სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში
-ბლოკი №2-
ს.კ.64.30.06.362

არქიტექტურული ნაწილი

დამკვეთი: სს "ბანკი 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 შეილესება „მიუნხენის" ბათქაშით, უხეში ფრაქციით, ვერტიკალური მიმართულებით და შეიღებება მაღალი ხარისხის საღებავით. ფასადის ნაწილი მოპირკეთდება ხის ფაქტურიანი 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.

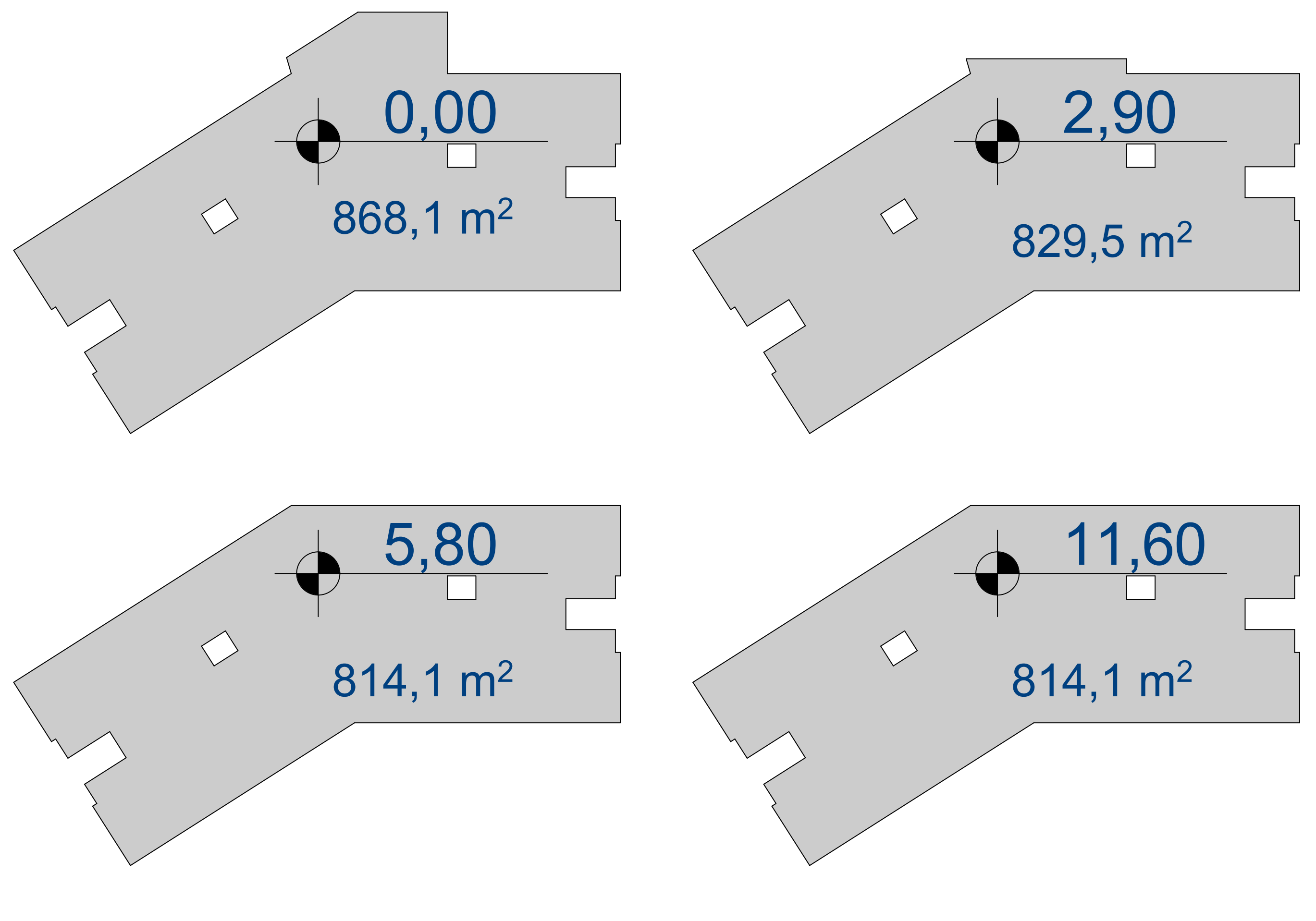
ბლოკი N2 ძირითადი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

