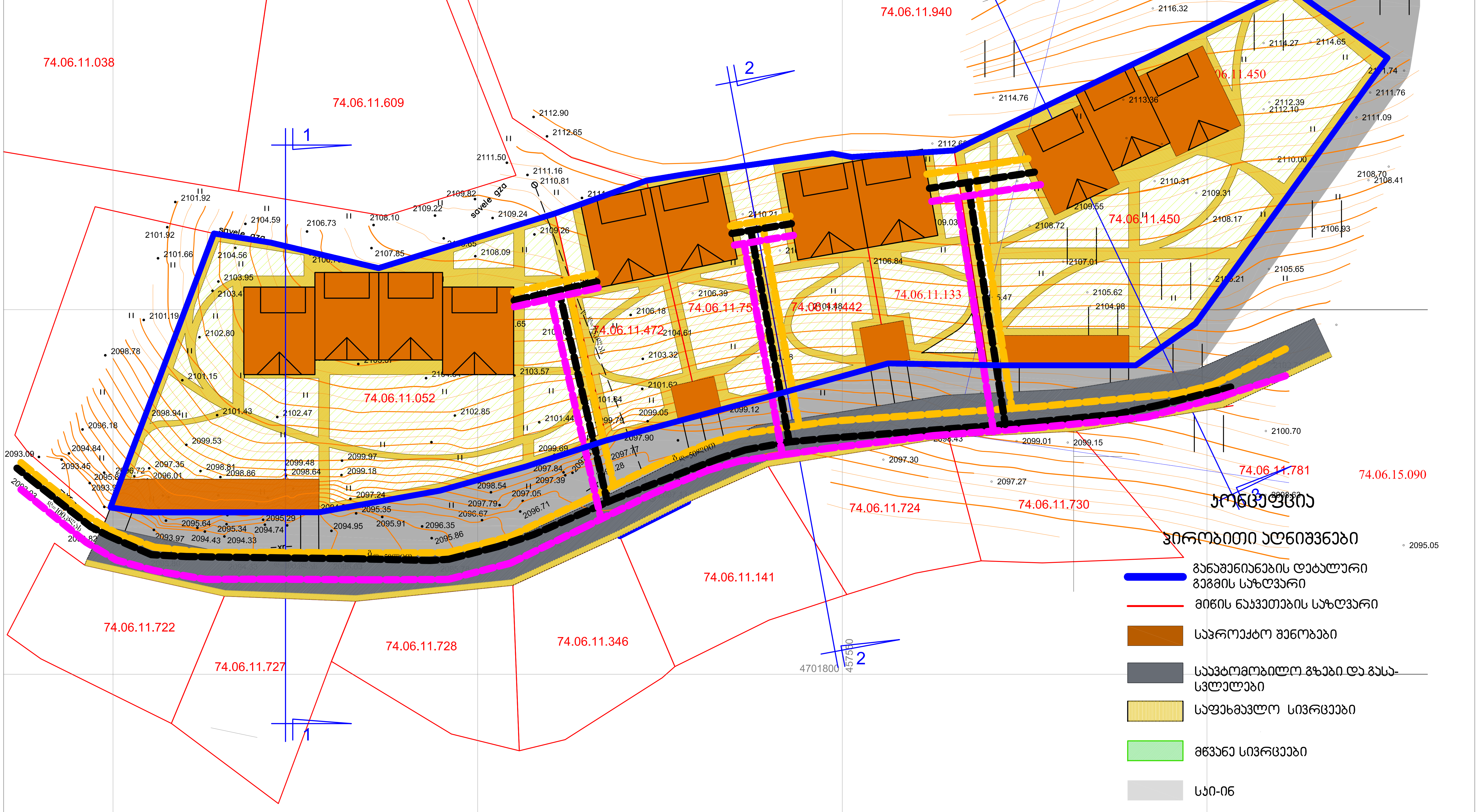


ჭრილი 2-2



შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო"			ლიცენზია № 4150			
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
ავტორი		თ.ჯაფარიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშტ.
			საპროექტო ჭრილები	პრ.	ა-13	1:500
				დაკვეთა №		

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია
დაბა გუდაურში



კონცეფცია

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების დეტალური გეგმის საზღვარი
- მიწის ნაკვეთების საზღვარი
- საპროექტო შენობები
- საავტომობილო გზები და გასასვლელები
- საფეხმავლო სივრცეები
- მწვანე სივრცეები
- სკი-06
- გაზგაყვანილობა
- წყალი
- ელექტროენერგია

