

შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი "

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, გუდაური, არსებული მიწის ნაკვეთების
საკადასტრო კოდი №74.06.11.175 და №74.06.11.159
განაშენიანების დეტალური გეგმის
კონცეფცია



თბილისი 2021 წელი

შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი "

ქაზგების მუნიციპალიტეტი, გუდაური, არსებული მიწის ნაკვეთების
საკადასტრო კოდი №74.06.11.175 და №74.06.11.159
ბანაშენიანების დეტალური გეგმის
კონცეფცია

დირექტორი

ვ.კლდიაშვილი

პრ.მთ.არქიტექტორი

თ.კლდიაშვილი

შეასრულა

ბ.თინიკაშვილი

ბ.თინიკაშვილი

ბანაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის სარჩევი		
1	თავგუთრცემლი	
2	ბანმარტეპიტი ბარათი	3
3	საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის ბრძანება №45/0	4
4	საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტის თანხმობის წერილი	12
5	სიტუაციური სქემა	13
6	სიტუაციური გეგმა	14
7	ტოპოგრაფიული ანაზომი	15
8	არსებული სიტუაციის ფოტოები	16
9	არსებული სიტუაციის ფოტოფიქსაცია	18
10	საკადასტრო მონაცემები	19
11	კონცეფცია	20
12	SWOT-ანალიზი	21
13	ტერიტორიის ვიზუალიზაცია	22
14	ვერტიკალური გეგმარება	24
15	ბანერის ფოტო	

თბილისი 2021 წელი

შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი "			ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, გუდაური (ს/კ 74.06.11.175) ინდივიდუალური საცხ. სახლების ჯგუფი (ბლოკი 1, ბლოკი 2, ბლოკი 3) ინდივიდუალური საცხ. სახლი (ბლოკი 4) (ს/კ 74.06.11.159)		
დირექტორი	ვ.კლდიაშვილი		პროექტის სარჩევი	ფურც	ფურც-ბი
პრ.მთ.არქიტ.	თ.კლდიაშვილი				
შეასრულა	ბ.თინიკაშვილი	ბ.თინიკაშვილი		მასშტ.	თარიღი
შეამოწმა	თ.კლდიაშვილი				2021

განმარტებითი ბარათი

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მიწის ს/კ: 74.06.11.175; 74.06.11.159; ინდივიდუალური საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმ შემუშავდა საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის ბრძანება #45/ო, 26/04/2021/ საფუძველზე

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ყაზბეგის მინიციპალიტეტში, გუდაურის ბუნებრივ ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე.

მიმდებარე ტერიტორია განაშენიანებულია.

საპროექტო ნაკვეთების ჯამური ფართია 1400 კვ. მ.

მაქსიმალური ნიშნული ზღვის დონიდან 2050 მ-ია. მინიმალური - 2047,მ. ტერიტორიის რელიეფი უმეტესი ნაწილის დახრილობით ხასიათდება 10⁰-20⁰ -ის ფარგლებში, დახრაა ჩრდილო- სამხრეთის მიმართულებით.

ჩრდილოეთიდან, აღმოსვლეთიდან და სამხრეთიდან საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრენა მცხეთა-სტაფანწმინდა-ლარსის გზა. დასავლეთით მიმდებარეთკერძო ნაკვეთებია.

საქართველოს რეგიონალური განვითარების და ინფრასტრუქტურული სამინისტრის წერილის (#01/3915 .09.11.2020) თანახმად „განსაზღვრულ არეალში დასშვებია ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიის (ლტ) სასოფლო-სამოსახლო ზონის (შზ-1) პარამეტრების შესაბამისად ინდივიდუალური განაშენიანების განვითარება.,

თუ თვითოეული მიწის ნაკვეთის ან სულ მცირე, მისი ნახევარი ნაწილის რელეფის დახრილობა არ აღემატება 40%-ს და მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია გზით და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურით,,

საპროექტო ტერიტორიის ნაკვეთებზე ცენტრალურ გზიდან შემავალი ორი დამოუკიდებელი გზა დასავლეთიდან (4,0 მ) და აღმოსვლეთიდან (5.0 მ), არ შეეფერხებს ძირითად მოძრაობას.

