

სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები ღაბა ბაკურიანში
-ბლოკი №2-

ს.პ.64.30.06.362

არქიტექტურული ნაწილი



დამკვეთი: სს "განკი ქართუ"
თბილისი -2022-

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანში, წაქაძის ქუჩაზე. მისი არეალი მოიცავს მიწის ნაკვეთს ს.კ.64.30.06.362, რომლის საერთო ფართობი შეადგენს 30 000 კვ.მ-ს.

საპროექტო ტერიტორია ზღვის დონიდან საშუალოდ 1682 მ სიმაღლეზე მდებარეობს. რელიეფის მაქსიმალური დახრა შეადგენს 11 მ-ს, რიგ ადგილებში მისი ქანობის ცვალებადობა შეადგენს 5,5 მ-ს. ზოგადი საინჟინრო -გეოლოგიური დასკვნის მიხედვით ტერიტორია ხასიათდება არაერთგვაროვანი გრუნტებით, ამ ყოველივემ დიდწილად განსაზღვრა პროექტის სივრცით-გეგმარებითი გადაწყვეტა.

ტერიტორიის ცენტრალურ ნაწილში განლაგებულია მიწისქვეშა ავტოსადგომი 321 ადგილზე, რომელსაც აქვს პირდაპირი კავშირი ხუთ სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების ბლოკთან და კომერციულ ფართთან, ხოლო დარჩენილ ორ სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების ბლოკს უკავშირდება ღია გასასვლელით. ამ განლაგების საშუალებით ერთიანდება დიდი სარეკრიაციო სივრცე ავტოსადგომის თავზე, სადაც განლაგდება პარკი, ბავშვთა სათამაშო მოედნები, სპორტული მოედანი და სხვა. კომერციული ფართი ითვალისწინებს რესტორნის, სურსათის მაღაზიის, საცურაო აუზის და ესთეტიკურ-გამაჯანსაღებელი ცენტრის მოწყობას.

სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების ბლოკები წარმოადგენს ოთხსართულიან, კარკასული ტიპის შენობებს, 20°-იანი დახრილი სახურავით. შენობების მაქსიმალური სიმაღლე - 11მ-ია, ხოლო სახურავის კეხში მაქსიმალური სიმაღლე-15 მ. სართულის სიმაღლე იატაკიდან იატაკამდე, შეადგენს 2,9 მ-ს. აპარტამენტები ერთ, ორ და სამოთახიანია. შენობები შეიღესება „მიუნხენის“ ბათქაშით, უხეში ფრაქციით, ვერტიკალური მიმართულებით და შეიღებება მაღალი ხარისხის საღებავით. ფასადის ნაწილი მოპირკეთდება ხის ფაქტურისანი კერამოგრანიტით და დამუშავებული ხის მასალით. სახურავის გადახურვა მოხდება მუქი ნაცრისფერი თუნუქით, რომელიც ნაწილობრივ გადმოვა ფასადზე. ვიტრაჟებში გამოყენებული იქნება შავი ალუმინის პროფილი. მინის მოაჯირების მილკვადრატის კარკასი, აივნებსა და ტერასაზე, ასევე შავად იქნება შეღებილი. საზაფხულო ფართების იატაკები მოპირკეთდება კერამოგრანიტით.

შენობები მომარაგდება ელექტროენერგიით და ცენტრალიზებული გათბობით, ასევე გათვალისწინებულია წყალმომარაგება და კანალიზაცია. მიწისქვეშა ავტოსადგომზე მოეწყობა ავტომატური ხანძარქრობა.

გრგ-ით გათვალისწინებულია საპროექტო ტერიტორიის დაყოფა ორ ნაწილად: N1 - 19,960 კვ.მ და N2- 10,040 კვ.მ.

გამომდინარე იქიდან, რომ საპროექტო ობიექტი „სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების კომპლექსი“ შედგება რვა ბლოკისგან, ამ ბლოკების კოეფიციენტები (კ-1 და კ-2) წარმოდგენილია სათითაოდ, N1 და N2 ნაკვეთის ფართთან მიმართებაში და ჯამში შეესაბამება გრგ-ით გათვალისწინებულ კოეფიციენტებს.

ვინაიდან მიწისქვეშა ავტოსადგომი ერთი მთლიანი სისტემაა და ემსახურება ყველა ბლოკს, მისი ფართიც ტექნიკურ-ეკონომიკურ მაჩვენებლებში ერთია ყველა ბლოკისთვის, ხოლო მისი სამშენებლო მოცულობა დაყოფილია ხუთ ნაწილად, კონსტრუქციული პროექტის მიხედვით და ნაჩვენებია შესაბამისი ბლოკების 0,00-ის ნიშნულს ქვევით სამშენებლო მოცულობასთან ერთად.

ბლოკი N2 ძირითადი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

გრგ-ით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის N1 ფართობი - 19960 კვ.მ
მოშენების ფართობი - 1010,4 კვ.მ
საერთო ფართობი - 3757,9 კვ.მ
საზაფხულო ფართობი - 649,8 კვ.მ
მანსარდის ფართობი - 697,2 კვ.მ
კიბის უჯრედის და სადარბაზოს ფართობი - 26,8 კვ.მ
დამხმარე ფართობი - 360,7 კვ.მ
ავტოსადგომის ფართობი - 13146,6 კვ.მ
საცხოვრებელი ტიპის სასტუმროს აპარტამენტის ფართობი - 2023,4 კვ.მ
სამშენებლო მოცულობა:
0,00 ნიშნულის ზევით - 12260 კუბ.მ
0,00 ნიშნულის ქვევით - 7724,7 კუბ.მ
შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე:
0,00 ნიშნულის ზევით - 14,55 მ.
0,00 ნიშნულის ქვევით - 4,25 მ.

კ-1 = 0,05 __ (1010,4/19960)

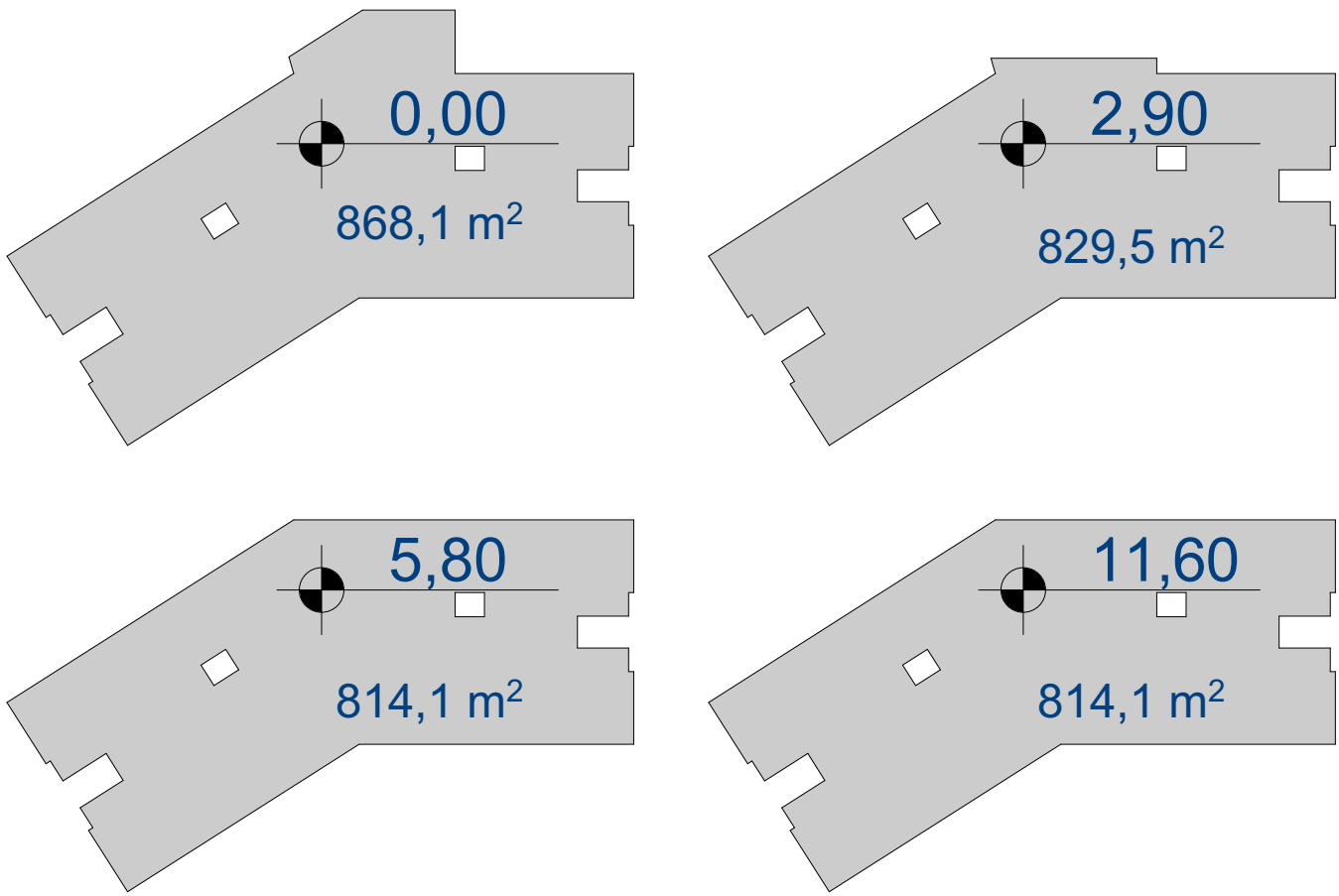
კ-2 = 0,177 __ (3542,4/19960)

