

სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები ღაბა ბაკურიანში
-ბლოკი №3-

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 N3 ძირითადი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

გრგ-ით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის N1 ფართობი - 19960 კვ.მ
მოშენების ფართობი - 884,3 კვ.მ
საერთო ფართობი - 3305,2 კვ.მ
საზაფხულო ფართობი - 573,7 კვ.მ
მანსარდის ფართობი - 625,4 კვ.მ
კიბის უჯრედის და სადარბაზოს ფართობი - 26,8 კვ.მ
დამხმარე ფართობი - 257,3კვ.მ
ავტოსადგომის ფართობი - 13146,6 კვ.მ
საცხოვრებელი ტიპის სასტუმროს აპარტამენტის ფართობი - 1822 კვ.მ
სამშენებლო მოცულობა:
0,00 ნიშნულის ზევით - 10823კუბ.მ
0,00 ნიშნულის ქვევით - 12725,4 კუბ.მ
შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე:
0,00 ნიშნულის ზევით - 14,55 მ.
0,00 ნიშნულის ქვევით - 4,25 მ.

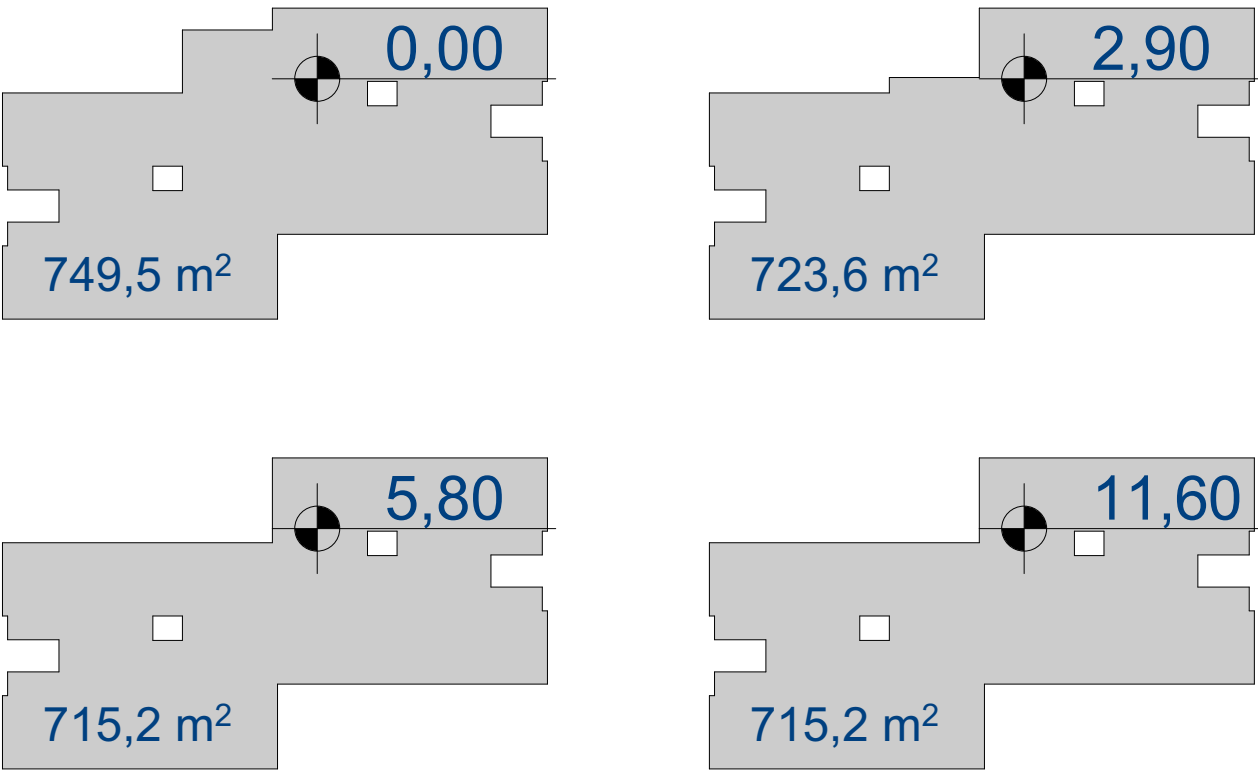
კ-1 = 0,044 __ (884,3/19960)

კ-2 = 0,155 __ (3094,7/19960)

კ-3 = 0,3 __ (5598/19960)

კ-2-ის საანგარიშო ფართობი:
749,5+723,6+715,2+715,2+573,7/3=3094,7

კროკები კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშოდ



შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362	სტაფი	ფორმატი	ფურცელი
0/მ მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	ბლოკი №3 განმარტებითი ბარათი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები	მუშა პროექტი		
				მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2024

- 4
- პროექტის ავტორი
- 9
- პროექტის ავტორი
-
- საპროექტო ავტორი

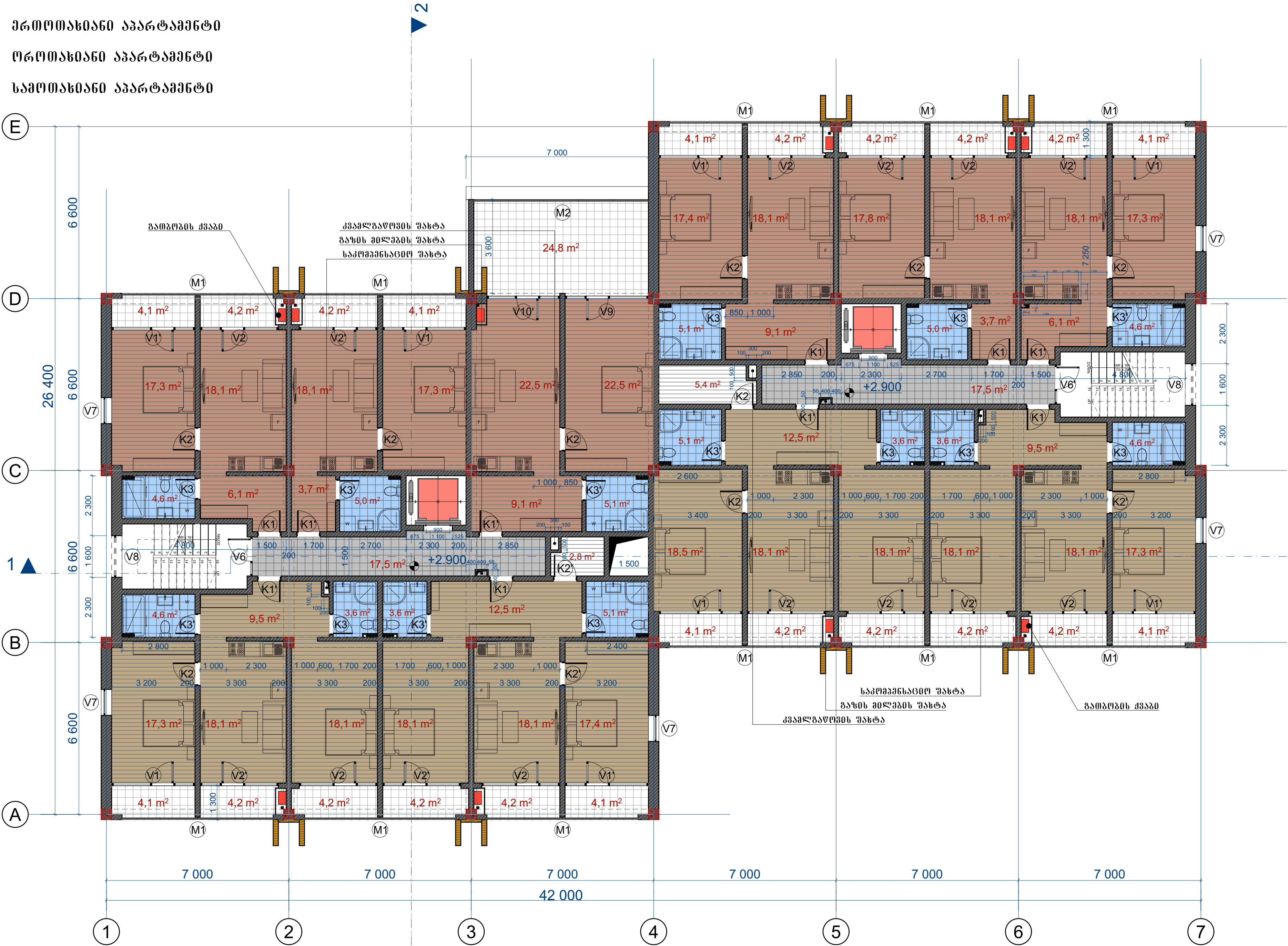


შპს	საპროექტო	თარიღი	საპროექტო ავტორი	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა	პროექტი	12.03.2026	საპროექტო ავტორი	პროექტი	A 2	
პროექტი	პროექტი		პროექტი	პროექტი	პროექტი	პროექტი
პროექტი	პროექტი		პროექტი	პროექტი	პროექტი	პროექტი