საპროექტო ტერიტორიაზე მისაყვანია კომუნიკაციებიგაზი, წყალი დენი, კანალიზაციდა..

საპროექტო ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება ხე-ნარგავი და ბუჩქნარი. (ალპური ზონა)

საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება ხდება მთელ ფართობზე.

საპროექტო გადაწყვეტით ტერიტორია ძირითადად ვითარდება ინდივიდუალური ორსართულიანი, სარდაფით საცხოვრებელი სახლებით (4 ერთეული).

ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება ტექნოგენური საფრთხეები .

ტერიტორიაზე არ ფიქსირდება ბუნებრივი საფრთეები საფრთხეები

საპროექტო ტერიტორიის ძირითადი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

საპროექტო წინადადებით აღნიშნულ ტერიტორიაზე დადგინდა სასოფლო-სამოსახლო ზონის (შზ-1) პარამეტრებით:

#1 ნაკვეთი ფართობი 400მ²

კ1 - **120 : 400** =0.3

კ2 - **220 : 400** =0.5

კ3 - **191 : 400**=0.5

#2 ნაკვეთი ფართობი 1000 მ²

კ1 - **306 : 1000** =0.3

კ2 - **540 : 1000** =0.5

კ3 - **253 : 1000**=0.3

ტერიტორიის დაგეგმვის მიზანი

დაგეგმვის მიზანია აღნიშნულ ტერიტორიაზე ბუნებრივი გარემოს შენარჩუნებით, ჩამოყალიბებული,

ადამიანისთვის ღირსეული საცხოვრებელი პირობების მქონე ინდივიდუალური ორსართულიანი, სარდაფით

საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა,(4 ერთეული) რომელიც გაითვალისწინებს კერძო ინტერესებს

ტერიტორიის დაგეგმვის ამოცანები

დაგეგმვის ამოცანაა, ეტაპობრივი დაგეგმვის და ყველა საკვანძო ასპექტის მეთოდურად შესწავლით,

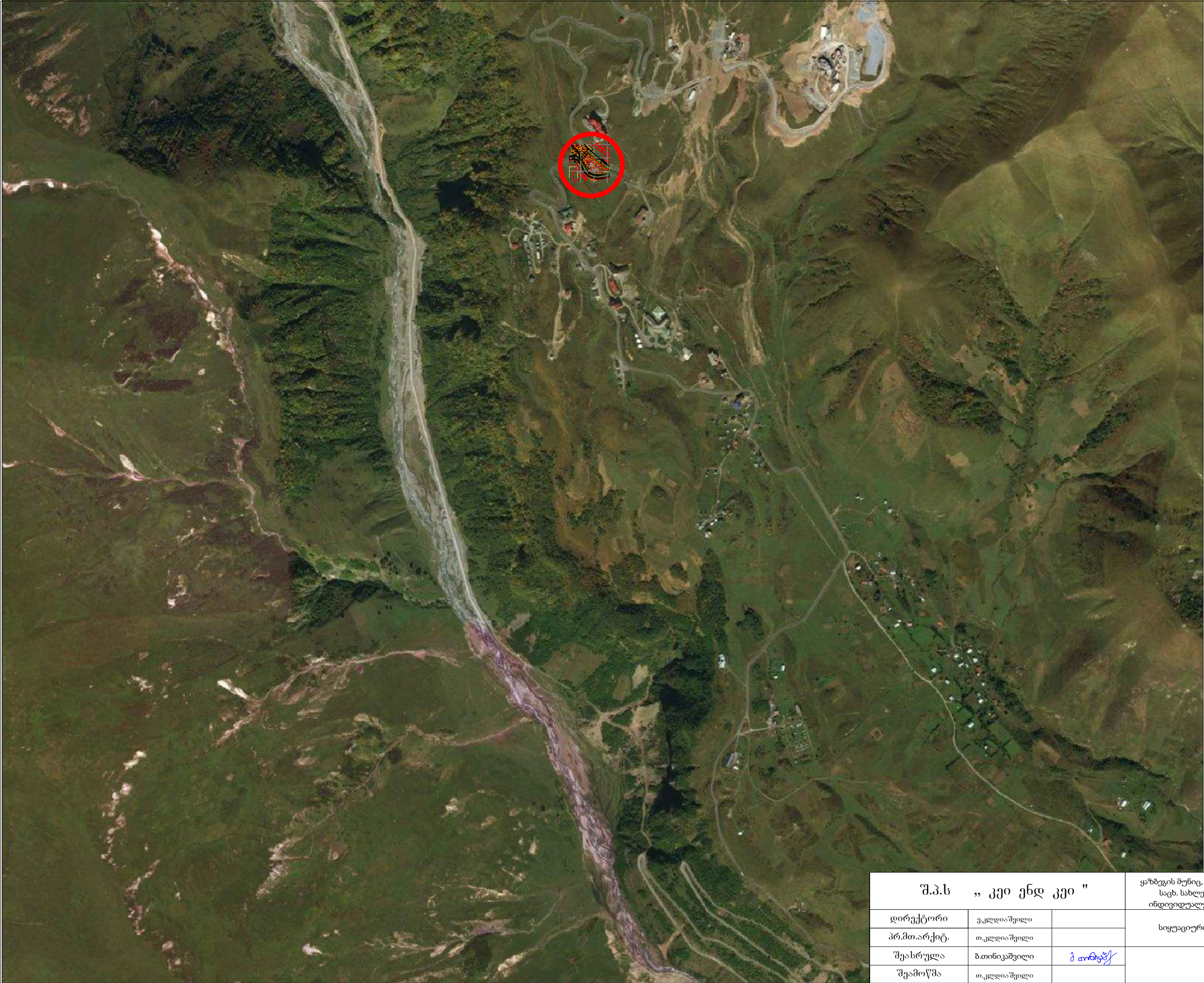
მოხდეს მოცემული ტერიტორიის ისეთი ათვისება, რაც ხელს შეუწყობს ბუნებრივი გარემოს