კ-3 = 0,3 __ (5598/19960)

კ-2-ის საანგარიშო ფართობი:

868,1+829,5+814,1+814,1+649,8/3=3542,4

კროკები კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშოდ



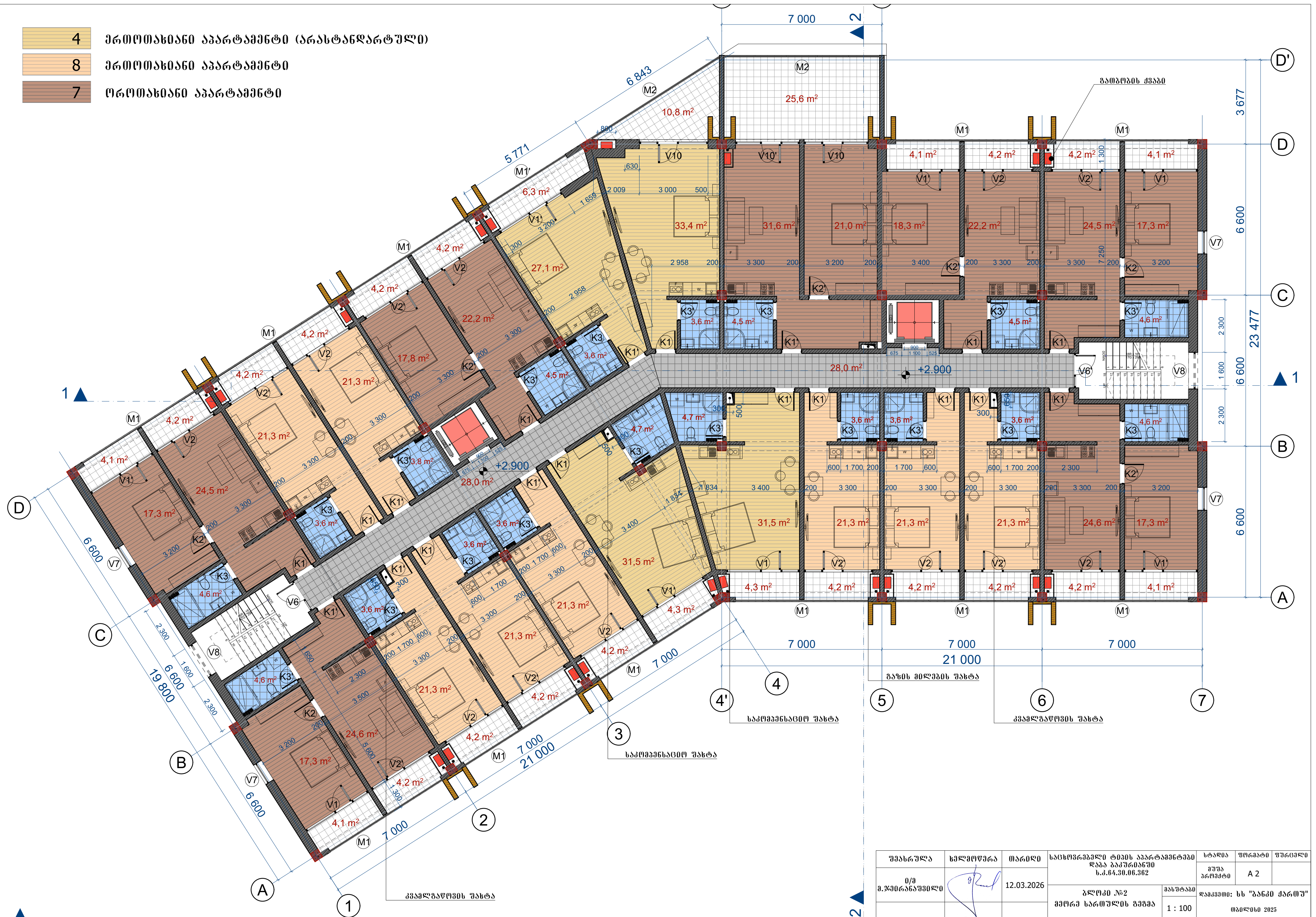
შეასრულა	სემლიწერა	თარიღი	სახელმწიფო ტიპის საპროექტო	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/მ მ.ჯამიანაშვილი		12.03.2026	დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362	მუშა პროექტი		
			ბლოკი №2 განმარტებითი ბარათი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები	მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	
					თბილისი 2025	

3	პროცენტები აპარტამენტი (არასტანდარტული)
8	პროცენტები აპარტამენტი
6	ორპროცენტები აპარტამენტი



შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	სახელმწიფოებრივი ტიპის პაპრტამენტები დავა პაპრტამენტში ს.კ.64.30.06.362	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/3 მ.პაპრტამენტში		12.03.2026	გელქი №2	მუშა პროექტი	A 2	
			პირველი სართულის გეგმა	1 : 100	დაპროექტი: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2025

4	ერთოთხედანი აპარტამენტი (არასტანდარტული)
8	ერთოთხედანი აპარტამენტი
7	ორმოთხედანი აპარტამენტი