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო"			ლიცენზია № 4150			
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
ავტორი		თ.ჯაფარიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშტ.
			საინჟინრო ქსელები	პრ.	ა-14	1:500
				დაკვეთა №		

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში

ცვლილება არსებულ ზონირებაში

არსებული ფუნქციური ზონირება

პირობითი აღნიშვნები

- განაშენიანების დეტალური გეგმის საზღვარი
- ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლტ)
- საკურორტო - სარეკრეაციო ზონა - 2(შზ-7)
- სასოფლო სამოსახლო ზონა (შზ-1)
- სატრანსპორტო ზონა

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო" ლიცენზია № 4150						
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
ავტორი		თ.ჯაფარიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშტ.
			ცვლილება არსებულ ფუნქციურ ზონირებაში	პრ.	ა-15	1:100
				დაკვეთა №		

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში

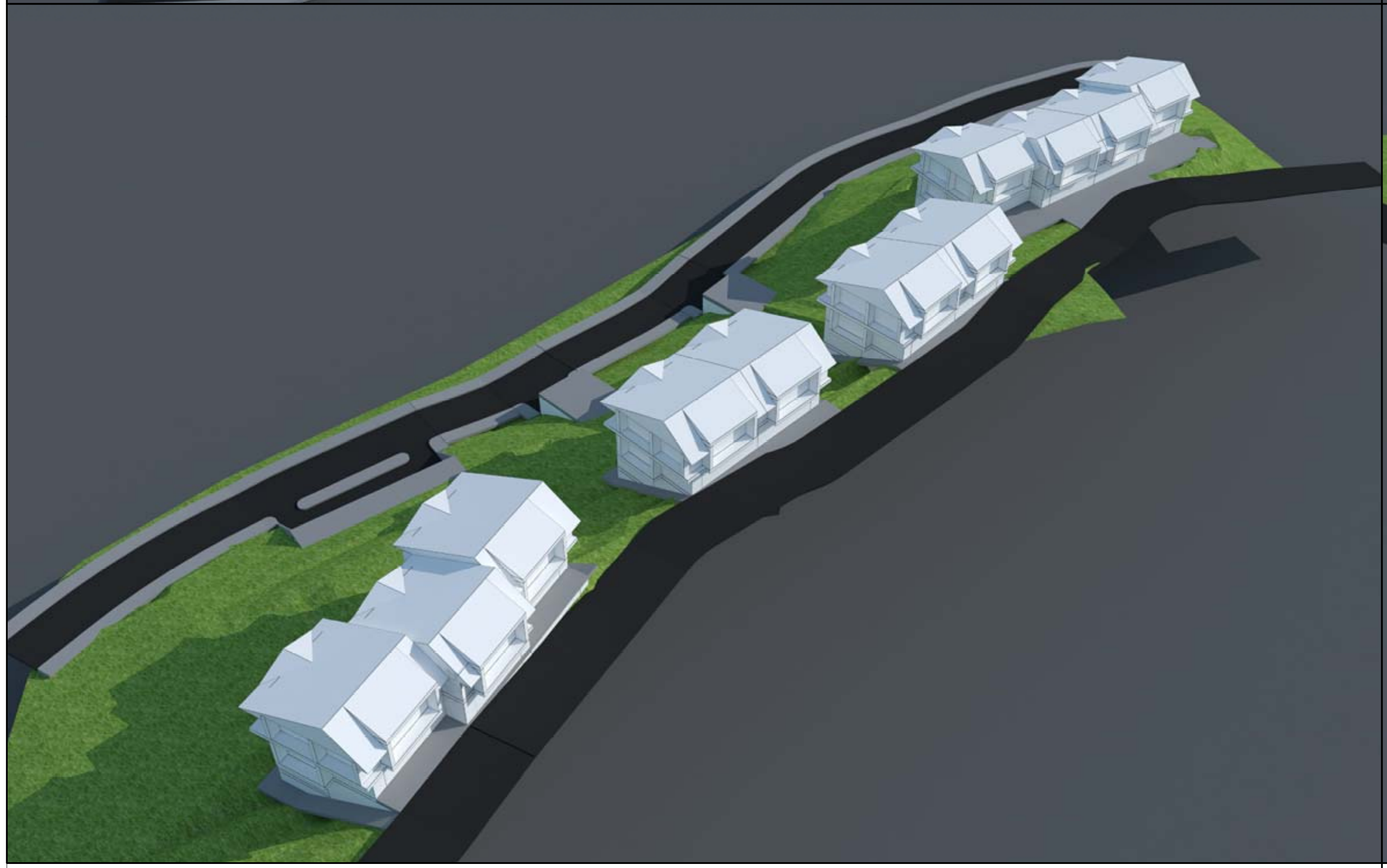
ფოტომონტაჟი

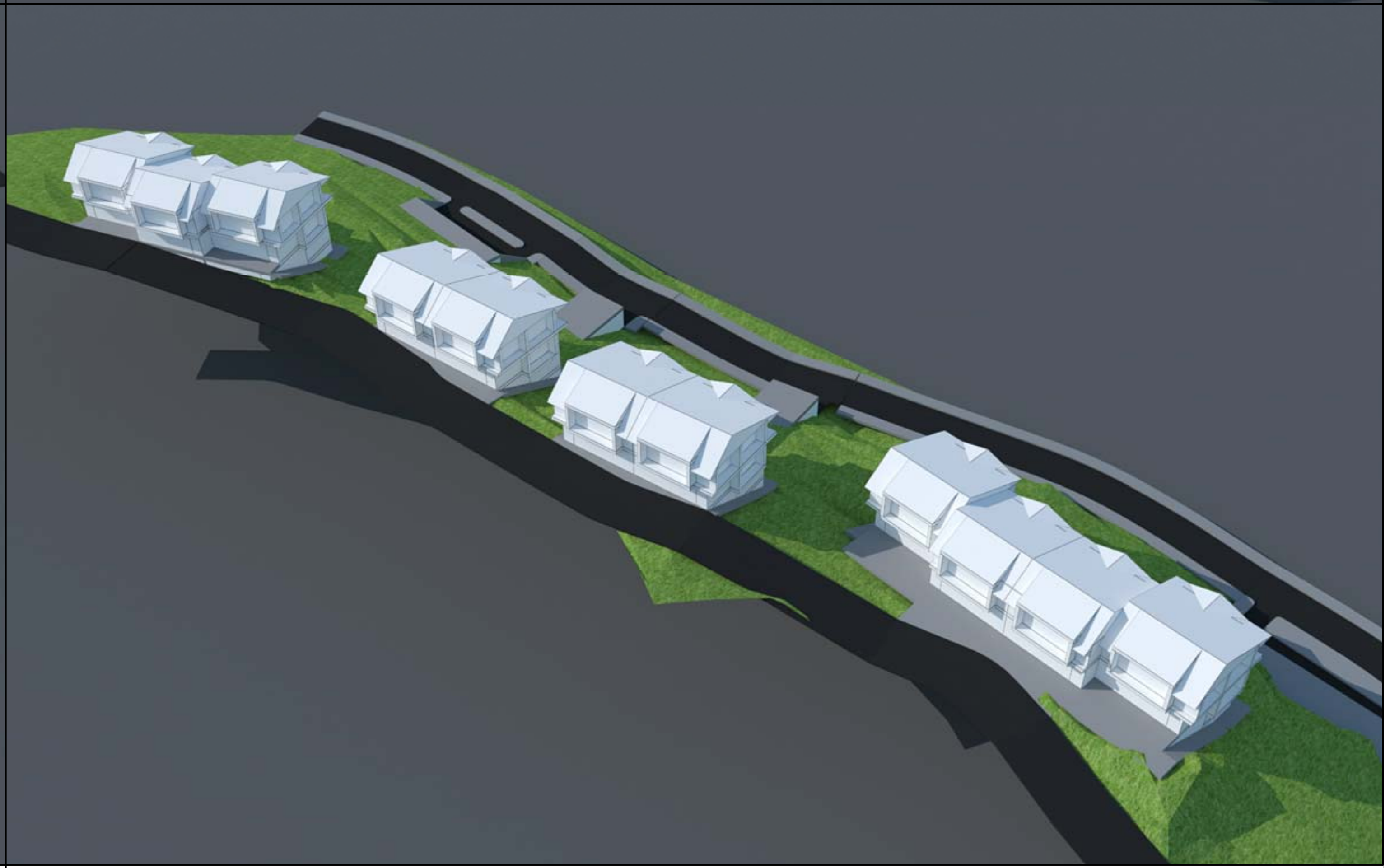
შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო" ლიცენზია № 4150						
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
ავტორი		თ.ჯაფარიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშ.
			ფოტოფიქსაცია	პრ.	ა-16-1	
				დაკვეთა №		