- ეროთანიანი აპარტამენტი
- 6

ოროთანიანი აპარტამენტი
- 4

სამოთანიანი აპარტამენტი

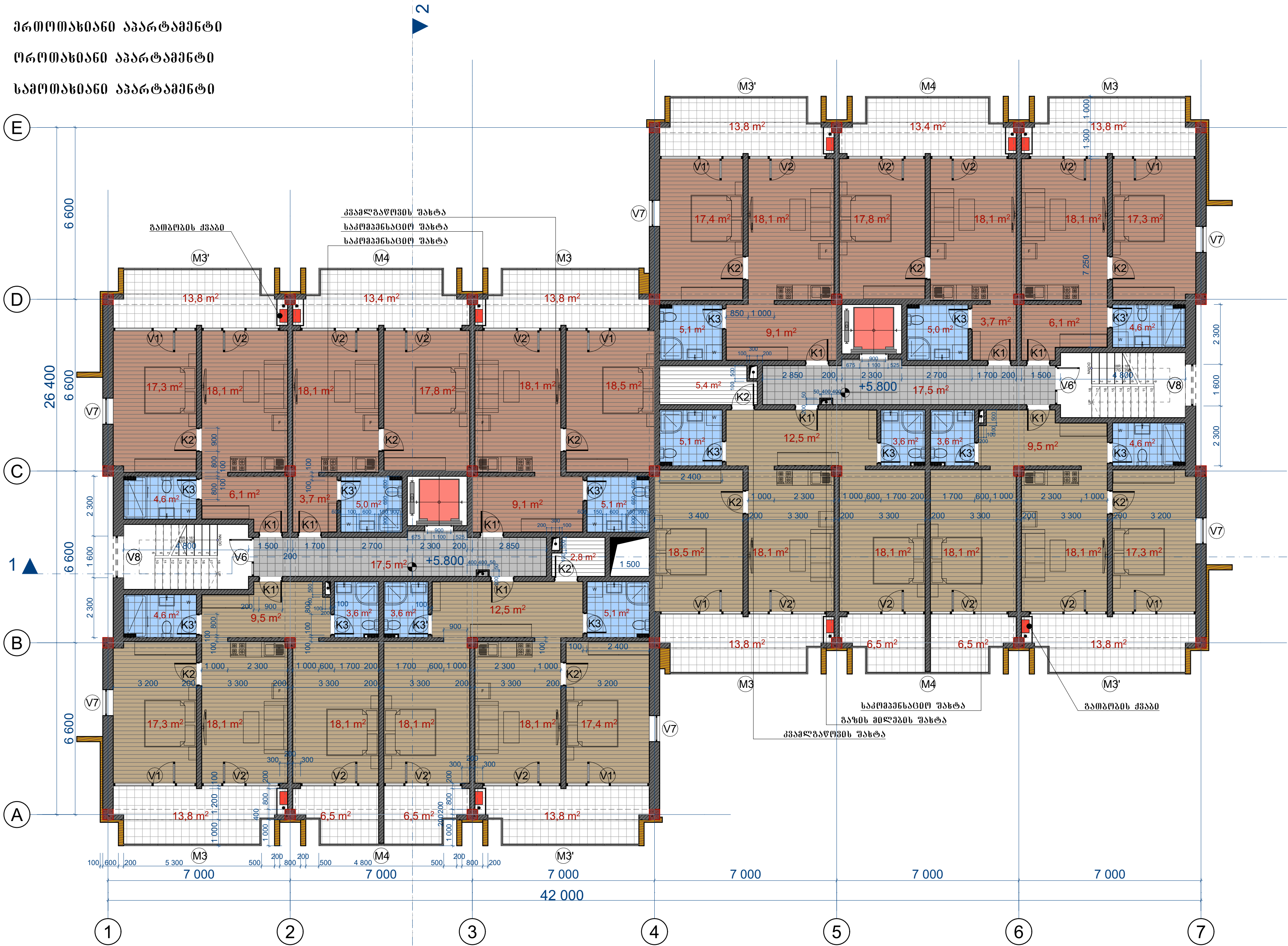


შპს-ის სახელი	საპროექტო	თარიღი	სახელმწიფო ტიპის აპარტამენტები	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დაგ. საპროექტო ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გეგმა №3 მეორე სართულის გეგმა	მასშტაბი 1 : 100	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2024

- ეროტანინი აპარტამენტი
- 6

ორტანინი აპარტამენტი
- 4

საერთანინი აპარტამენტი

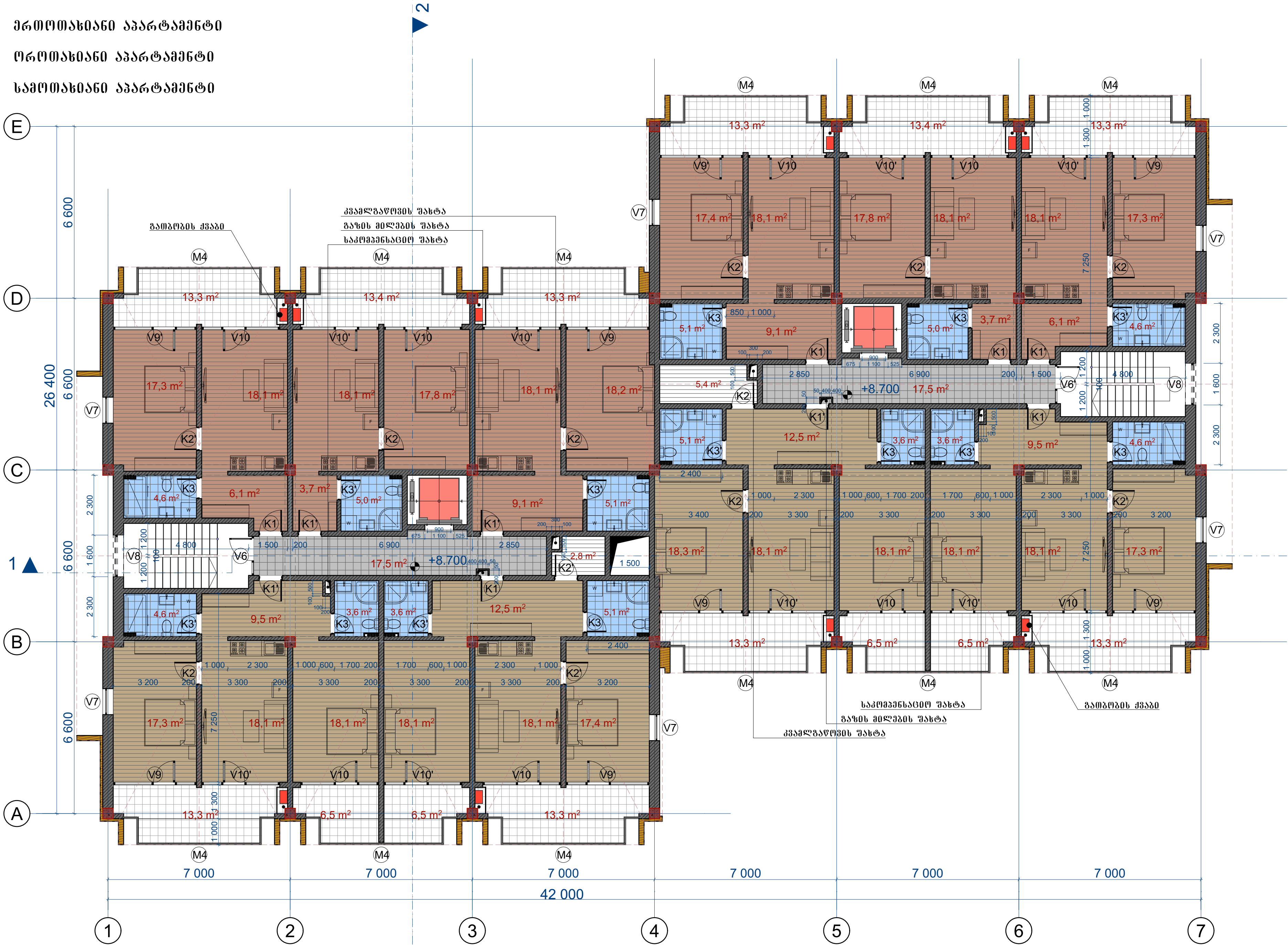


შპს-ის სახელი	საპროექტო	თარიღი	საპროექტო ტიპის აპარტამენტები	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დავალი: აპარტამენტების ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გეგმა №3 მესამე სართულის გეგმა	მასშტაბი 1 : 100	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2024