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

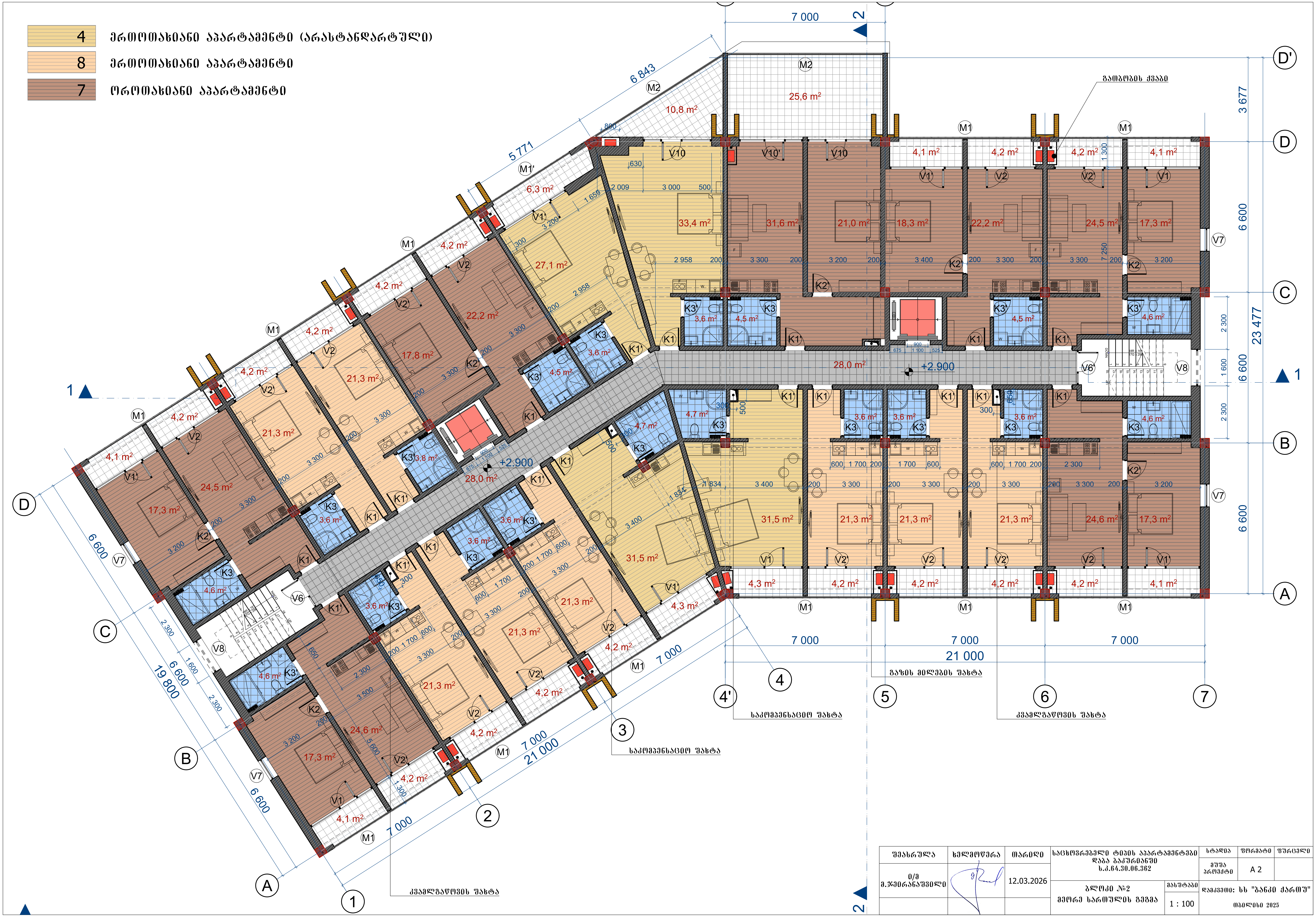


შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი		
			ბლოკი №2 განმარტებითი ბარათი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები	მასშტაბი	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