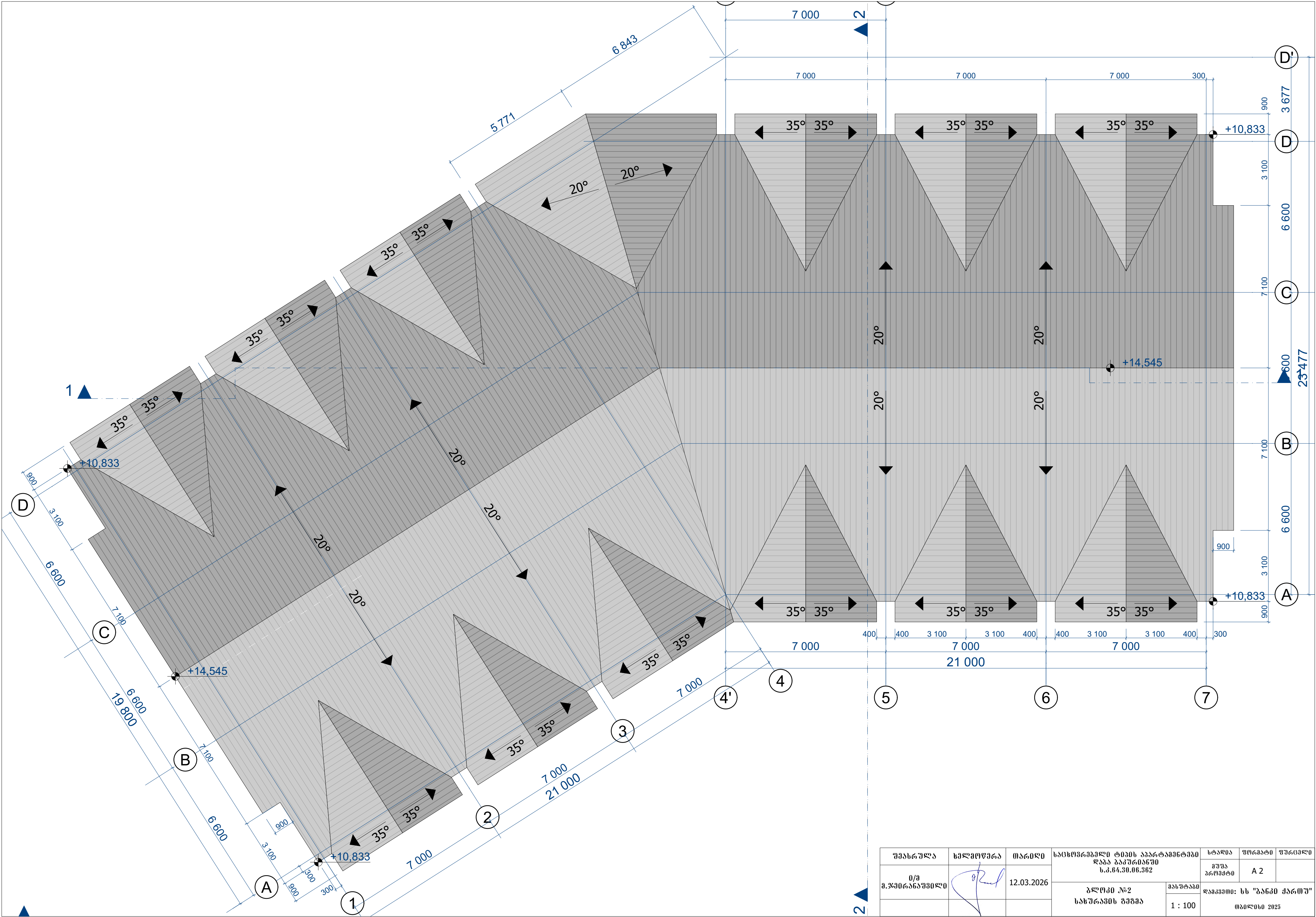
შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცემოპირამბლი ტიპის ავარტაჟინტაჟი დაბა ბაქურიანთა ს.კ.64.30.06.362	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/3 მ.პირინაშვილი		12.03.2026	გლტოქი №2 მეორე სართულის გეგმა	მუშა პროექტი	A 2	
				შესტადია	დაპირველი: სს "განკი ქართუ"	
				1 : 100	თბილისი 2025	

4	ერთოთხედანი აპარტამენტი (არასტანდარტული)
8	ერთოთხედანი აპარტამენტი
7	ოროთხედანი აპარტამენტი

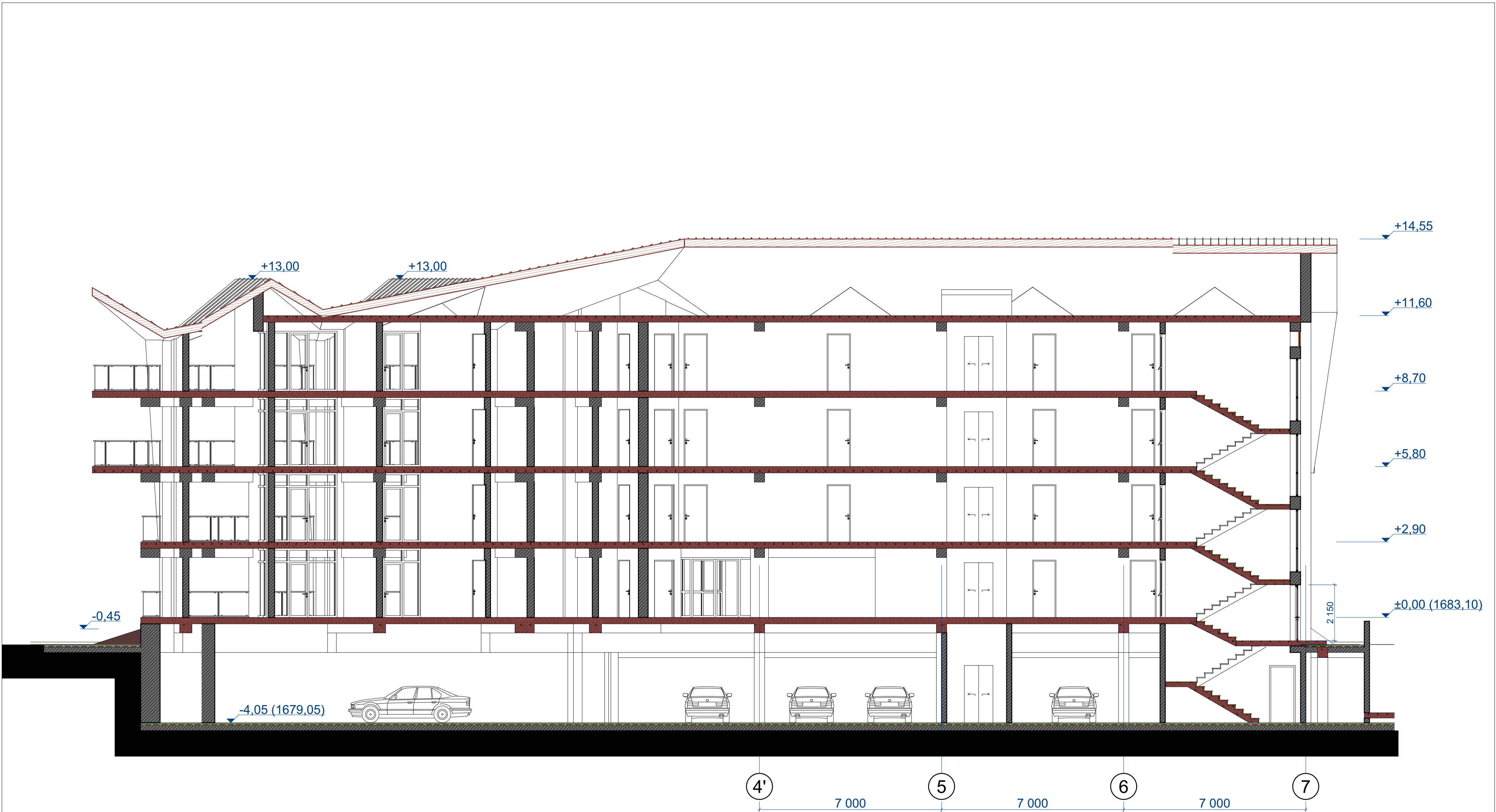


შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	სახსრგვარად ტიპის ავტოგრაფები დაბა გაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცლები
0/3 მ.კურიანში		12.03.2026			გეოგრაფიკული	მასშტაბი	ფურცლები
			მასშტაბი სართულის გეგმა	1 : 100	დაკვეთი: სს "განკი ქართული"		
თბილისი 2025							

