Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი
№15 თემატური გეგმის კორექტირებული პროექტი

დამკვეთი ლევან ენუქიძე
პროექტის სახელწოდება და მისამართი ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი
თარიღი / ადგილი 2023 წლის ოქტომბერი / თბილისი
საპროექტო ორგანიზაცია Ab Architectural Bureau შპს "არქიტექტურული ბიურო" შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო

სარჩევი

ცვლილებების სქემა.

სიტუაციური გეგმა. 4-7
ტერიტორიის ფოტომასალა. 8-9
ფოტოფიქსაცია. 10-11
მგგ-თი დადგენილი ზონირება. 12
მგგ-თი დადგენილი ინფრასტრუქტურული პროექტების გეგმა. 13
მგგ-თი დადგენილი თემატური გეგმის დოკუმენტაცია. 14
დოკუმენტური კვლევა. 15
განმარტებითი ბარათი. 16-17
სვოტ ანალიზი/დაგეგმვის მიზნები და ამოცანები. 18 სიტუაციური გეგმა. 19
არსებული ფუნქციურო ზონირება. 20
სტრუქტურული ზონირება. 21
საკუთრების ანალიზი. 22
სართულიანობის ანალიზი. 23
შენობების ფუნქციური დანიშნულებები. 24
არსებული საგზაო ქსელის ანალიზი. 25
არსებული ელ.მომარაგების ქსელი. 26
არსებული ბუნებრივი აირით მომარაგების ქსელი. 27
ორთოფოტოგადაღება. 28
ორთოფოტოგადაღება ტოპოგრაფიით. 29
არსებული რელიეფის ჭრილები. 30-31
ტერიტორიის სამგანზომილებიანი მოდელი. 32-33
არსებული-საპროექტო გამიჯვნის სქემა. 34-35
მიწის ნაკვეთების განაწილების ცხრილი. 36
არსებული/საპროექტო ფუნქციური ზონირება. 37

ვარიანტი 1

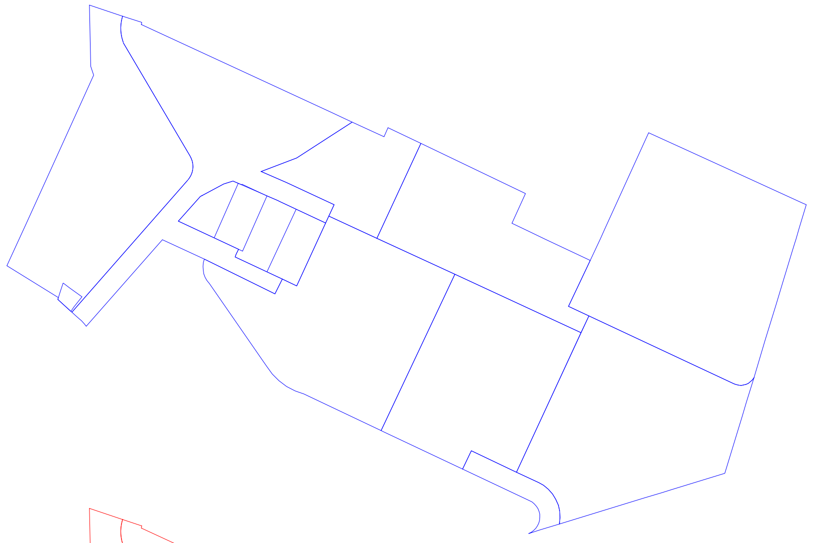
საპროექტო გამიჯვნის გეგმა. 38
შენობების განთავსების სქემა. 39
გენგეგმა. 40
ვიზუალიზაცია. 41-43
საპროექტო ჭრილები. 44

ვარიანტი 2

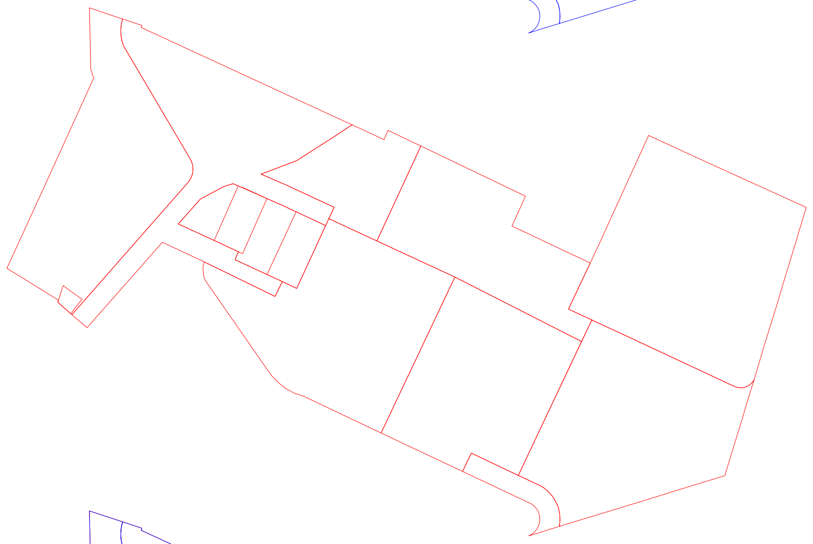
საპროექტო გამიჯვნის გეგმა. 46
შენობების განთავსების სქემა. 47
გენგეგმა. 48
ვიზუალიზაცია. 49-51
საპროექტო ჭრილები. 52

ცვლილებების
განმარტებითი ბარათი

შეთანხმებულ თემატურ გეგმაში, დაშვებული იქნა ტექნიკური შეცდომა. ტექნიკურ ეკონომიკურ მონაცემებში, ტექსტურ ნაწილში და ცხრილებში საპროექტო მიწის ნაკვეთების ფართობები იყო მითითებული სწორად. ხოლო გამიჯვნის ნახაზები არ შეესაბამებოდა ტექსტურ მონაცემებს, რისი კორექტირებაც ხდება წარმოდგენილი დოკუმენტაციით.



მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის სქემა შეთანხმებული თემატური გეგმის მიხედვით



მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის კორექტირებული სქემა

განსხვავება

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

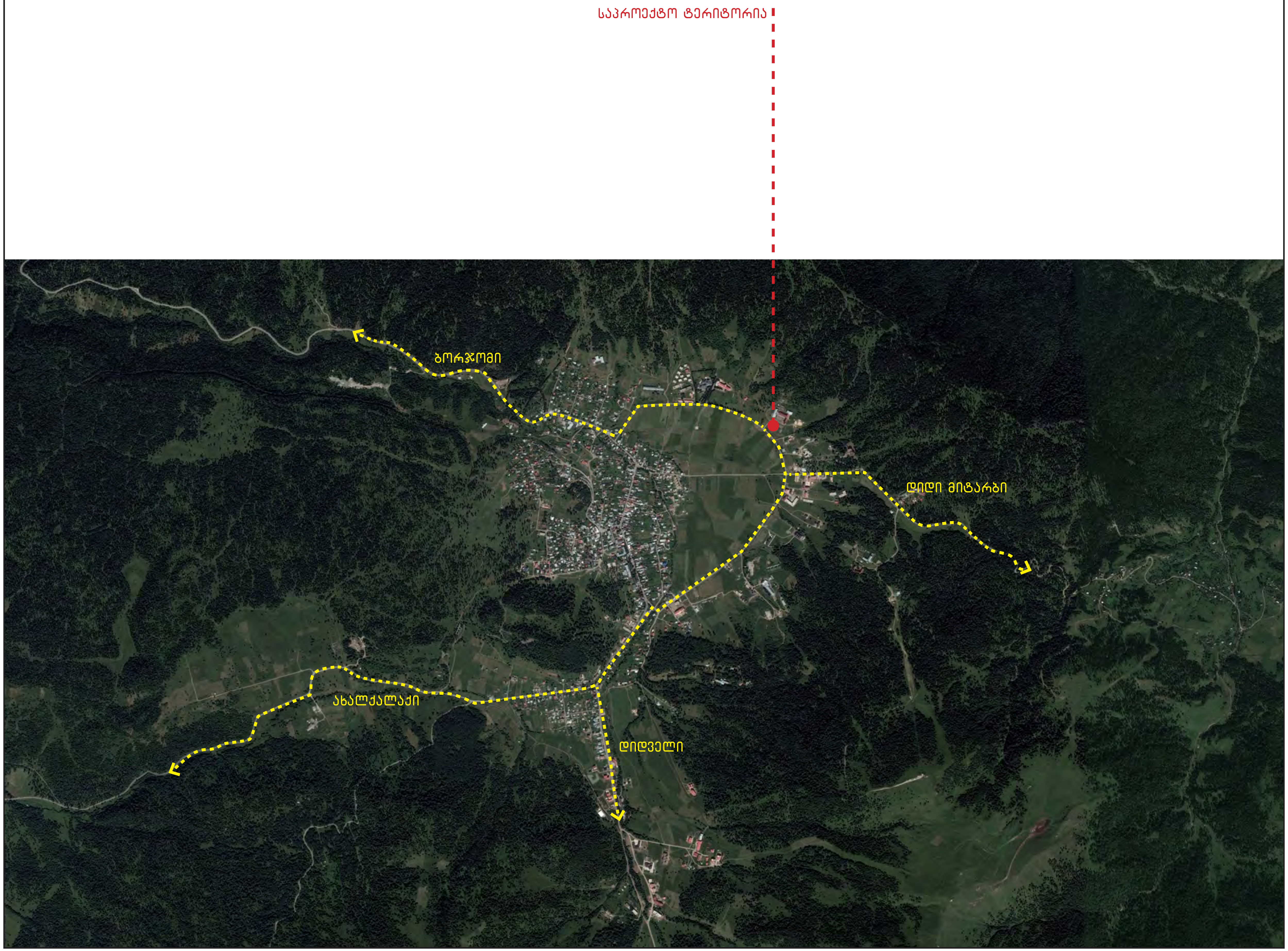
პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
საპროექტო განაშენიანება

გვერდი
53

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

სიტუაციური გეგმა

გვერდი

4

კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

სიტუაციური გეგმა

გვერდი

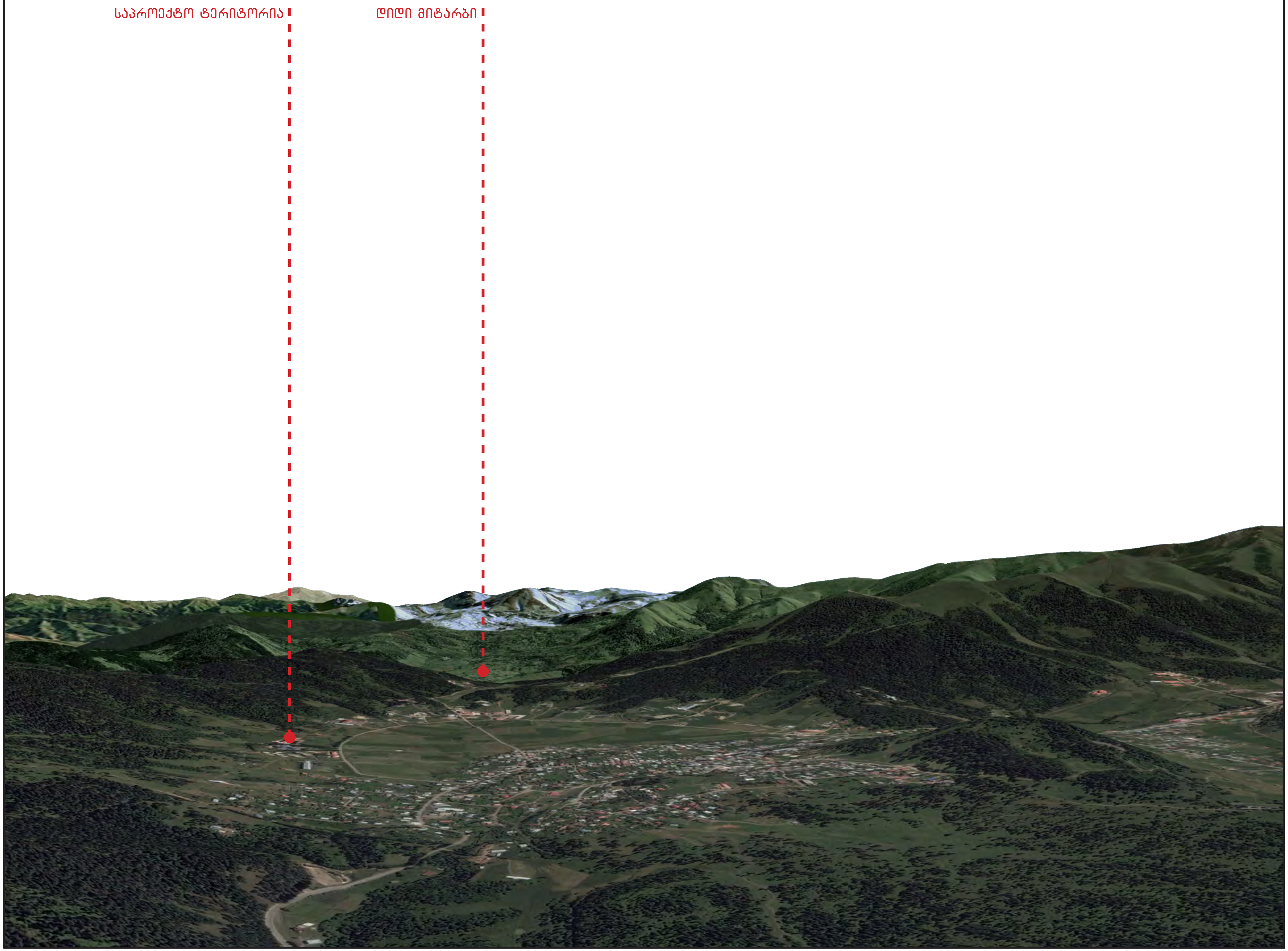
5

კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

სიტუაციური გეგმა

გვერდი

6

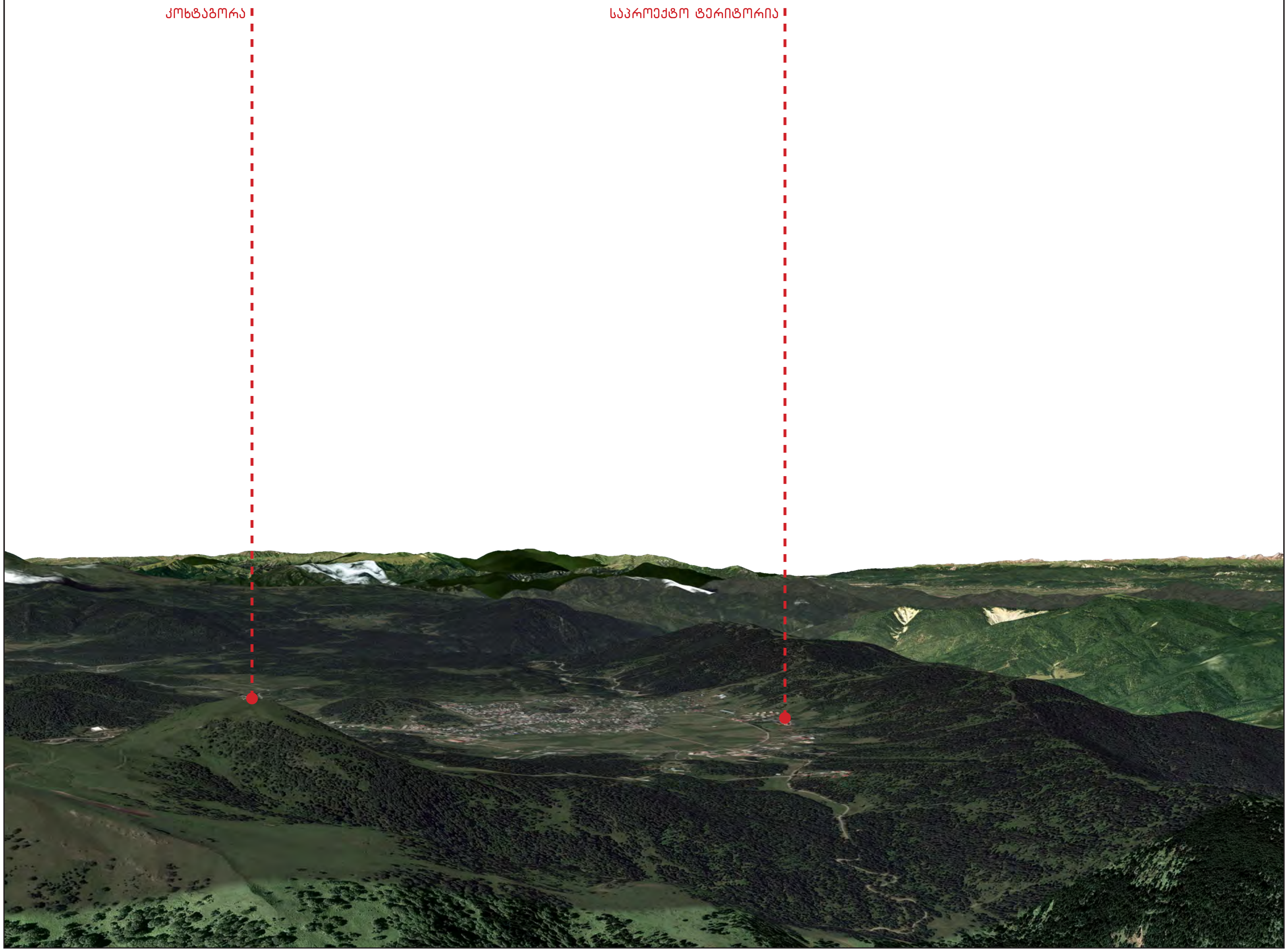
კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
სიტუაციური გეგმა

გვერდი
7

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

აეროფოტოგადაღება

გვერდი

8

კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

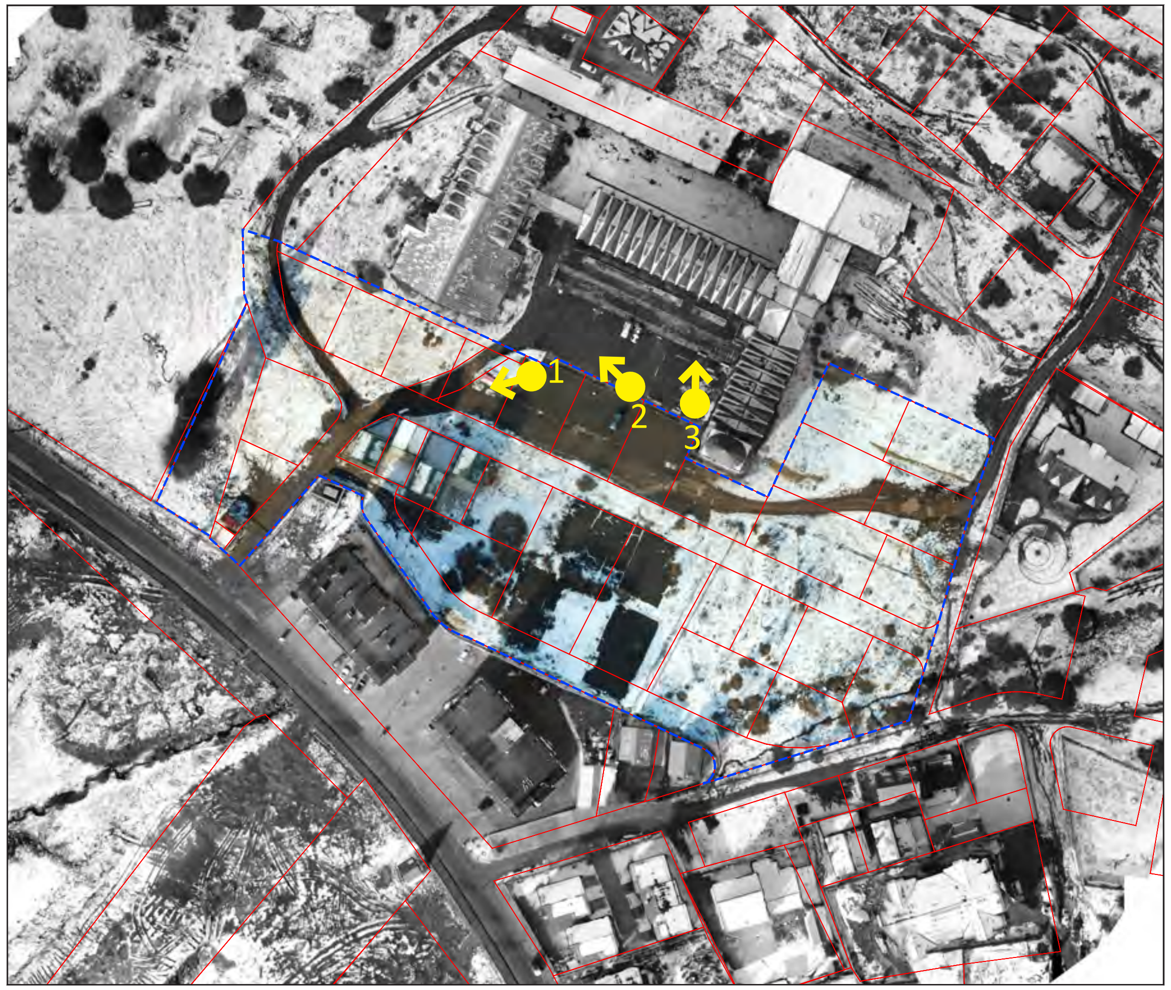
პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
აეროფოტოგადაღება

გვერდი
9

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
ფოტოფიქსაცია

გვერდი
10

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

4
02.12.18

5
02.12.18

6
02.12.18

- საკვლევი არეალი
- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული საკადასტროები