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში

ფოტომონტაჟი

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო"			ლიცენზია № 4150			
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
ავტორი		თ.ჯაფარიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშტ.
				პრ.	ა-16-2	
			ფოტოფიქსაცია	დავვეთა №		





შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო"			ლიცენზია № 4150			
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
ავტორი		თ.ჯაფარიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშტ.
			რენდერები	პრ.	ა-17	1:100
				დაკვეთა №		

შ.პ.ს. "არქიტექტურა, კონსტრუქცია" --- "აკო" ლიცენზია № 4150						
დირექტორი		თ.ჯაფარიძე	განაშენიანების რეგულირების გეგმის კონცეფცია დაბა გუდაურში			
ავტორი		თ.ჯაფარიძე				
			არქიტექტურული ნაწილი	სტადია	ფურც.	მასშტ.
			ბანერი	პრ.	ა-15	1:400
				დაკვეთა №		

ტექნიკური დავალება

წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების ჩასატარებლად

ობიექტის დასახელება:

კოტეჯური ტიპის ნაგებობები

დამკვეთი: კერძო პირები: ლ.ცაბაძე, ლ.სუჯაშვილი, ნ,სეთურიძე, ო.სეთურიძე, გ.ღუდუშაური, ე.ჭიპაშვილი

ობიექტის მდებარეობა:

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი. დაბა გუდაური. ნაკვეთები: ს/კ 74.06.11.052; 74.06.11.472; 74.06.11.756; 74.06.11.442; 74.06.11.133; 74.06.11.450.

proeqtis stadia: winasaproeqto;

შენობების კლასი პასუხისმგებლობის მიხედვით: მეორე (II);

ობიექტების ტექნიკური დახასიათება:

სავარაუდოდ პროექტით გათვალისწინებულია ერთი და ორსართულიანი კოტეჯების მშენებლობა სარდაფის სართულის გარეშე. საპროექტო ნიშნულები ჯერ გადაწყვეტილი ზუსტად არ არის.
შენობების ტიპი: კარკასი,აგურის ან ბლოკების შევსებით.

საძირკვლის სავარაუდო ტიპი: რკინაბეტონის ფილა ან ლენტური ტიპის საძირკველი.

კვლევის დოკუმენტაცია წარმოდგენილი იყოს ორ (2)ეგზემპლარად.

დანართი: უბნის ტოპოგეგმა, მასშტაბი 1:500

კონსტრუქტორი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, დაბა გუდაური. დაბაში მდებარე ტერიტორიაზე, ნაკვეთებზე s/k 74.06.11.052; 74.06.11.472; 74.06.11.756; 74.06.11.442; 74.06.11.133; 74.06.11.450. შენობების აგებისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დავალების შესასრულებლად წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შედეგები.

I
შესავალი

კერძო პირების, ლ.ცაბაძე, ლ.სუჯაშვილი, ნ,სეთურიძე, ო.სეთურიძე, გ.ღუდუშაური, ე.ჭიპაშვილის დაკვეთის საფუძველზე, 2021 წლის 13 აპრილს, ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, დაბა გუდაურში მდებარე ტერიტორიაზე, ნაკვეთებზე s/k 74.06.11.052; 74.06.11.472; 74.06.11.756; 74.06.11.442; 74.06.11.133; 74.06.11.450. ინჟინერ-გეოლოგ დ.ხუციშვილის ხელმძღვანელობით ჩატარდა წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.
კვლევის მიზანს წარმოადგენდა ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების ზოგადი შესწავლა და დასაპროექტებელი ნაგებობებისათვის მოცემული უბნის ვარგისიანობის დადგენა.
კვლევითი სამუშაოების დაწყებამდე შესწავლილ იქნა რაიონის მთლიანობაში და და მოცემული დაბის ფარგლებში არსებული საფონდო მასალები. კერძოთ 2016 წელს დავით შანიძის მიერ ჩატარებული კვლევების მასალები. 2020 წელს შპს ''გეოგემას'' მიერ ჩატარებული კვლევები და 2012 წელს ''ახალი საქქალაქმშენპროექთის'' მიერ ჩატარებული კვლევების შედეგები გამოყენებულ იქნა ჩვენს მიერ მოცემული დასკვნის შედგენის დროს. მასალები ინახება აღნიშნული დაწესებულებების არქივებში.
უბნის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების დასადგენად, ზემოთაღნიშნულ ქმედებებთან ერთად ჩატარდა ტერიტორიის რეკოგნოსცირება და არსებული ბუნებრივი გაშიშვლებების შესწავლა. საფონდო მასალების მიხედვით უბანძე გაბურღულია ორი ჭაბურღილი, სიღრმით 5.0მ da 15.0მ. ასევე გაყვანილია ექვსი შურფი 2.5-2.7 მეტრი სიღრმიტ. როგორც ავტორები განმარტავენ, ჭაბურღილების სიღრმე განპირობებულია ტერიტორიის ლიტოლოგიური აგებულებით და დასახული მიძნებით, რომლებიც სრულად შეესაბამება სამშენებლო ნორმატივებს (ს.ნ და წ.1.02.07.-87 da სნ და წ. 2.02.01.-83). Dდასახული მიზანი ასევე ითვალისწინებდა ძირითადი ქანების ჭილის სიღრმესაც.
საკვლევ ტერიტორიაზე გავრცელებული თიხოვანი გრუნტების შესასწავლად, ჭაბურფილებიდან ამოფებულ იქნა გრუნტის დაურღვეველი სტრუქტურის 3 ნიმუში. ლაბორატორიული კვლევები ჩატარდა “ახალი საქქალაქმშენპროექტის” საინჟინრო-გეოლოგიური განყოფილების ლაბორატორიაში.
გამონამუშევრების მიბმა განხორციელდა დამკვეთის მიერ გადმოცემული ტოპორუკით მასშტაბით 1:500.