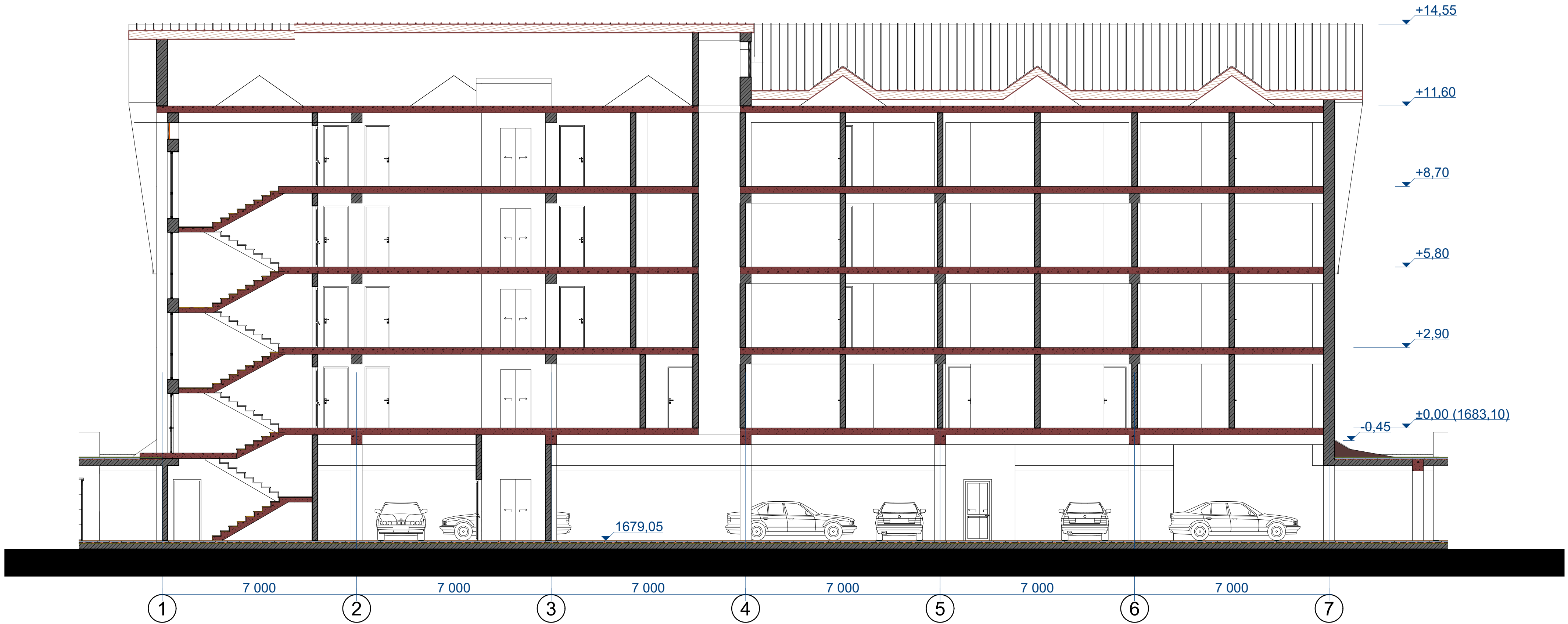
- ეროტანინი აპარტამენტი
- 6

ოროტანინი აპარტამენტი
- 4

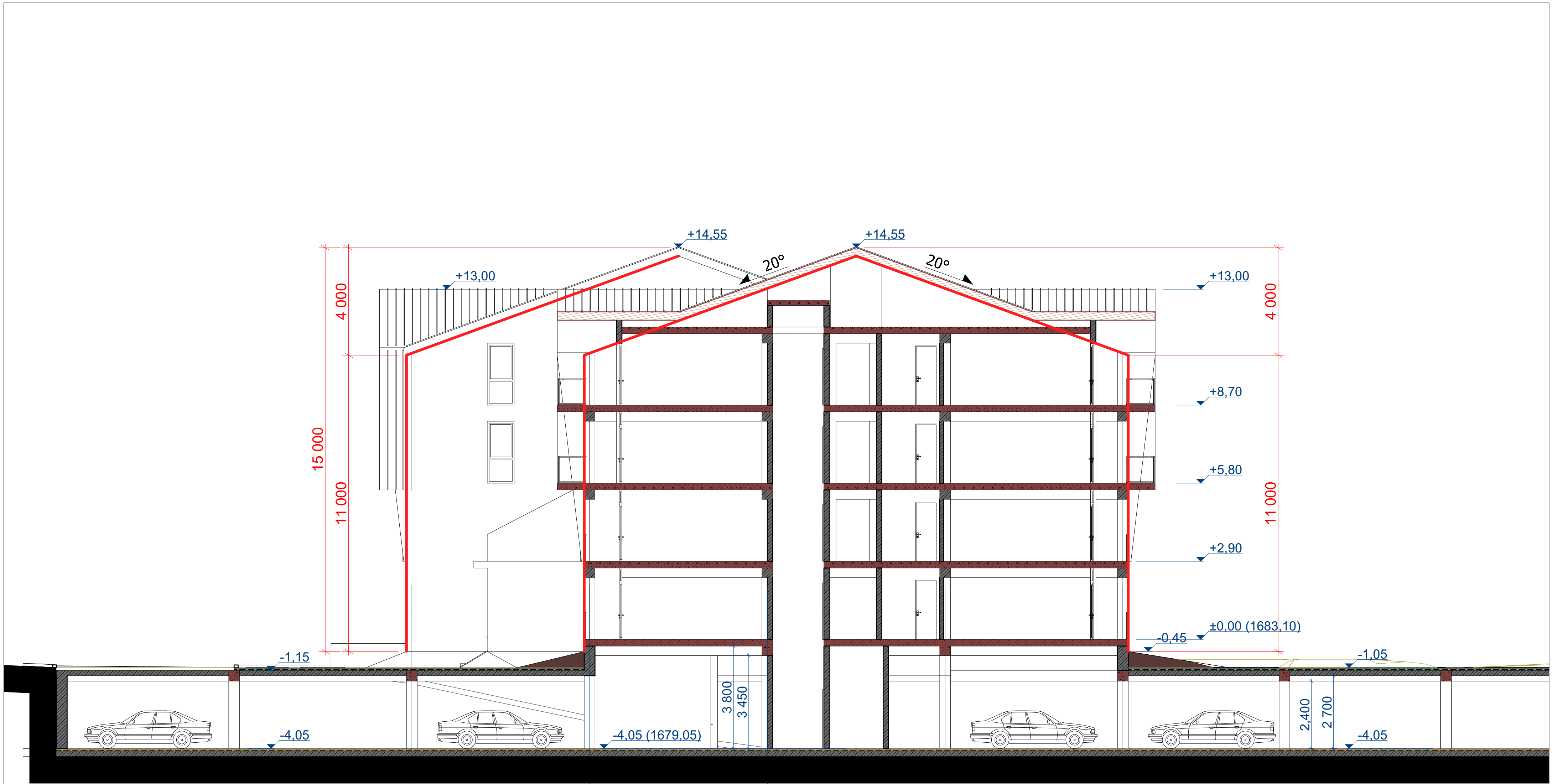
საოტანინი აპარტამენტი



შპს-ის სახელი	საპროექტო	თარიღი	საპროექტო ტიპის აპარტამენტები	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.პროექტის სახელი		12.03.2026	დაგეგმვის საპროექტო ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გეგმა №3 მეტროს სარეზერვუარო გზის	მასშტაბი 1 : 100	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2024



შპს-ს მფლობელი	სპეციალისტი	თარიღი	სამშენაობის ტიპის ავტორიზაცია		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დავალი: ავტორიზაცია ს.პ.64.30.06.362		მშენ. პროექტი	A 2	
			გეგმა №3 ჭრილი 1 - 1		მასშტაბი 1 : 100	დაამუშავა: სს "განკი ქართლ" თბილისი 2024	