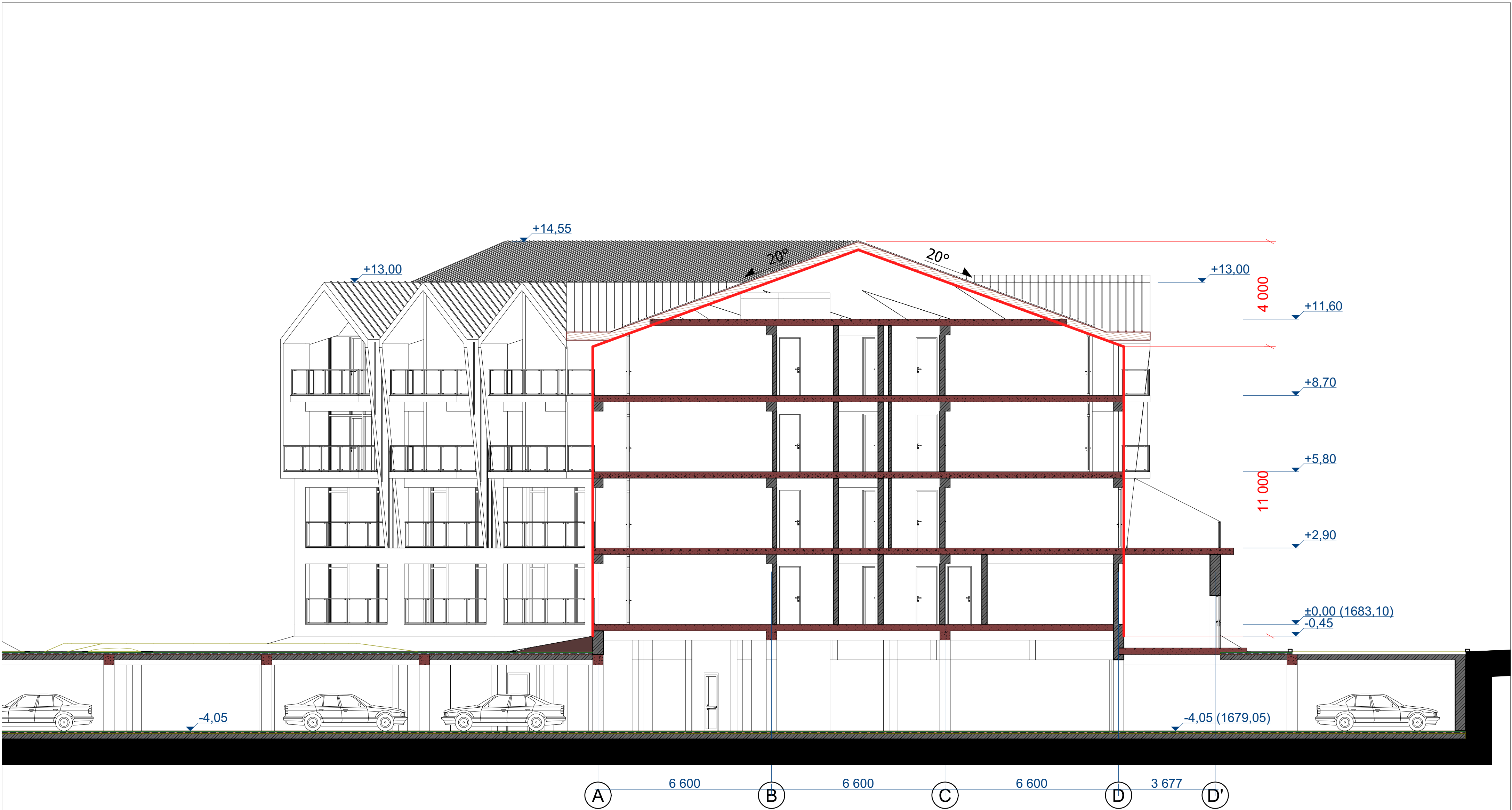




შპს სპეცპროექტი	სპეცპროექტი	თარიღი	სახელმწიფო ტექნიკური უნივერსიტეტი დასავლეთი საქართველოს ს.პ.64.30.06.362	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	გვ. 2 სახელმწიფო უნივერსიტეტი	მუშა პროექტი	A 2	
			მასშტაბი 1 : 100	დაამუშავა: სს "პანკი ქართუ"	თბილისი 2025	



შპს-ს სახელი	საპროექტო	თარიღი	სახელმწიფო ტექნიკური დოკუმენტაცია	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დაგეგმვა და პროექტი ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გეგმა №2 ჭრილი 1 - 1	მასშტაბი 1 : 100	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ" თბილისი 2025	



შპს-ს სახელი	საპროექტო	თარიღი	სახელმწიფო ტექნიკური დოკუმენტაცია	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა პროექტი		12.03.2026	დაგეგმვისა და პროექტის ს.პ.64.30.06.362	პროექტი	A 2	
			გეგმა №2 ფურცელი 2 - 2	მასშტაბი 1 : 100	დაამუშავა: სს "განკი ქართლი" თბილისი 2025	



შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	სახელმწიფო ტიპის საპროექტო დაგეგმვა	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დაგეგმვა საპროექტო ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გლტკი №2 ფასადი 1-7 ღვებზე	მასშტაბი 1 : 100	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2025



ნაპიკტურცლიანო თუნუქის ფენილი
(RAL 7016)
თუნუქის კანტი
(RAL 8004)

შელესვა-შელესვა
(RAL 1013)

შელესვა-შელესვა
(RAL 1019)

შავი ალუმიონის
პიტრაჟი
მიწის მონაჯირო

WPC ხის შემცვლელი
ფასადის პანელები (დუქი)

ნაცრისფერი კერამიკის
სივრცის მონაჯირო

+14,55

+13,00

+10,83

+8,70

+5,80

+2,90

±0,00 (1683,10)

-0,45

7 000

7 000

7 000

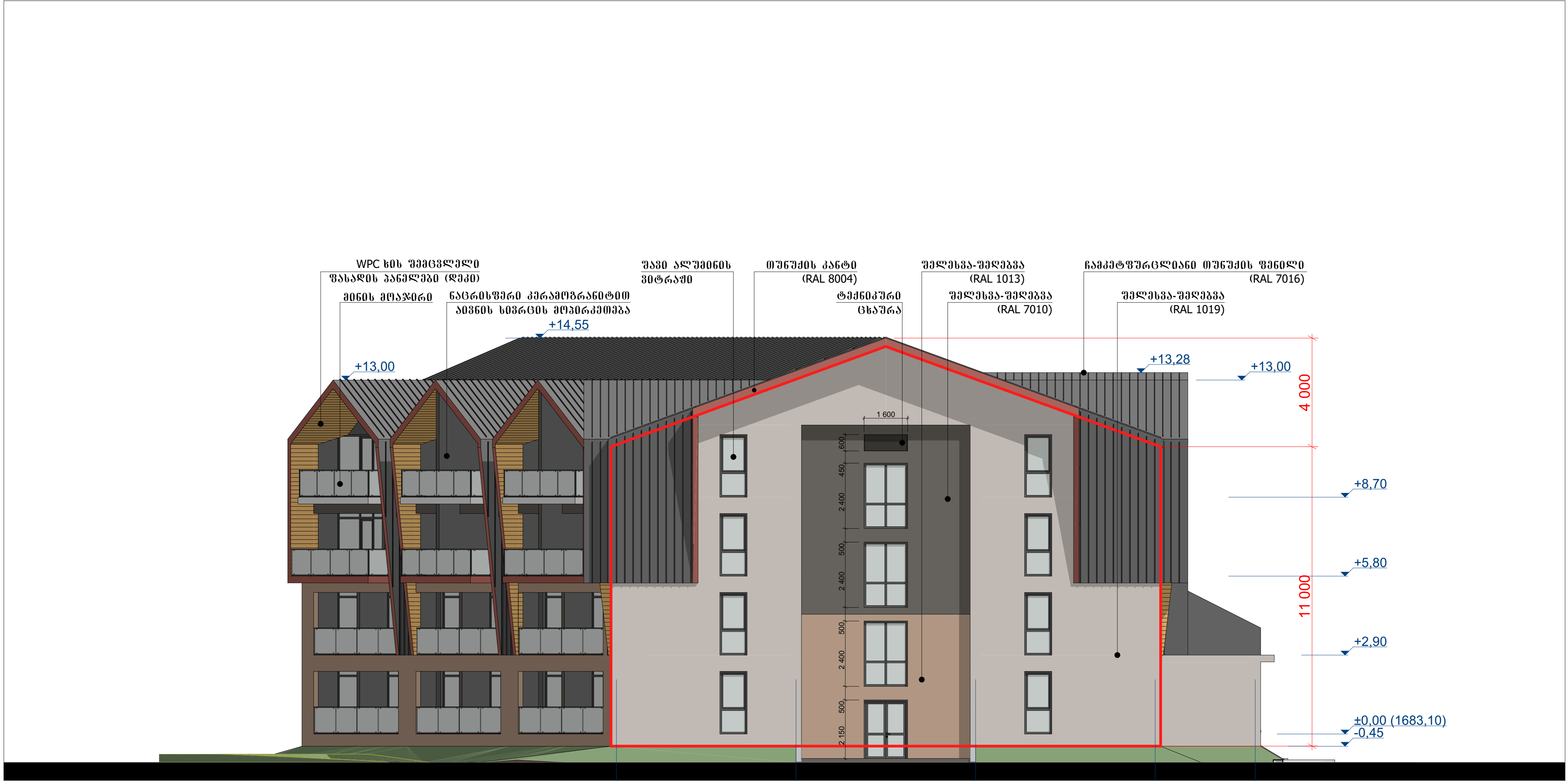
7

6

5

4'