II

უბნის ზოგადი დახასიათება, მდებარეობა, საზღვრები, გეომორფოლოგია, კლიმატი

საკვლევი უბანი მდებარეობს ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის დაბა გუდაურის ტერიტორიაზე. ადგილი კავკასიონის მთავარი ქედის სამხრეთი ფერდობია.
მორფოლოგიურად უბანი წარმოადგენს სამხრეთ-აღმოსავლეთი ექსპოზიციის დამრეცად დახრილ ფერდის ნაწილს და გრძელდება მდინარე არაგვის მარცხენა ნაპირამდე. სიმაღლეთა აბსოლუტური ნიშნულები მერყეობს 2102.0 – 2114.0 მეტრის ფარგლებში.

შესასწავლი ტერიტორია შედის აღმოსავლეთ კავკასიონის საკმაოდ ნოტიო ჰავის ზონაში, ცივი ზამთრით და ხანგრძლივი ზაფხულით. სამშენებლო კლიმატური დარაიონების მიხედვით მიეკუთვნება Iგ ზონას.გაბატონებულია ჩრდილოეთის და ცრდილო-დასავლეთის მომართულების ქარები. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურაა 3.3°. ნალექების საშუალო სლიური რაოდენობაა 786 მმ. თოვლის საბურველი 100 დღეა. თოვლეს წონა 2.5 კპა-ია.თიხა-თიხნარების გაწინვის სიღრმე 118-120 სმ-ია. მონაცემები აფებულია მომქმედი წესების თანახმად “samSeneblo klimatologia” (პნ 01.05-08).
ტერიტორიის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობენ დელუვიურ-პროლუვიური თიხოვანი ნალექები, რომლებითაც გადაფარულია ძირითადი ქანები-დიაბაზები და ანდეზიტები.

III
საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების შედეგები

ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევითი რეკოგნოსცირების და საფონდო მასალების გამოყენებით სამშენებლო უბნის გეოლოგიური ჭრილი მოძებნილია და აღწერილია მოცემულ თავში.
გამონამუშევრები #1, #2. წარმოდგენილი ჭრილებიდან ჩანს, რომ მიწის ზედაპირიდან 1,0 m სიღრმემდე გავრცელებულია ნაყარი და ნიადაგის ფენა (QIV). (ფენა #1). 1.0 – 2.40 მეტრის სიღრმეზე გვხვდება ყავისფერი ფერის თიხა, კლდოვანი ნატეხების და კენჭების ჩანართებით 20%-მდე. თიხა მყარპლასტიკურია (ფენა #2).

2.40 – 2.70 m. სიღრმეზე გვხვდება დელუვიურ-პროლუვიური გენეზისის (dpQIV) ღია ყავისფერი ფერის ნახევრადმყარი თიხა (ფენა #2) CanarTebiთ 15%-მდე.

5.0 _ 7.0 m ინტერვალში გვხვდება ძირითადი ქანი, მეოთხეული ასაკის ვულკანური წარმოშობის დიაბაზები და ანდეზიტები (QIV).