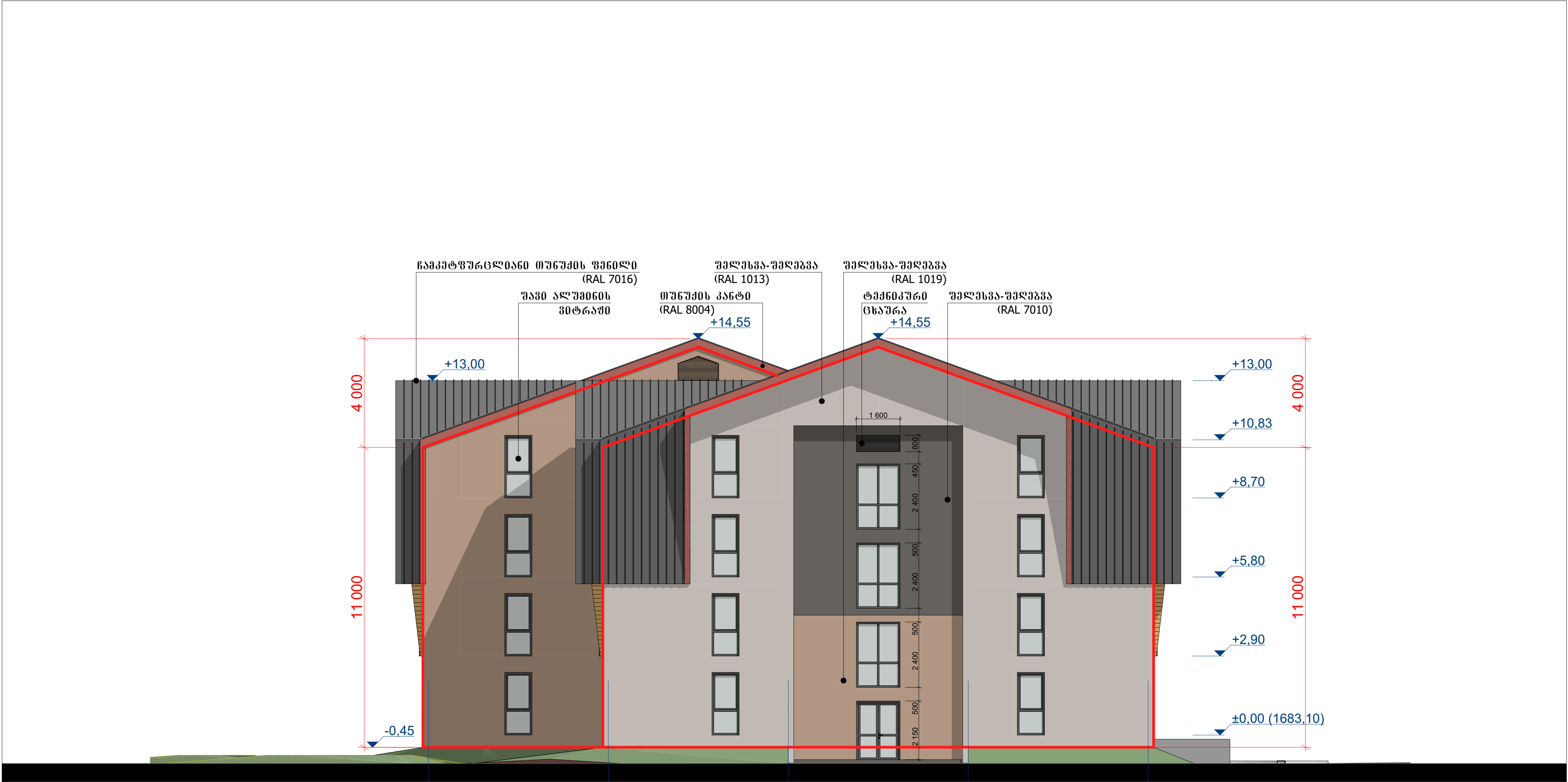


E 6 600 D 6 600 C 6 600 B 6 600 A

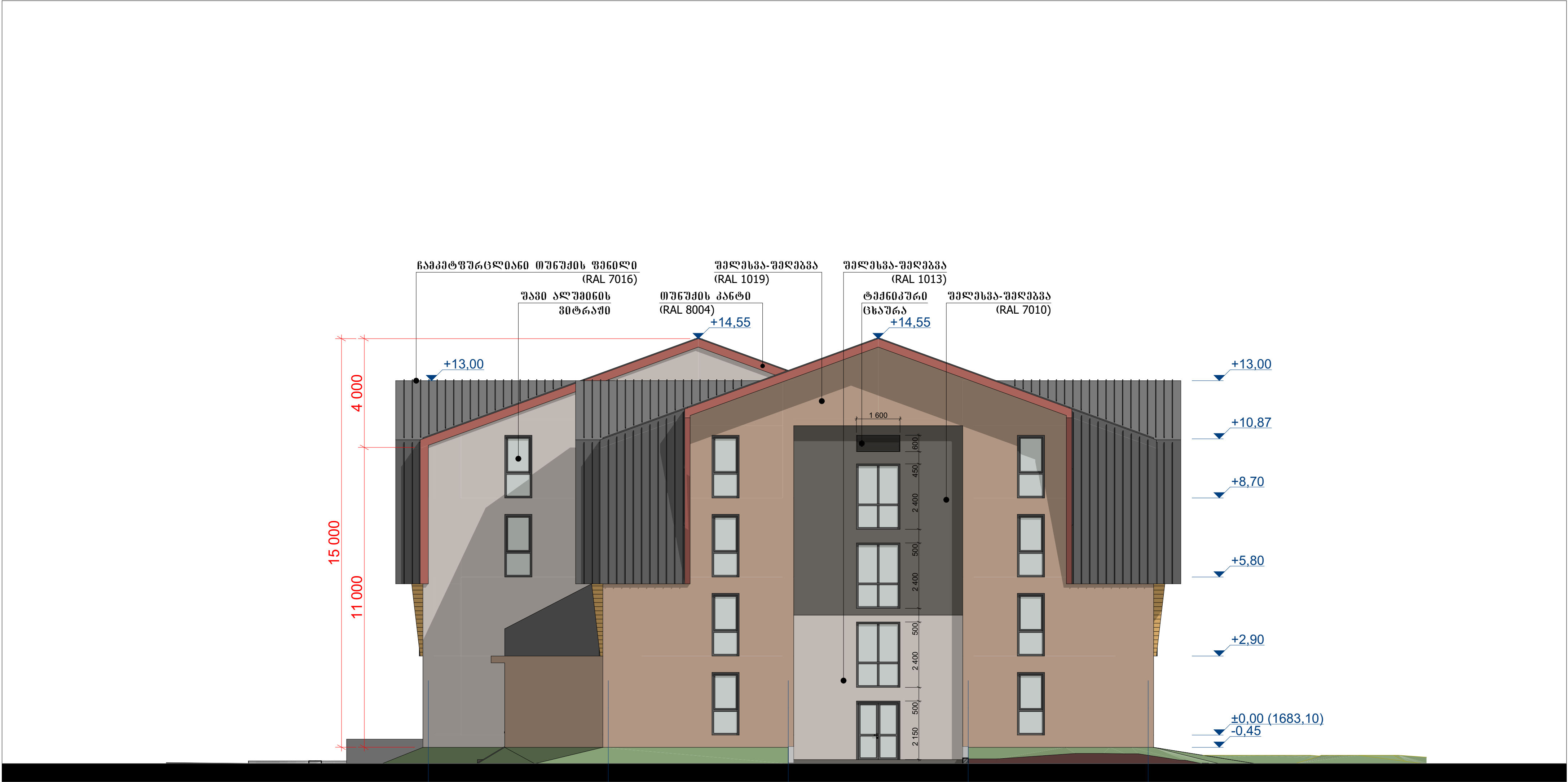
შპს-ს მფლობელი	სპეციალისტი	თარიღი	სამშენებლო ტიპის საპროექტო დოკუმენტი	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	საპროექტო ტიპის საპროექტო დოკუმენტი ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გვ. 2 - 2	მასშტაბი 1 : 100	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2024



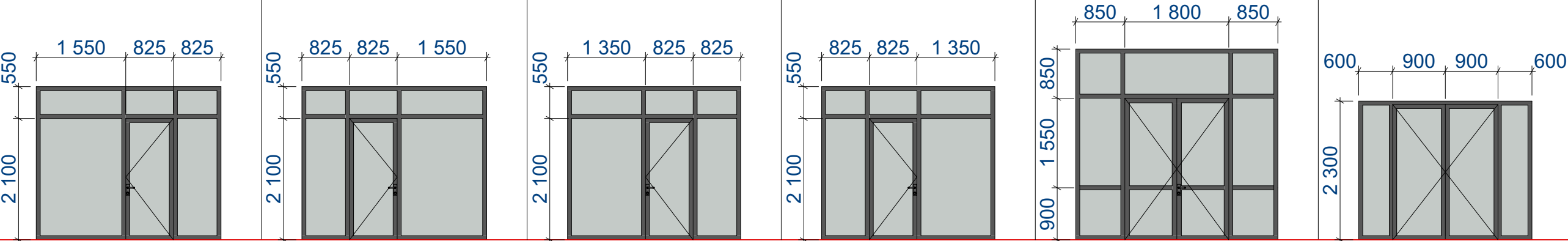
შეღებვა	ხელმოწერა	თარიღი	სახელმწიფო ტექნიკური სააგენტო	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დასავლეთი ქვეყნის სააგენტო ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გვ. 7-1 შენიშვნა	მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	
				1 : 100	თბილისი 2024	



შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	სამშენებლო ტიპის ავტორიზაცია	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/0 მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დაგ. პ.პ. 64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გლ.პ.პ. 64.30.06.362	მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	
			ფანატი A-E ღერძები	1 : 100	თბილისი 2024	



შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	სამშენაობის ტიპის ავტორიზაცია	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დავალი გაკეთდა ს.პ.64.30.06.362	მუშა პროექტი	A 2	
			გეგმა №3 ფანჯრა E-A ღერძი	მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	
				1 : 100	თბილისი 2024	

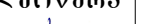
ფაზი ალუმინის ვიტრაჟები	პირობითი აღნიშვნა	V1	V1'	V2	V2'	V3	V4
	რაოდენობა	12	12	22	22	1	1
	ზომა	3,200x2,650	3,200x2,650	3,000x2,650	3,000x2,650	3,500x3,300	3,000x2,300
	განხილვის მიმართულება	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა	გარე	გარე
	სქემა						
		მოპირკეთებული იატაკის ნიშნული					

ფაზი ალუმიინის ვიტრაჟები	პირობითი აღნიშვნა	V5	V6	V6'	V7	V8	V9	V9'	V10	V10'
	რაოდენობა	2	4	4	22	6	5	4	8	9
	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
	განხილვის მიმართულება	გარე	მარჯვენა	მარცხენა	შიდა	-	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა
	სქემა									
იხ. შენიშვნა			მოპირკეთებული იატაკის ნიშნული							

მდგ-ის კარები	პირობითი აღნიშვნა	K1	K1'	K2	K2'	K3	K3'	K4	K4'	K5	K5'
	რაოდენობა	22	21	21	22	27	26	1	1	2	2
	ზომა	900x2,200	900x2,200	900x2,200	900x2,200	800x2,200	800x2,200	1,000x2,200	1,000x2,200	1,000x2,200	1,000x2,200
	განხილვის მიმართულება	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა
	სქემა										
მეტალის კარი		ფასადის ფერში შეღებული									
		K0									
		1									
		800x2,000									
		მარცხენა									

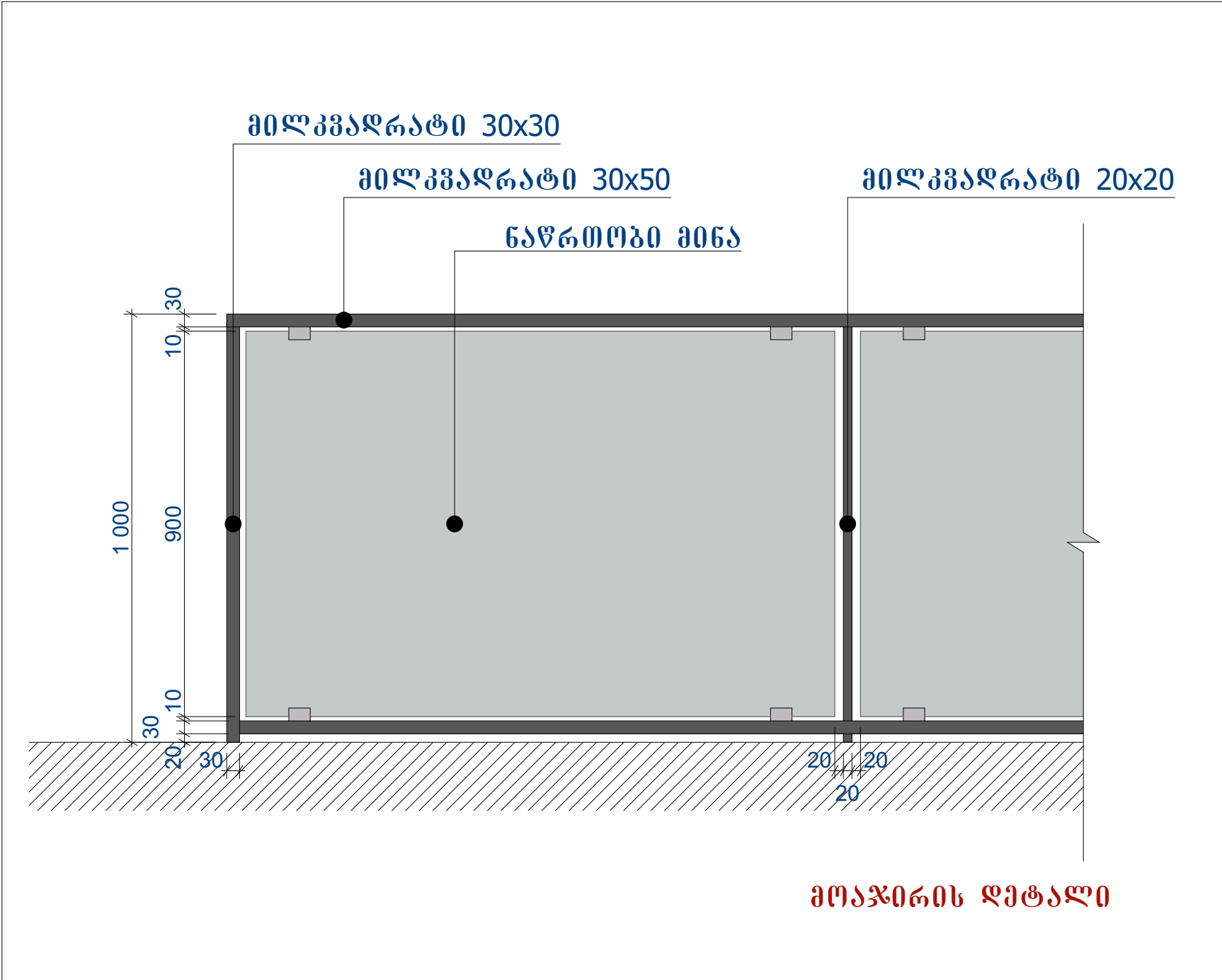
შენიშვნა:

V6 და V6' კარები დაგეგმულს სახანძრო უსაფრთხოების ნორმების მიხედვით.
წილები დაწესდეს აღბილზე.
დეტალები შეთანხმდეს არქიტექტორთან.