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
ფოტოფიქსაცია

გვერდი
11

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

- საკადასტრო ნაკვეთი
- ველო ბილიკი
- საფეხმავლო ბილიკები
- საპროექტო საბაგირო
- არსებული საბაგირო
- სასწავლო სათხილამურო ტრასა
- ბიატლონის-ტრასა
- საპროექტო ტრასები
- არსებული ტრასები
- მდინარის-დაცვის-არეალი
- თემატური საპროექტო-არეალები
- ბაკურიანის საზღვარი
- მიტარბის საზღვარი
- შენობა
- მდინარე
- კულტ-ზ
- ლსზ
- რზ-1
- რზ-2
- სოფ-ზ
- საეც-1
- საეც-2
- სრზ-1
- სრზ-2
- სსზ-1
- სზ-2
- ტზ-2
- ტზ-1

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

ბაკურიანის გენგეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონები

გვერდი

12

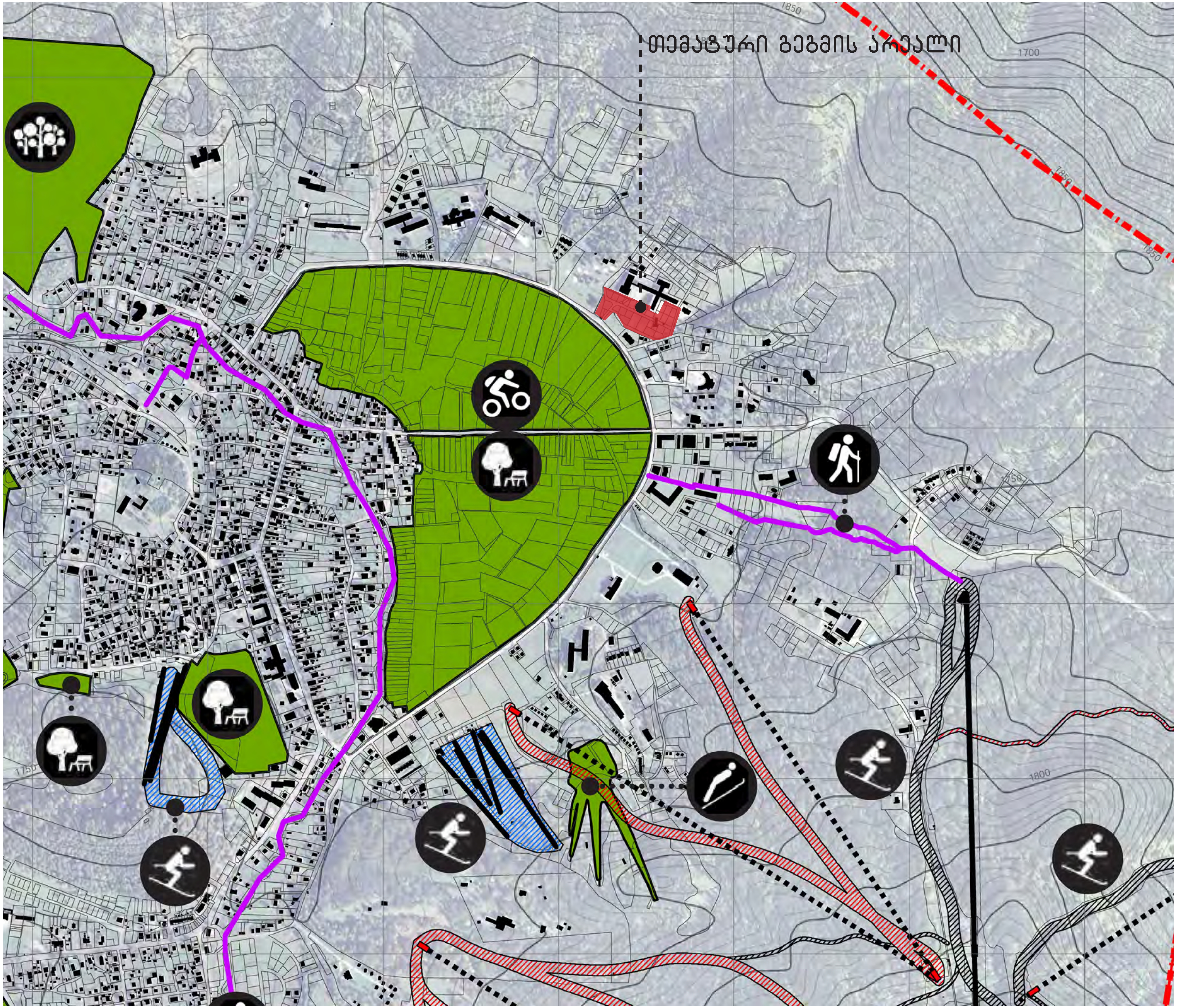
კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



სათხილამურო ტრასა
ბიატლონის ტრასა
ჰოკეის მოედანი
ტრამპლინი
ბოტანიკური ბაღი
პარკი
კემპინგი
ველო პარკი
ჩოგბურთის კორტები
საფეხბურთო მოედანი
გოლფის მოედანი
აეროდრომი
აკვა პარკი
საფეხმავლო ბილიკი
სარეკრეაციო ობიექტები
არსებული სათხილამურო ტრასები
არსებული სასწავლო სათხილამურო ტრასები
საპროექტო სათხილამურო ტრასები
არსებული საბაგირო სადგურები
საპროექტო საბაგირო სადგურები
ველო ბილიკები
საფეხმავლო ბილიკები

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	[signature]
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	[signature]
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	[signature]

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
ბაკურიანის გენგეგმით დადგენილი ინფრასტრუქტურული პროექტები

გვერდი
13

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

ტერიტორია #15 (ყოფილი სასტუმრო “სპუტნიკი”-ს მიმდებარე ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 18 054 კვ/მ

მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონა: სრზ-2, ტზ-1

მგგ-თი დადგენილი კოეფიციენტები; კ1=0.2, კ2=0.2, კ3=0.5

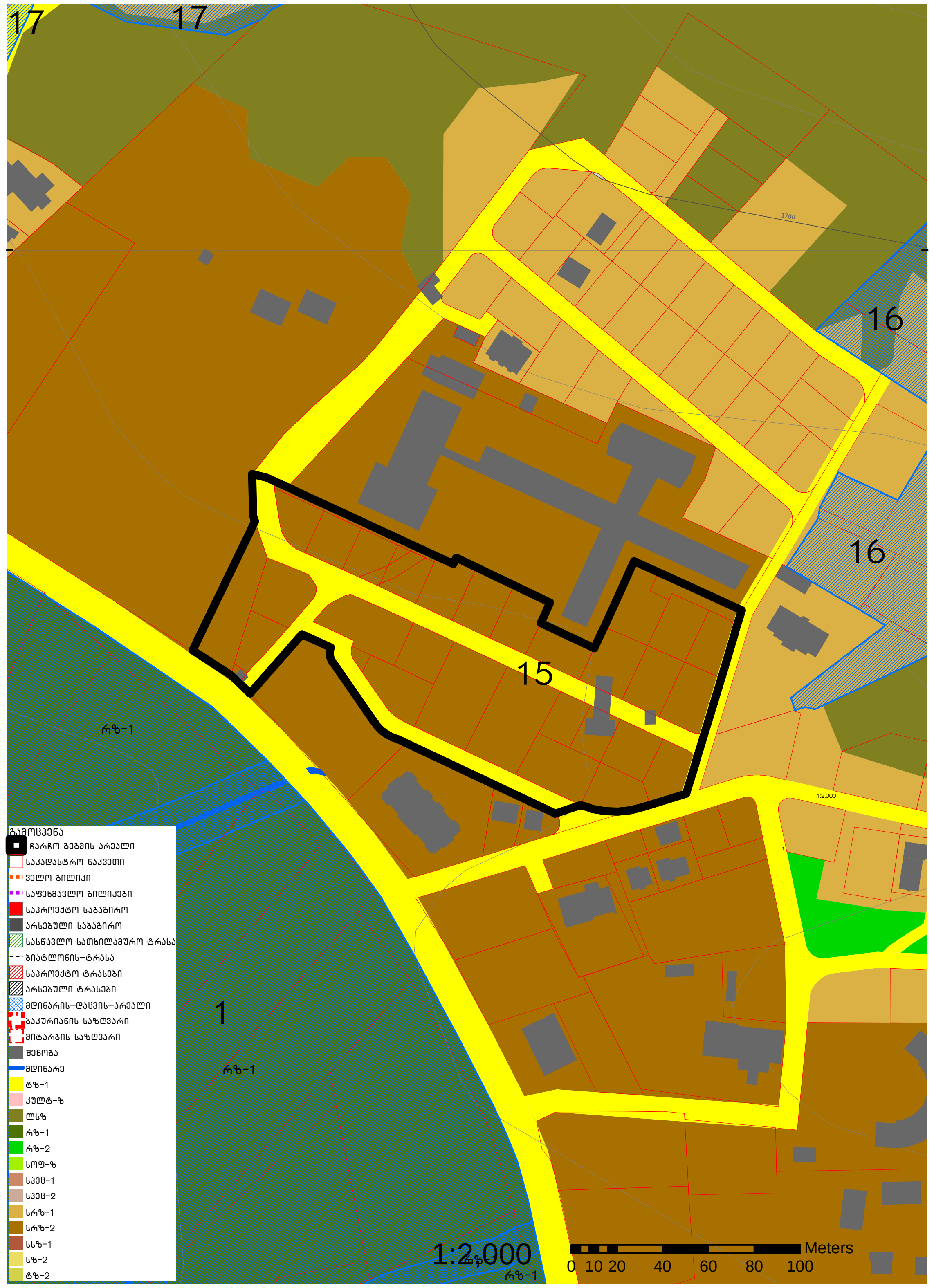
კონკრეტული მოთხოვნები:

1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება.
2. გასათვალისწინებელია ყველა მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფა სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით.
3. სამშენებლოდ გამოყოფილი თითოეული მიწის ნაკვეთის ფართობი არ უნდა იყოს 500 კვ/მ ზე ნაკლები.
4. საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 10 % კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
5. სამშენებლო მიწის ნაკვეთების განვითარება დასაშვებია მხოლოდ სრზ-2 ით.
6. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას მგგ-თი დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა, გარდა არსებული და სარეკონსტრუქციო შენობებისა. რეკონსტრუქციის შემთხვევაში შესაძლებელია შენარჩუნებულ იქნას არსებული სართულიანობა

კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი, რომელიც დადგენილია მგგ-თი, გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. გრგ-ს ან/და თემატური რუკის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.

*განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ “განაშენიანების რეგულირების წესების” IV თავის, 14 მუხლის შესაბამისად.



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

ბაკურიანის გენგეგმით დადგენილი პირობები

გვერდი

14

კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

საპროექტო ტერიტორიაზე დამუშავებული ქალაქმშენებლობით დოკუმენტი, საქართველოს მთავრობის დადგენილება #117 (ბაკურიანის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის დამტკიცების თაობაზე, 2018 წელი 6 მარტი), სწორედ აღნიშნულმა დოკუმენტით იქნა განსაზღვრული რიგით # 15 ჩარჩო გეგმის არეალი.

კანონი	შინაარსი	რეესტრი
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	N 1958-II-ს, 05.02.2014 წ.
კანონი	საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი	N 2181-II-ს 25.06.1999 წ.
კანონი	სივრცითი მოწყობისა და ქალამშენებლობის საფუძვლების შესახებ	N1506-Iს, 24.06.2005 წ.
კანონი	კულტურული მემკვიდრეობი შესახებ	N 4708-Iს, 08.05.2007 წ.
კანონი	გარემოს დაცვის შესახებ	N 519-Iს, 10.12.1996 წ.
კანონი	წყლის შესახებ	N 936- Iს, 15.10.1997 წ.
კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ	N 585, 11.11.1994 წ.
კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	N 1830-რს.24.12.2013 წ.
კანონი	საქართველოს სარკინიგზო კოდექსი	N 1911 - რს, 28.12.2002 წ.
კანონი	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	N 1345 - IIს, 28.04.1998 წ.
კანონქვემდებარე	**შინაარსი**	**რეესტრი**
მთავრობის დადგენილება	ბაკურიანის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის დამტკიცების თაობაზე	N 117 06.03.2018 წ.
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიური კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	N 206, 15.01.2014 წ.
მთავრობის დადგენილება	განაშენიანების ძირითადი დებულებები	N 59, 15.01.2014 წ.
მთავრობის დადგენილება	ელექტრონული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	N366, 24.12.2013 წ.
მთავრობის დადგენილება	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები	N 365, 24.12.2013 წ.
მთავრობის განკარგულება	საქართველოს საავტომობილო გზების რიგ მონაკვეთებზე რეკონსტრუქცია - მოდერნიზაციის (მშენებლობის) სამუშაოების განხორციელების მიზნით ზოგიერთ გასატარებელ ღონისძიებათა შესახებ	N 104, 18.02.2009 წ.
მთავრობის დადგენილება	მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ	N 57, 24.03. 2009 წ.
სტანდარტი/წესი	**შინაარსი**	**რეესტრი**
სნდწ	ქალაქთმშენებლობა	2.07.01.-89

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	[signature]
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	[signature]
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	[signature]

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
დოკუმენტური კვლევა

გვერდი
15

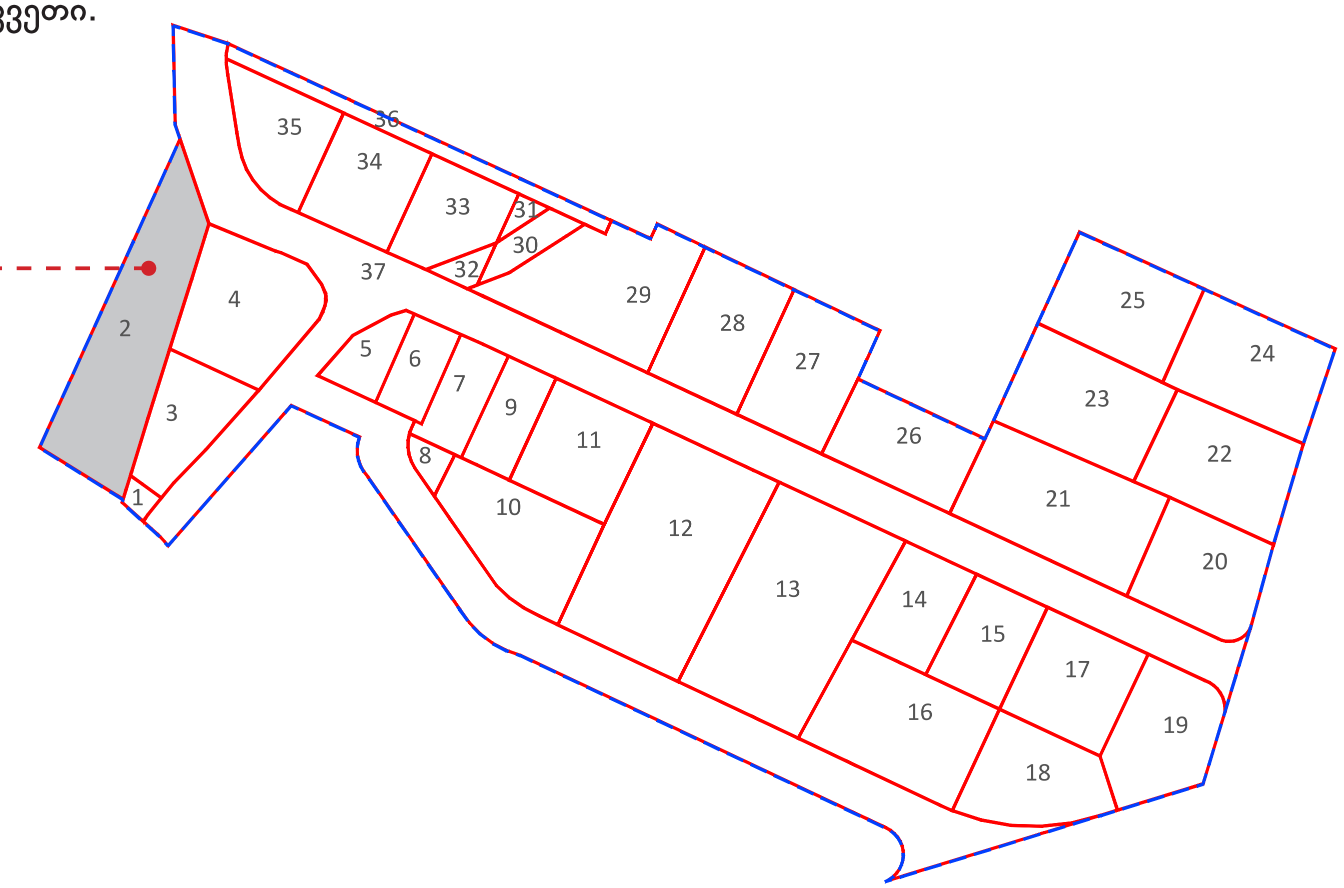
კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს დაბა ბაკურიანში, სასტუმრო „სპუტნიკის“ მიმდებარე ტეტიტორიაზე. წინამდებარე დოკუმენტაცია მუშავდება წინასაპროექტო კვლევა, საქართველოს მთავრობის დადნგება #117 (ბაკურიანის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის დამტკიცების თაობაზე, 2018 წლის 6 მარტი)-ით განსაზღვრულ #15 თემატური გეგმისათვის.
თემატური გეგმის არეალი შეადგენს დაახლოებით 1.8 ჰა-ს. , ჯამში 37 საკადასტრო ერთეული. 36 კერძო საკუთრებაში არსებული, ხოლო ერთი სახლემწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი.

(სქემა #1)

სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი



საპროექტო ტერიტორიას, აღმოსავლეთით ესაზღვრება დაურეგისტრირებელი ტერიტორია, რომელზეც მგგ-თი გათვალისწინებულია საავტომობილო გზა, სამხრეთით ორი მრავალბინიანი და ორი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი. დასავლეთით ტერიტორიას ესაზღვრება კერძო საკუთრებაში არსებული გაუნაშენიანებელი ტერიტორია, ჩრდილოეთით ასევე კერძო საკუთრეაბში არსებული ნაკვეთი, ყოფილი სასტუმრო „სპუტნიკი“-ს ტერიტორია.
არსებული რელიეფი მცირე ქანობიანია, დონეთა მატება ხდება სამხრეთიდან ჩრდილოეთისაკენ. საპროექტო ტერიტორიის ცენტრალურ ნაწილში რელიეფი შედარებით სწორია, ასევე ჩრდილოეთით არსებული ტერიტორია უმეტესად მოასფალტებულია.

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მგომარეობით 3 მცირე ზომის ნაგებობა დგას (2 დაცვის ჯიხური და 1 ფანჩატური) ასევე 4 ორსართულიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი.
საპროექტო არეალში დასავლეთ მხარეს, დღეის მდგომარეობით სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გვხვდება 3 დიდი ზომის ხე-ნარგავი, საპროექტო ტერიტორიაზე სხვა ხე-ნარგავები უფრო მცირე ზომისაა.