საფონდო მასალების უფრო ღრმად განლაგებული ქანები არ წარმოადგენს ჩვენი შესწავლის ინტერესს ამ ობიექტზე.

Gგრუნტის წყალი დამიებულ სიღრმემდე არ დაფიქსირებულა საფონდო მასალის მიხედვით.

IV

დასკვნები და რეკომენდაციები

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს შემდეგი წინასწარი დასკვნები

1. მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე არ არის (არასასურველი) საშიში ფიზიკურ-გეოლოგიური პროცესები.
   სამშენებლო უბანი საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით მიეკუთვნება II(საშუალო) კატეგორიას, სნ. da წ 1.02.07.87 10 – ე დანართის თანახმათ.

2. სამშენებლო თვისებების მიხედვით უბნის ამგებ ქანებში გამოიყოფა ერთი საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტი (სგე).ნაყარი და ნიადაგის ფენა მხედველობაში არ მიიღება.

   I sge – ღია ყავისფერი, ნახევრადმყარი კონსისტენციის თიხა, ქანის ნატეხების და კენჭების ჩანართებით 15-20%. dpQIV (fena #2);

3. უბნის ლითოლოგიური აგებულებიდან გამომდინარე, დასაპროექტებელი შენობის დაფუძნება შეიძლება I(სგე)-ზე. დაფუძნებისას საძირკვლის ტიპად შეიძლება მიღებულ იქნას ლენტური ან რკინაბეტონის ფილა.

4. გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური თვისებებიდან გამომდინარე საანგარიშო წინაღობა უნდა ვიგულისხმოთ 2.2 კგ/სმ^2.

5. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ბრძანება #1_1/2284-s თანამად (პნ 01.01.-09), სამშენებლო ტერიტორიის სეისმურობა მიღებულ იქნას 9 ბალი. ამავე კრებულის მიხედვით ტერიტორიის ამგები გრუნტები სეისმურობის მიხედვით მიეკუთვნება II კატეგორიას.

6. დამუშავების სძნელის მიხედვით უბანზე გავრცელებული გრუნტები სნ და წ IV- 2 -82 I - I ცხრილის თანახმად მიეკუთვნება:

- ნაყარი (ფენა#1) – ყველა სახის დამუშავებისას II ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1800კგ/მ³(რიგ.#24ა)

- თიხა (ფენა#2) – ყველა სახის დამუშავებისას III ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1950 კგ/მ³ (რიგ.#8ვ)

ინჟინერ - გეოლოგი დავით ხუციშვილი

miwis nakveTis topografiuli gegma

S.p.s "kirkitaZe da kompania" (s/n4162940067)