შენარჩუნებას და თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამის საცხოვრებელი სახლების მშენებლობას.

შესაბამისად პროექტი ითვალისწინებს შემდეგ გეგმარებით ამოცანებს:

- სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო კომუნიკაციების დაგეგმვა;
- ტერიტორიების გამწვანება და კეთილმოწყობა;

შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი "			ყაზბეგის მუნიც, გუდაური (ს/კ 74.06.11.175) ინდივიდუალური საცხ. სახლების ჯგუფი (ბლოკი 1, ბლოკი 2, ბლოკი 3) ინდივიდუალური საცხ. სახლი (ბლოკი 4) (ს/კ 74.06.11.159)		
დირექტორი	ვ.კლდიაშვილი		განმარტებითი ბარათი	ფურც	ფურც-ბი
პრ.მთ.არქიტ.	თ.კლდიაშვილი				
შეასრულა	ბ.თინიკაშვილი	<i>ბ. თინიყაშვილი</i>		მასშტ.	თარიღი
შეამოწმა	თ.კლდიაშვილი			10000	2021



პირობითი აღნიშვნები

 საპროექტო ტერიტორია

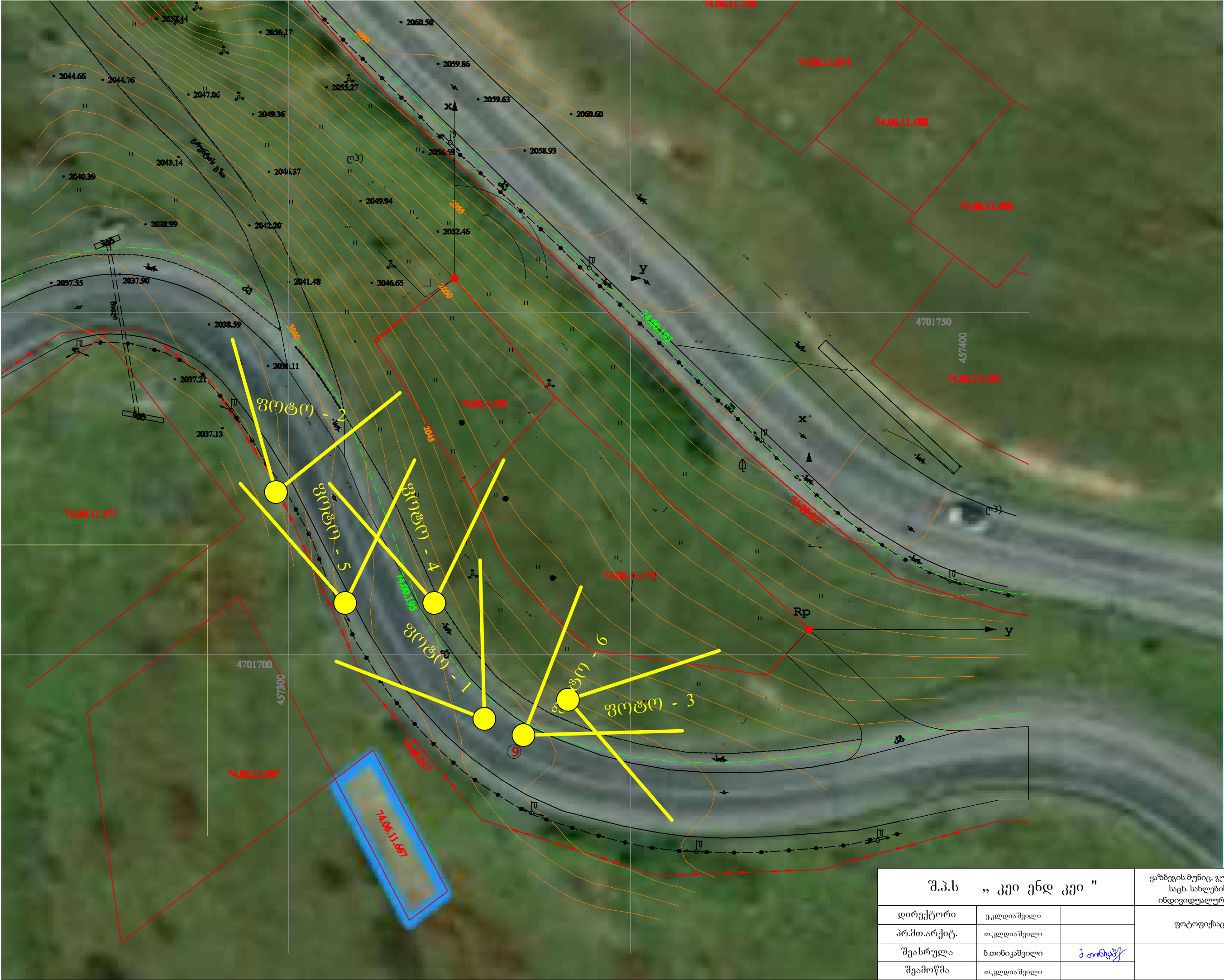
შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი “			ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის, გუდაურის (ს/კ 74.06.11.175) ინდივიდუალური საცხ. სახლების ჯგუფი (ბლოკი 1, ბლოკი 2, ბლოკი 3) ინდივიდუალური საცხ. სახლი (ბლოკი 4) (ს/კ 74.06.11.159)		
დირექტორი	ვაკლიაშვილი		სიყუაცური გეგმა	ფურც	ფურც-ბი
პრ.მთ.არქიტ.	თ.კლდიაშვილი				
შეასრულა	ბ.თინიკაშვილი	ბ.თინიკაშვილი		მასშტ.	თარიღი
შეამოწმა	თ.კლდიაშვილი			10000	2021



შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი "			ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის, გუდაურის (ს/კ 74.06.11.175) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების ჯგუფი (ბლოკი 1, ბლოკი 2, ბლოკი 3) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (ბლოკი 4) (ს/კ 74.06.11.159)		
დირექტორი	გ.კლიაშვილი		არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები	ფურც	ფურც-ბი
პრ.მთ.არქიტ.	თ.კლიაშვილი				
შეასრულა	ბ.თინიკაშვილი	ბ.თინიკაშვილი		მასშტ.	თარიღი
შეამოწმა	თ.კლიაშვილი			10000	2021



შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი "			ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, გუდაურის (ს/კ 74.06.11.175) ინდივიდუალური საცხ. სახლების ჯგუფი (ბლოკი 1, ბლოკი 2, ბლოკი 3) ინდივიდუალური საცხ. სახლი (ბლოკი 4) (ს/კ 74.06.11.159)		
დირექტორი	ვაკლიაშვილი		არსებული სიტუაციის ფოტოსურათები	ფურც	ფურც-ბი
პრ.მთ.არქიტ.	თ.კლდიაშვილი				
შეასრულა	ბ.თინიკაშვილი	ბ.თინიკაშვილი		მასშტ.	თარიღი
შეამოწმა	თ.კლდიაშვილი			10000	2021



პირობიტი აღნიშვნები

ვოტო - 1
ვოტოს გადაღების
წერტილი და კუთხე

შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი “			ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის, გუდაურის (ს/კ 74.06.11.175) ინდივიდუალური საცხ. სახლების ჯგუფი (ბლოკი 1, ბლოკი 2, ბლოკი 3) ინდივიდუალური საცხ. სახლი (ბლოკი 4) (ს/კ 74.06.11.159)		
დირექტორი	ვ.კლიაშვილი		ფოტოფიქსაცია	ფურც	ფურც-ბი
პრ.მთ.არქიტ.	თ.კლიაშვილი				
შეასრულა	ბ.თინიკაშვილი	ბ.თინიკაშვილი		მასშტ.	თარიღი
შეამოწმა	თ.კლიაშვილი			10000	2021

შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი "			ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის (ს/კ 74.06.11.175) ინდივიდუალური საცხ. სახლების აგებულება (ბლოკი 1, ბლოკი 2, ბლოკი 3) ინდივიდუალური საცხ. სახლი (ბლოკი 4) (ს/კ 74.06.11.159)		
დირექტორი	გ. კლდიაშვილი		საკადასტრო მონაცემები	ფურც.	ფურც.-ბი
პრ.მთ.არქიტ.	თ. კლდიაშვილი				
შეასრულა	ბ. თინიკაშვილი	<i>ბ. თინიკაშვილი</i>		მასშტ.	თარიღი
შეამოწმა	თ. კლდიაშვილი			10000	2021

ტერიტორიის დაგეგმვის მიზანი

დაგეგმვის მიზანია აღნიშნულ ტერიტორიაზე ბუნებრივი გარემოს შენარჩუნებით, ჩამოყალიბებული, ადამიანისთვის ღირსეული საცხოვრებელი პირობების მქონე ინდივიდუალური ორსართულიანი, სარდაფით საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა,(4 ერთეული) რომელიც გაითვალისწინებს კერძო ინტერესებს

ტერიტორიის დაგეგმვის ამოცანები

- დაგეგმვის ამოცანაა, ეტაპობრივი დაგეგმვის და ყველა საკვანძო ასპექტის მეთოდურად შესწავლით, მოხდეს მოცემული ტერიტორიის ისეთი ათვისება, რაც ხელს შეუწყობს ბუნებრივი გარემოს შენარჩუნებას და თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამის საცხოვრებელი სახლების მშენებლობას. შესაბამისად კრომეტი ითვალისწინებს შემდეგ გეგმარებით ამოცანებს:
- სათანადო სატრანსპორტო და საინჟინრო კომუნიკაციების დაგეგმვა;
 - ტერიტორიების გამწვანება და კეთილმოწყობა;