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

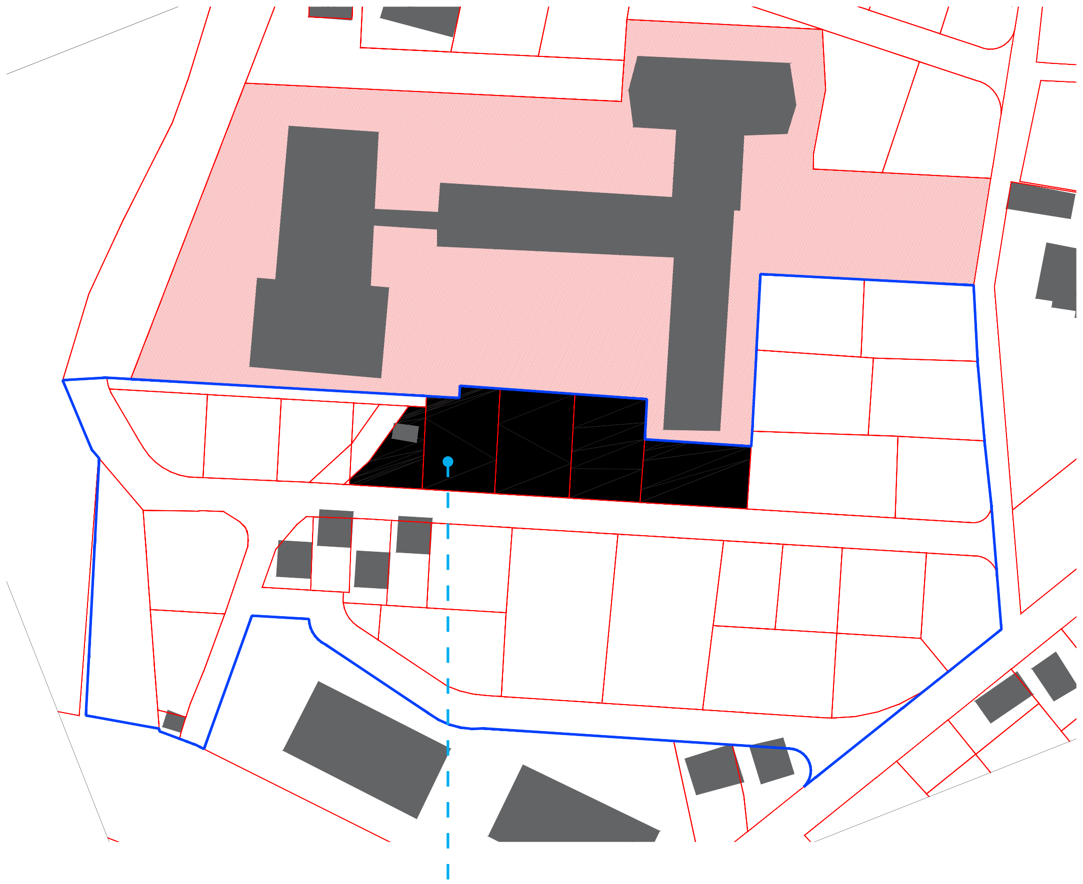
პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

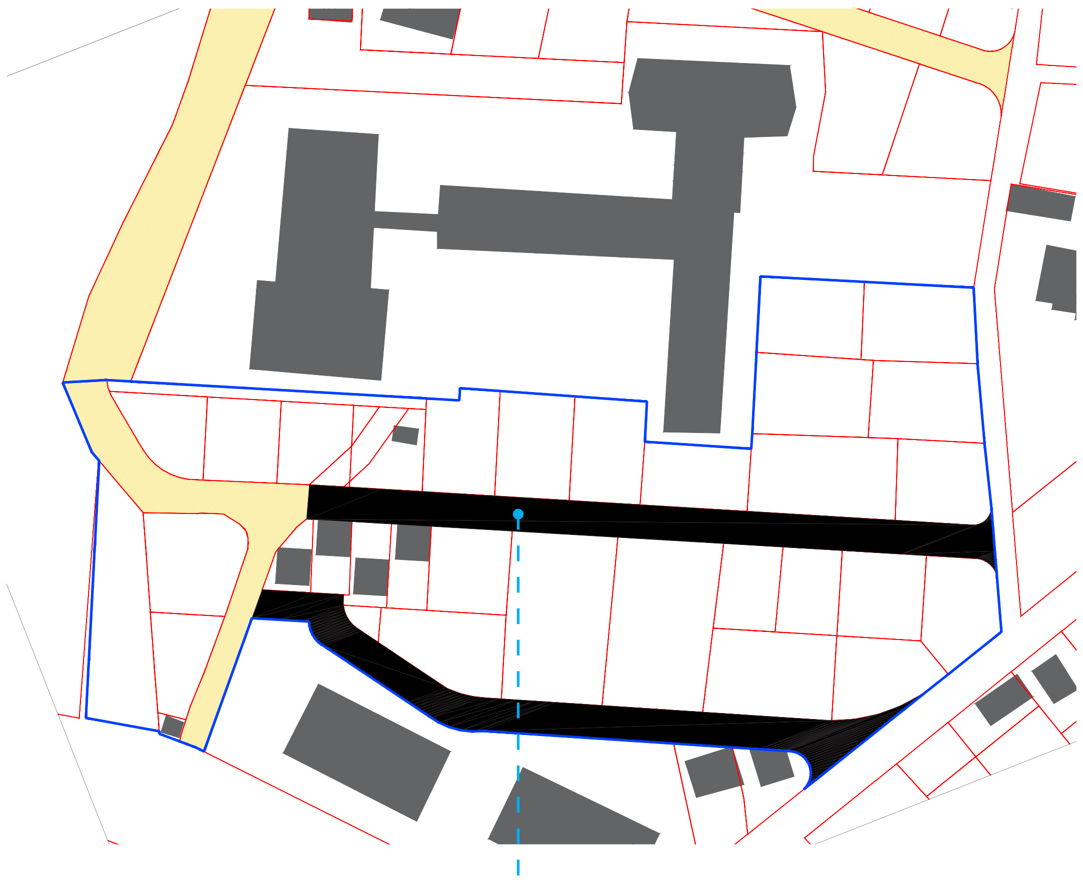
ნახაზის დასახელება
განმარტებითი ბარათი

გვერდი
16

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

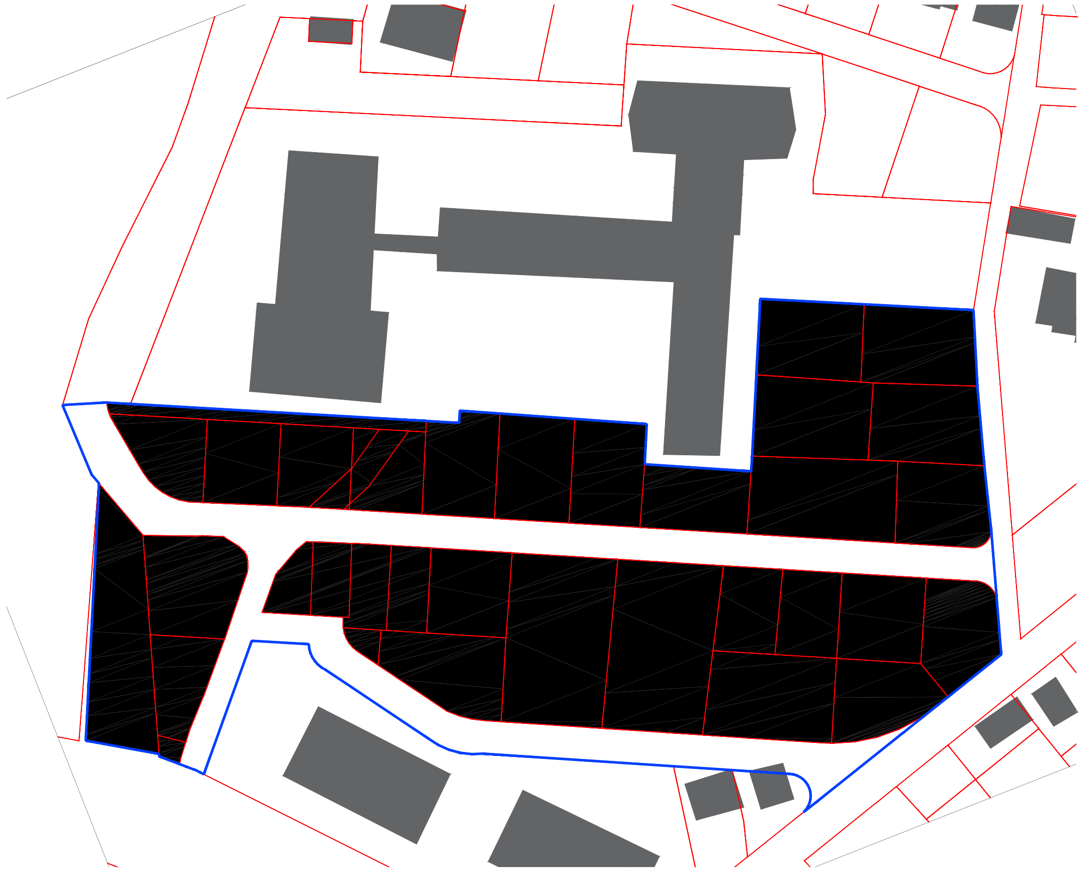
საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge





ყოფილი სასტუმრო “სპუტნიკის” უშუალოდ ეზოს ტერიტორიაზე განთავსებულია ნაკვეთები

საპროექტო ტერიტორიაზე გზების არაოპტიმალური გადანაწილება



არსებული ზონირების მიხედვით, სარეკრეაციო და საზოგადოებრივი ობიექტების არარსებობა.

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
პრობლემები

გვერდი
17

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

S	W	O	T
ადგილმდებარეობა			
მიმდებარედ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული სარეკრეაციო ზონები	საპროექტო ტერიტორიაზე უკვე არსებული შენობა-ნაგებობები	მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ინფრასტრუქტურული პროექტების განცხორციელება	ჩრდილოეთით არსებული შენობის სიახლოვე საპროექტო ტერიტორიასთან
ბაკურიანის ცენტრალური წრიულის მიმდებარედ			
ტრანსპორტი			
ასფალტირებული გზების არსებობა	აღმოსავლეთითა მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული გზის არ არსებობა	მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული სატრანსპორტო კავშირებისა და აეროპორტის პროექტის განხორციელება	
საინჟინრო ქსელები			
საინჟინრო ინფრასტრუქტურის არსებობა საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ		ერთიანი კანალიზაციის სისტემის შექმნა	არსებული კომუნიკაციების დატვირთვების ვერ გაძლება სამომავლოდ მიმდებარე ტერიტორიის სრულად განვითარების შემთხვევაში

დაგეგმვის მიზნები
მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით ჩარჩო გეგმის შემუშავება
დაგეგმვის ამოცანები
ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს შექმნა
შეთანხმებული გრგ-ს მიხედვით დადგენილი გზების მაქსიმალურად რეკრეაციად გარდაქმნა
ჩარჩო გეგმით დადგენილი მოთხოვნებისა და კერძო ინტერესების შეჯამებით, ტერიტორიის მაქსიმალურად რაციონალურად განაწილება

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

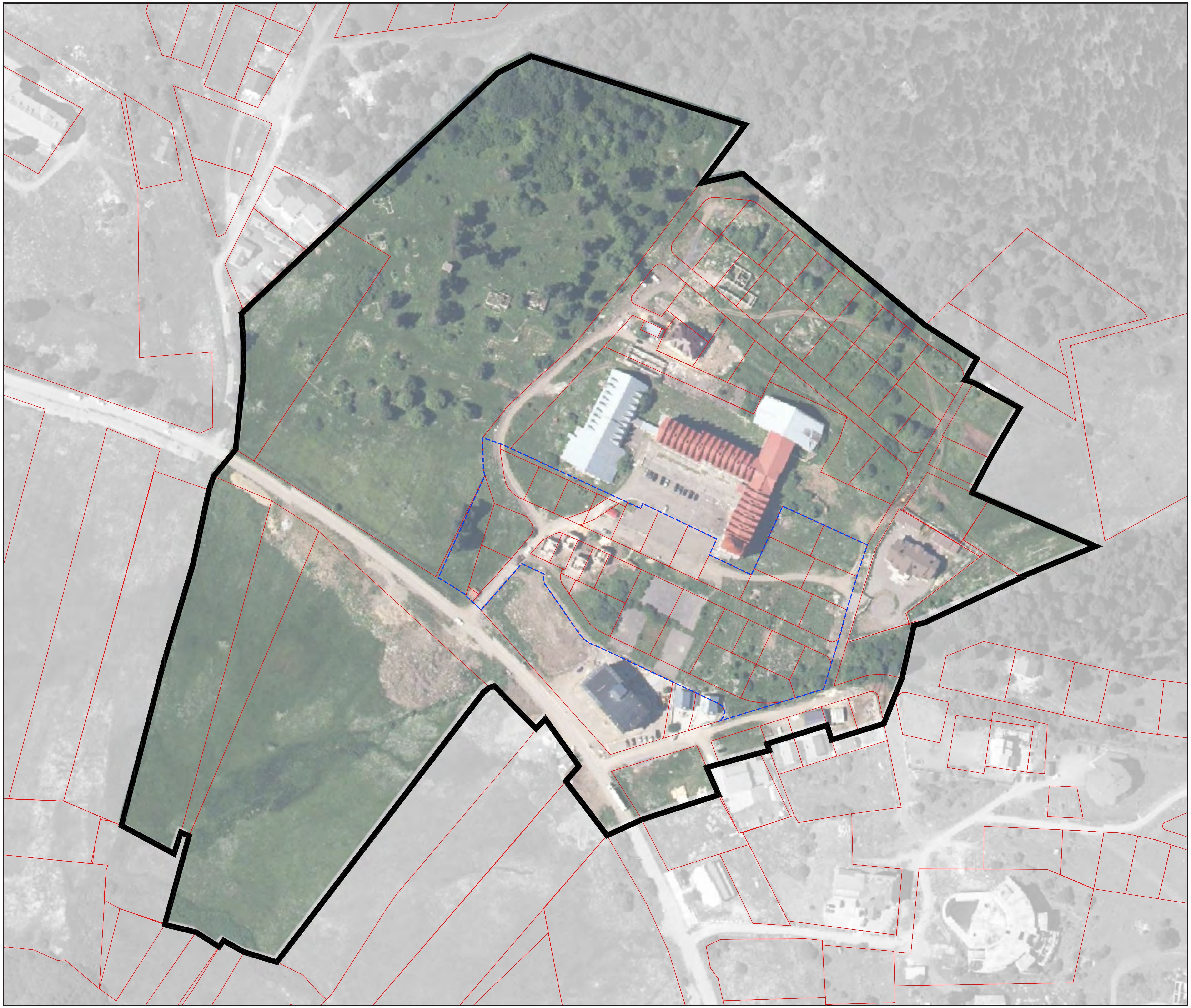
პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
სვოტ ანალიზი
დაგეგმვის მიზნები და ამოცანები

გვერდი
18

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



- საკვლევი არეალი
- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული საკადასტროები

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:2000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

სიტუაციური გეგმა

გვერდი

19

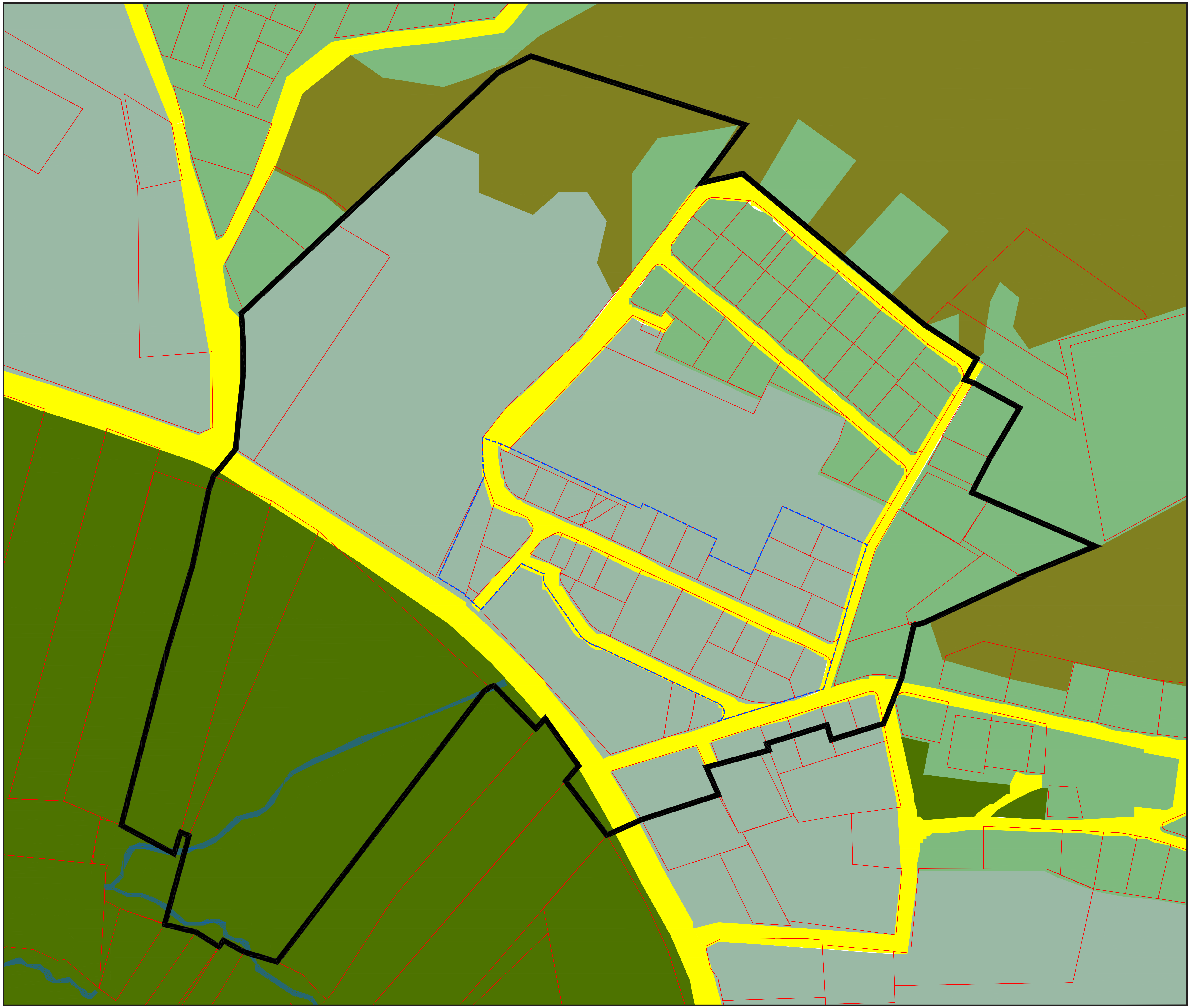
კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



- საკვლევი არეალი
- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული საკადასტროები
- ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- სარეკრეაციო ზონა 1

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:2000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

ბაკურიანის გენგეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონირება

გვერდი

20

კლიენტი

ლევან ენუქიძე

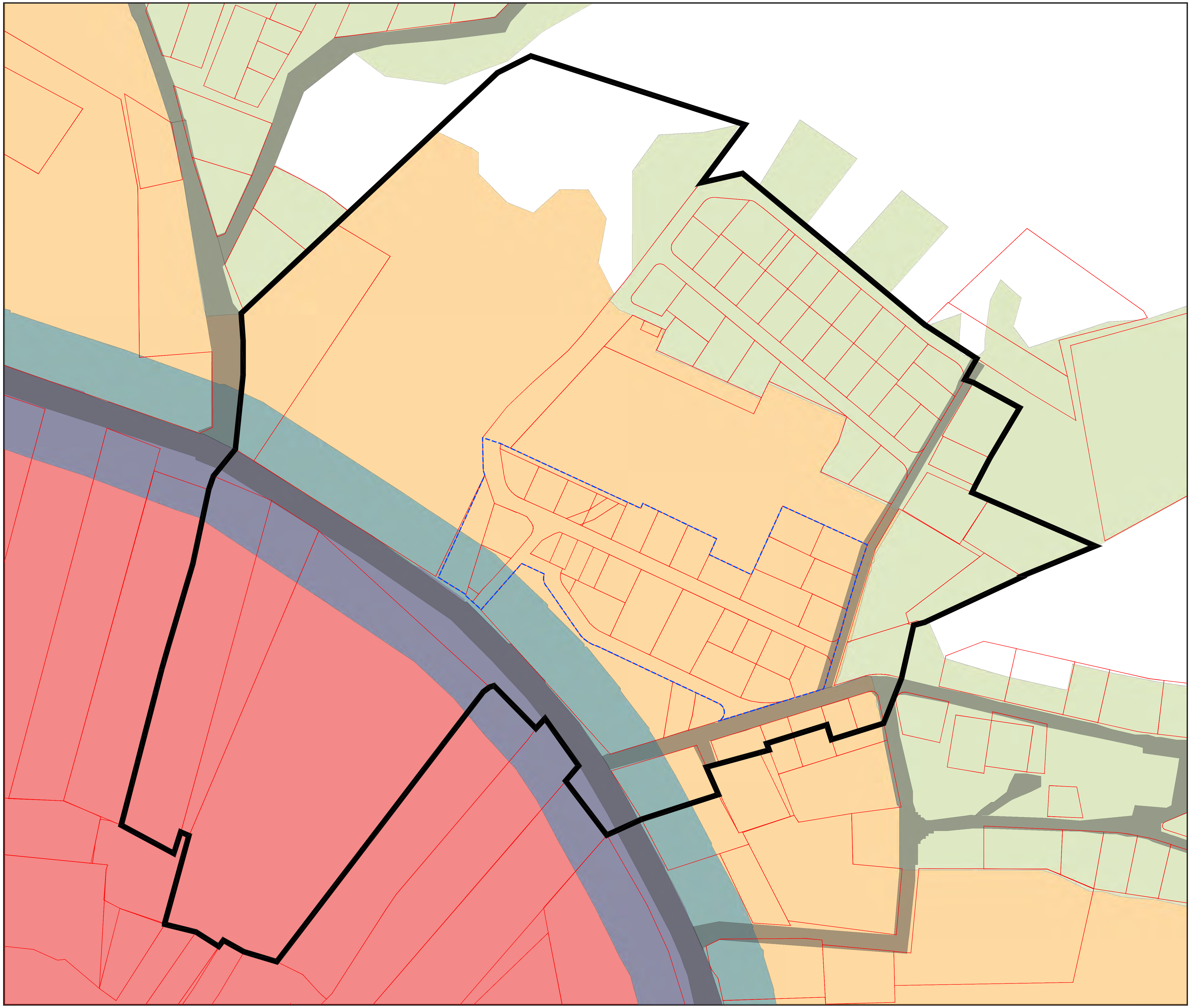
საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"

შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო

www.mb-ab.ge



საკვლევი არეალი
საპროექტო ტერიტორია
არსებული საკადასტროები
ცენტრალური ზონა
შუალედური ზონა
პერიფერიული ზონა

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:2000	თარიღი	2023

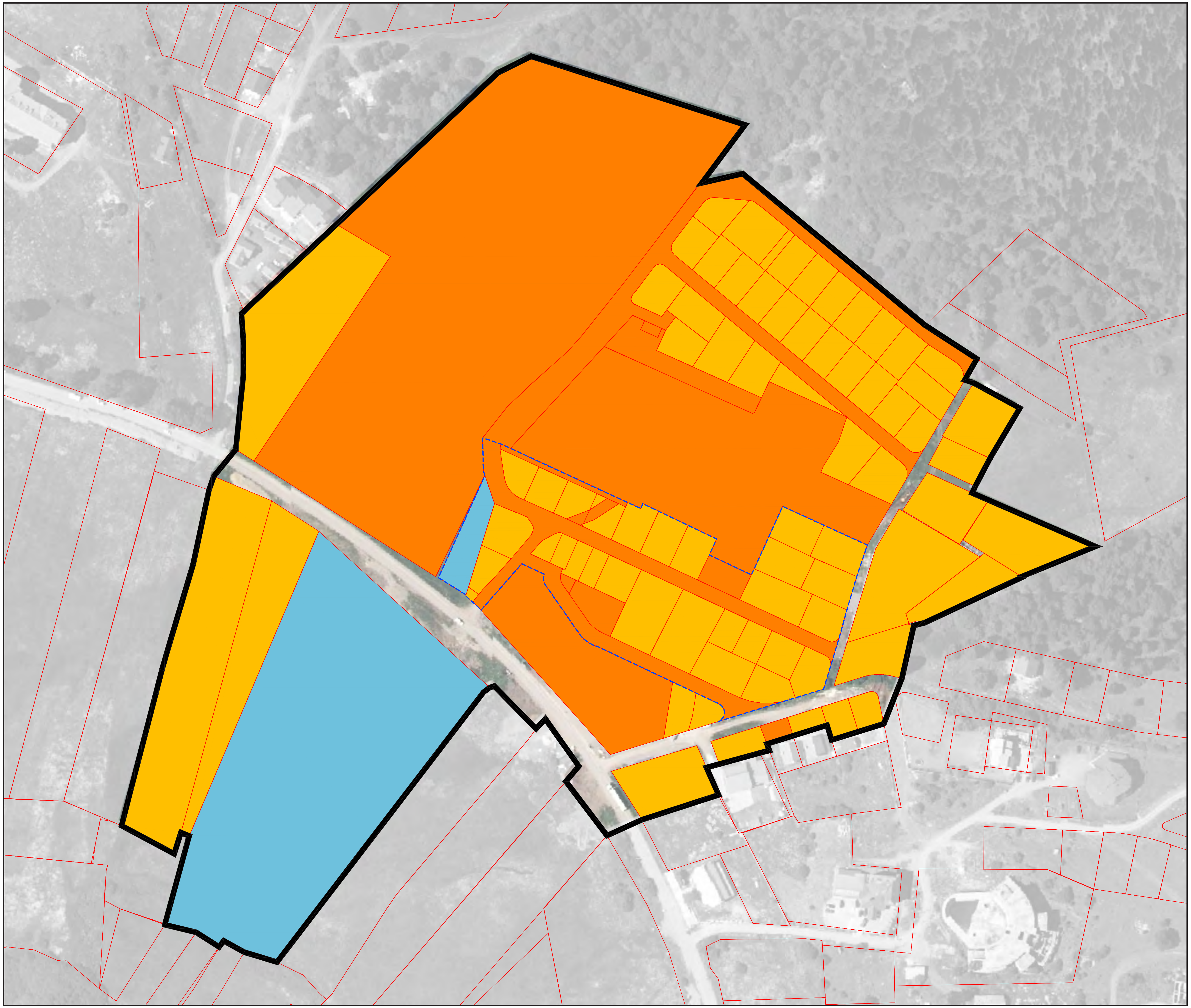
პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
ბაკურიანის გენგეგმით დადგენილი სტრუქტურული ზონირება