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა გაყურაძის ს.პ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.პირანაშვილი		12.03.2026	ბლოკი №3 ვირაჟების და კარ- ფანჯრების სპეციფიკაცია		მუშა პროექტი	A 2	
					მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	
					თბილისი 2024		

პირობითი აღნიშვნა	M1	M2
რაოდენობა	22	1
სქემა		

პირობითი აღნიშვნა	M3	M3'
რაოდენობა	4	4
სქემა		

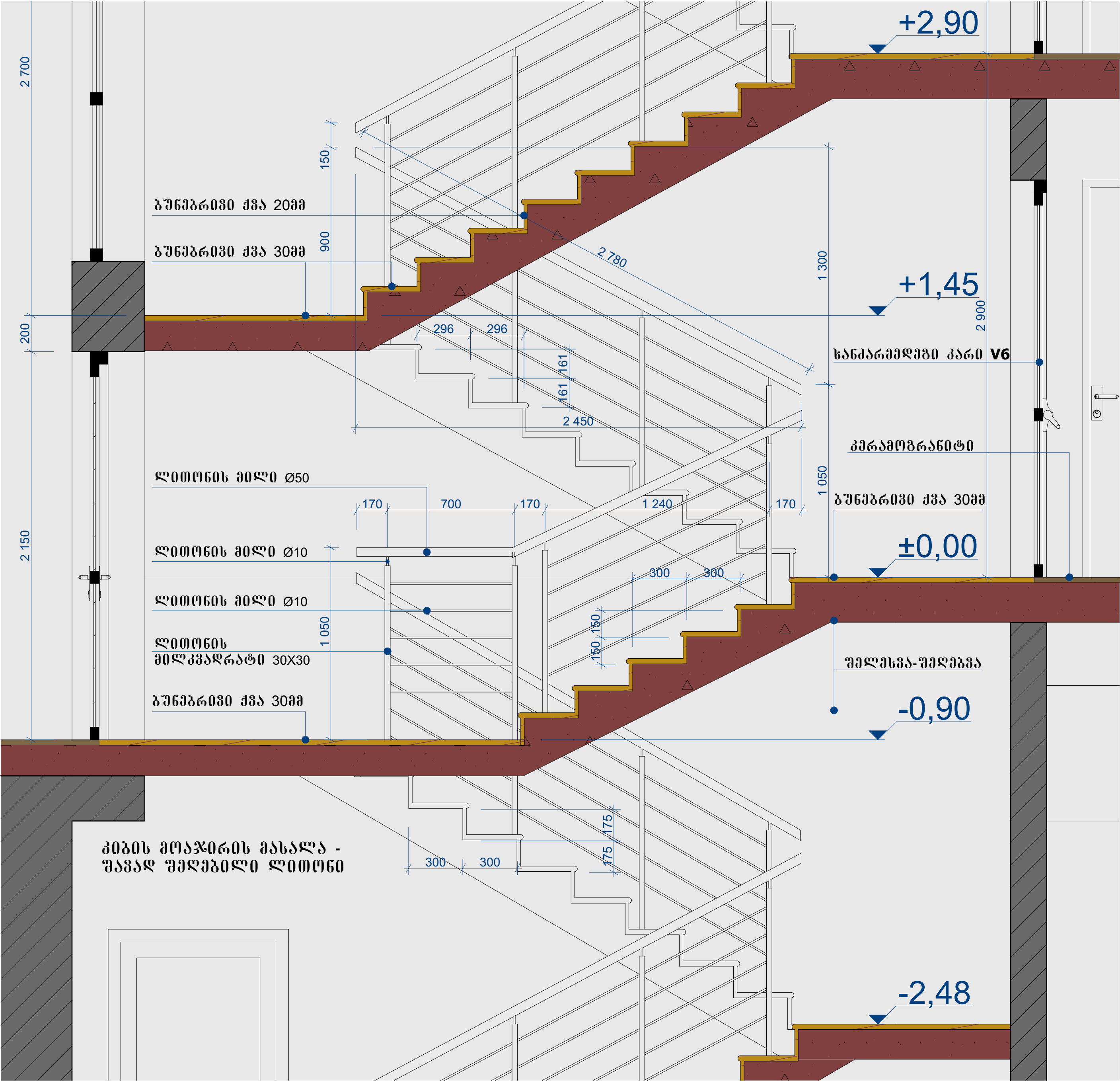
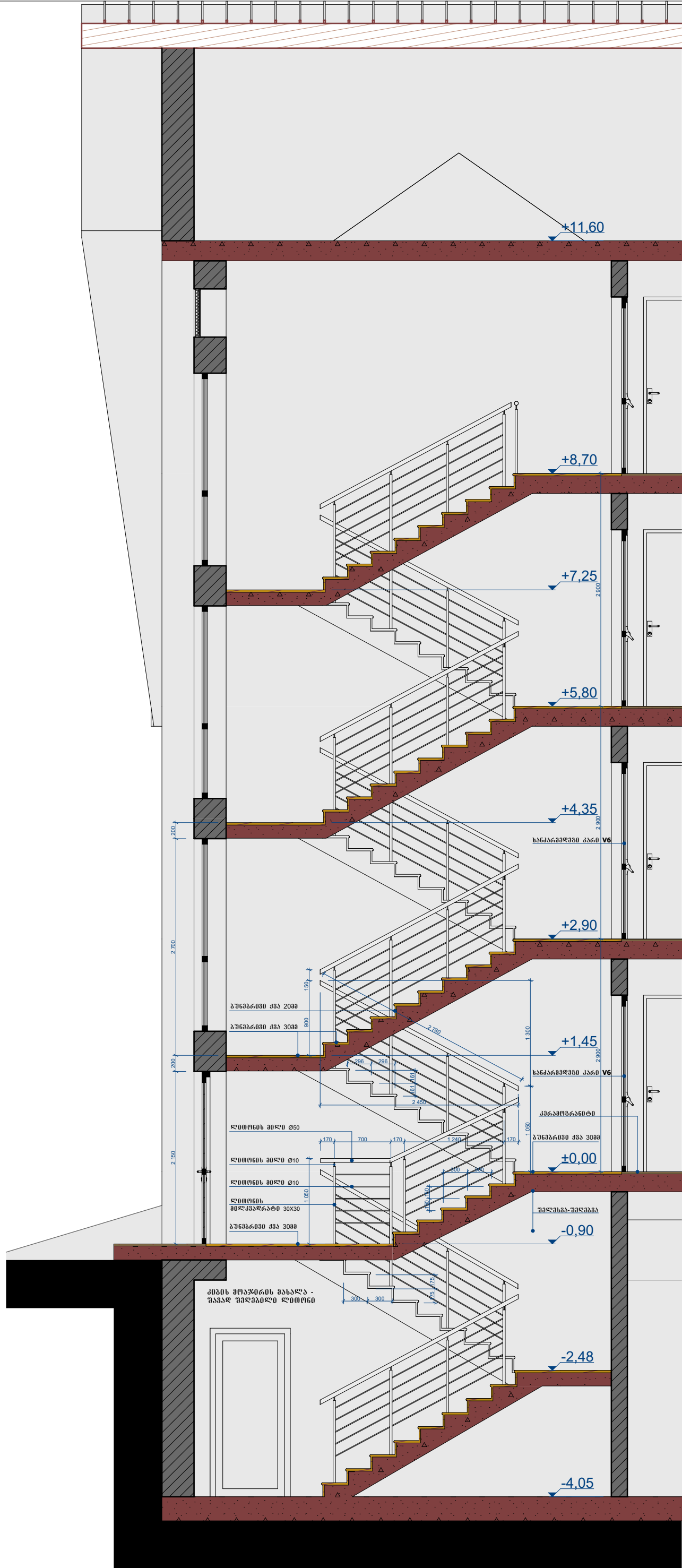