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	სახელმწიფო ტიპის ავტორიზაცია	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დავა გეგმირება ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გლუმი №2 ფასადი 7-1 ღერძები	მასშტაბი 1 : 100	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2025



A

B

C

D

D'

შეასრულა	სემლირება	თარიღი	სახელმწიფო ტიპის საპროექტო	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა		12.03.2026	დავალი საპროექტო	პროექტი	A 2	
მ.ჯანაშვილი			გლტეკი №2	მასშტაბი		
			ფასადი A-D ღერძებზე	1 : 100		
						თბილისი 2025



შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	სახელმწიფო ტიპის ავტორიზაცია	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დავა გაკურთხეული ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გლტკი №2 ფასადი D-A ღერძებზე	მასშტაბი 1 : 100	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2025

შპს ალუმინის ვიტრაჟები	პირობითი აღნიშვნა	V1	V1'	V2	V2'	V3	V3'	V4
	რაოდენობა	10	14	25	23	1	1	1
	ზომა	3,200x2,650	3,200x2,650	3,000x2,650	3,000x2,650	3,500x3,300	3,500x2,400	3,000x2,300
	ბასენის მიმართულება	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა	ბარე	-	ბარე
	სქემა							

შპს ალუმინის ვიტრაჟები	პირობითი აღნიშვნა	V5	V6	V6'	V7	V8	V9	V9'	V10	V10'
	რაოდენობა	2	4	4	16	6	4	4	11	10
	ზომა	1,600x2,150	1,500x2,200	1,500x2,200	1,000x2,300	1,600x2,400	3,200x2,300	3,200x2,300	3,000x2,300	3,000x2,300
	ბასენის მიმართულება	ბარე	მარჯვენა	მარცხენა	შიდა	-	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა
	სქემა									

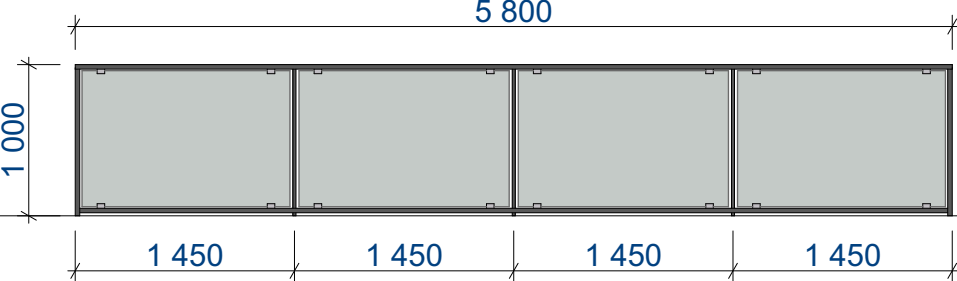
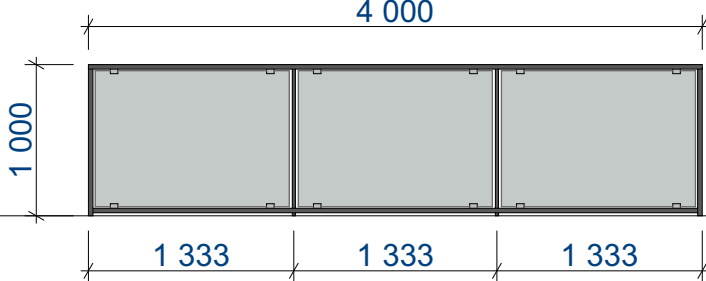
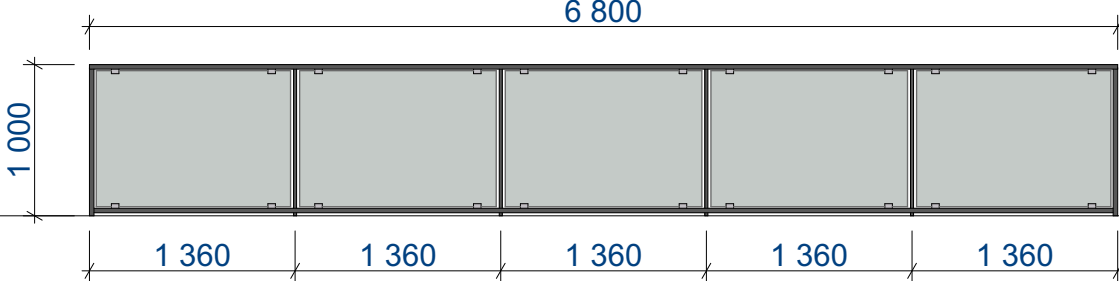
მდფ-ის კარები	პირობითი აღნიშვნა	K1	K1'	K2	K2'	K3	K3'	K4'	K5	K5'
	რაოდენობა	40	34	6	19	35	37	2	2	2
	ზომა	900x2,200	900x2,200	900x2,200	900x2,200	800x2,200	800x2,200	1,000x2,200	1,000x2,200	1,000x2,200
	ბასენის მიმართულება	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა
	სქემა									

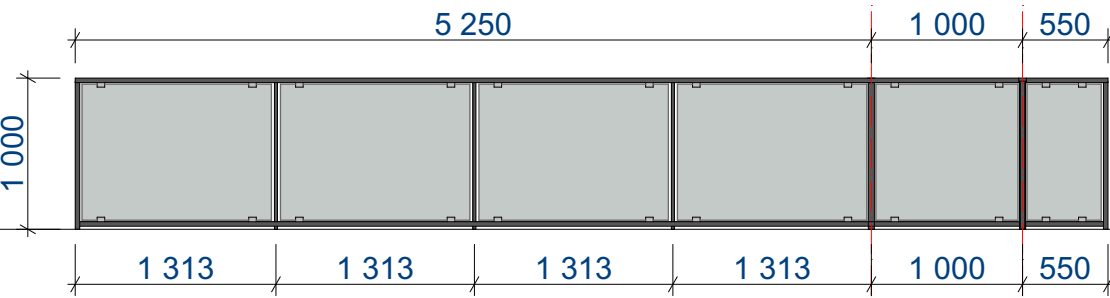
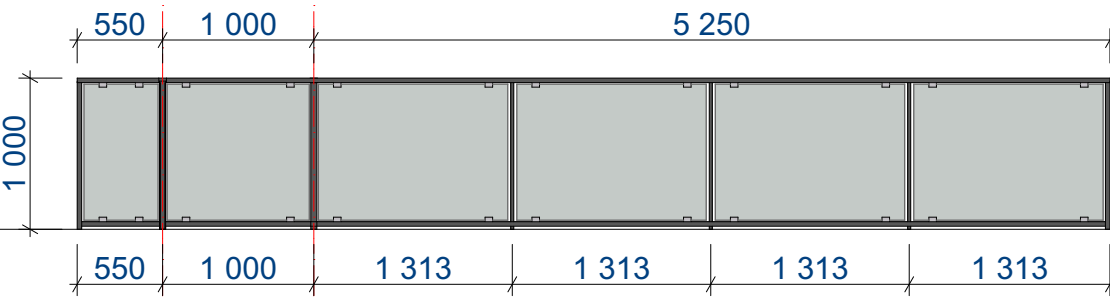
მეტალის კარი ფასადის ფერში შეღებილი	K0
	1
	800x2,000
	მარჯვენა