გვერდი
21

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



- საკვლევი არეალი
- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული საკადასტროები
- კერძო იურიდიული პირი
- კერძო ფიზიკური პირი
- სახელმწიფო

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:2000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

არსებული საკუთრების ანალიზი

გვერდი

22

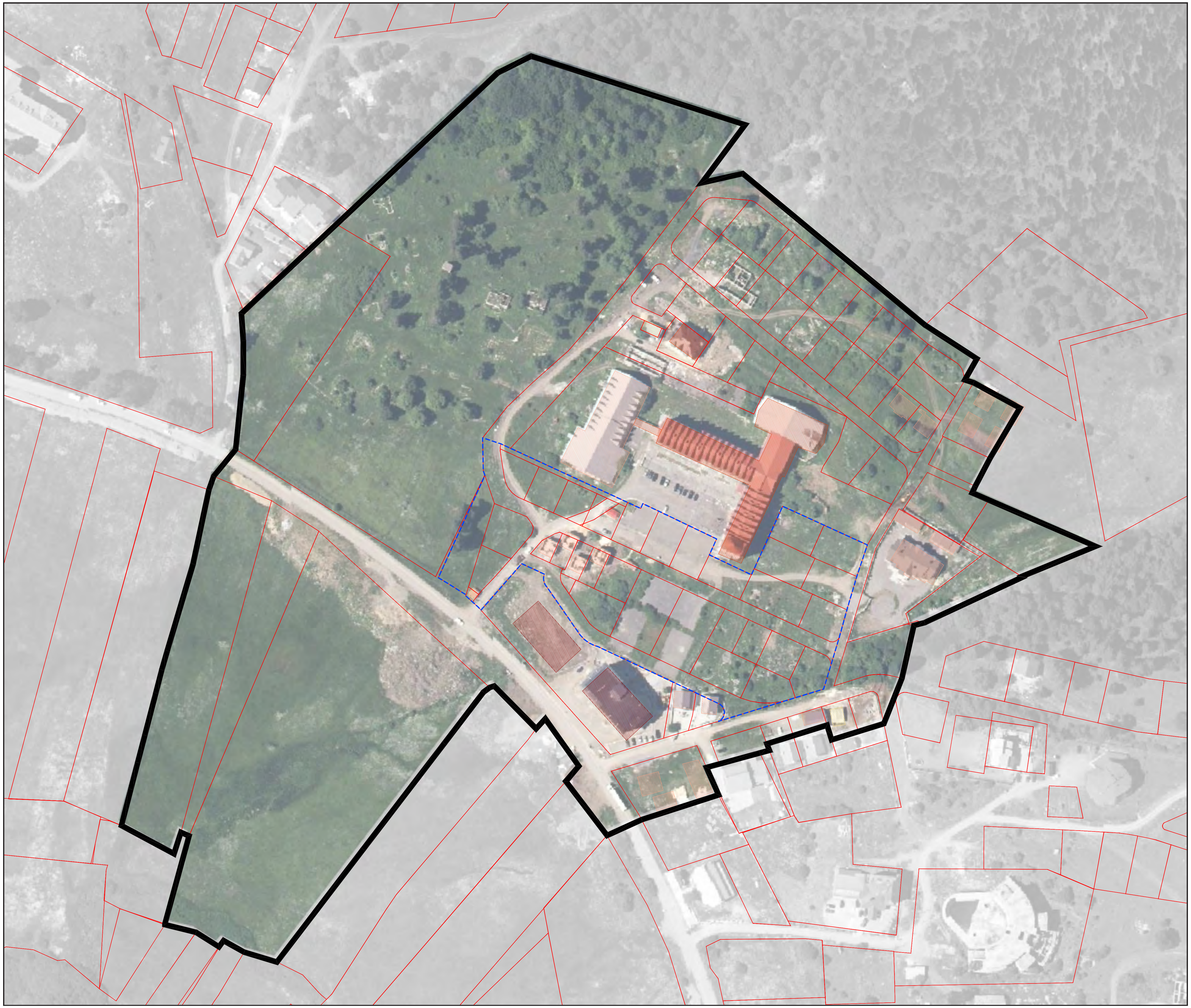
კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



- საკვლევი არეალი
- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული საკადასტროები
- 1 სართულიანი
- 2 სართულიანი
- 3 სართულიანი
- 4 სართულიანი
- 5 სართულიანი

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:2000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

არსებული სართულიანობის ანალიზი

გვერდი

23

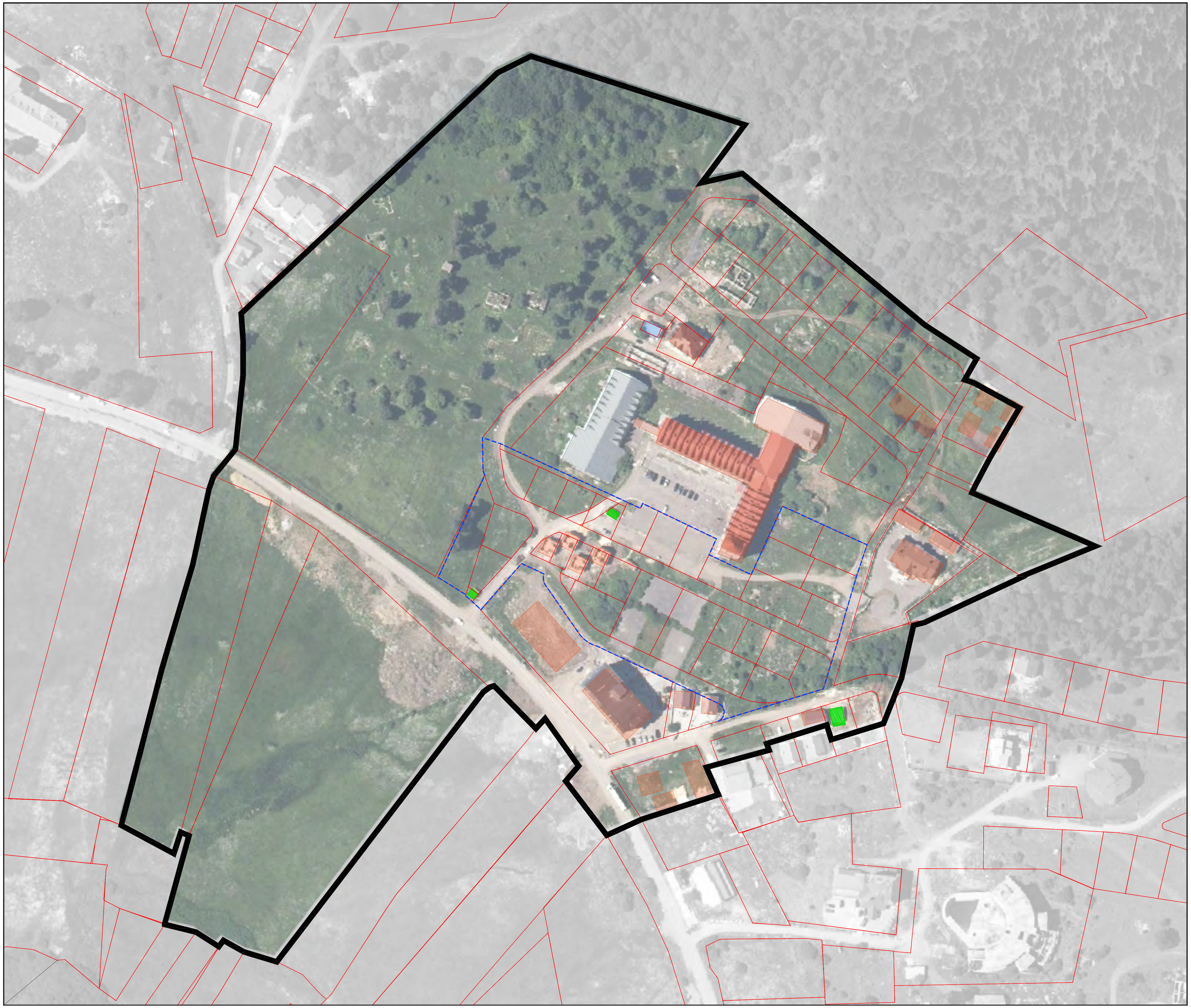
კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



- საკვლევი არეალი
- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული საკადასტროები
- სასტუმრო
- დამხმარე ნაგებობა
- ელ.გამანაწილებელი ნაგებობა
- მიტოვებული ნაგებობა

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:2000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

არსებული შენობების ფუნქციების ანალიზი

გვერდი

24

კლიენტი

ლევან ენუქიძე

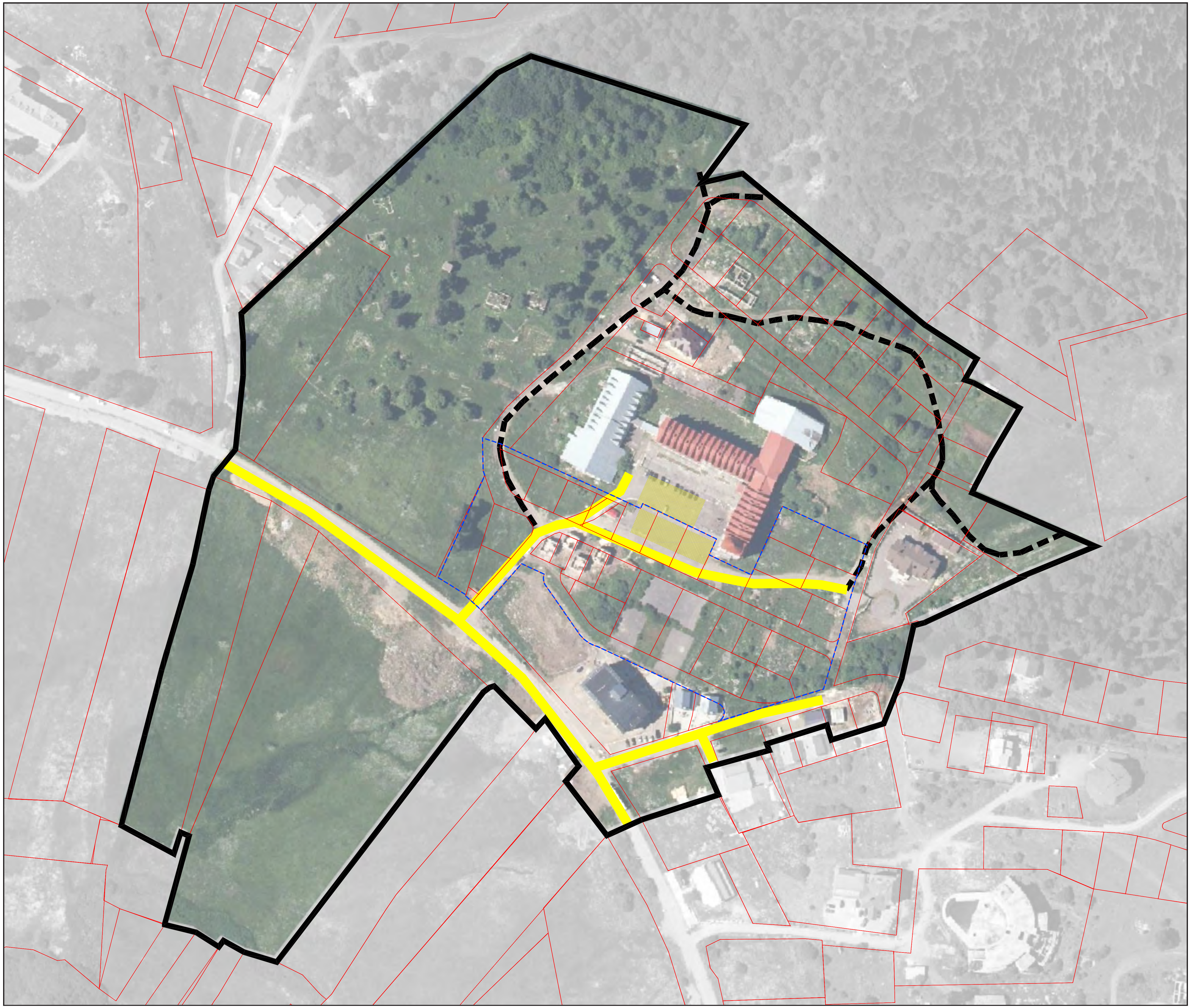
საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"

შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო

www.mb-ab.ge



- საკვლევი არეალი
- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული საკადასტროები
- ასფალტის გზა
- გრუნტის გზა
- ღია ავტოსადგომი

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:2000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

არსებული საგზაო ქსელის ანალიზი

გვერდი

25

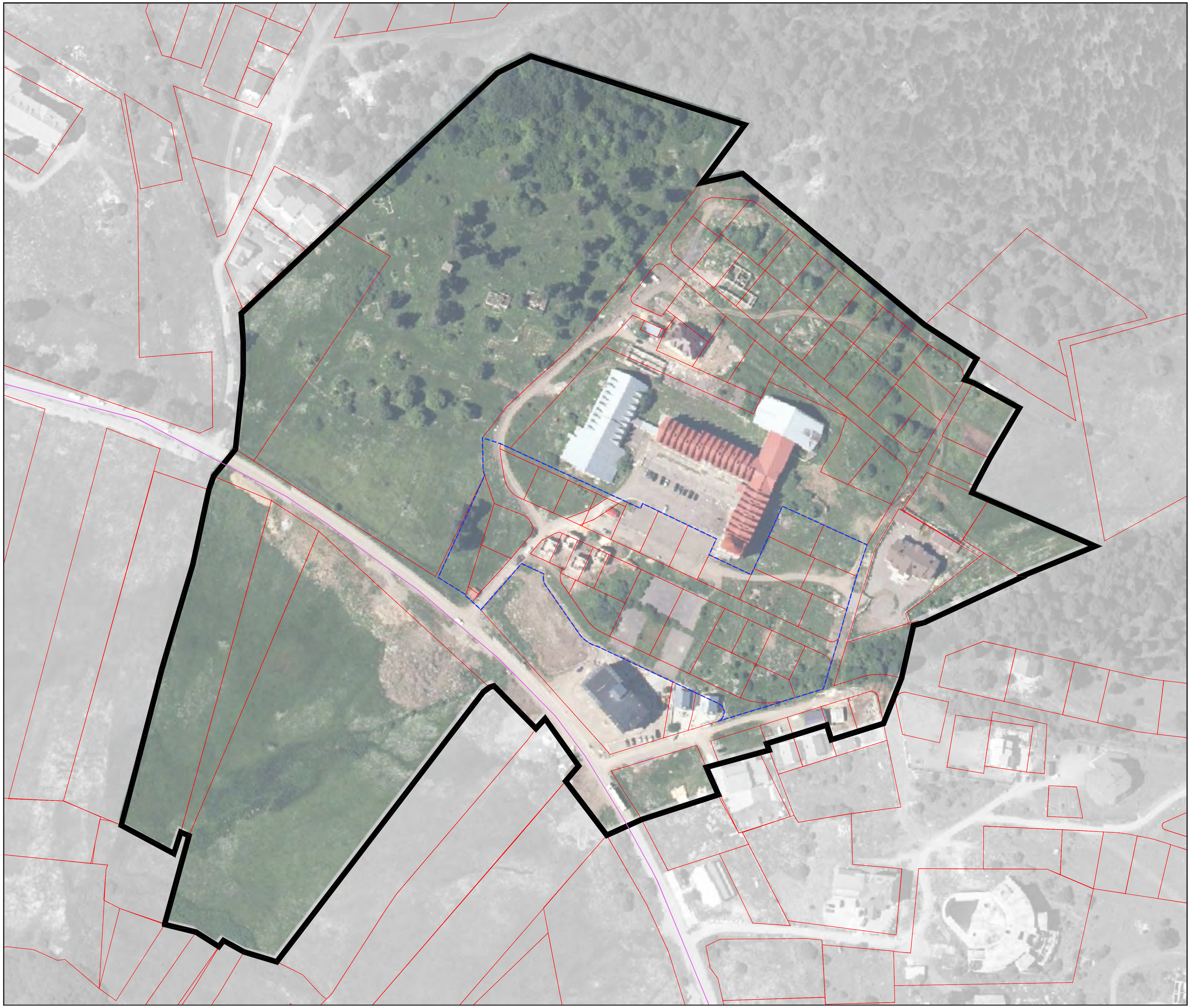
კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



საკვლევი არეალი
საპროექტო ტერიტორია
არსებული საკადასტროები
ელექტროენერგიით მომარაგების ქსელი

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:2000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

არსებული ელექტრომომარაგების ქსელი

გვერდი

26

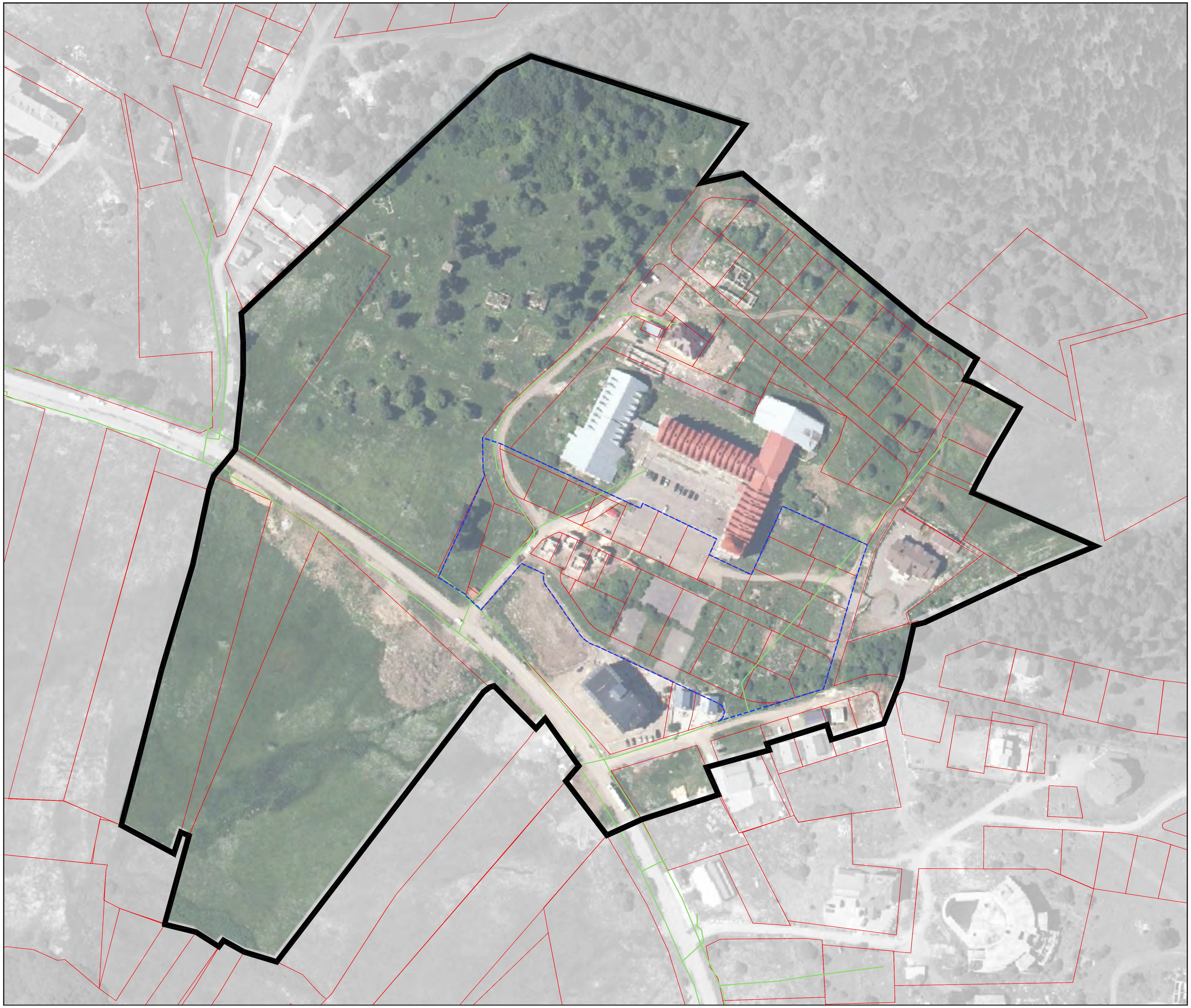
კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