3	ერთოთახიანი აპარტამენტი (არასტანდარტული)
8	ერთოთახიანი აპარტამენტი
6	ოროთახიანი აპარტამენტი

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 პირველი სართულის გეგმა	მასშტაბი 1 : 100	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

4	ერთოთახიანი აპარტამენტი (არასტანდარტული)
8	ერთოთახიანი აპარტამენტი
7	ოროთახიანი აპარტამენტი



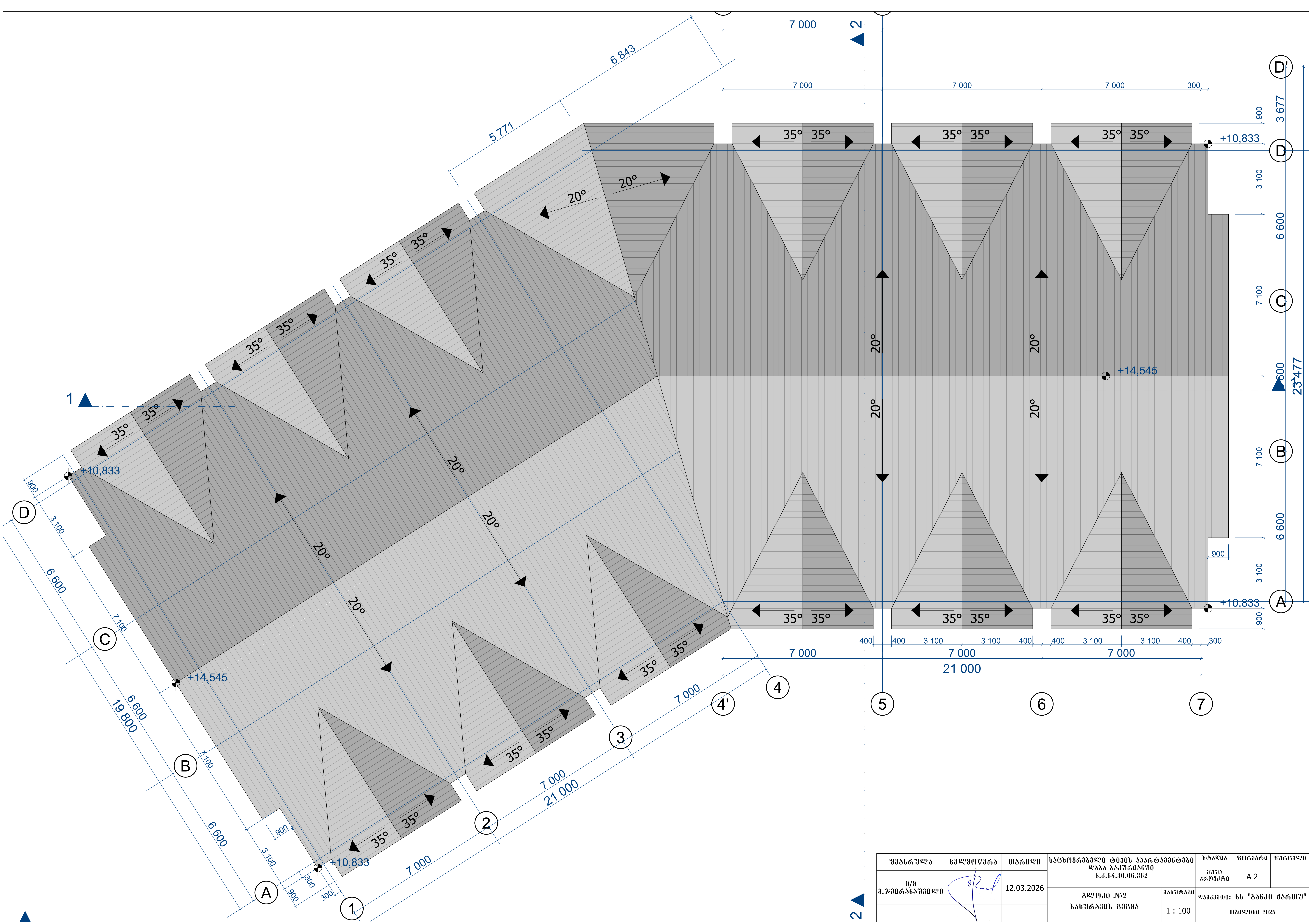
შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 მეორე სართულის გეგმა	მასშტაბი 1 : 100	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