D:\kirki\LOGO_K_K.jpg

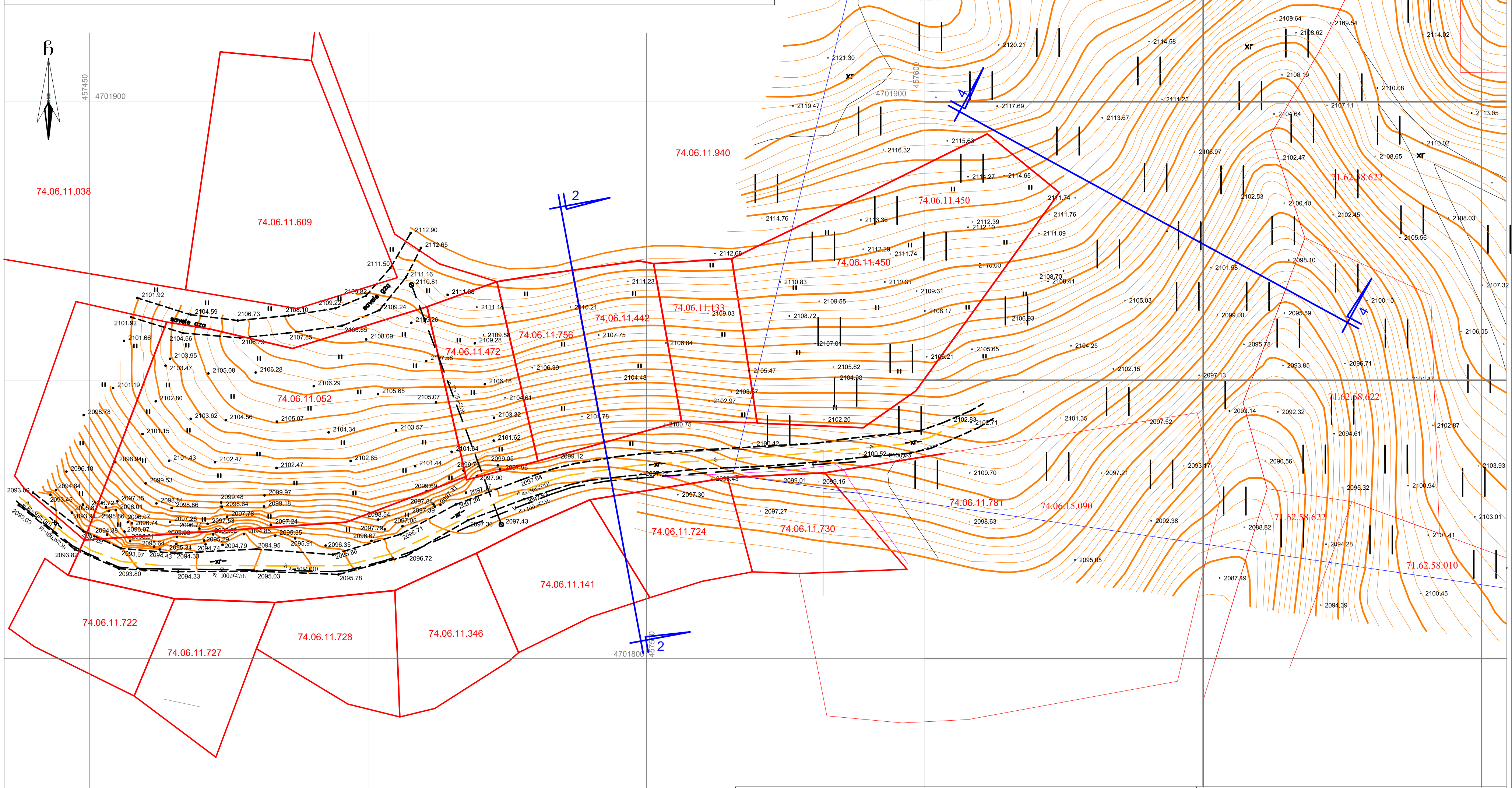
pekinis q. #27 t: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, faqsi: 2 37 23 00

L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"

Pekini str. N 27 tel: 2 37 23 00 mob: 5 99 56 22 76, fax: 2 37 23 00

raioni yazbegi, gudauri (s/k: 74.06.11.052, 74.06.11.472, 74.06.11.756, 74.06.11.442, 74.06.11.133 da 74.06.11.450)
moq. levan cabaZe (p.n. 35001006090) (danarCeni mesakuTreebi ix. amonawerSi)
sakuTrebaSi arsebuli 2001, 430, 420, 440, 400 da 1780 kv.m. sasoflo–sameurneo
daniSnulebis miwis nakveTis da misi mimdebare teritoriis topografiuli

გეგმა



პირობითი აღნიშვნები

WGS 1984-ის კოორდინატთა სისტემის UTM პროექცია

sacx. Senoba	xis Robe	წ	wyalgayvaniloba
arasacx. Senoba	Robe	გ	gazi
farduli	qvis kedeli	კ	kanalizacia
mSenebare Senoba	kedeli	სან	saniaRvre
wiwvovani xe	flate	კგ	kavSirgabmuloba
foTlovani xe	rkinigza		el. qselebi
xilkenkrovani mcenare	sameTvalyureo Webi	თგ	gaTboba
gare ganaTeba	el. gadamcemi xazi		