პირობითი აღნიშვნა	M4
რაოდენობა	16
სქემა	

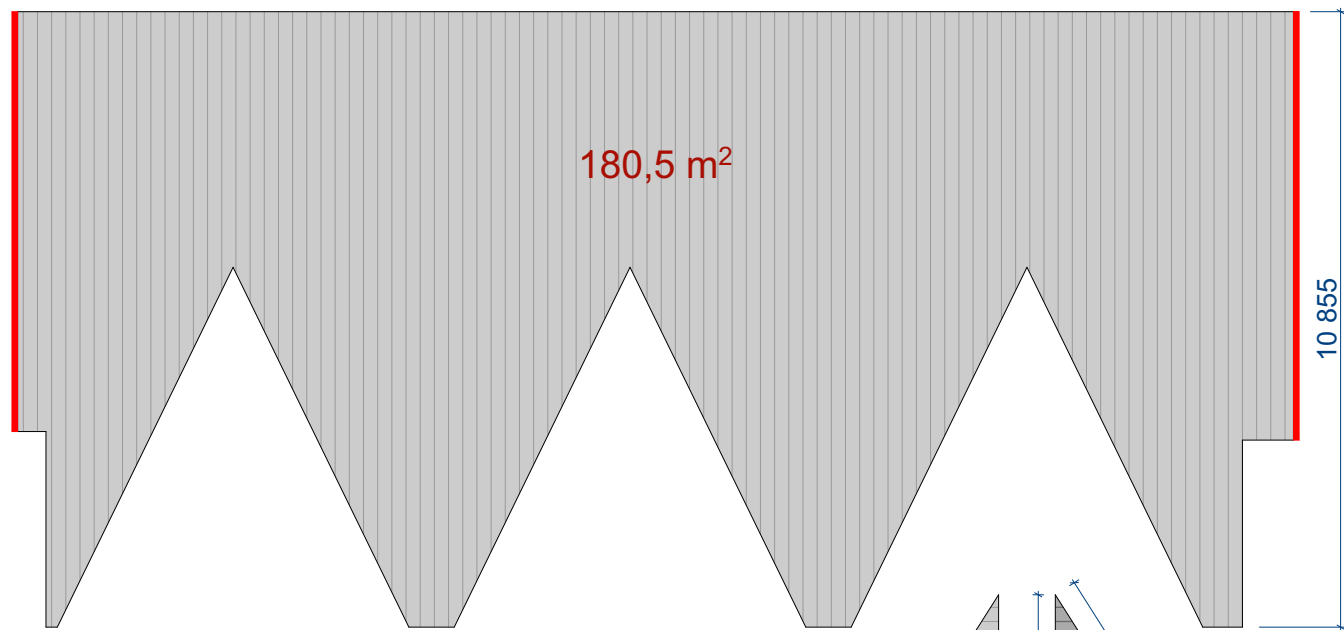
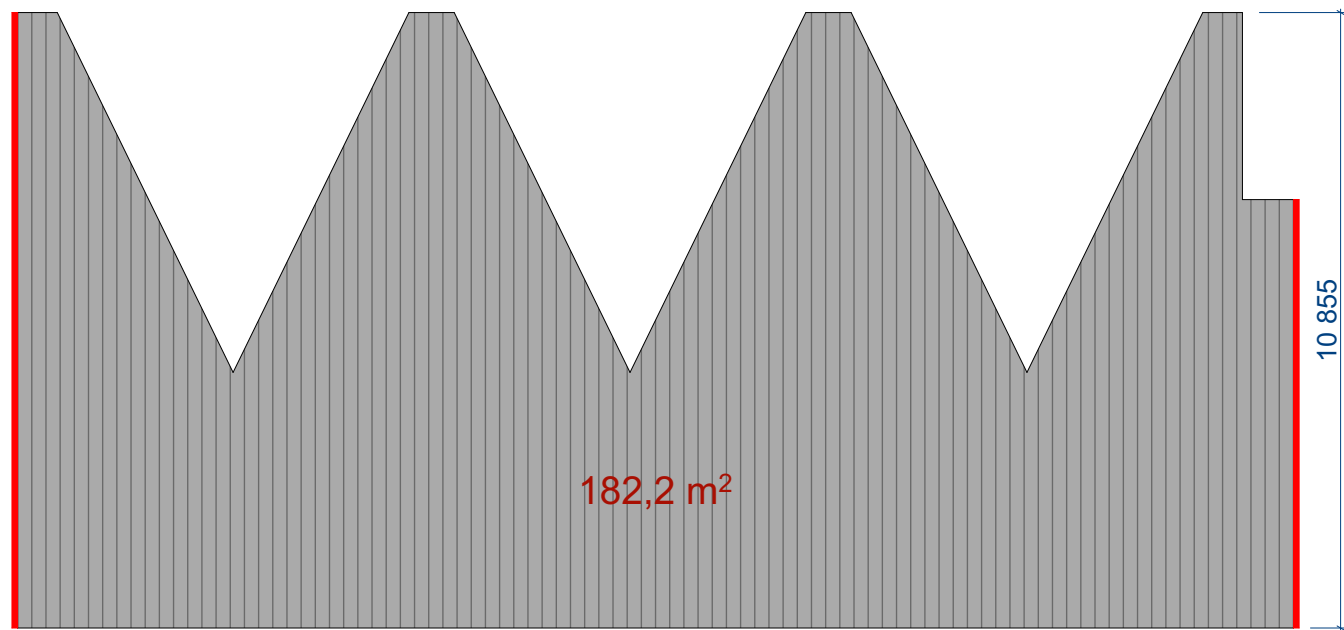
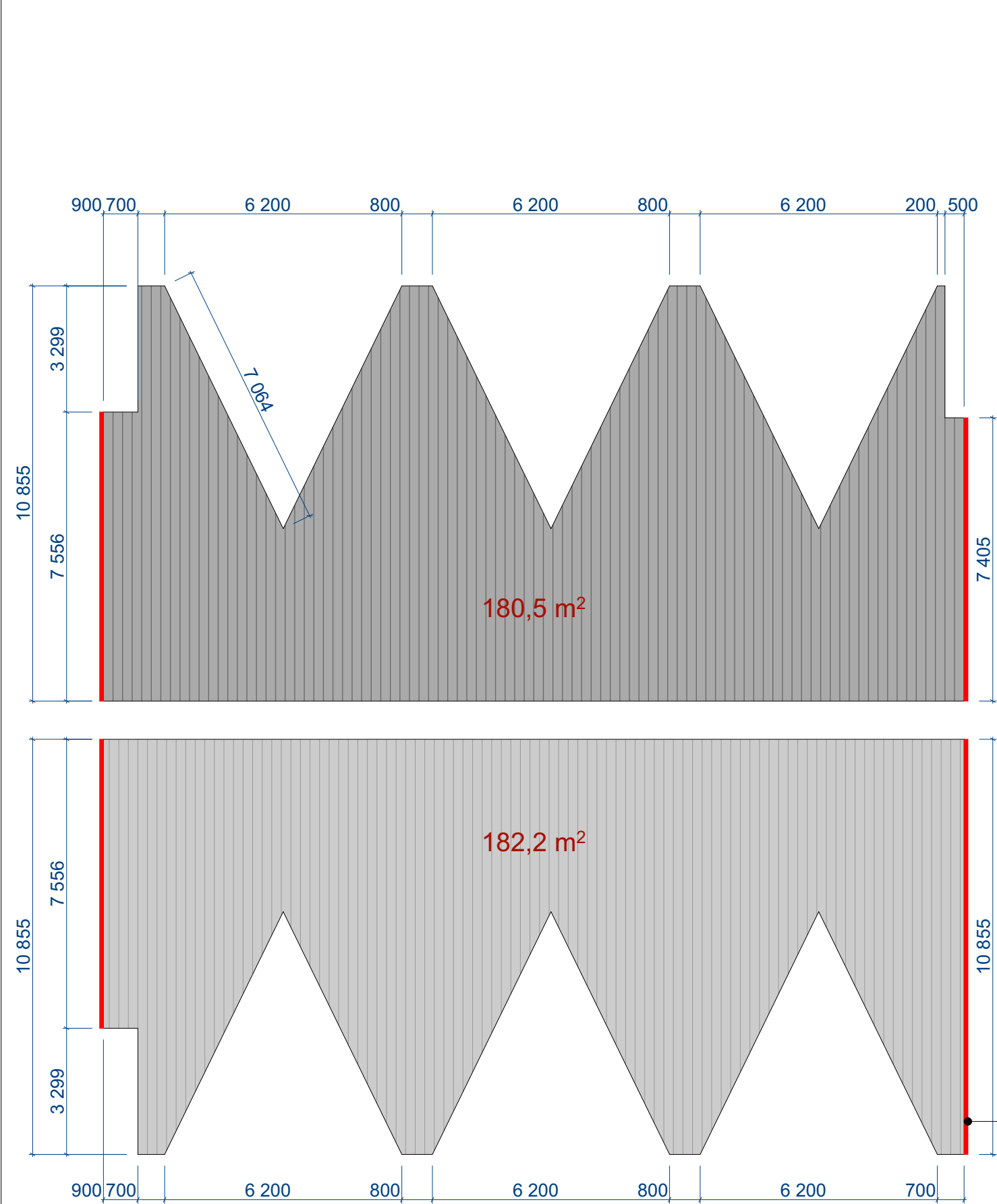
შენიშვნა:

ჯოგები დაწესტდეს აღბილზე,
ღებლები შეთანხმდეს არქიტექტორთან.

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცემოგებულები ტიპის ავარტაგენტები დაბა ბაქურიანში ს.პ.64.30.06.362	სტაბილი	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯაბიანაშვილი		12.03.2026	გლტკი №3 მოაჯირების საპროექტის	მუშა პროექტი	A 2	
				მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2024