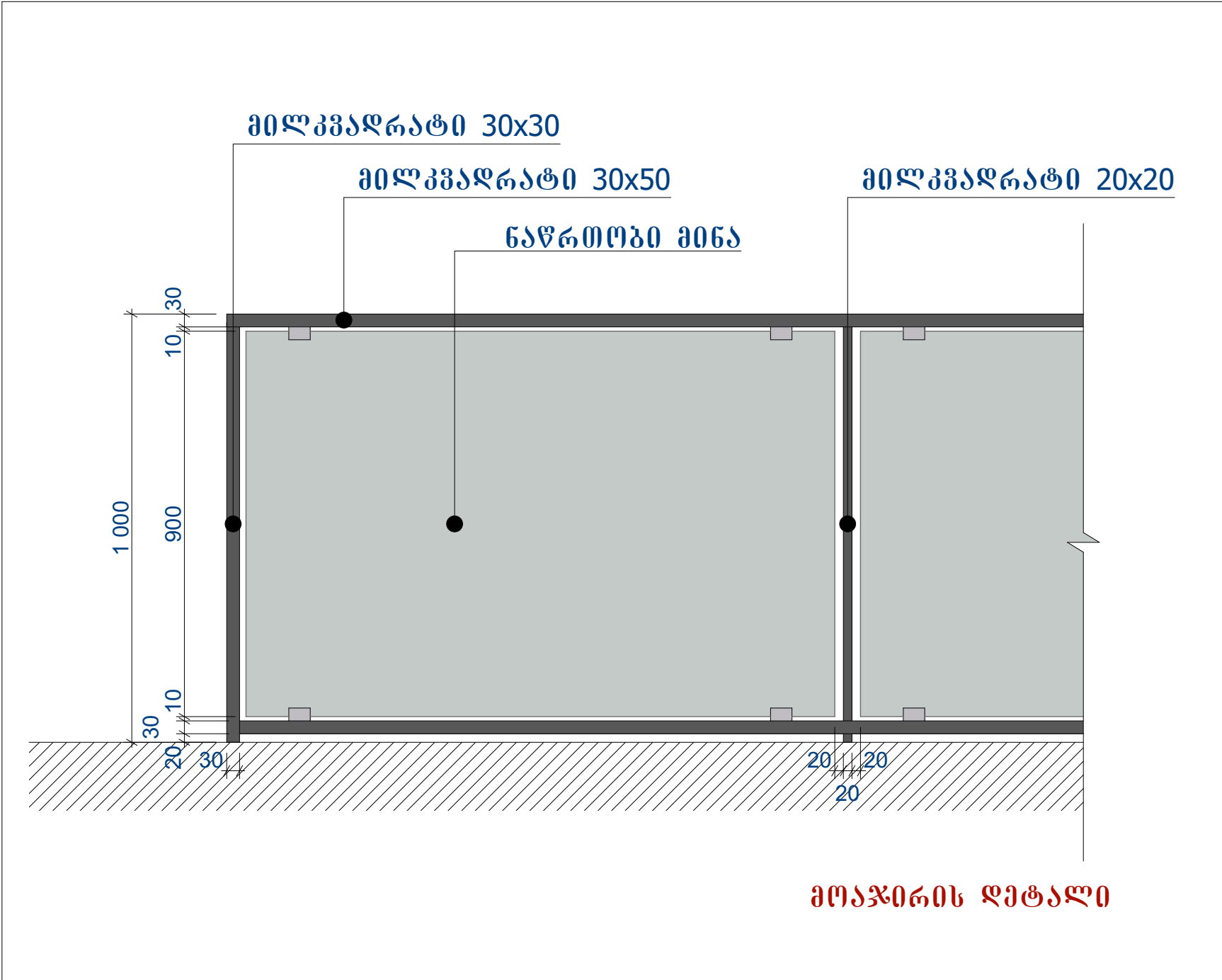
შენიშვნა:

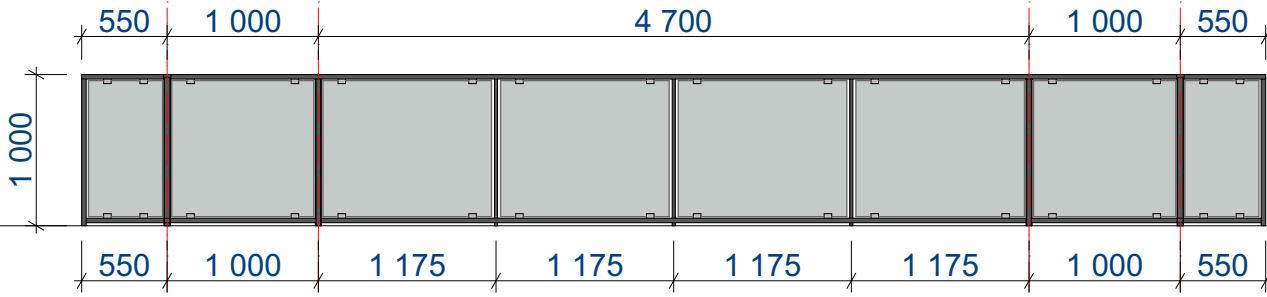
V6 და V6' კარები დაგეგმვის სხანძრო უსაფრთხოების ნორმების მიხედვით.
წოდების დაწყების თარიღი, დეტალები შეთანხმდეს არქიტექტორთან.

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	სატესტოვებელი ტიპის აპარატურა		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დაგეგმვის აპარატურა ს.პ.64.30.06.362		მუშა პროექტი	A 2	
			გეგმა №2 პირდაპირი და კარ- ფანჯრების სპეციფიკაცია		მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	
						თბილისი 2025	

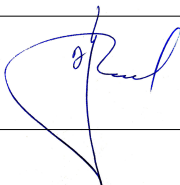
პირობითი აღნიშვნა	M1	M1'	M2
რაოდენობა	22	2	2
სქემა			

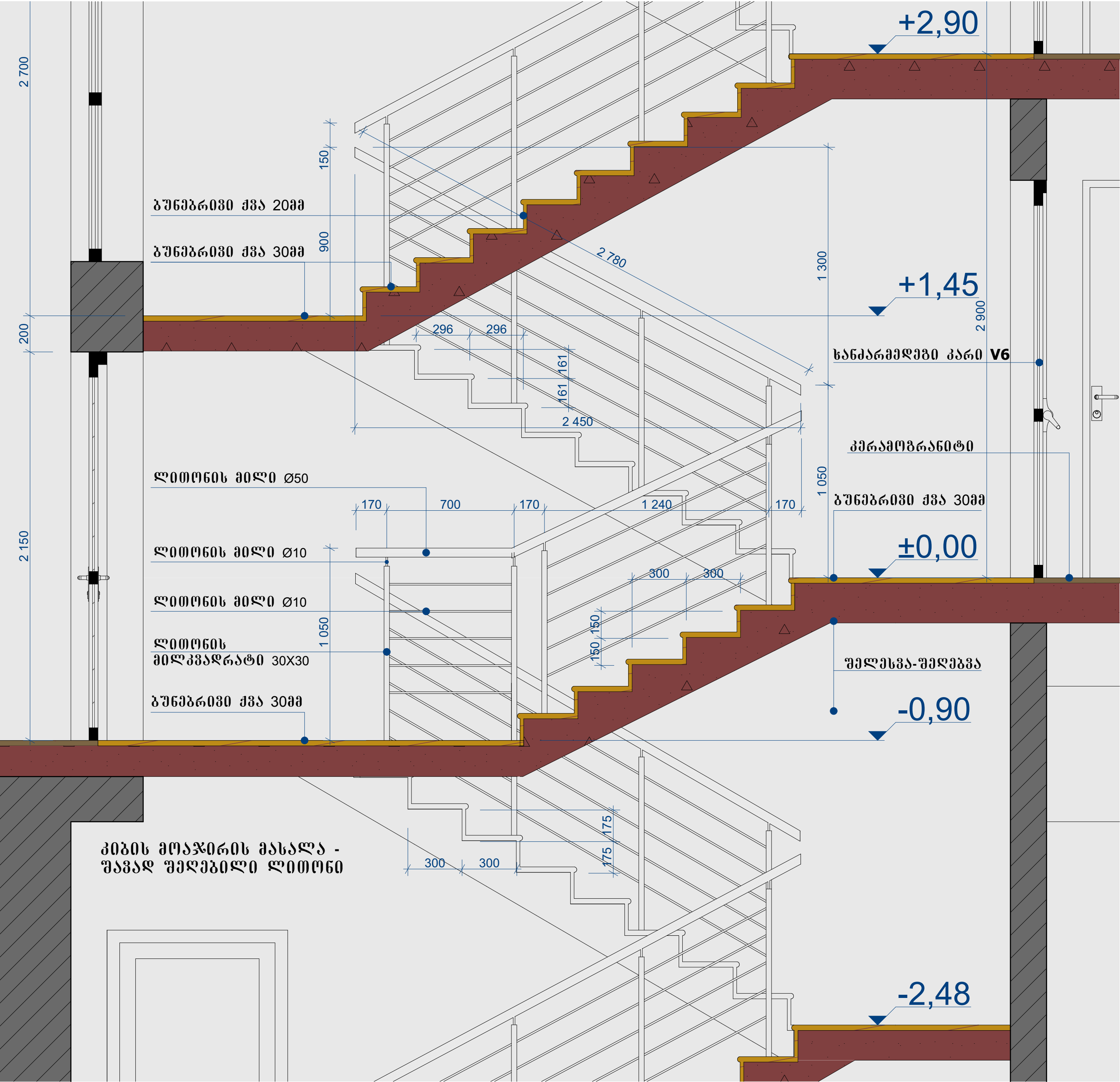
პირობითი აღნიშვნა	M3	M3'
რაოდენობა	5	5
სქემა		