4	ერთოთახიანი აპარტამენტი (არასტანდარტული)
8	ერთოთახიანი აპარტამენტი
7	ოროთახიანი აპარტამენტი

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 მესამე სართულის გეგმა	მასშტაბი 1 : 100	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

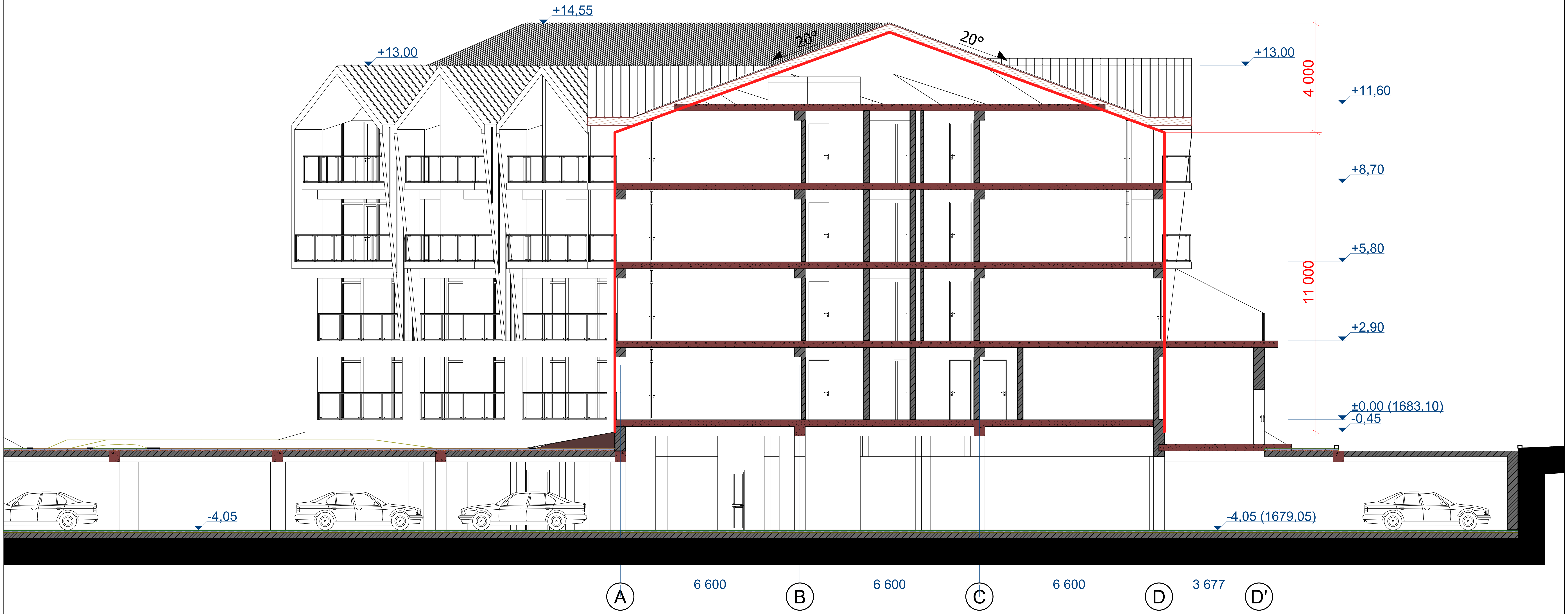
4	ერთოთახიანი აპარტამენტი (არასტანდარტული)
8	ერთოთახიანი აპარტამენტი
7	ოროთახიანი აპარტამენტი

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026		მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 მეოთხე სართულის გეგმა	მასშტაბი 1 : 100	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025	



შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 სახურავის გეგმა	მასშტაბი 1 : 100	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

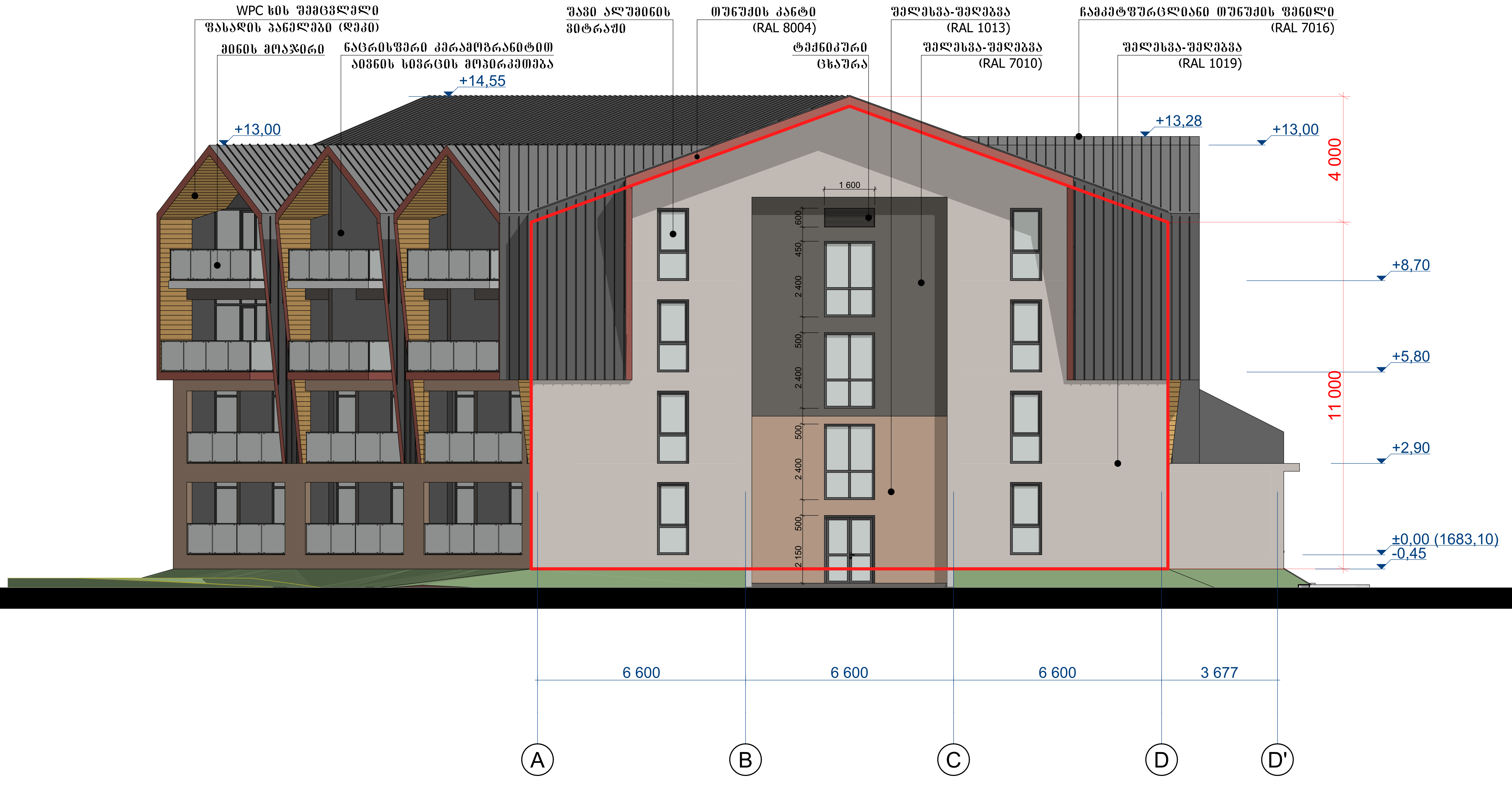
შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 ჭრილი 1 - 1	მასშტაბი 1 : 100	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		