საკვლევი არეალი
საპროექტო ტერიტორია
არსებული საკადასტროები
ბუნებრივი აირით მომარაგების ქსელი

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:2000	თარიღი	2023

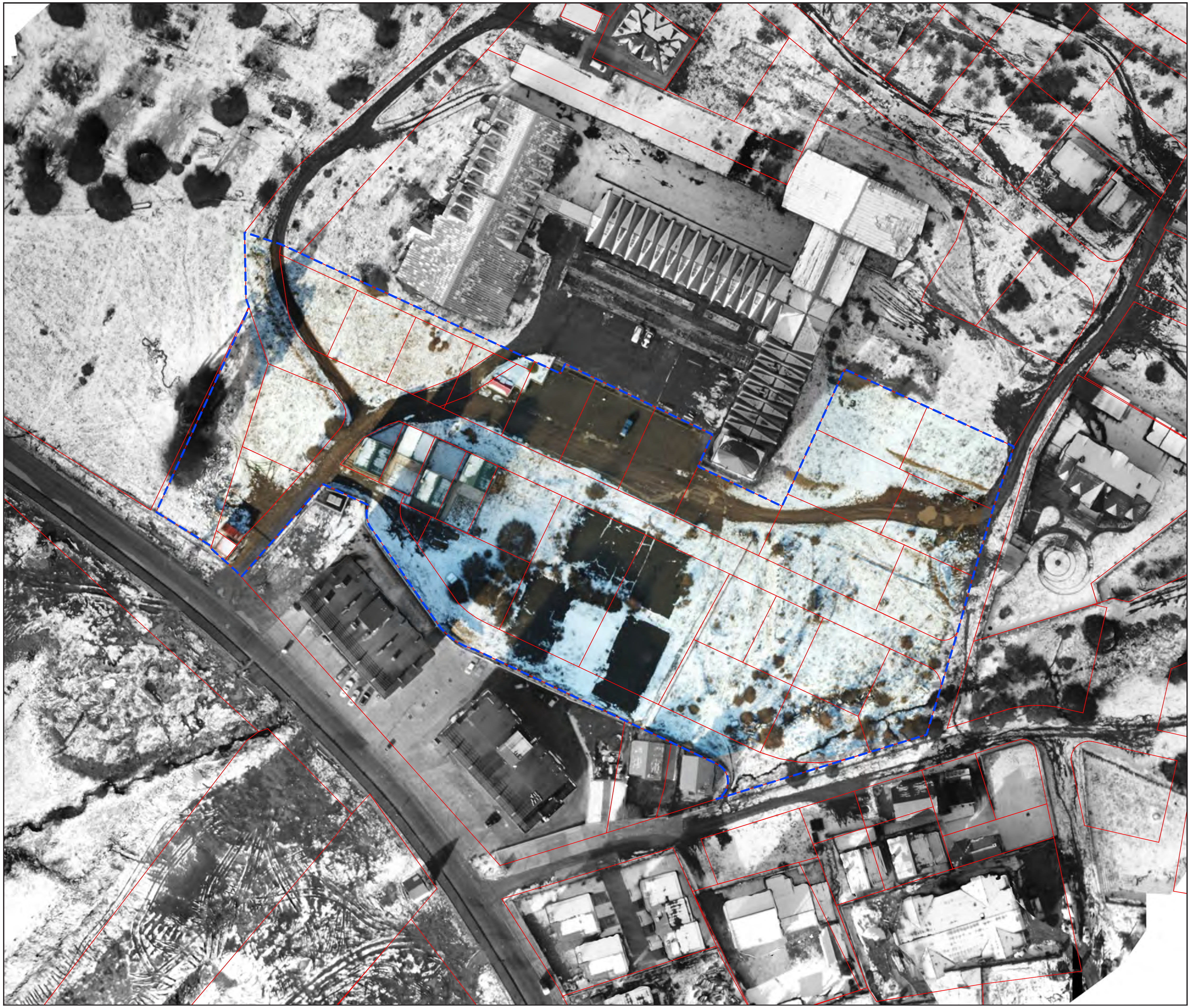
პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
არსებული ბუნებრივი აირით მომარაგების ქსელი

გვერდი
27

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



საპროექტო ტერიტორია
არსებული საკადასტროები

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
ორთოფოტოგადაღება

გვერდი
28

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

საპროექტო ტერიტორია

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

ორთოფოტოგადაღება ტოპოგრაფიით

გვერდი

29

კლიენტი

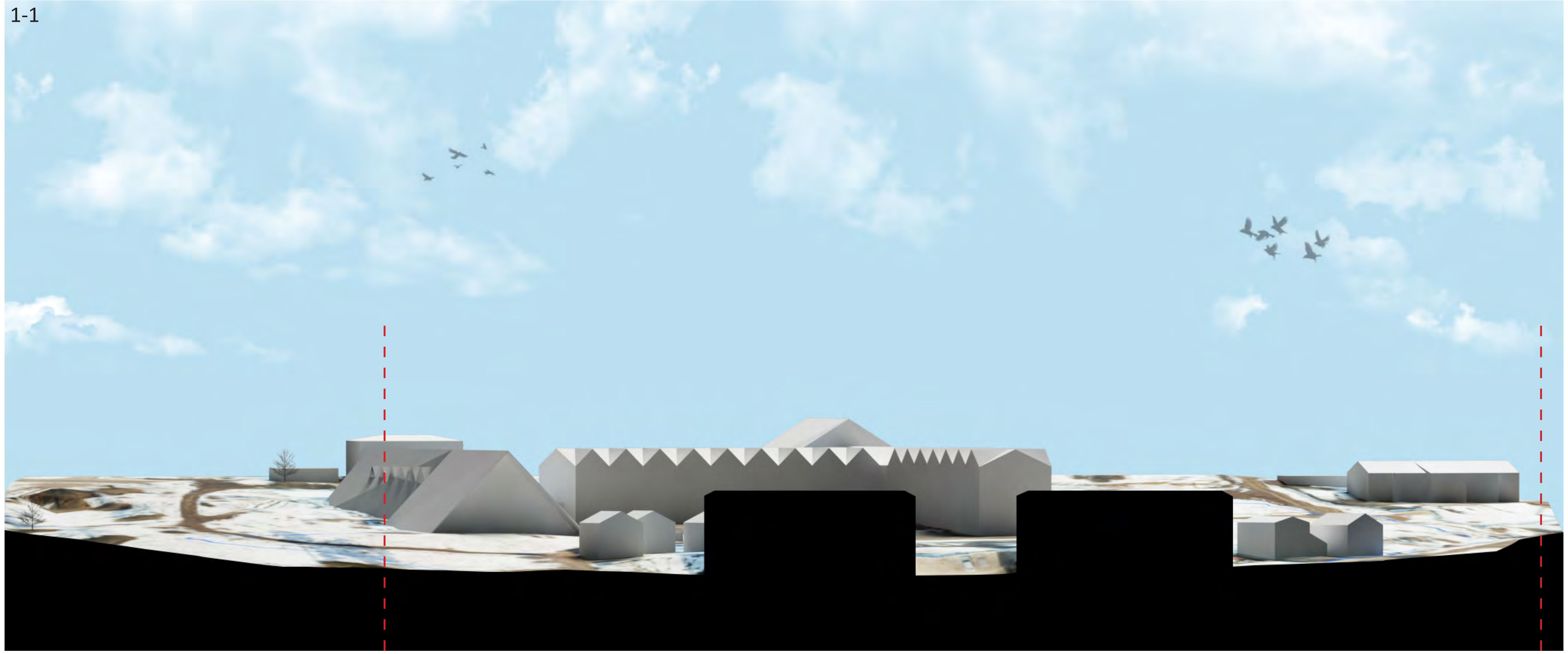
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

1-1



2-2

---- საპროექტო ტერიტორია

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:750	თარიღი	2023

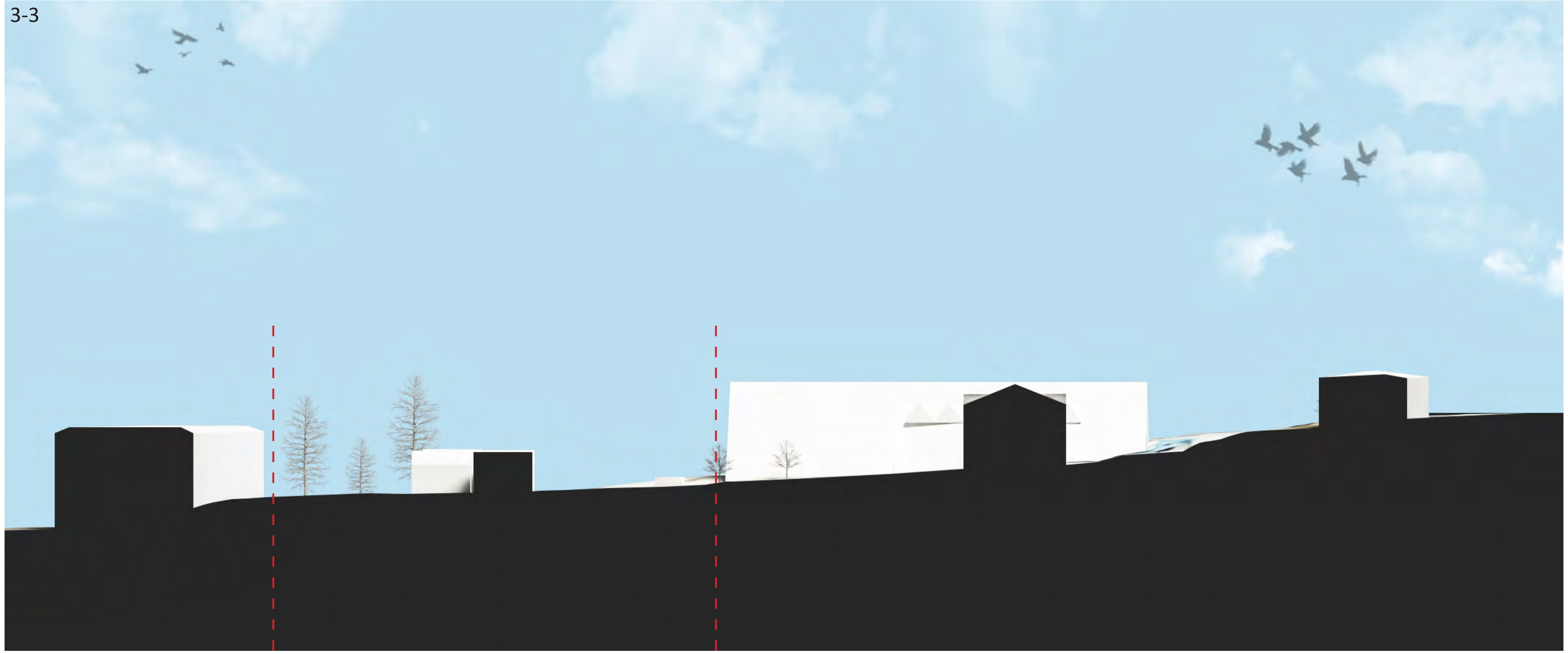
პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

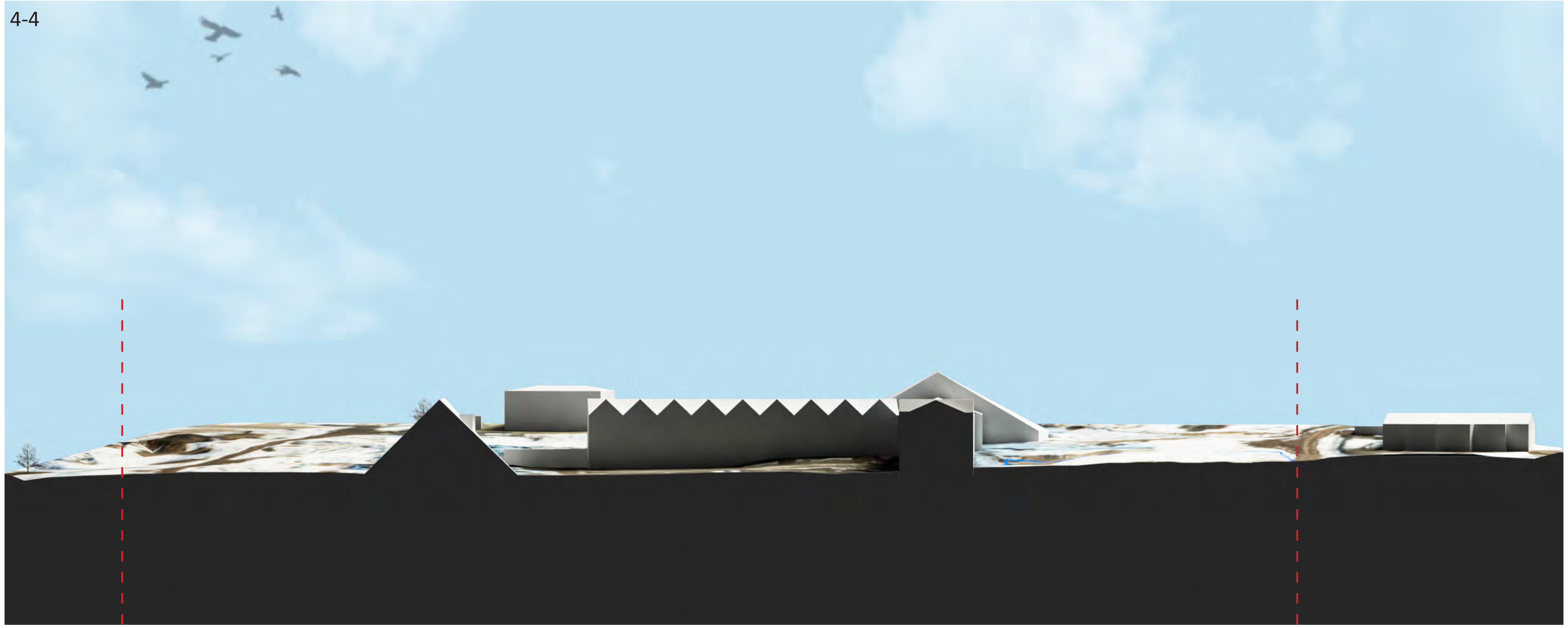
ნახაზის დასახელება
არსებული რელიეფის ჭრილები

გვერდი
30

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge





საპროექტო ტერიტორია

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:750	თარიღი	2023

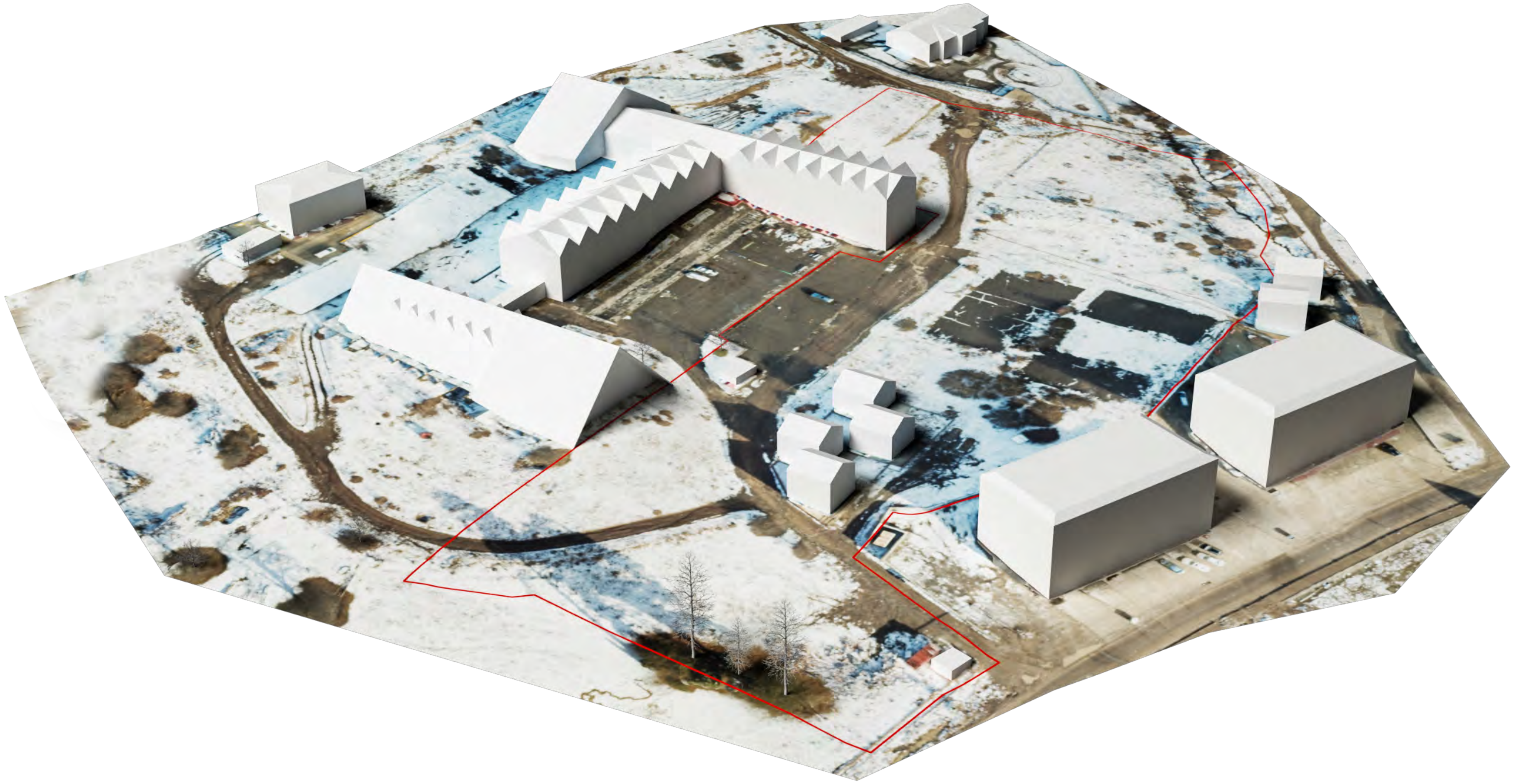
პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
არსებული რელიეფის ჭრილები

გვერდი
31

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	[signature]
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	[signature]
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	[signature]