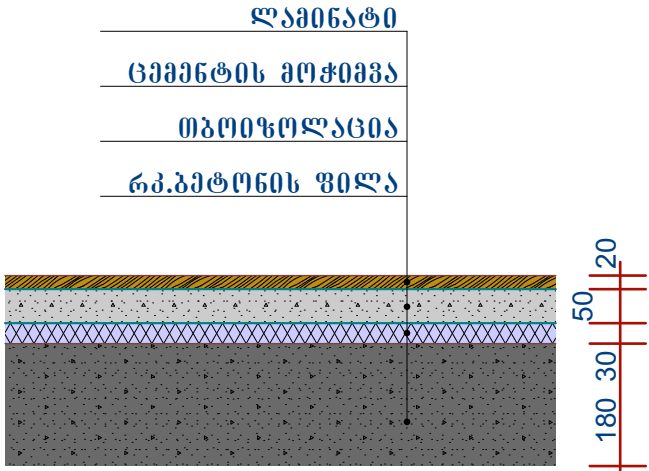
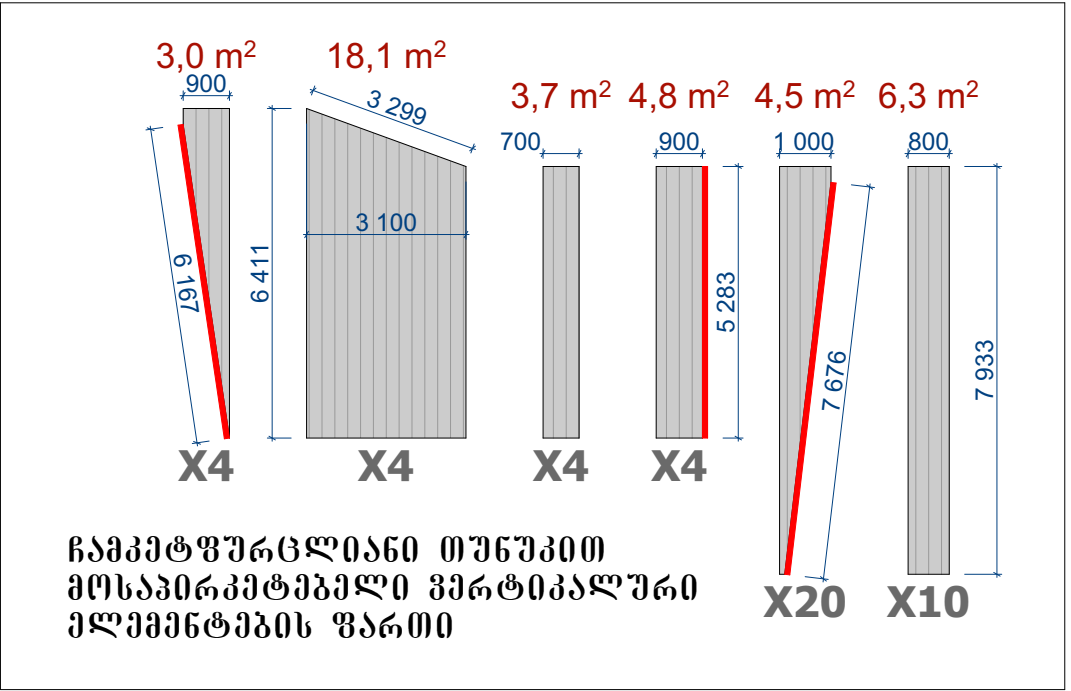
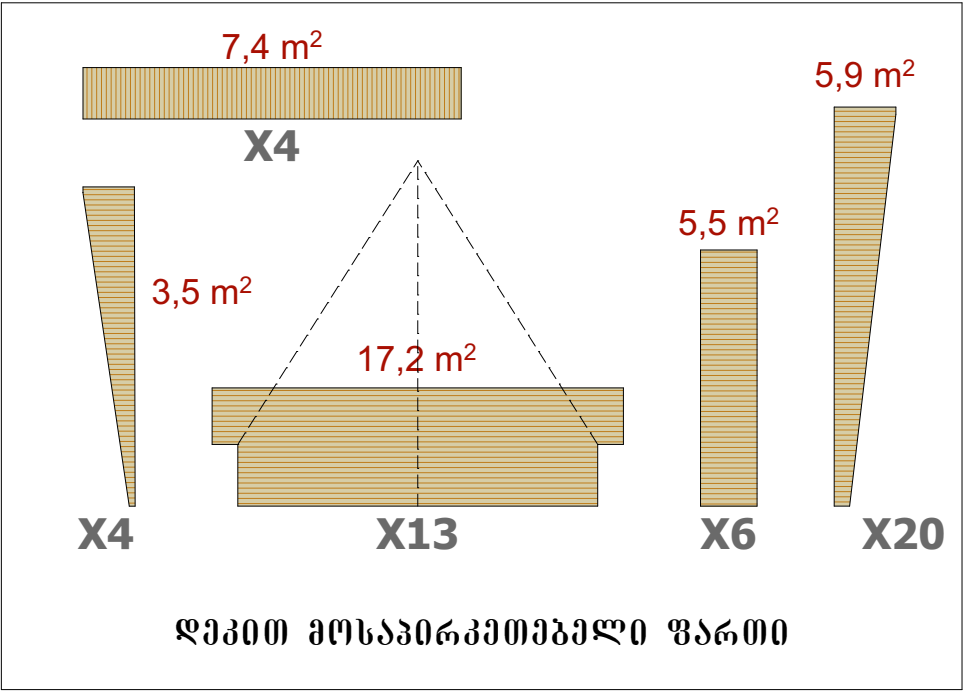
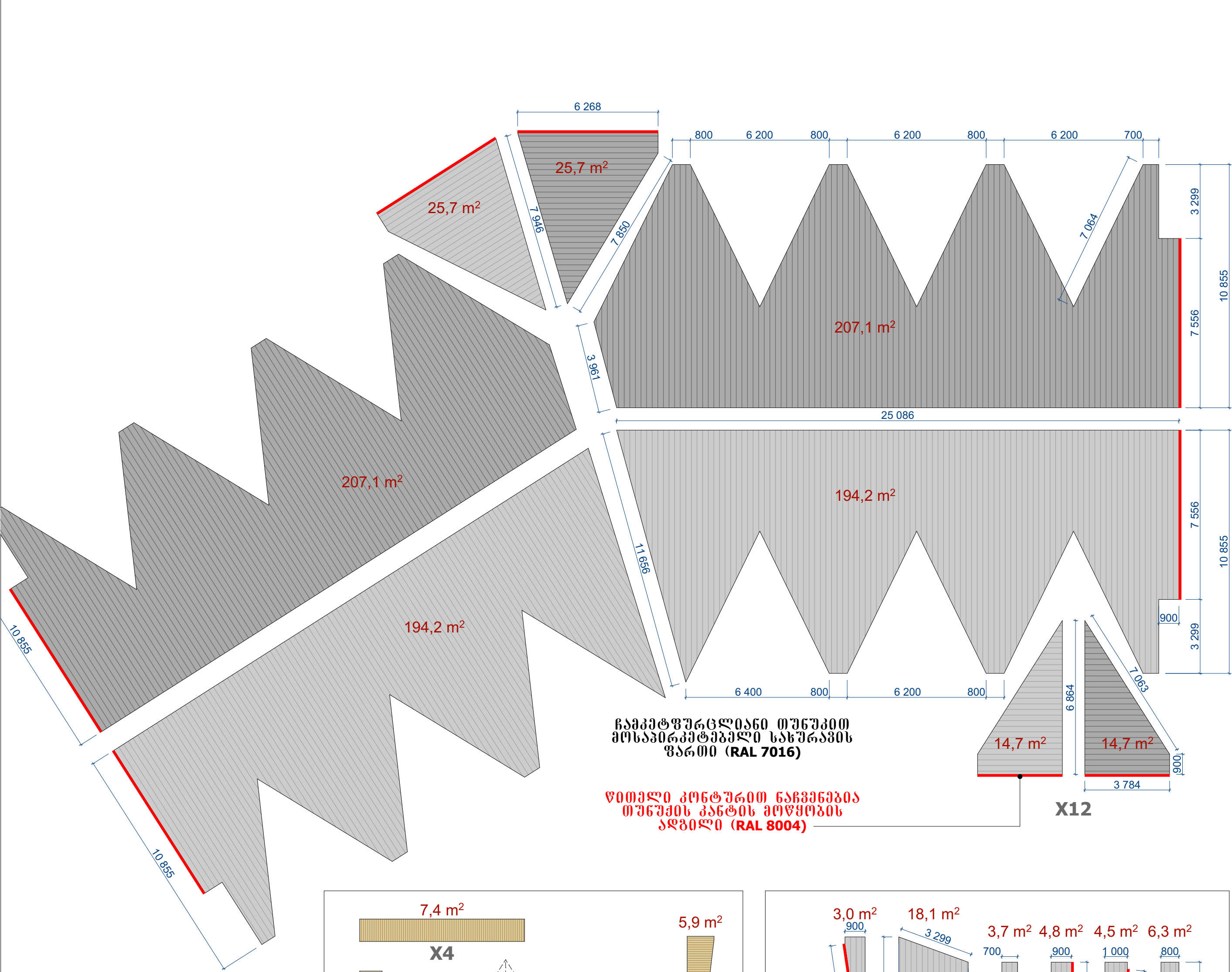
პირობითი აღნიშვნა	M4
რაოდენობა	18
სქემა	