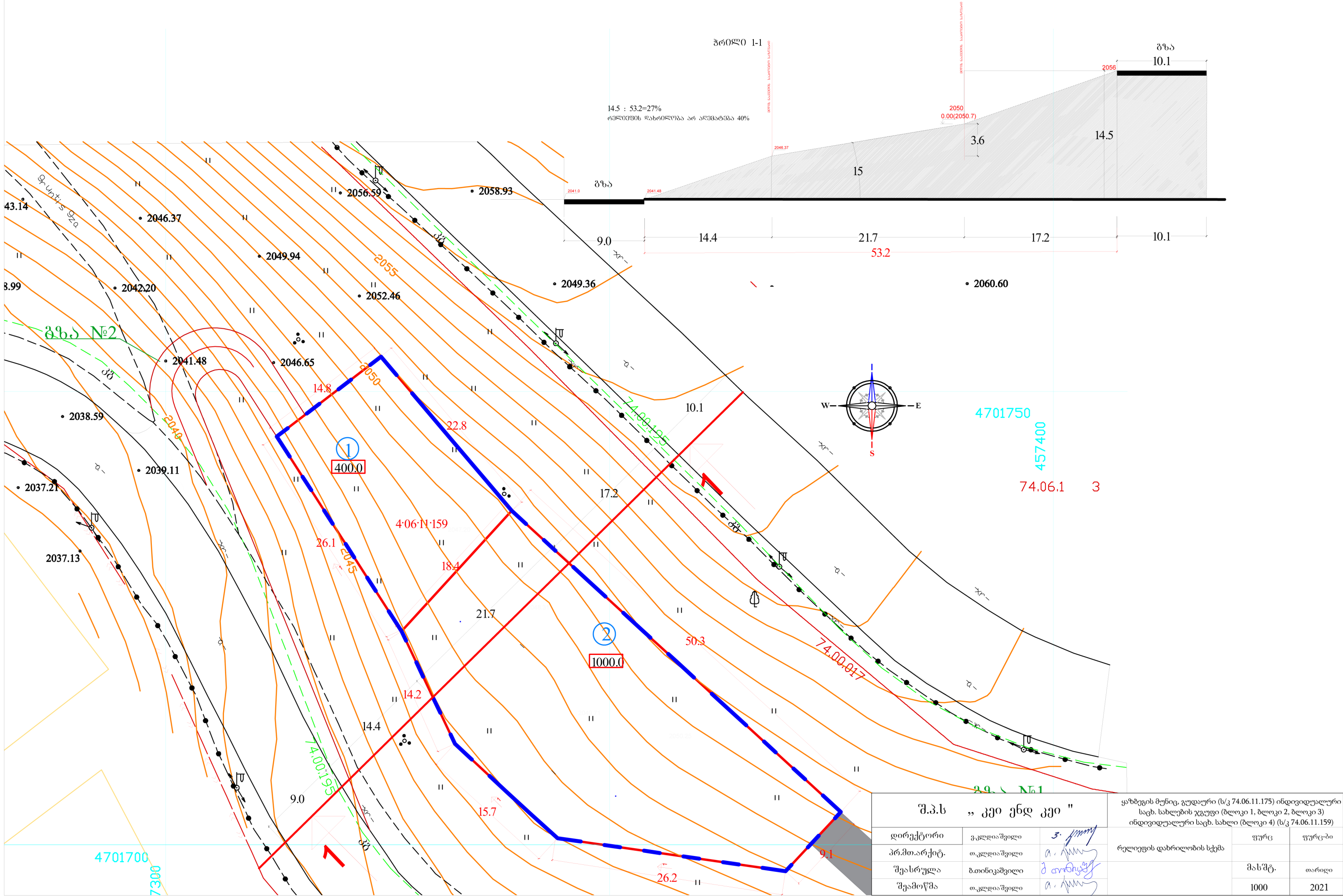
SWOT-ანალიზი

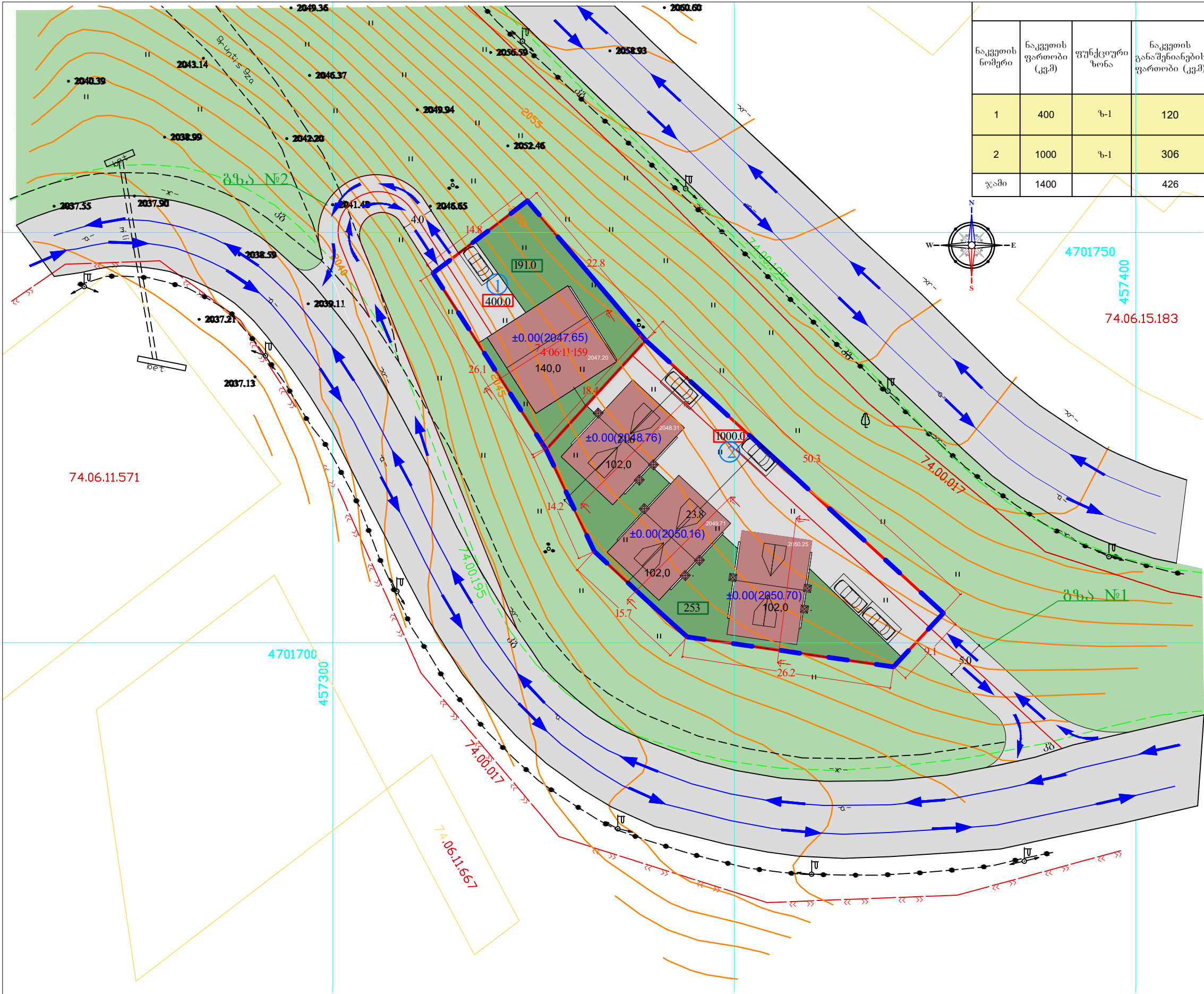
S	W	O	T
ადგილმდებარეობა			
განაშენიანებული მიმდებარე ტერიტორია	რთული რელიეფი	საცხოვრებლად ჯანსაღი გარემოს ჩამოყალიბება	
საბაბიროების სიახლოვე	არსებული მისასვლელი გზა		
ხეღები კანორაგმული			
ეკოლოგია			
სარეკრეაციო ტერიტორიების მიმდებარედ, სუფთა გარემო	ალკური ზონა, ხე-ნარგავების არ არსებობა	გამწვანებული ტერიტორიის მაქსიმალური შენარჩუნება	
	ტრანსპორტი		
არსებული ცენტრალური გზის მიმდებარედ	ნაკვეთებთან მისასვლელი გზის დაგეგმვა		
საინჟინრო ქსელები			
შესაძლებელია ყველა სახის კომუნიკაციის მიწვანა	მიმდებარე საკომუნიკაციო ქსელების არსებობა	ყველა კომუნიკაცია იძლევა დაკავშირების უფლებას	ტექნიკურად შეუსრულებელი გეგმების დადება