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

ტერიტორიის 3 განზომილებიანი მოდელი

გვერდი

32

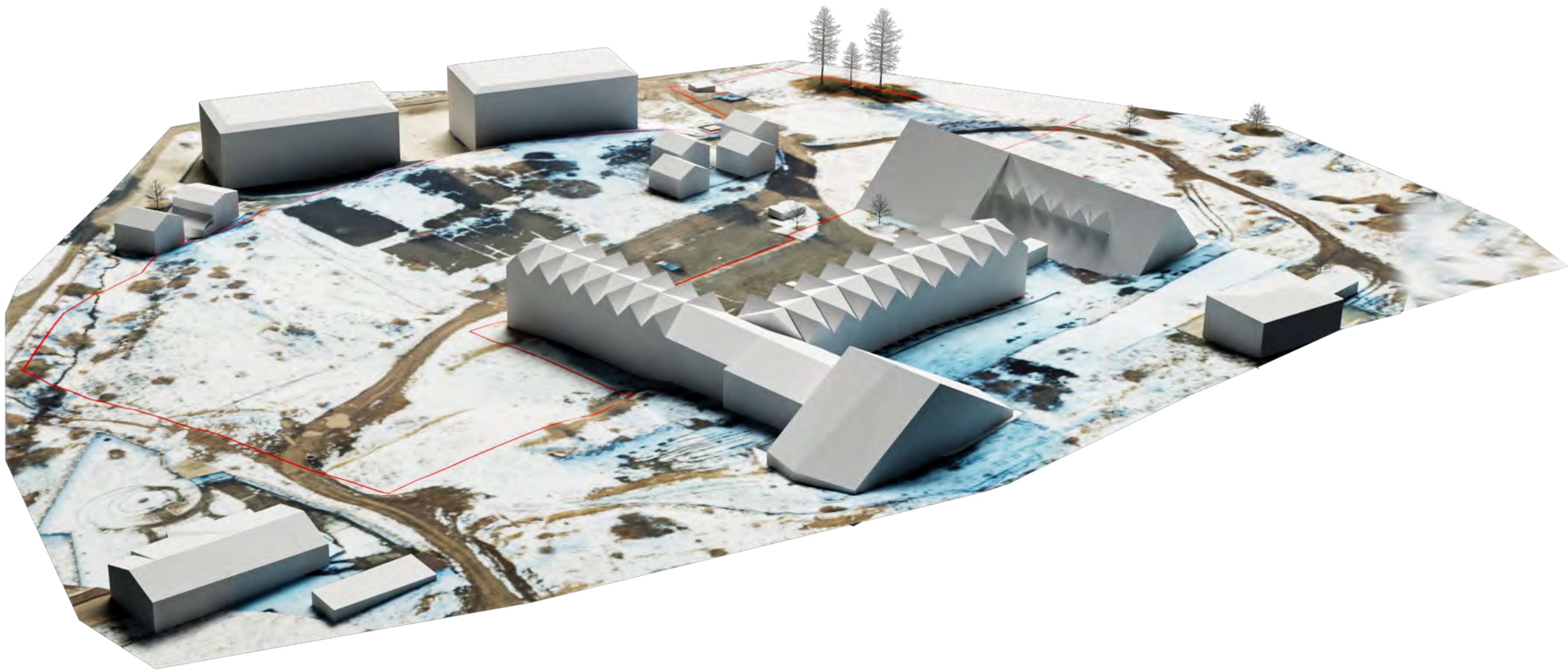
კლიენტი

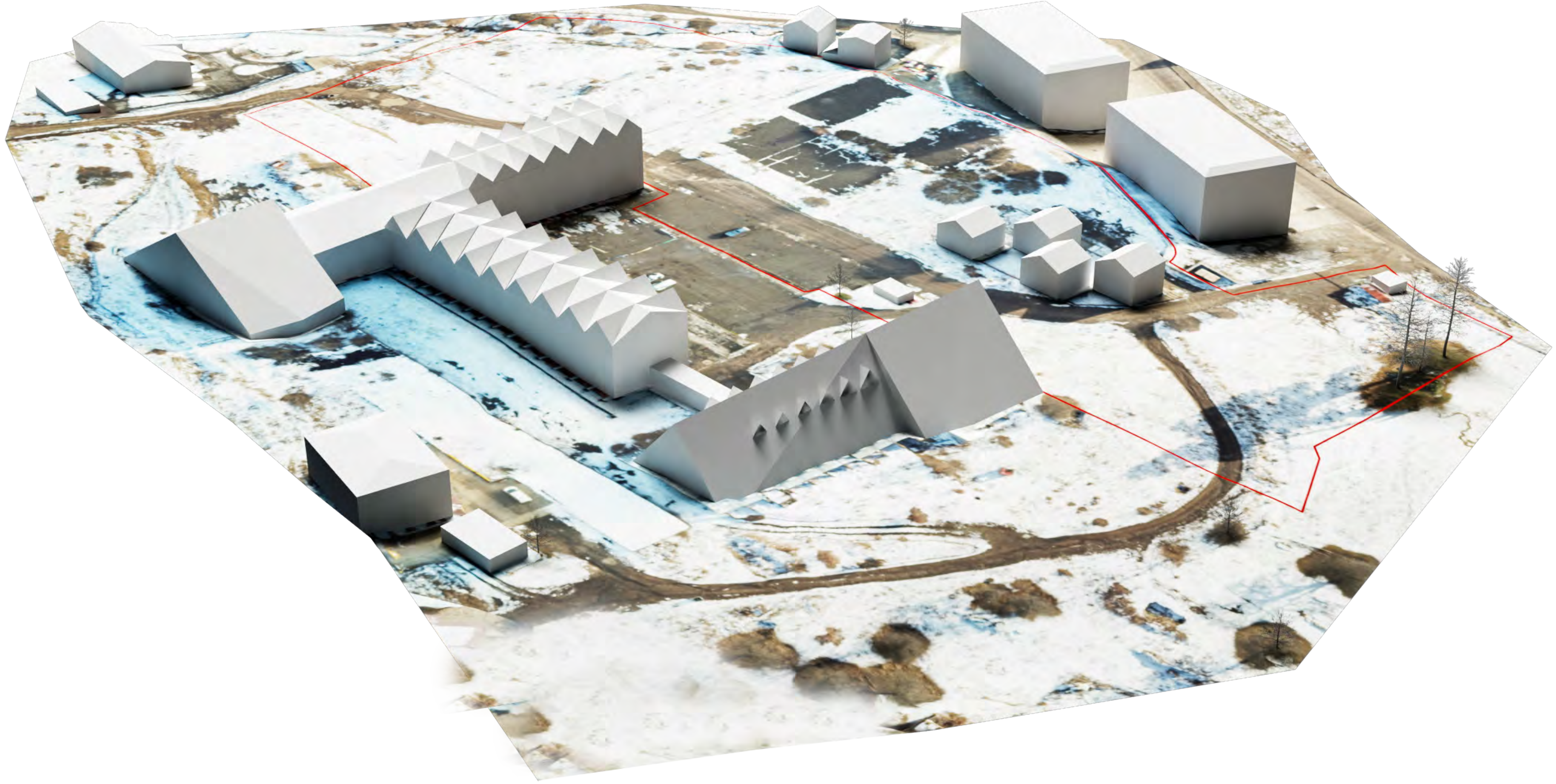
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge





პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

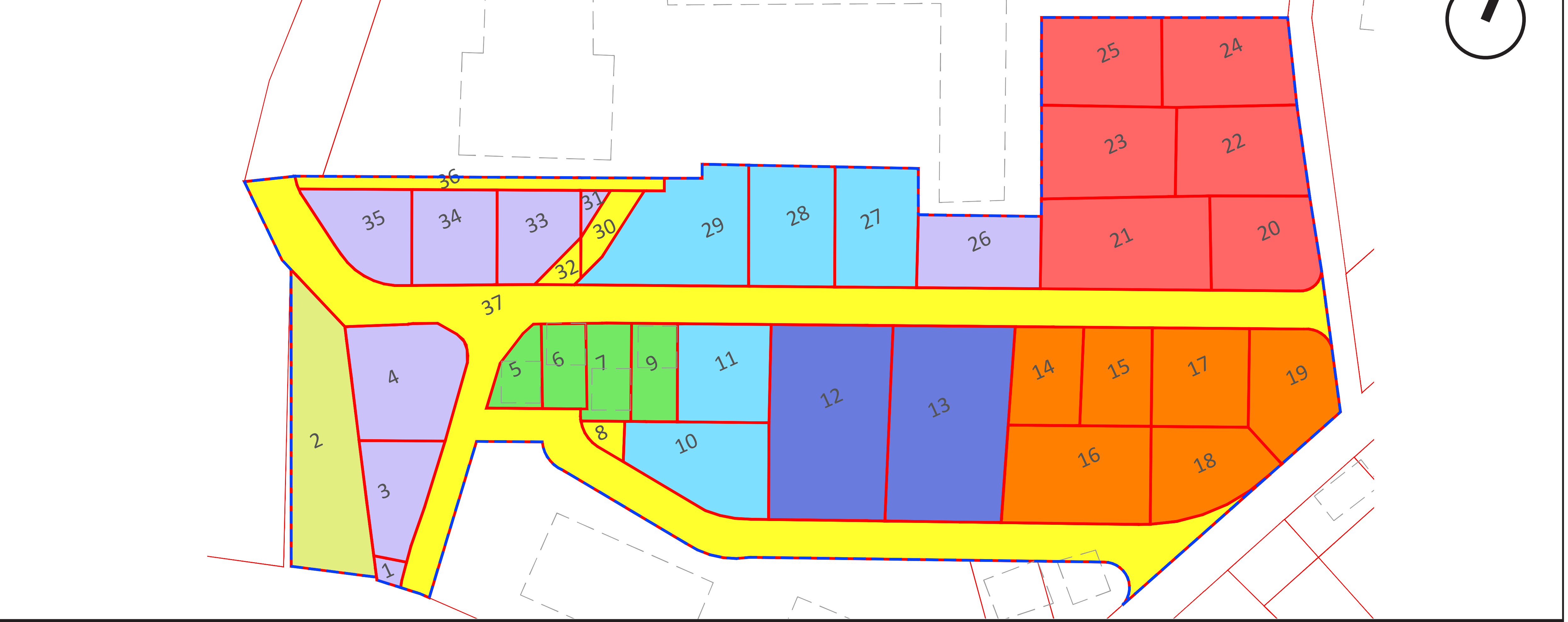
ნახაზის დასახელება
ტერიტორიის 3 განზომილებიანი მოდელი

გვერდი
33

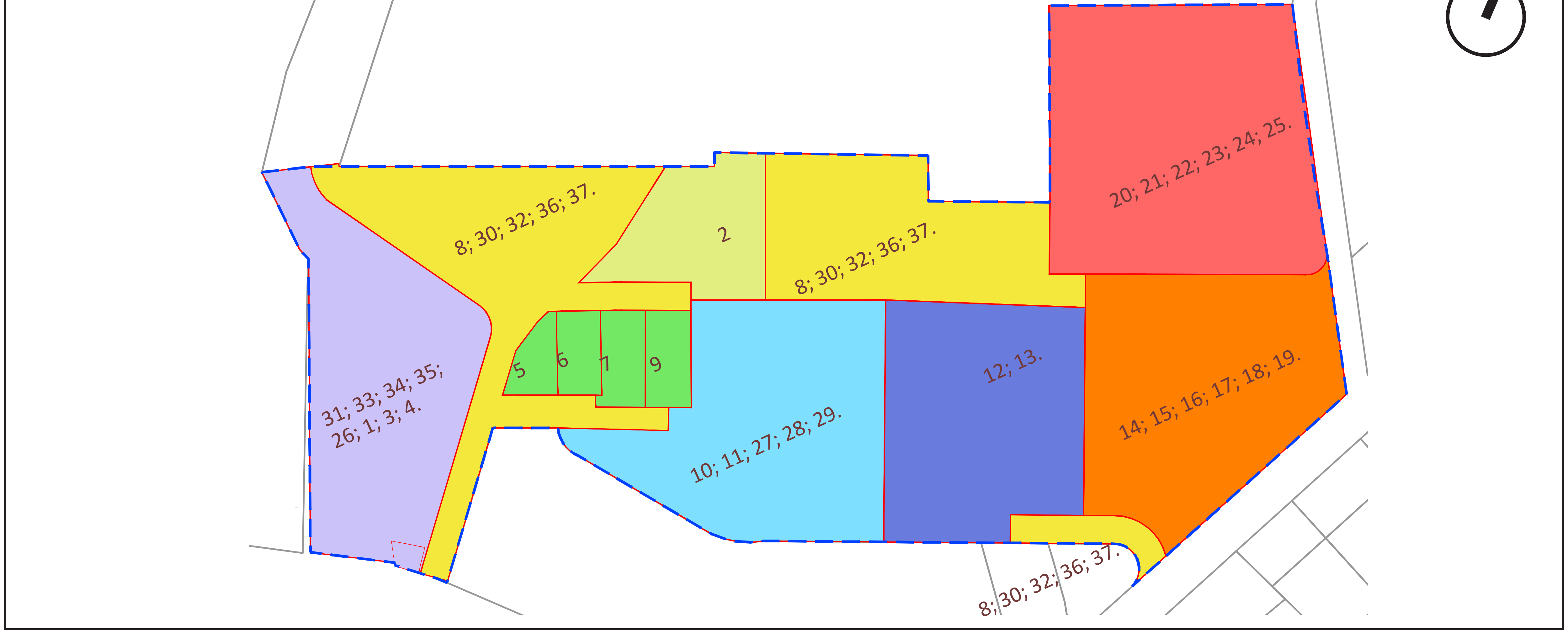
კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

არსებული გამიჯვნის სქემა



საპროექტო გამიჯვნის სქემა



- საკადასტრო საზღვრები
- საპროექტო არეალი
- არსებული შენობები
- შენობათა განთავსების არეალი
- საზოგადოებრივი შენობა
- სასტუმრო/საცხოვრებელი სახლი

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
არსებული/საპროექტო გამიჯვნა

გვერდი
34

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

ნაკვეთის ნომერი	საკადასტრო კოდი	მესაკუთრე	ფართობი	კ1	კ1 საანგარიშო ფართობი	კ2	კ2 საანგარიშო ფართობი	კ3	ჯამური ნაკვეთების ფართობი	მოთხოვნილი კონცენტრირებული გამწვანების ფართობი	მომატებული კ2	მომატებული კ2 საანგარიშო ფართობი
1	64.30.07.075	კახაბერ დონაძე	31	0.2	6.2	0.2	6.2	0.5			0.5	15.5
2	64.30.07.098	სახელმწიფო	815	0.2	163	0.2	163	0.5			0.5	407.5
3	64.30.07.141	ირაკლი გულარაშვილი	312	0.2	62.4	0.2	62.4	0.5			0.5	156
4	64.30.07.080	გივი შეყილაძე	542	0.2	108.4	0.2	108.4	0.5			0.5	271
5	64.30.07.348	გურანდა მეგრელიშვილი	148	0.2	29.6	0.2	29.6	0.5			0.5	74
6	64.30.07.349	თეკლა გვანცალაძე	170	0.2	34	0.2	34	0.5			0.5	85
7	64.30.07.350	ნინო ვასაძე	199	0.2	39.8	0.2	39.8	0.5			0.5	99.5
8	64.30.01.835	სს. თიბისი ბანკი	51	0.2	10.2	0.2	10.2	0.5			0.5	25.5
9	64.30.07.351	ნოდარი ჩაკვეტაძე	190	0.2	38	0.2	38	0.5			0.5	95
10	64.30.01.834	შპს ირაო ინვესტ ჯგუფი	497	0.2	99.4	0.2	99.4	0.5			0.5	248.5
11	64.30.01.837	ნოდარი ჩაკვეტაძე	402	0.2	80.4	0.2	80.4	0.5			0.5	201
12	64.30.07.018	სოფიო გვინიაშვილი	1031	0.2	206.2	0.2	206.2	0.5			0.5	515.5
13	64.30.07.019	დიმიტრი მერაბიშვილი	1031	0.2	206.2	0.2	206.2	0.5			0.5	515.5
14	64.30.07.008	ეკატერინე ბეთლიაშვილი	305	0.2	61	0.2	61	0.5			0.5	152.5
15	64.30.07.009	ფაქიზო ბარამია	304	0.2	60.8	0.2	60.8	0.5			0.5	152
16	64.30.07.007	ქეთევან აბრამიშვილი	632	0.2	126.4	0.2	126.4	0.5			0.5	316
17	64.30.01.842	არჩილ მინდიაშვილი	423	0.2	84.6	0.2	84.6	0.5			0.5	211.5
18	64.30.01.829	ზორბეგ გოგიჩაიშვილი	419	0.2	83.8	0.2	83.8	0.5			0.5	209.5
19	64.30.01.843	ნათია ჯანჯღავა	428	0.2	85.6	0.2	85.6	0.5	18159	1815.9	0.5	214
20	64.30.07.376	ალექსანდრე ტუღუში	409	0.2	81.8	0.2	81.8	0.5			0.5	204.5
21	64.30.07.377	ალექსანდრე ტუღუში	697	0.2	139.4	0.2	139.4	0.5			0.5	348.5
22	64.30.07.374	დავით დუგლაძე	499	0.2	99.8	0.2	99.8	0.5			0.5	249.5
23	64.30.07.375	დავით დუგლაძე	572	0.2	114.4	0.2	114.4	0.5			0.5	286
24	64.30.07.373	ზურაბ მატატაშვილი	499	0.2	99.8	0.2	99.8	0.5			0.5	249.5
25	64.30.07.372	თენგიზ ირემაშვილი	499	0.2	99.8	0.2	99.8	0.5			0.5	249.5
26	64.30.01.851	სს. თიბისი ბანკი	396	0.2	79.2	0.2	79.2	0.5			0.5	198
27	64.30.01.852	ქეთევან გვაზავა	438	0.2	87.6	0.2	87.6	0.5			0.5	219
28	64.30.01.853	კახაბერი დონაძე	459	0.2	91.8	0.2	91.8	0.5			0.5	229.5
29	64.30.07.359	ოთარ ბაბუცაძე	643	0.2	128.6	0.2	128.6	0.5			0.5	321.5
30	64.30.07.282	სს. თიბისი ბანკი	103	0.2	20.6	0.2	20.6	0.5			0.5	51.5
31	64.30.07.283	ცისანა ხარაზიშვილი	31	0.2	6.2	0.2	6.2	0.5			0.5	15.5
32	64.30.07.285	სს. თიბისი ბანკი	47	0.2	9.4	0.2	9.4	0.5			0.5	23.5
33	64.30.07.286	ცისანა ხარაზიშვილი	301	0.2	60.2	0.2	60.2	0.5			0.5	150.5
34	64.30.01.857	ცისანა ხარაზიშვილი	358	0.2	71.6	0.2	71.6	0.5			0.5	179
35	64.30.01.858	ცისანა ხარაზიშვილი	339	0.2	67.8	0.2	67.8	0.5			0.5	169.5
36	64.30.01.822	სს. თიბისი ბანკი	207	0.2	41.4	0.2	41.4	0.5			0.5	103.5
37	64.30.07.096	სს. თიბისი ბანკი	3732	0.2	746.4	0.2	746.4	0.5			0.5	

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

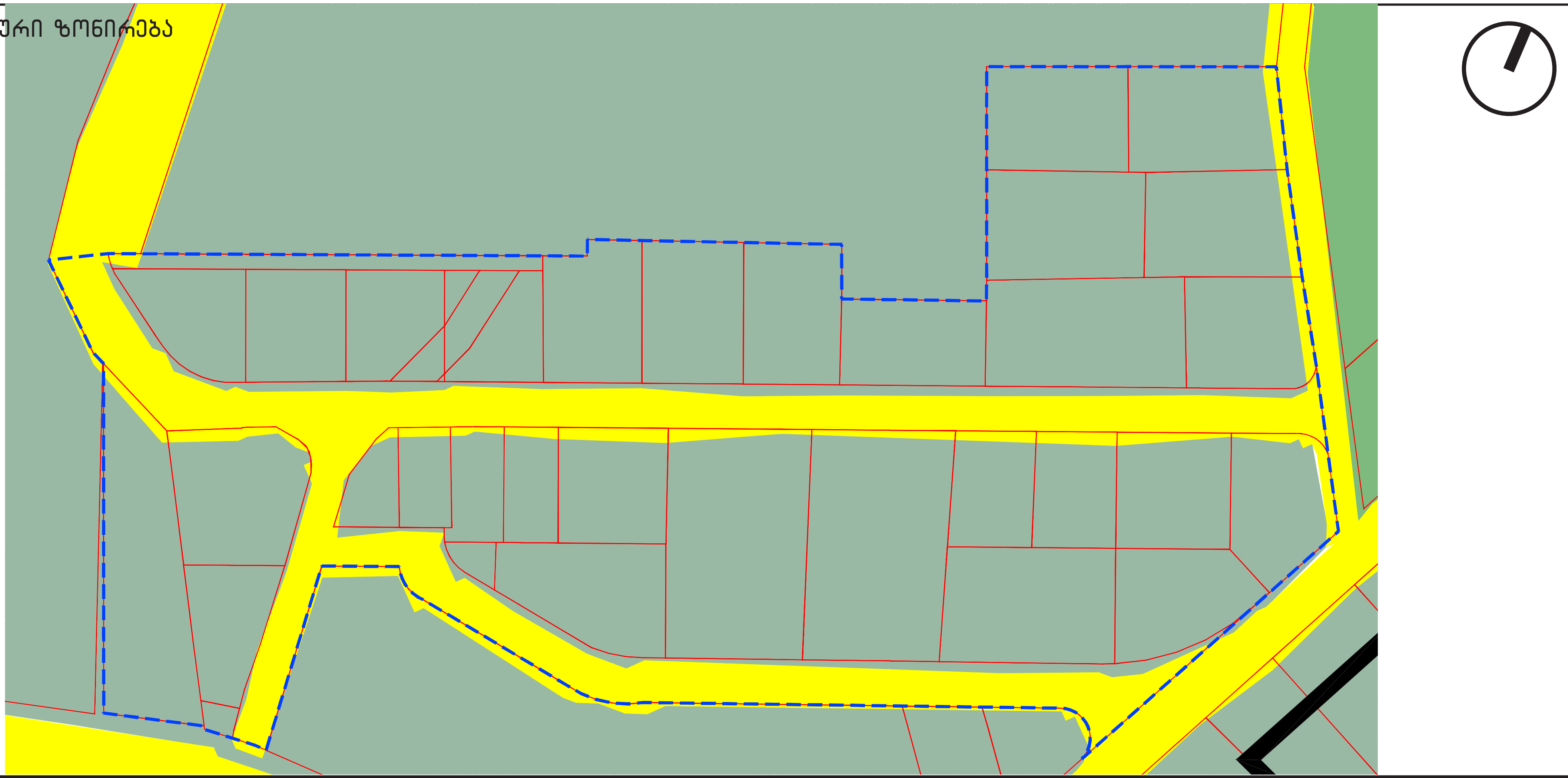
ნახაზის დასახელება
ნაკვეთების არსებული გამიჯვნის ცხრილი

გვერდი
35

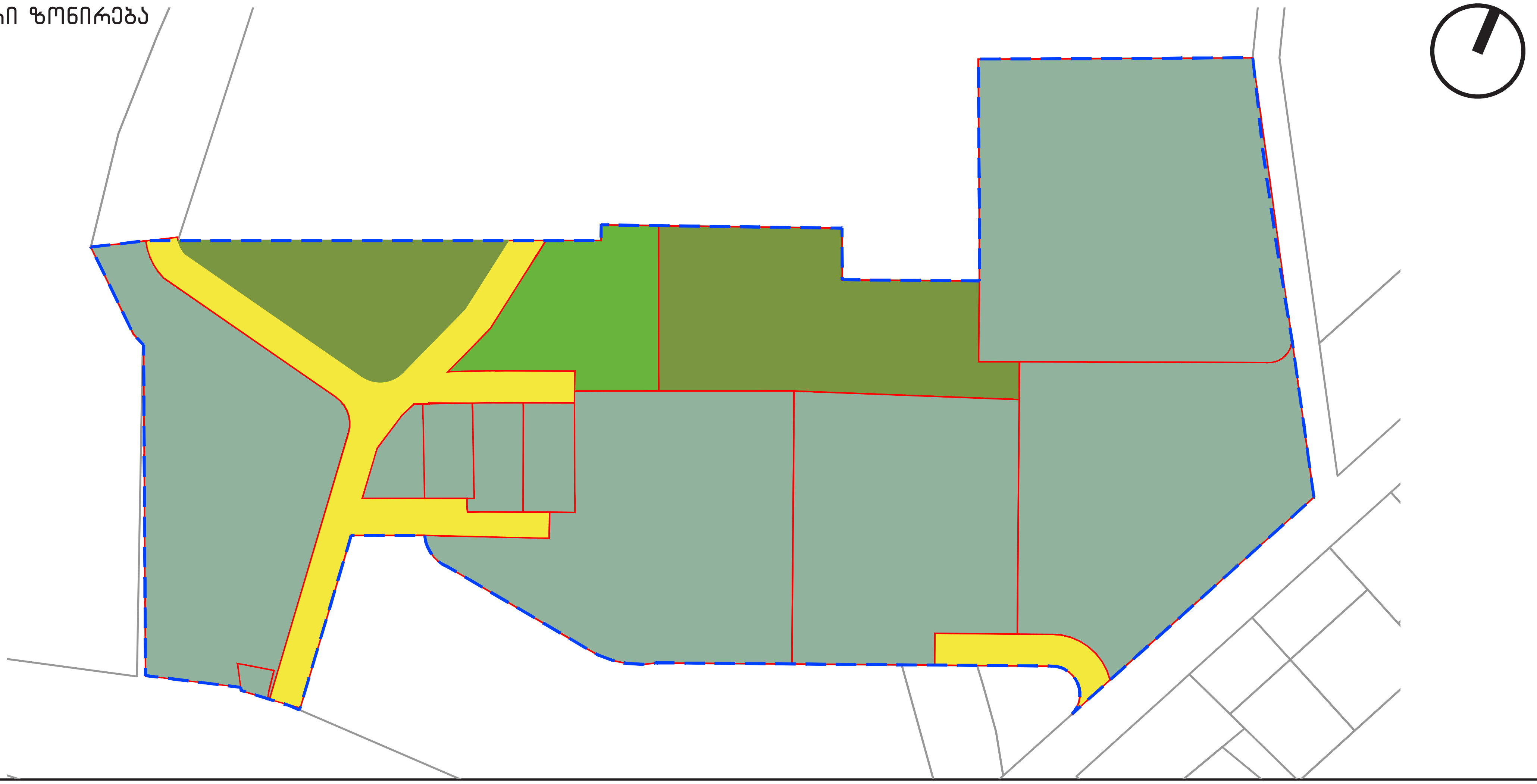
კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

არსებული ფუნქციური ზონირება



საპროექტო ფუნქციური ზონირება



- საკვლევი არეალი
- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული საკადასტროები
- ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2
- სატრანსპორტო ზონა 1
- სარეკრეაციო ზონა 1

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

არსებული /საპროექტო ფუნქციური ზონირება

გვერდი

36

კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

საპროექტო განმარტებითი ბარათი:

საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებული იქნება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი შეზღუდვები და რეკომენდაციები. კონკრეტულად საპროექტო ტერიტორიაზე გამოიყო უბნის შიდა რეკრეაციული ზონა, სამშენებლო მიწის ნაკვეთები განვითარდა სრზ-2-ით, სამშენებელო ნაკვეთების მინიმალური ფართობად დადგინდა 500 კვ.მ.