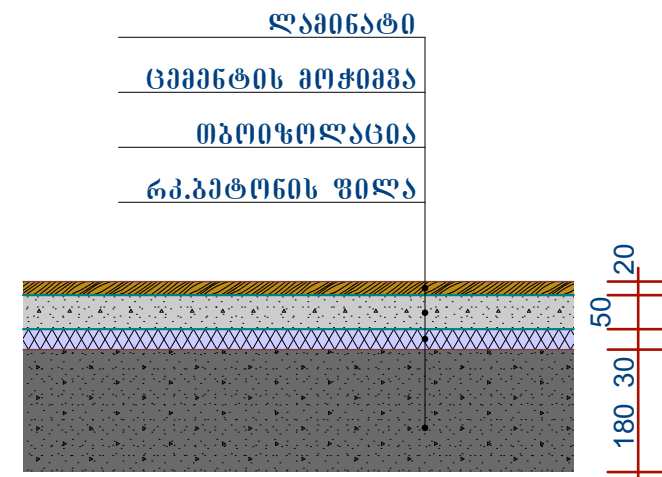
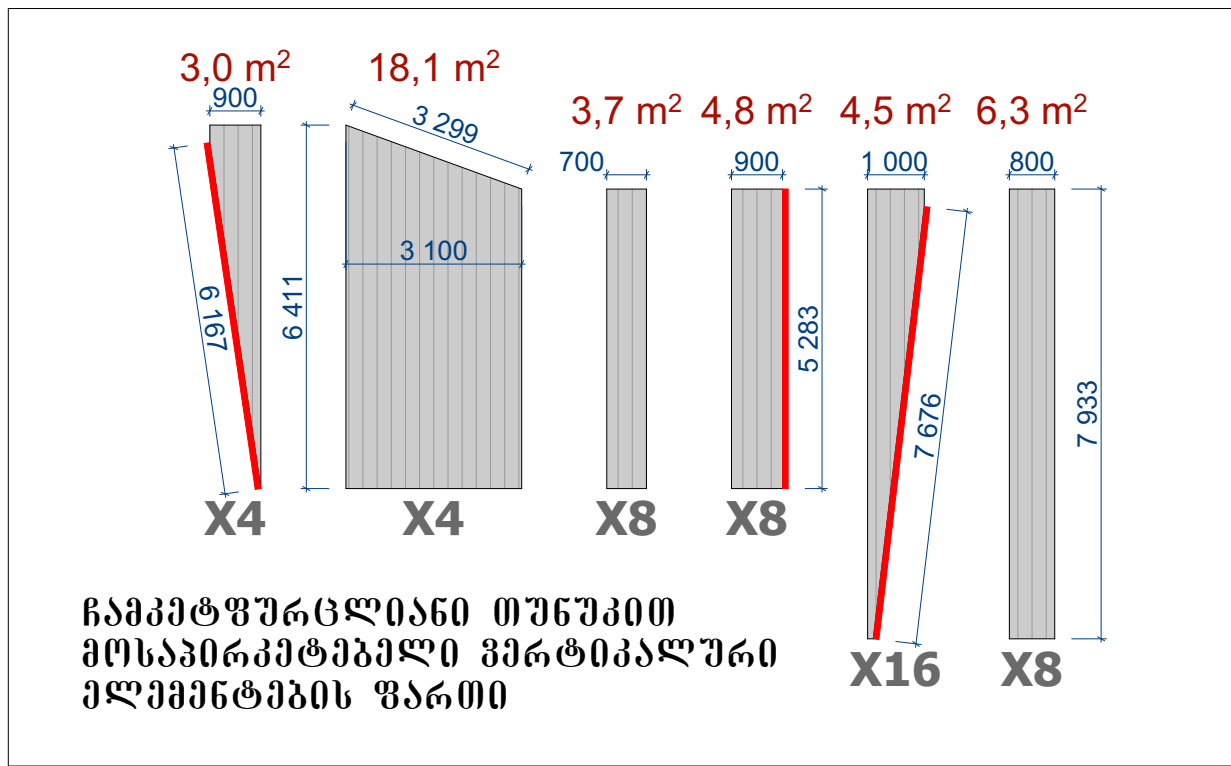
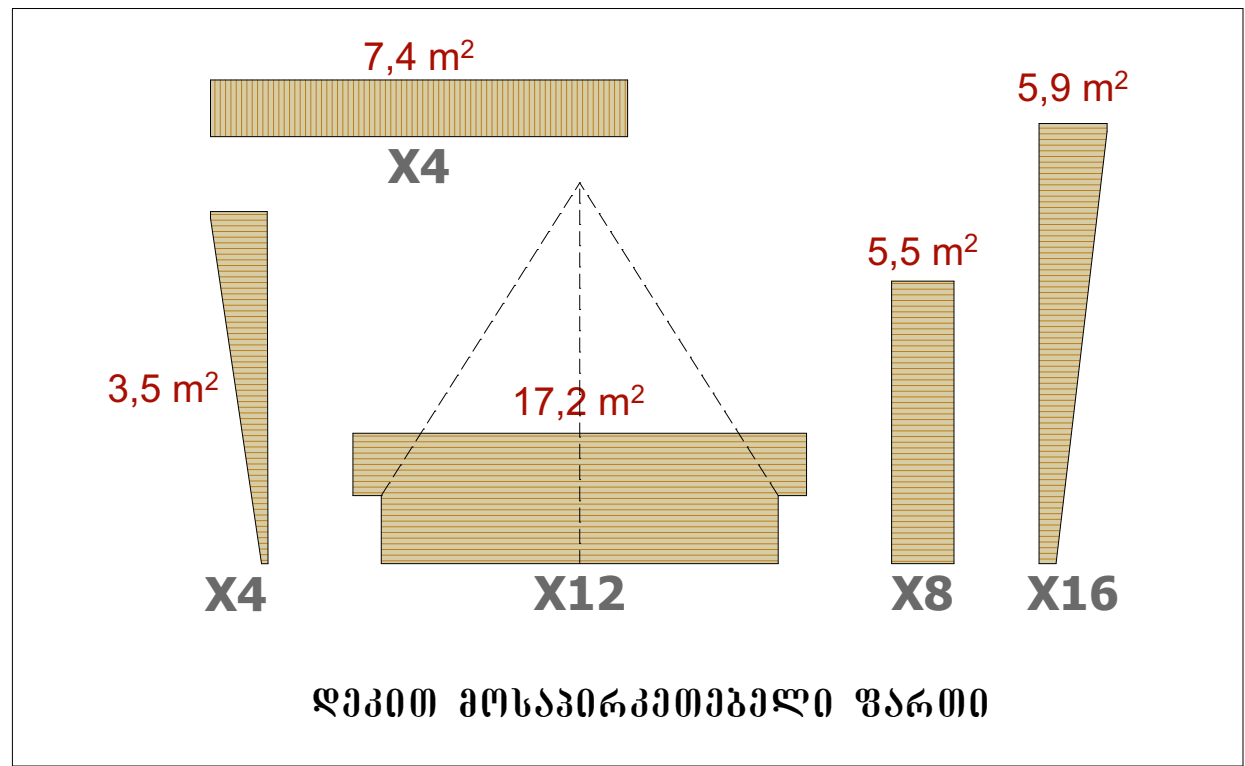
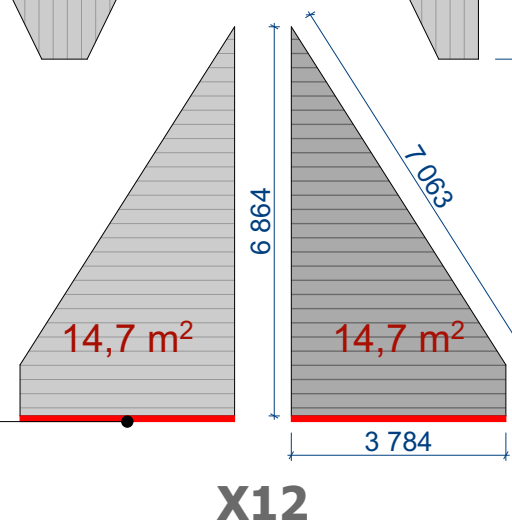


შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	სახელმწიფო ტიპის საპროექტო დაგეგმვა	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	დაგეგმვა ს.პ.64.30.06.382	მუშა პროექტი	A 2	
			გლმეტი №3 პიპის და მოყვარების მოწყობა	მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2025

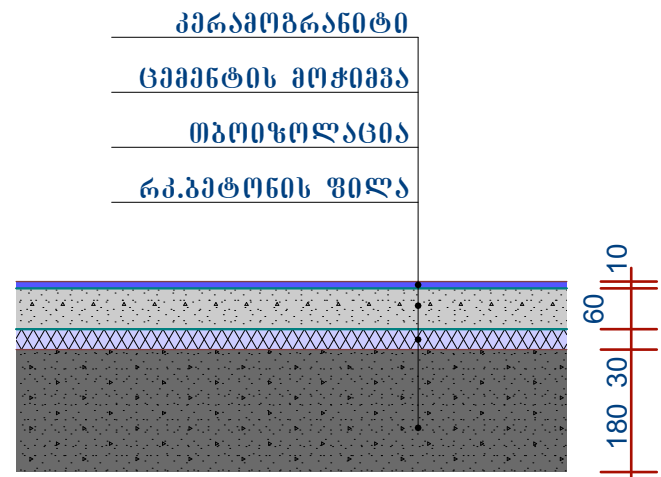


ჩამკეთფურცლიანი თუნუკით
მოსაპირკეთებელი სასურავის
ფართი (RAL 7016)

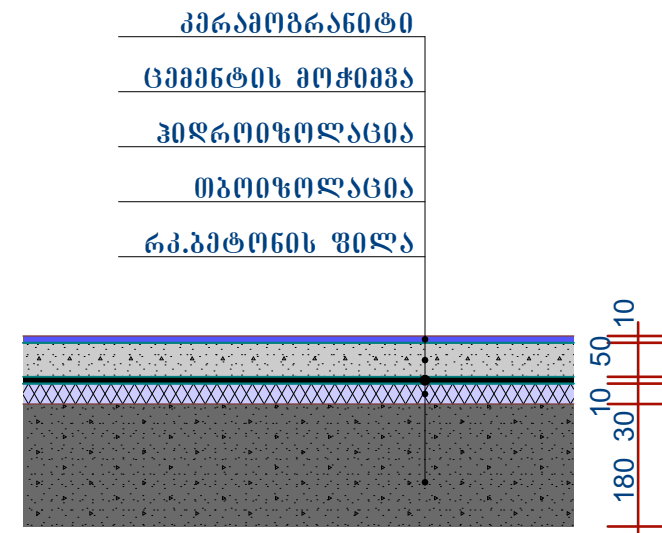
წითელი კონტურით ნახვენება
თუნუკის კანტის მოწყობის
აღზილი (RAL 8004)