შენიშვნა:
ჯოგები დაჯესტდეს აღბილზე.
დეტალები შეთანხმდეს არქიტექტორთან.

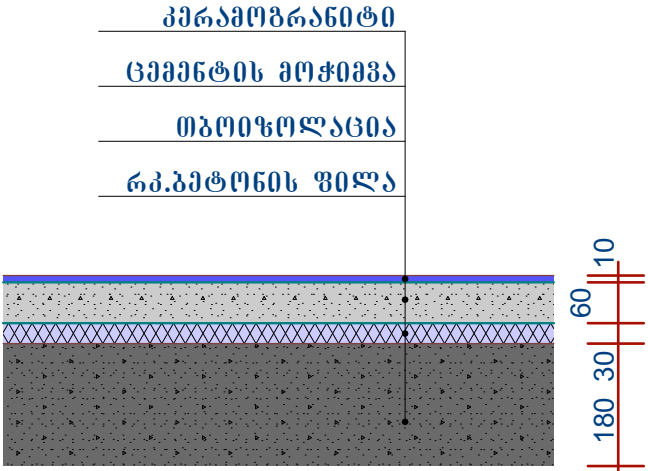
შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცემოფორმელი ტიპის ავარტაგენტები	სტაფი	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯაბიანაშვილი		12.03.2026	დაბა გაკურბიანში ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გლუპი №2 მოაჯირების საპროექტაცი	მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2025



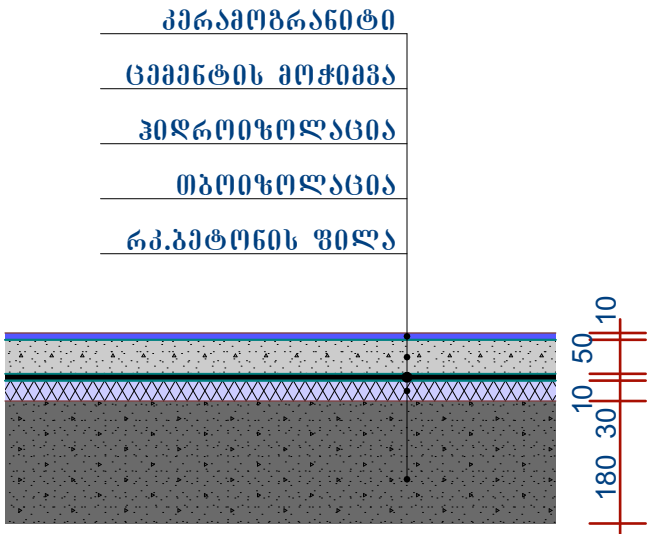
შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	სახელმწიფოებრივი ტიპის ავტორიზაციის დასახელება ს.კ.64.30.06.362	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/3 ქ.პირველი		12.03.2026	გვ. 2 პირველი და მეორე გვერდი	პირველი გვერდი	A 2	
				დამატებითი: სს "განვითარება"		
				თარიღი: 2025		



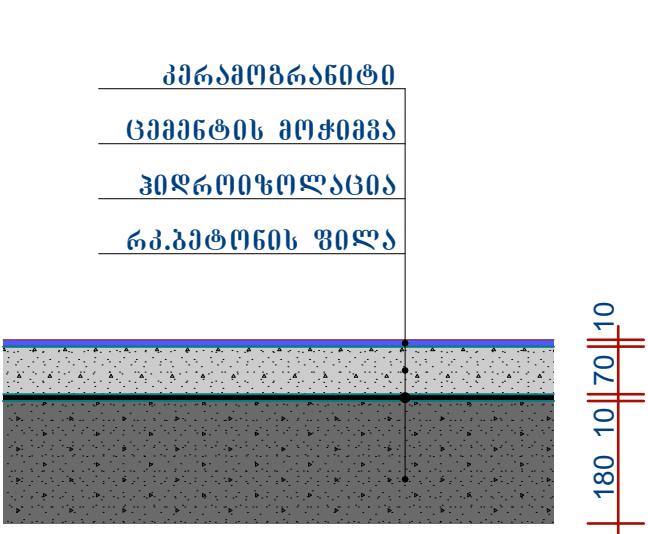
ოთახების
იატაკების მოწყობის კვანძი



დერეფნების და დამხმარე
სათავსოების იატაკების
მოწყობის კვანძი



სველი ვერტიკალური იატაკების
მოწყობის კვანძი



აივნების იატაკების მოწყობის
კვანძი

ბლოკი #2, ბლოკი #5 (74 ბინა, ერთოთახიანი - 47, ოროთახიანი -27)

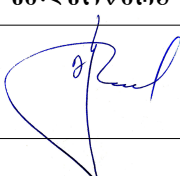
ლამინატი ოთახებში	2262.3 m²
კერამოგრანიტი დერეფნებში	346.0 m²
კერამოგრანიტი აივნის იატაკზე	601.8 m²
კერამოგრანიტი აივნის კედელზე	640.9 m²
კერამოგრანიტი სანკვანძებში	306.0 m²
კაფელი სანკვანძებში	1505.0 m²
კაფელი სამზარეულოებში	130.0 m²
ჩამკეტურცლიანი თუნუქი	1478.2 m²
PWC პანელი (დეკი)	418.2 m²

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის საპროექტო დანაშაურობის ს.პ.64.30.06.362	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	ბლოკი №2 მოსაპირკმტეპელი მასალა და იატაკების მოწყობა	მუშა პროექტი	A 2	
				მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2025

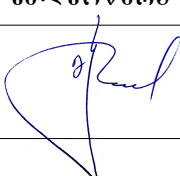


შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	სახელმწიფო ტიპის საპროექტო დოკუმენტი	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დაგეგმვის საპროექტო დოკუმენტი ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გვ. 2 შენიშვნის ხელის მოწერა და ნიშნულობა	მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2025



შპს-ს სახელი	საპროექტო	თარიღი	სახელმწიფო ტერიტორიის საპროექტო	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	სახელმწიფო ტერიტორიის საპროექტო დასახ. საპროექტო ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 ფოტომონტაჟი	მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	
					თბილისი 2025	



შპს-ს სახელი	საპროექტო	თარიღი	სახელმწიფო ტერიტორიის ადმინისტრაციის დასახელება	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილის		12.03.2026	სახელმწიფო ტერიტორიის ადმინისტრაციის დასახელება ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი		
			ბლოკი №2 პროექტის სახელი	მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართული"	
					თბილისი 2025	