მეთოდოლოგიად იქნა აღებული შემდეგი, პირველ ეტაპზე გამოიყო ის საკადასტრო ერთეულები, რომლებზეც უკვე იდგა შენობები. ამის შემდგომ გამოიყო ის ნაკვეთები რომლებიც უკვე არსებული მდგომარეობით არ წარმოადგენდნენ სამშენებლო მიწის ნაკვეთებს (ასეთებია პირობითი ნომრით : 8; 30; 32; 36 და 37 მიწის ნაკვეთები), შემდგომ გამოიყო ის საკადასტრო ერთეულები, რომლებიც უშუალოდ წარმოადგენდენ ყოფილი სასტუმრო „სპუტნიკი"-ს ეზოს (სამხრეთ ნაწილში, პირობითი ნომრით : 26; 27; 28; 29; 31; 33; 34; 35) და აღნიშნული ტერიტორია საპროექტო კონცეფციის მიხედვით გარდაიქმნდება სარეკრეაციო სივრცედ, (ასევე სახელმწიფო მიწის ნაკვეთის ადგილმონაცვლებოაც ზემოაღნიშნულ ადგილას მოხდება, პირობითი ნომრით : 2), აღნიშნული სარეკრეაციო სივრცე იქნება როგორც შიდა საუბნო, ასევე გათვლილი იქნება მიმდებარე მოსახლეობაზე. აღნიშნული სარეკრეაციო სივრცის მიმდებარედ მგგ-თი დადგენილი დამატებითი 0.1 კ2 კოეფიციენტით განსაზღვრული საზოგადოებრივი შენობები მოეწყობა, რათა უფრო მეტად განვითარდეს სარეკრეაციო ზონა. აგრეთვე დღეის მგომარეობით სს „თიბისი ბანკი"-ს საკუთრებაში არსებული გზების ფართობების შემცირდა, ვინაიდან განახლებული გამიჯვნის გეგმის მიხედვით, აღნიშნული გზები საჭიროება აღარ იყო, აღნიშნული გზები ადგილმონაცვლდა ჩრდილოეთ ნაწილში და განვითარდა სარეკრაციო ფუნქციით. ყოველივე ზემოაღნიშნულის შემდეგ, მოხდა ნაკვეთების დაჯგუფება უფრო დიდ ნაკვეთებად. დაჯგუფების შემდეგ მოხდა ჩრდილოეთით სარეკრეაციო ტერიტორიიდან ნაკვეთების ადგილმონაცვლეობა სამხრეთ ნაწილში, იმგვარად, რომ მაქსიმალურად მარტივად, ნაკლები მესაკუთრის თანხმობის გარეშე განვითარებულიყო თითოეული უკვე დიდი ზომის ნაკვეთი. სულ ტერიტორია საკურორტო რეკრეაციულ ზონა 2-ით გასავითარებელ 5 ნაკვეთად დაიყო, რომელთაც თითოეულს მიენიჭა თავდაპირველი მდგომარეობით ზონით დადგენილი პარამეტრების ჯამური კოეფიციენეტები, როგორც კ1-ის , ასევე კ2 კოეფიციენტის თვალსაზრისით.

წინამდებარე თემატური გეგმა, სამშენებლო მიწის ნაკვეთების თვალსაზრისით 2 ალტერნატიულ განვითარების გეგმას გვთავაზობს, ორივე ეფუძნება ერთ ძირითად კონცეფციას, (მაქსიმალრად შენარჩუნდეს ჩრდილოეთით ყოფილი სასტუმრო „სპუტნიკი"-ს სამხრეთი ეზო, აღნიშნული ეზო გარდაიქმნას სარეკრეაციო სივრცედ, არსებული გამოუყენებელი გზები გარდაიქმნას სარეკრეაციო სივრცედ და სარეკრეციო სივრცეების გარშემო მოეწყოს საზოგადოებრივი შენობები, განსხვავაბა ამ ორ ალტერნატიულ ვარიანტებში არის შემდეგი :

პირველ ვარიანტში, საპროექტოდ გათვალისწინებულია სრზ-2-ით განვითარებულ მიწის ნაკვეთებზე რამდენიმე ინდივიდუალური საცხოვრებელის აშენება, ე.წ თაუნჰაუსის სტილში.
აღნიშნული შენობების რაოდენობა განისაზღვრება, საპროექტო საკადასტროში შემავალი არსებული ნაკვეთების დადგენილი კ1-სა და კ2 კოეფიციენტების გათვალისწინებით. წინამდებარე საპროექტო გადაწყვეტაში დადგენილია როგორც შენობის სარეკომენდაციო განთავსების არეალი, ასევე განაშენიანების რეგულირების გეგმით მაქსიმალური განთავსების არეალი. აღნიშნულ ვარიანტში, შენარჩუნებულია საზოგადოებრივი შენობების განთავსების კონცეფცია, მაქსიმალურად საზოგადოებრივ სივრცებთან ახლოს. ამასთან ერთად, წინამდებარე ვარიანტში დადგენილია ავტოსადგომების განთავსების არეალები, თითო საცხოვრებელ ერთეულზე 2 ღია ავტოსადგომი. მაქსიმალური სართულიანობა იქნება 3 სართული ან/და 2 სართული მანსარდით, ხოლო 2 სართლი ან/და 1 სართული მანსარდით საზოგადოებრივი შენობის შემთხვევაში.

მეორე ვარიანტში, საპროექტოდ გათვალისწინებულია სრზ-2- ით განვითარებულ მიწის ნაკვეთებზე ერთი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისა (ან სასტუმროს) და ერთი საზოგადოებრივი შენობის მშენებლობა, აღნიშნულ ნაკვეთში შემავალი საკადასტროების არსებული კოეფიციენტების პროცენტული მაჩვენებლბის შესაბამისად, როგორც მარავალბინიან საცხოვრებელ სახლში (ან სასტუმროში) ასევე საზოგადოებრივ შენობაში. აღნიშნულ ვარიანტში მაქსიმალური სართულიანობა იქნება მგგ-თი დადგენილი ზონის შესაბამისად, 3 სართული მანსარდით მრავალბინიანისათვის (ან სასტუმროსთვის), ხოლო 2 სართლი ან/და 1 სართული მანსარდით საზოგადოებრივი შენობის შემთხვევაში. აღნიშნულ ვარიანტში, ავტოსადგომების მოწყობა შესაძლებელია მიწისქვეშა სართულზე, თითოეული მრავალბინიანი საცხოვრებლის (ან სასტუმროს) ქვემოთ ან/და ღია ავტოსადგომი გრაფიკული ნაწილის შესაბამისად. მოთხოვნილი ავტოსადგომების რაოდენობა იქნება თითო საცხოვრებელ ერთეულზე 2 ავტოსადგომი, სასტურმოს შემთხვევაში ყოველ 3 სასტუმრო ნომერზე 2 ავტოსადგომი.

წინამდებარე ორივე ვარიანტი დამუშავებულია მაქსიმალური (0.5) კ2 კოეფიციენტის არსებობის შემთხვევაში. აღნიშნული კოეფიციენტის მონიჭება მოხდება პროექტის შეთანხმების სტადიაზე შესაბამისი სახელმწიფოსთვის გადაცემული ნაკვეთების წარდგენის შემთხვევაში.
თითოეული მიწის ნაკვეთი შესაძლებელია განვითარდეს როგორც პირველი ასევე მეორე ვარიანტითაც, სხვა ნაკვეთებისგან დამოუკიდებლად.
იმ შემთხვევაში, თუ დაცული იქნება წინამდებარე საპროექტო დოკუმენტაციით დადგენილი საკადასტრო საზღვრები, შესძლებელია საპროექტო ნაკვეთის განვითარება გრგ-სგან დამოუკიდებლად, გაპით (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით) .

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	01.2018

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
საპროექტო განმარტებითი ბარათი

გვერდი
37

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

ვარიანტი №1

თემატური გეგმის არეალი
საპროექტო საკადასტრო საზღვრები
არსებული ნაგებობები

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

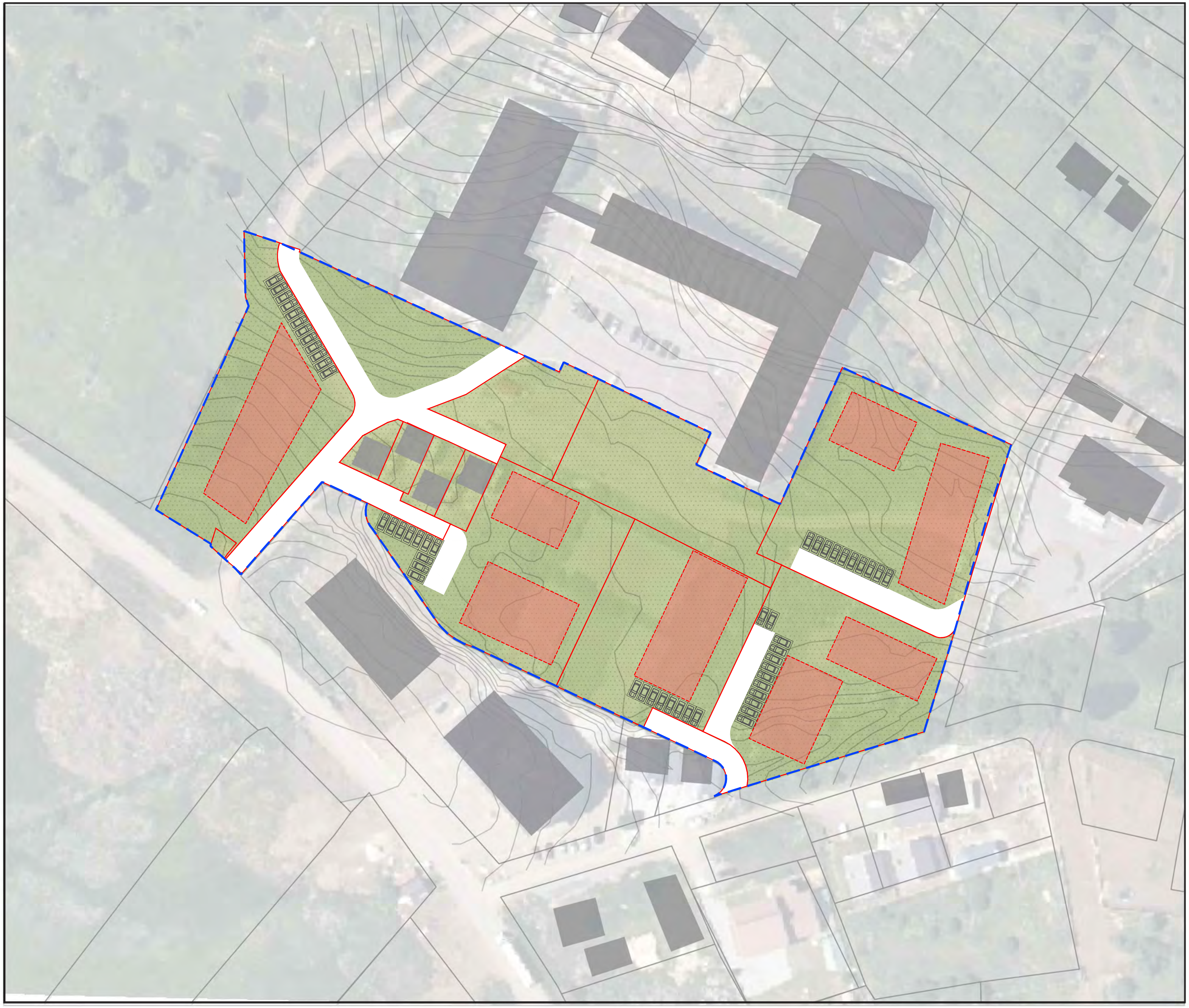
პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
საპროექტო გამიჯვნის გეგმა

გვერდი
38

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



თემატური გეგმის არეალი
საპროექტო საკადასტრო საზღვრები
არსებული ნაგებობები
განთავსების არეალი
სავარაუდო

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
საპროექტო შენობების განთავსების არეალი

გვერდი
39

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

თემატური გეგმის არეალი
საპროექტო საკადასტრო საზღვრები

არსებული ნაგებობები
საპროექტო ნაგებობა სავარაუდო
განთავსების არეალი სავარაუდო

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

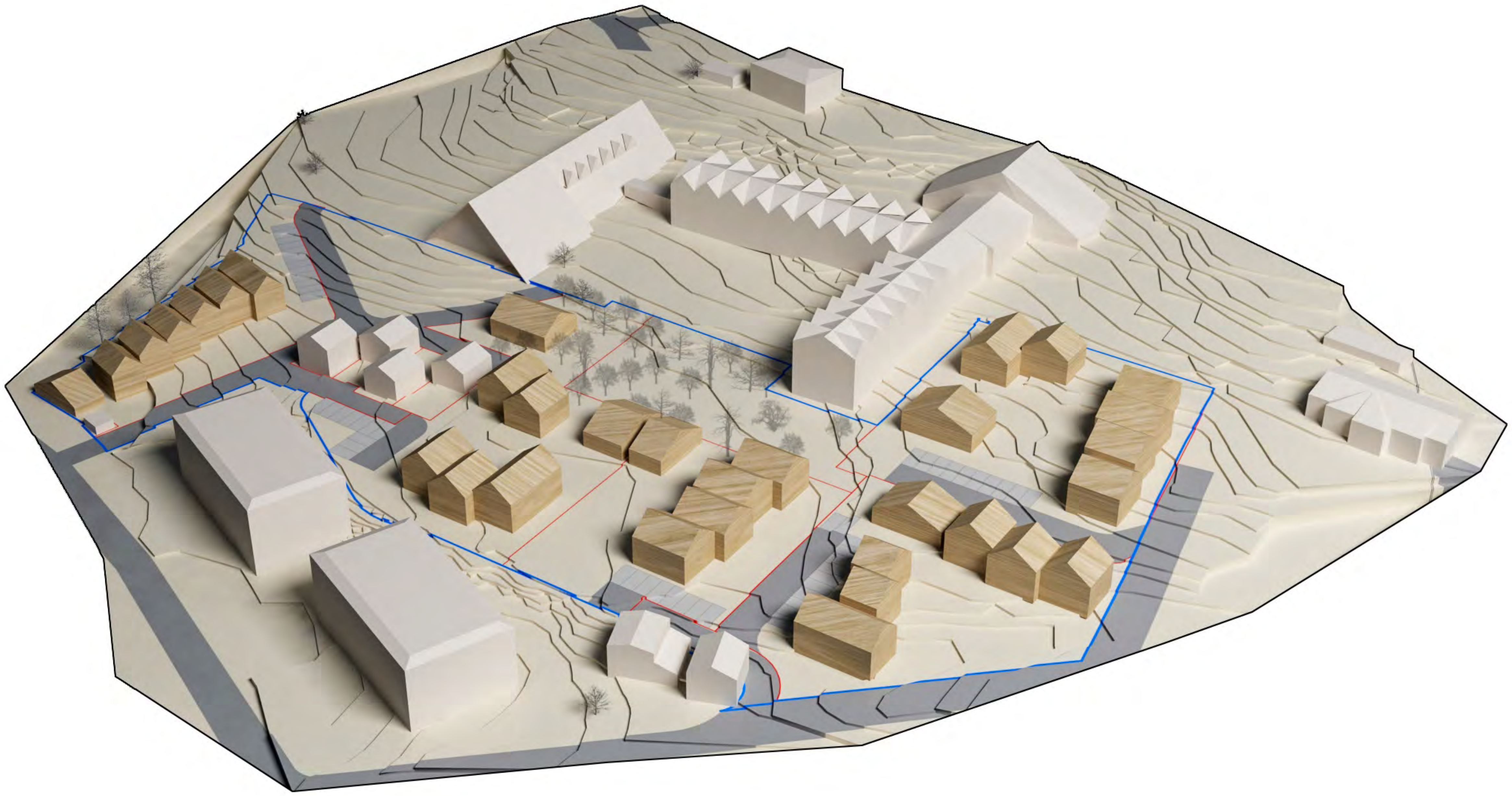
პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
საპროექტო გენგეგმა

გვერდი
40

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
ვიზუალიზაცია

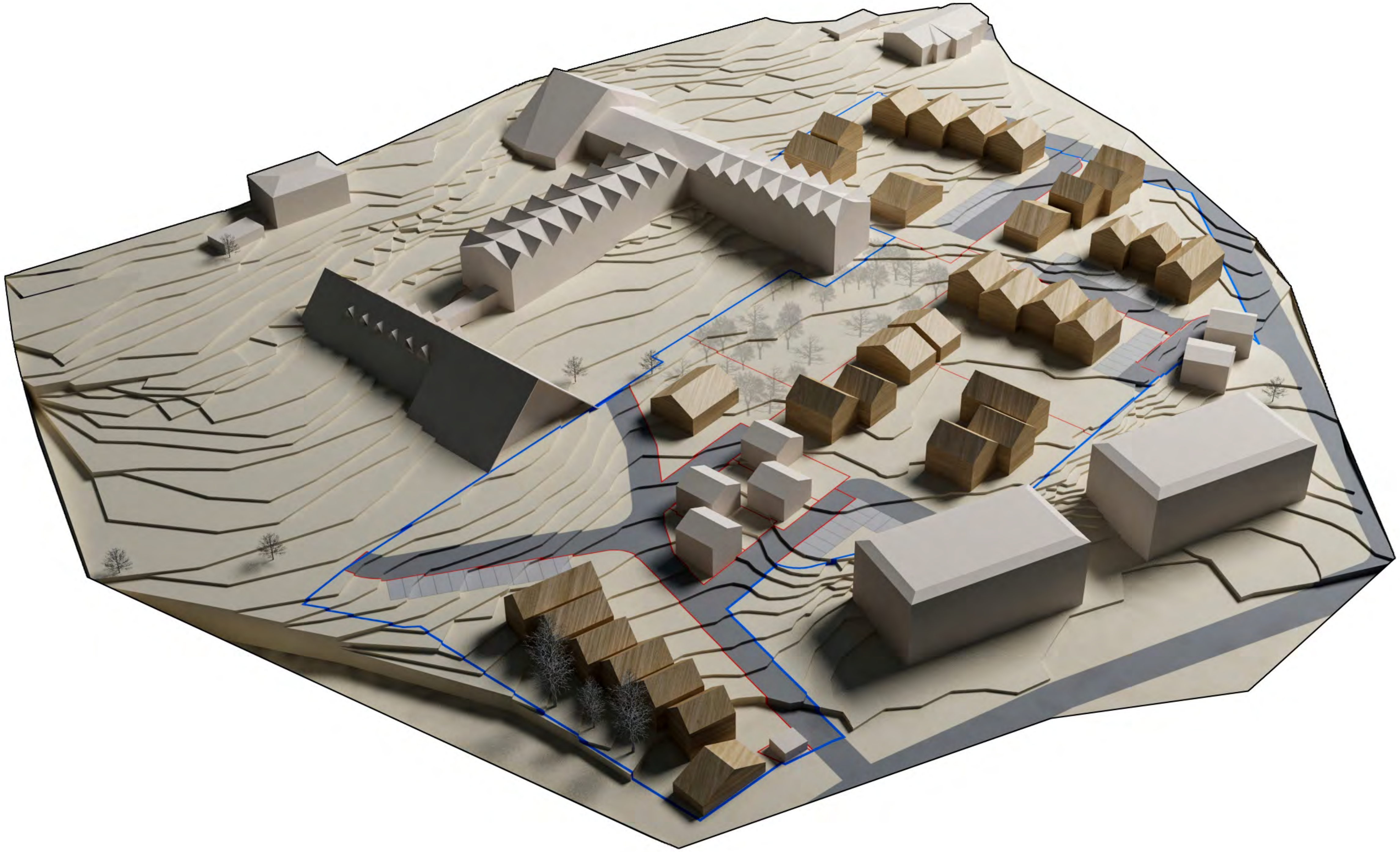
გვერდი
41

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

ვიზუალიზაცია

გვერდი

42

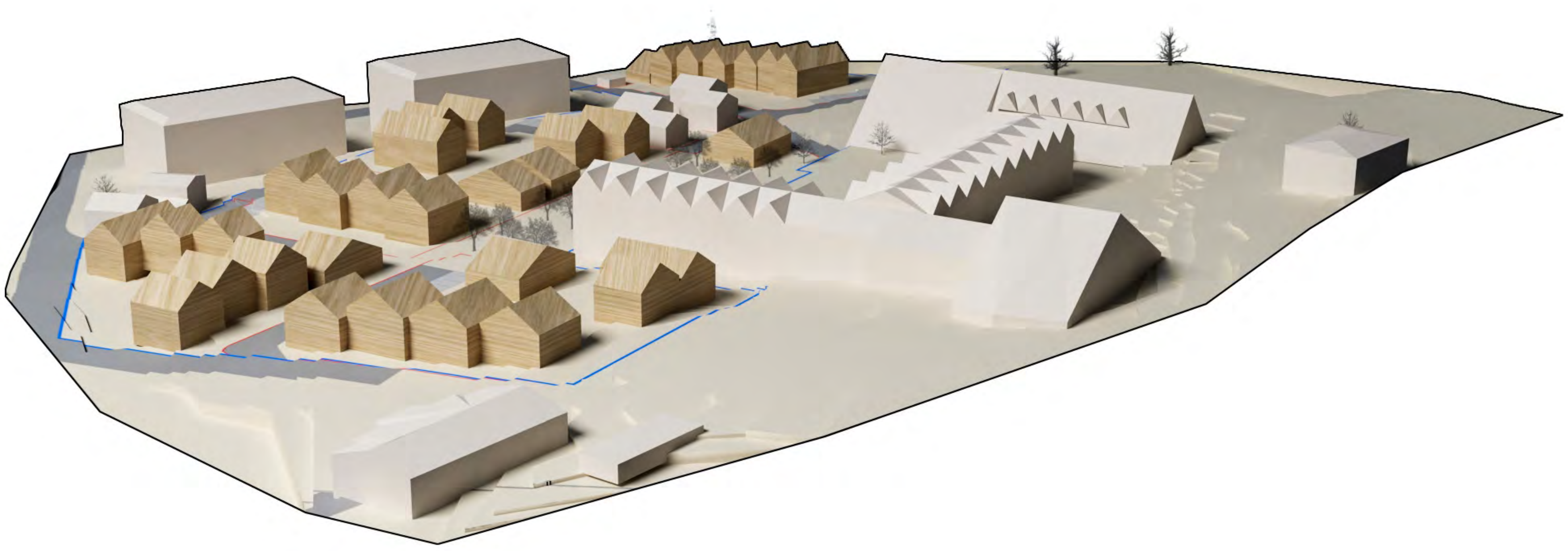
კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