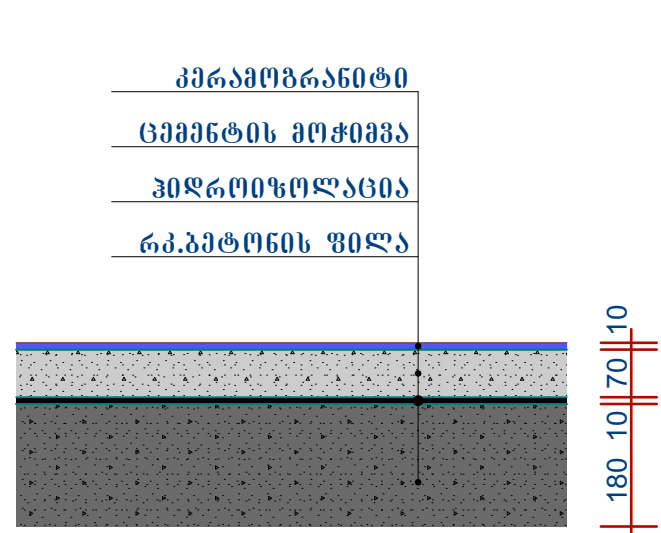
ოთახების
იატაკების მოწყობის კვანძი



დერეფნების და ღამხარე
სათავსოების იატაკების
მოწყობის კვანძი



სველი ფერტილების იატაკების
მოწყობის კვანძი

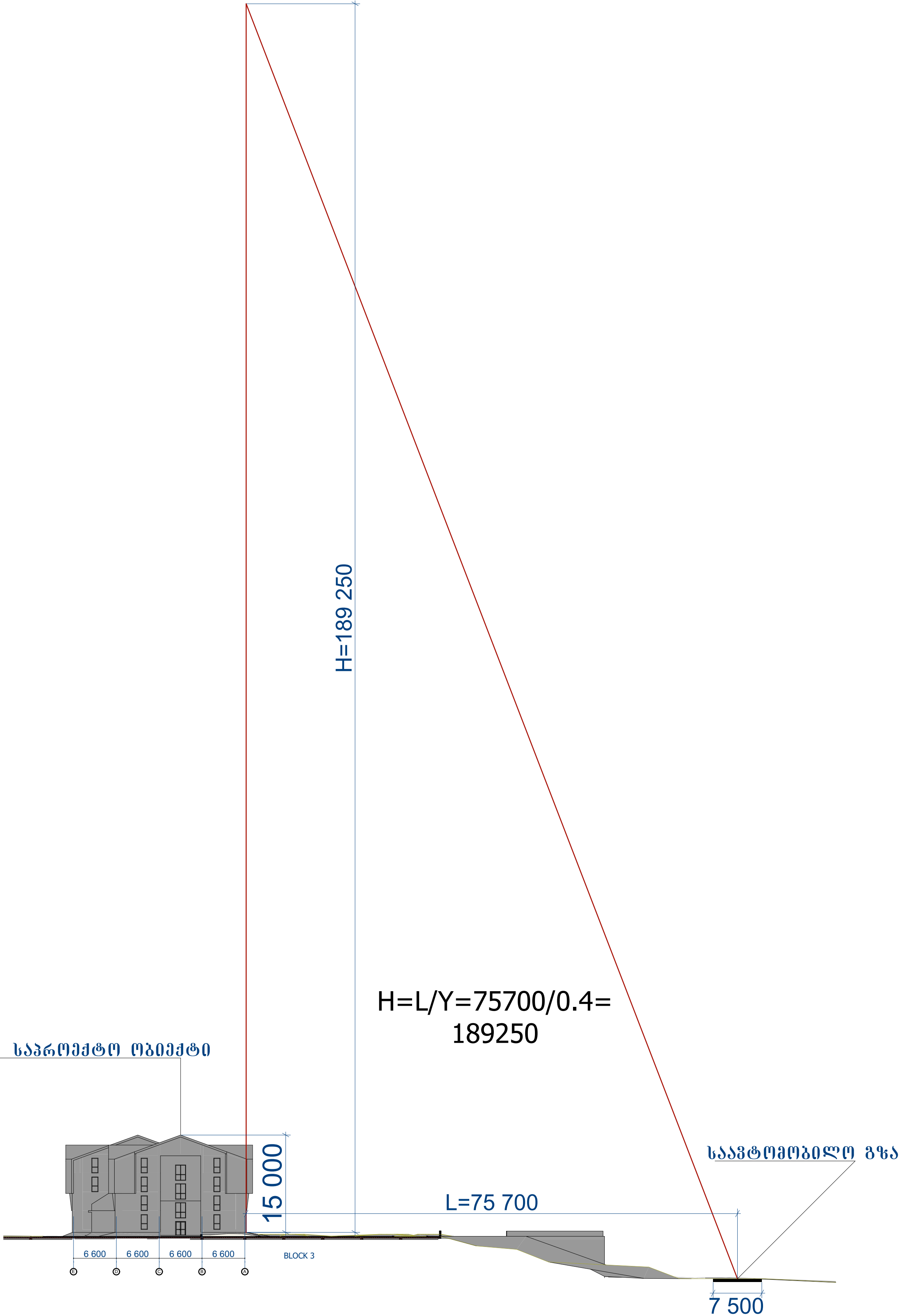


აივნების იატაკების მოწყობის
კვანძი

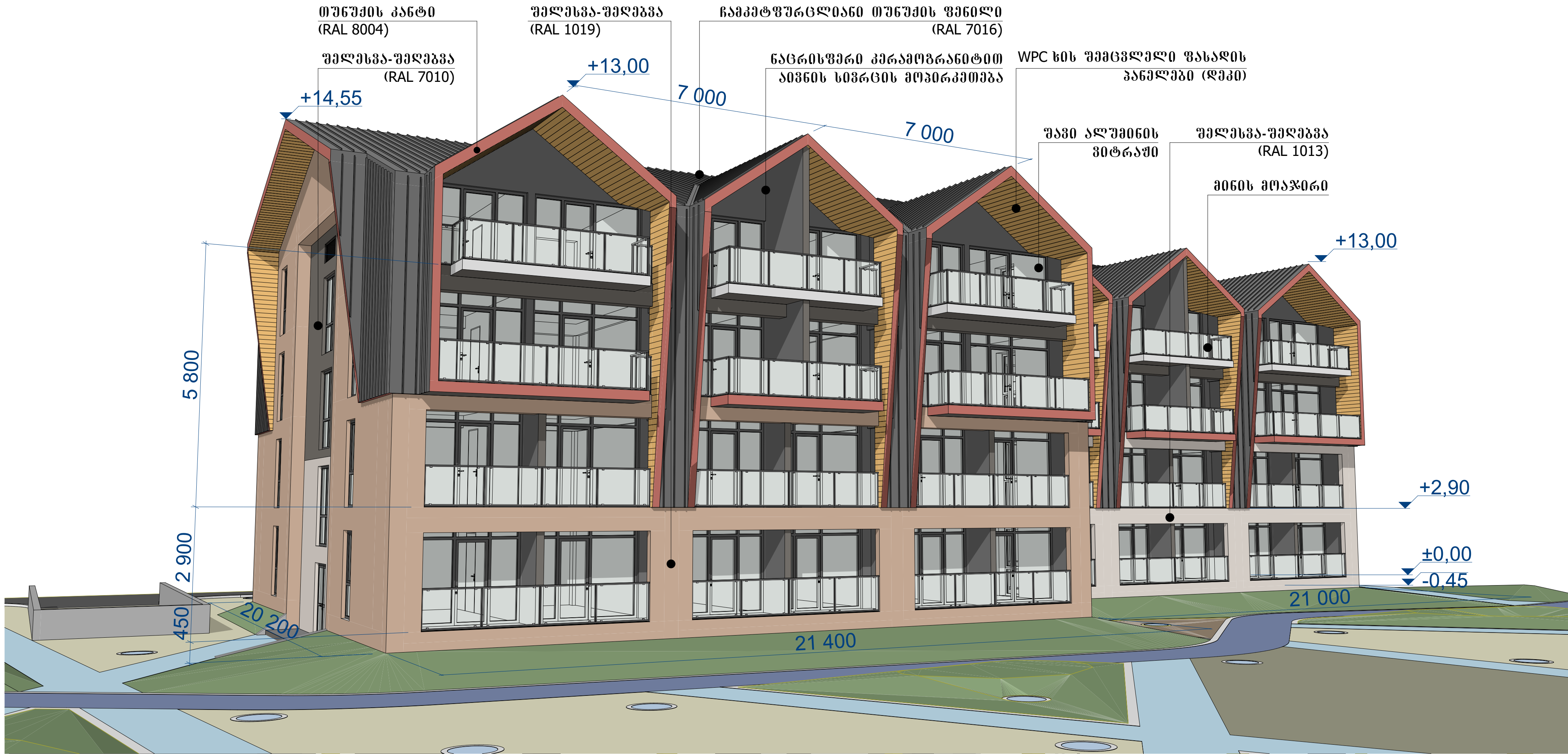
ბლოკი #3, ბლოკი #4 (43 ბინა, ერთოთახიანი - 4,
ოროთახიანი -27, სამოთახიანი - 12)

ლამინატი ოთახებში	1998.6 m²
კერამოგრანიტი დერეფნებში	238.6 m²
კერამოგრანიტი აივნის იატაკზე	550.6 m²
კერამოგრანიტი აივნის კედელზე	511,6 m²
კერამოგრანიტი სანკვანძებში	252.5 m²
კაფელი სანკვანძებში	1188.3 m²
კაფელი სამზარეულოებში	74.8 m²
ჩამკეთფურცლიანი თუნუქი	1353.0 m²
PWC პანელი (დეკი)	388.4 m²

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცემფორმელი ტიპის ავარტაგმენტები დაბა გაპურიანში ს.პ.64.30.06.362	სტაფი	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯიბრანაშვილი		12.03.2026	გლუმი №3 მოსაპირკეთებელი მასალა და იატაკების მოწყობა	მუშა პროექტი	A 2	
				მასშტაბი	დაკვეთი: სს "განკი ქართუ"	
					თბილისი 2025	

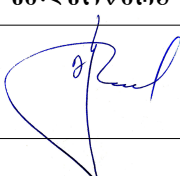


შეასრულა	სტადია	თარიღი	სამშენებლო ტიპის ავტომატური დაბა გაკეთდა ს.პ.64.30.06.362	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/3 მ.პროექტის მ.პროექტის	მ.პროექტი	12.03.2026	გეგმა №3 მ.პროექტის სიმაღლის განსახილველი სქემა	მ.პროექტი	A 2	
				მ.პროექტი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2022



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	
			გლტკი №3 შენიშვნის ხელი ჯიშვით და ნიშნულებით	მასშტაბი	დაამუშავა: სს "განკი ქართუ"	თბილისი 2024



შპს-ს სახელი	საპროექტო	თარიღი	სახელმწიფო ტერიტორიის ადმინისტრაციის დასახელება	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილის		12.03.2026	სახელმწიფო ტერიტორიის ადმინისტრაციის დასახელება	მუშა პროექტი	A 2	
			გვ. 1-დან ფურცლების	მასშტაბი	დასახელება: სს "განკი ქართლი"	
					თარიღი: 2024	

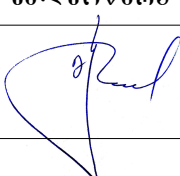


შპს-ს სახელი	საქმიანობა	თარიღი	საგანმართლო დოკუმენტი	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
შპს "გეო-სერვისი"	საინჟინრო-კონსტრუქციო	12.03.2026	საგანმართლო დოკუმენტი	პროექტი	პროექტი	1
შპს "გეო-სერვისი"	საინჟინრო-კონსტრუქციო	12.03.2026	საგანმართლო დოკუმენტი	პროექტი	პროექტი	1
შპს "გეო-სერვისი"	საინჟინრო-კონსტრუქციო	12.03.2026	საგანმართლო დოკუმენტი	პროექტი	პროექტი	1



შპს-ს სახელი	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
შპს "განათლების განვითარება"	პროექტი	ფურცელი	ფურცელი
განათლების განვითარების განყოფილება	განათლების განვითარების განყოფილება	განათლების განვითარების განყოფილება	განათლების განვითარების განყოფილება
განათლების განვითარების განყოფილება	განათლების განვითარების განყოფილება	განათლების განვითარების განყოფილება	განათლების განვითარების განყოფილება
განათლების განვითარების განყოფილება	განათლების განვითარების განყოფილება	განათლების განვითარების განყოფილება	განათლების განვითარების განყოფილება



შპს-ს სახელი	საპროექტო	თარიღი	სახელმწიფო ტერიტორიის ადმინისტრაციის დასახელება	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
0/ა მ.ჯანაშვილი		12.03.2026	სახელმწიფო ტერიტორიის ადმინისტრაციის დასახელება	პროექტი		
			გვ. № 3030000000	მასშტაბი	დასახელება: სს "განკი ქართლი"	
					თბილისი 2024	