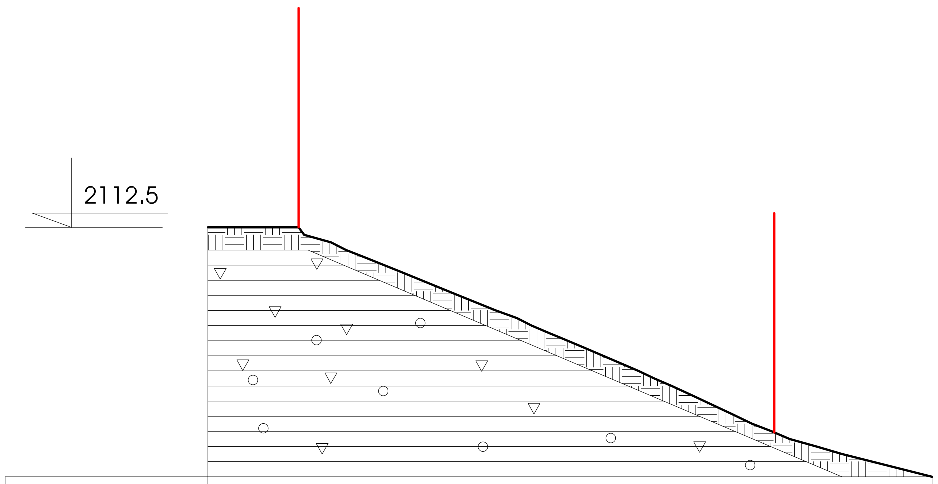
შენიშვნა: 1) gegmaze datanilia sajaro reestrSi registrirebuli nakveTis sazRvrebi
2) vinadan gegmaze datanilia mxolod registrirebuli miwisqveSa komunikaciebi maTi mdebareobebis dazusteba moxdes yvela komunikaciis warmomadgenlebTan

S.p.s. "kirkitaZe da kompania" (s/n4162940067)

direqtori:	r. kirkitaZe
azoma:	
daxaza:	e. kvekvecia
damkveTi	l. cabaZe
მასშტაბი: 1:500	14.06.2018წ.

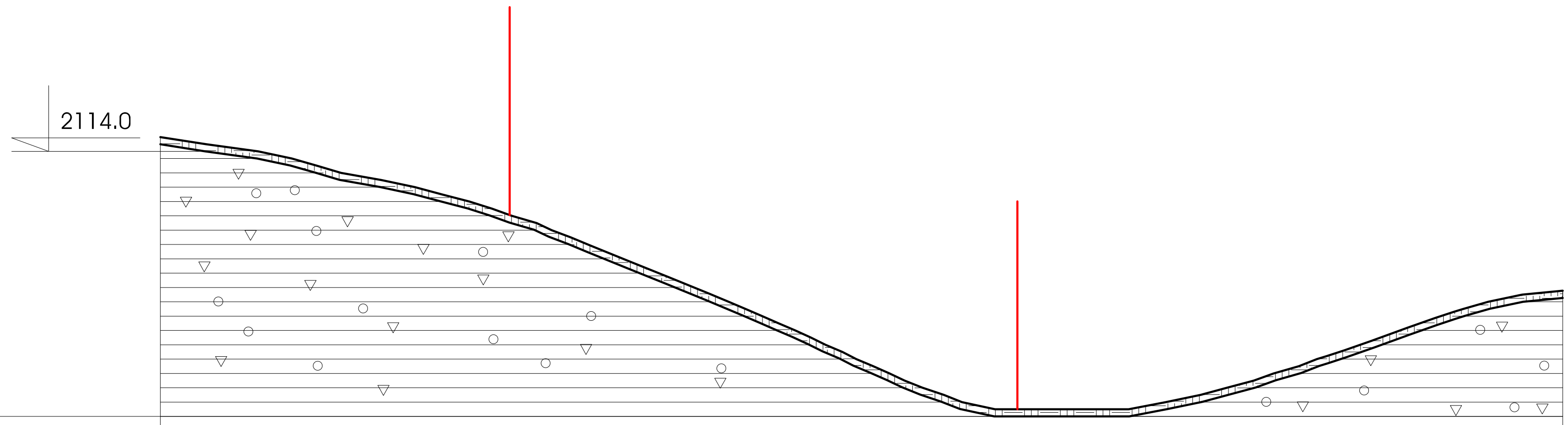
.

ჭრილი 2-2

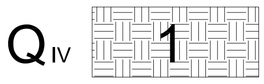


გამონამუშევრის №	შურფი № 1	შურფი № 2
მიწის ზედაპირის ნიშნულები	2112.5	2004.0
მანძილი მ-ში	48.0	

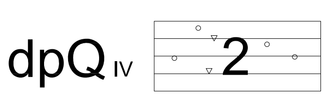
ჭრილი 4-4



გამონამუშევრის №	შურფი № 3	
მიწის ზედაპირის ნიშნულები	2115.0	2004.0
მანძილი მ-ში	98.0	



ნაყარი და ნიადაგის ფენა



თიხა ნატეხოვანი მასალის და კენჭების შემცველობით 20% -მდე

დუშეთის რაიონი დაბა გუდაური

უბნის გეოლოგიური ჭრილი 1: 500

ინჟინერ გეოლოგი: დავით ხუციშვილი