ვიზუალიზაცია

გვერდი

43

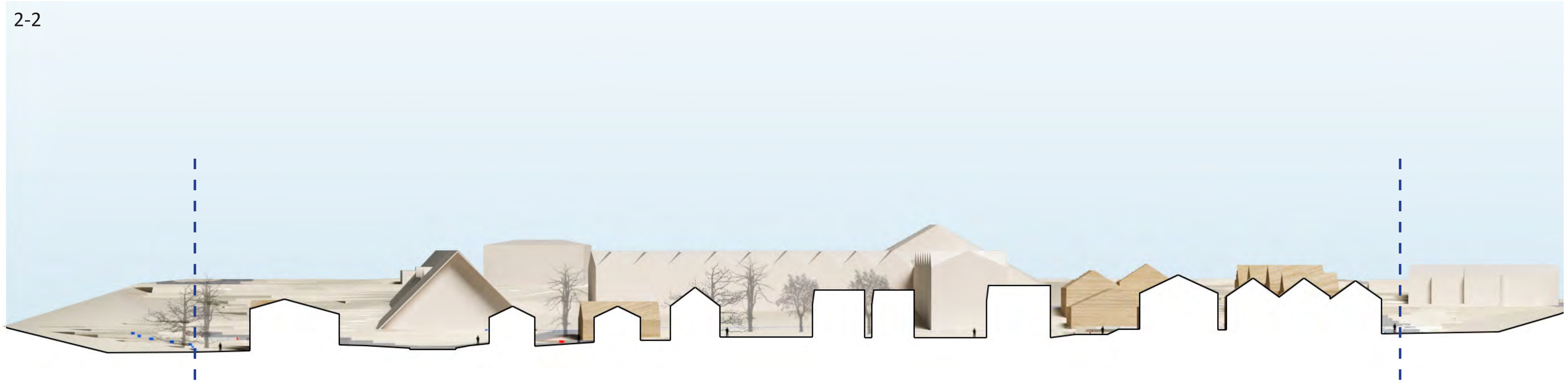
კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



···· თემატური გეგმის არეალი

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
საპროექტო ჭრილები

გვერდი
44

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

ვარიანტი №2

თემატური გეგმის არეალი
საპროექტო საკადასტრო საზღვრები
არსებული ნაგებობები

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
საპროექტო გამიჯვნის გეგმა

გვერდი
46

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

თემატური გეგმის არეალი
საპროექტო საკადასტრო საზღვრები
არსებული ნაგებობები
განთავსების არეალი სავარაუდო

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

საპროექტო შენობების განთავსების არეალი

გვერდი

47

კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge

თემატური გეგმის არეალი
საპროექტო საკადასტრო საზღვრები

არსებული ნაგებობები
საპროექტო ნაგებობა სავარაუდო
განთავსების არეალი სავარაუდო

პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

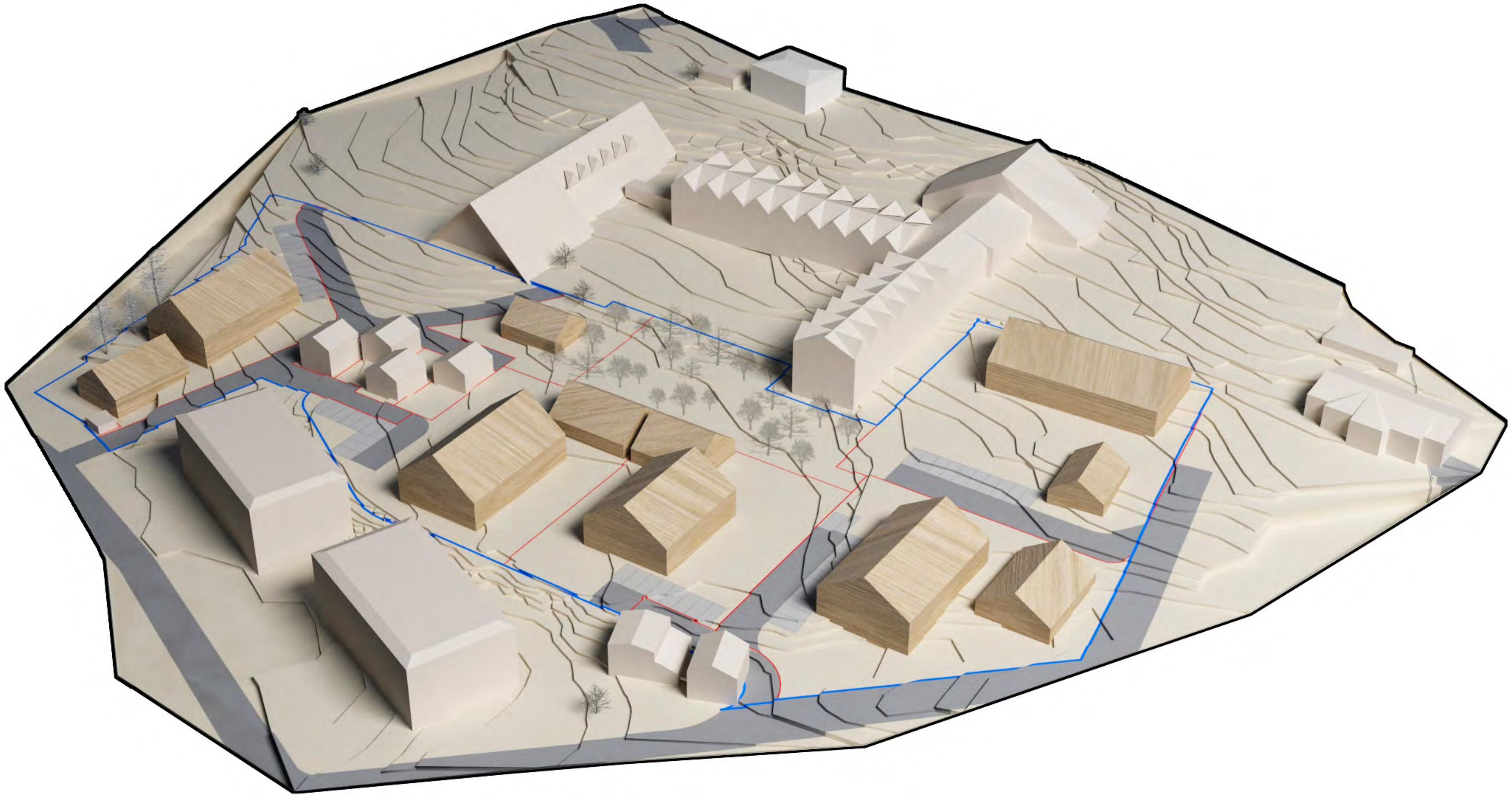
პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
საპროექტო გენგეგმა

გვერდი
48

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

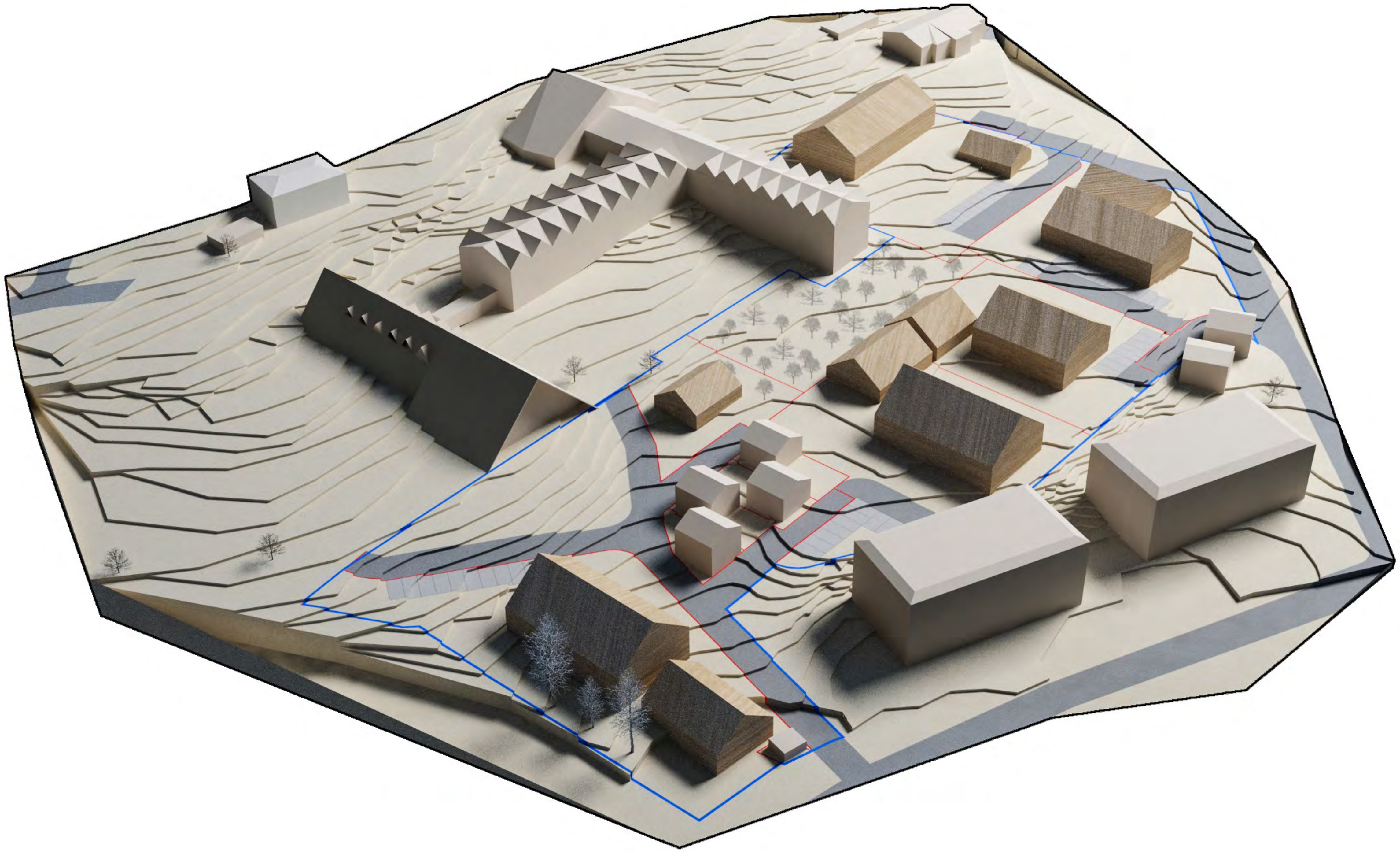
ნახაზის დასახელება
ვიზუალიზაცია

გვერდი
49

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

ვიზუალიზაცია

გვერდი

50

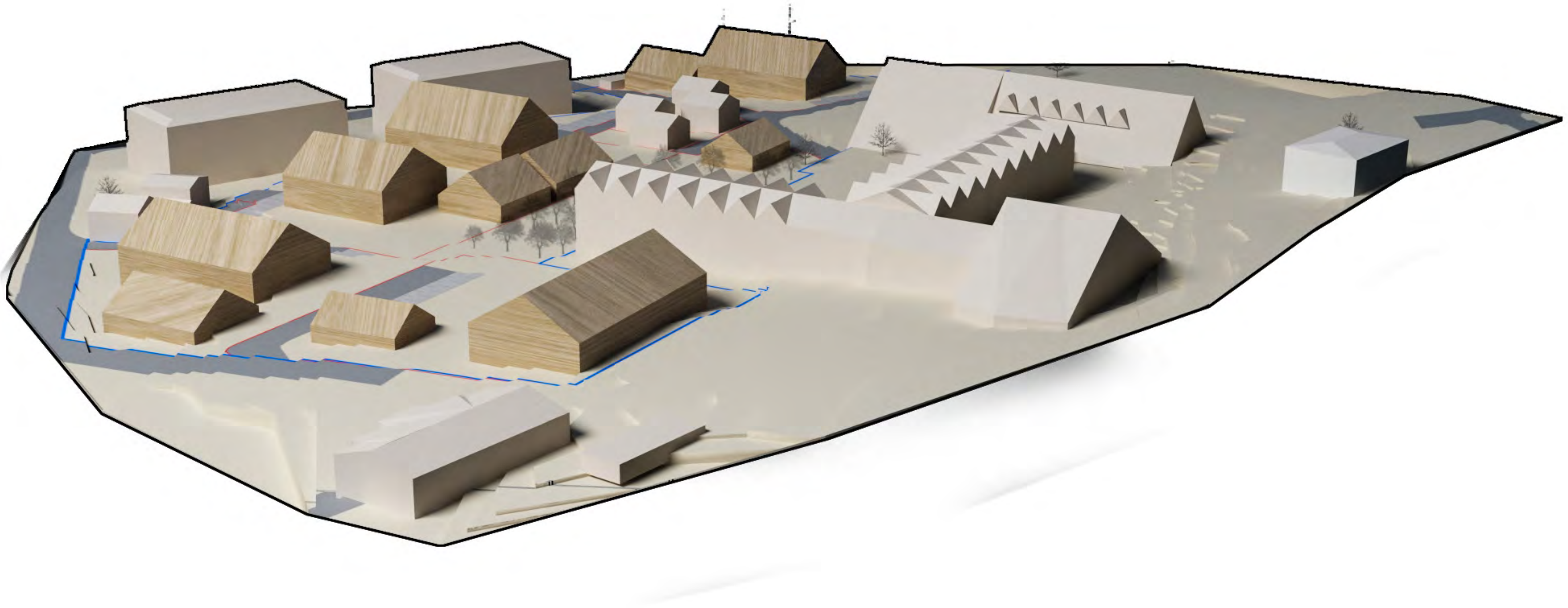
კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი		თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი

ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება

ვიზუალიზაცია

გვერდი

51

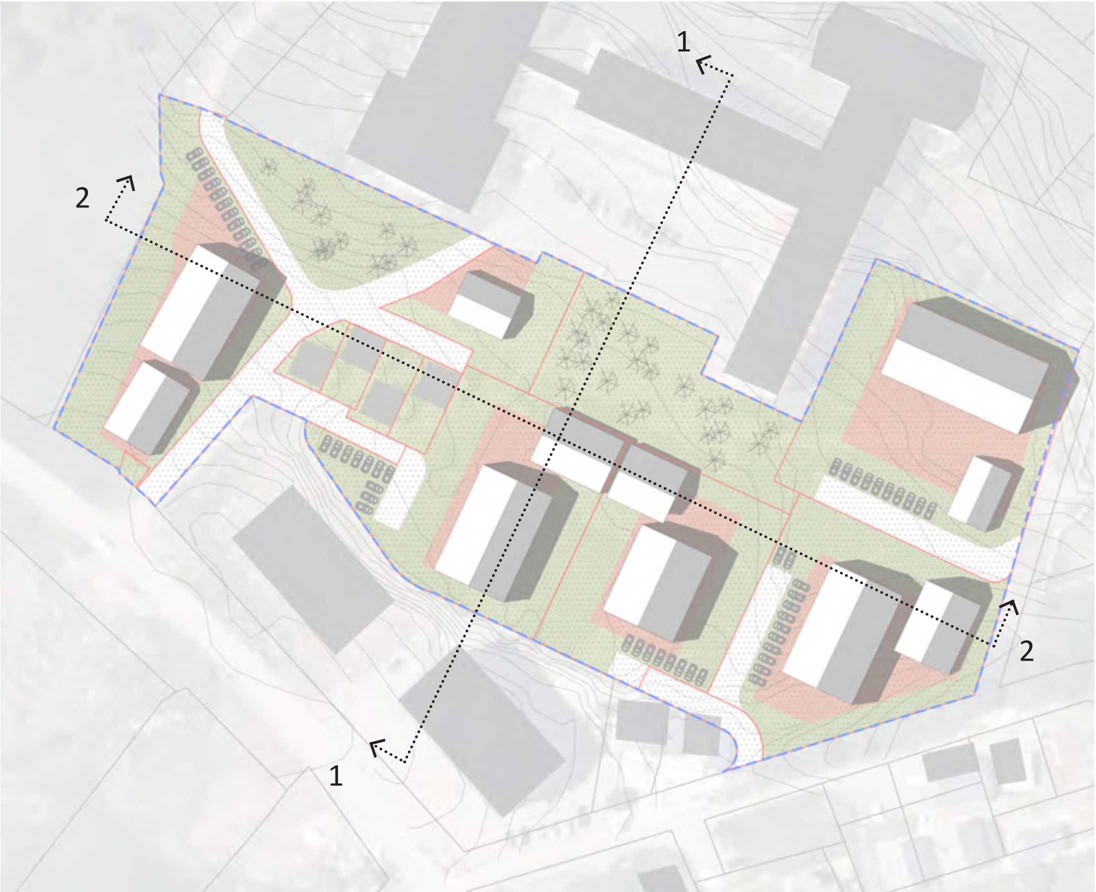
კლიენტი

ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია

Ab Architectural Bureau

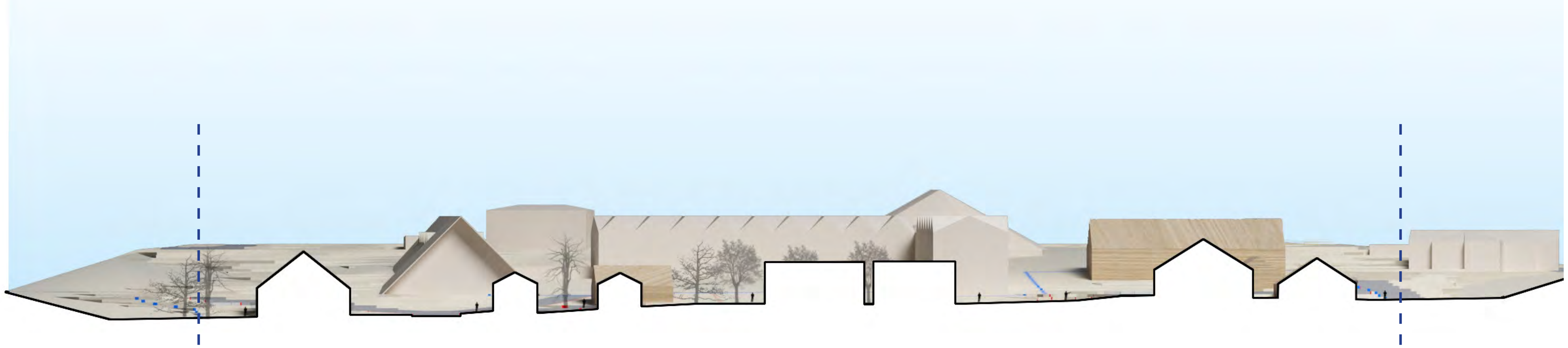
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge



···· თემატური გეგმის არეალი

1-1

2-2



პრ. მთ. არქ.	მ.ბალიაშვილი	
პრ. არქ.	გ.კახაბრიშვილი	
პრ. არქ.	გ.კამლაძე	

ფორმატი	A3	სტადია	თემატური გეგმა
მასშტაბი	1:1000	თარიღი	2023

პროექტის სახელწოდება და მისამართი
ბაკურიანში, კობა წაქაძის ქუჩის მიმდებარედ დადგენილი №15 თემატური გეგმის პროექტი

ნახაზის დასახელება
საპროექტო ჭრილები

გვერდი
52

კლიენტი
ლევან ენუქიძე

საპროექტო ორგანიზაცია
Ab Architectural Bureau
შპს "არქიტექტურული ბიურო"
შ.რუსთაველის გამზ. 40, თბილისი, საქართველო
www.mb-ab.ge