SWOT-ანალიზის საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ დაგეგმილი პროექტის განხორციელება მიმდებარე ტერიტორიის სწორ განვითარებას დაეხმარება. პროექტით გათვალისწინებულია კერძო ინტერესები

შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი "			ყაზბეგის მუნიცი, გუდაური (ს/კ 74.06.11.175) ინდივიდუალური საცხ. სახლების ჯგუფი (ბლოკი 1, ბლოკი 2, ბლოკი 3) ინდივიდუალური საცხ. სახლი (ბლოკი 4) (ს/კ 74.06.11.159)		
დირექტორი	გ.კლდიაშვილი		SWOT-ანალიზი	ფურც	ფურც-ბი
პრ.მთ.არქიტ.	თ.კლდიაშვილი				
შეასრულა	ბ.თინიკაშვილი	ბ.თინიკაშვილი		მასშტ.	თარიღი
შეამოწმა	თ.კლდიაშვილი			10000	2021

რელიეფის დახრილობის სქემა





ნაკვეთების პარამეტრები									
ნაკვეთის ნომერი	ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ)	ფუნქციური ზონა	ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი (კვ.მ)	კ1	ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის ფართობი (კვ.მ)	კ2	ნაკვეთის გამწვანების ფართობი (კვ.მ)	კ3	რამდენიმე შენობის განთავსების რეჟიმი
1	400	ზ-1	120	0.3	220	0.5	191	0.5	დასაშვებია ერთიშენობის განთავსება
2	1000	ზ-1	306	0.3	540	0.5	253	0.3	დასაშვებია რამდენიმე შენობის განთავსება
ჯამი	1400		426		760		441		

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- მიწის საპროექტო საკადასტრო საზღვარი
- მეზოპელი მიწის საკადასტრო საზღვარი
- UTM სავრთაშორისო სისტემა
- 1 მიწის ნაკვეთის ნომერი
- 1000.0 მიწის ნაკვეთის ფართობი
- 5.1 მიწის ზომები
- გზა
- ბამწვანება
- შენობა

შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი “			ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის, გუდაური (ს/კ 74.06.11.175) ინდივიდუალური საცხ. სახლების ჯგუფი (ბლოკი 1, ბლოკი 2, ბლოკი 3) ინდივიდუალური საცხ. სახლი (ბლოკი 4) (ს/კ 74.06.11.159)		
დირექტორი	გეგმაშემოქმედებელი		გამწვანების და ტრანსპორტის მოძრაობის სქემა	ფურც	ფურც-ბი
პროექტი	თ.კლდიაშვილი				
შეასრულა	ბ.თინიკაშვილი	მ.თინიკაშვილი		მასშტ.	თარიღი
შეამოწმა	თ.კლდიაშვილი			10000	2021



შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი "			ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის, გუდაურის (ს/კ 74.06.11.175) ინდივიდუალური საცხ. სახლების ჯგუფი (ბლოკი 1, ბლოკი 2, ბლოკი 3) ინდივიდუალური საცხ. სახლი (ბლოკი 4) (ს/კ 74.06.11.159)		
დირექტორი	ფ.კლდიაშვილი		ვიზუალიზაცია	ფურც	ფურც-ბი
პრ.მთ.არქიტ.	თ.კლდიაშვილი				
შეასრულა	ბ.თინიკაშვილი	პ.თინიკაშვილი		მასშტ.	თარიღი
შეამოწმა	თ.კლდიაშვილი			10000	2021



შ.პ.ს „ კეი ენდ კეი "			ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის, გუდაურის (ს/კ 74.06.11.175) ინდივიდუალური საცხ. სახლების ჯგუფი (ბლოკი 1, ბლოკი 2, ბლოკი 3) ინდივიდუალური საცხ. სახლი (ბლოკი 4) (ს/კ 74.06.11.159)		
დირექტორი	გ.კლდიაშვილი		ვიზუალიზაცია	ფურც	ფურც-ბი
პრ.მთ.არქიტ.	თ.კლდიაშვილი				
შეასრულა	ბ.თინიკაშვილი	ბ.თინიკაშვილი		მასშტ.	თარიღი
შეამოწმა	თ.კლდიაშვილი			10000	2021

ბანერის ფოტოები