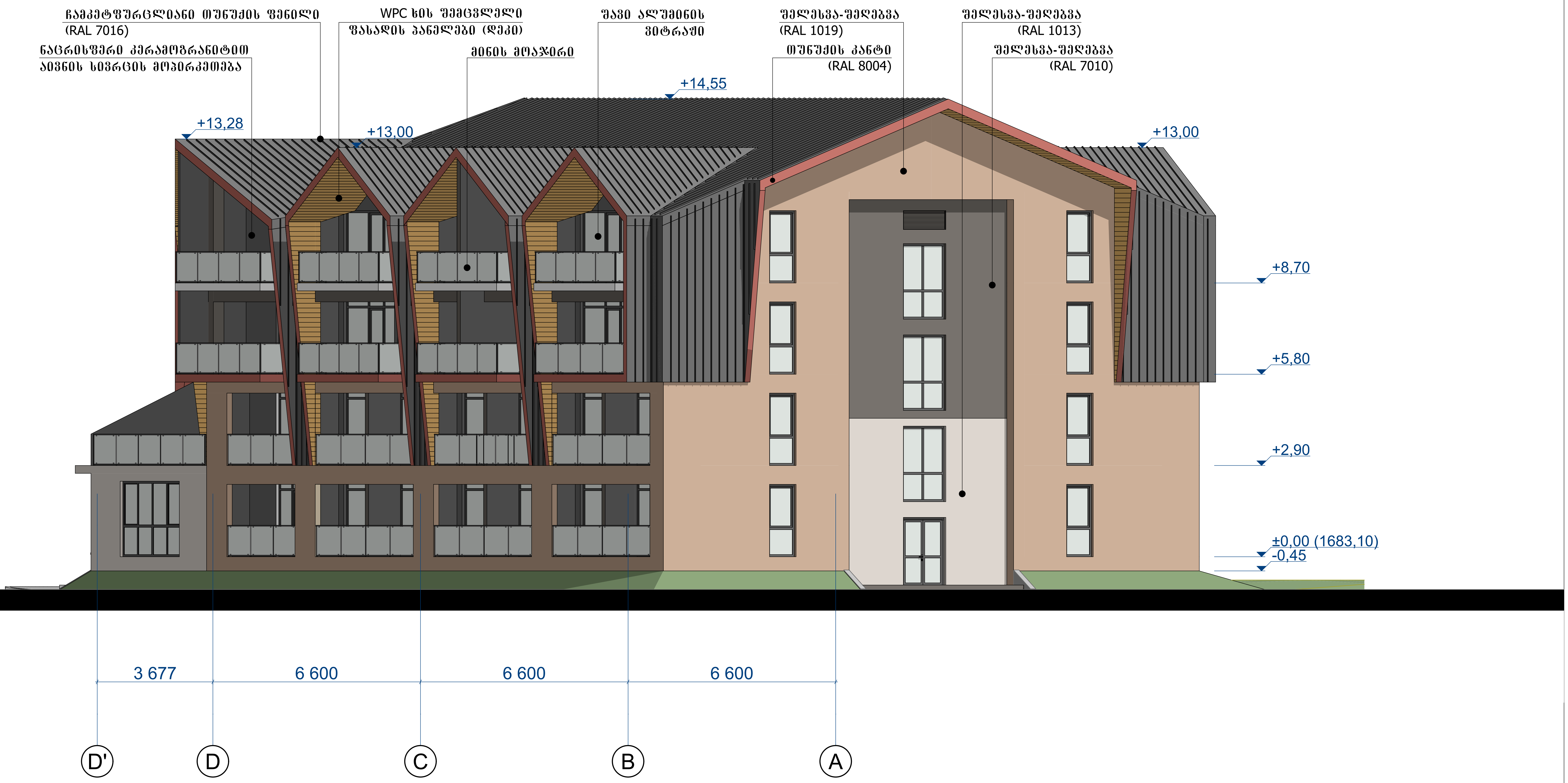
შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 ჭრილი 2 - 2	მასშტაბი 1 : 100	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 ფასადი 1-7 ღერძებში	მასშტაბი 1 : 100	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

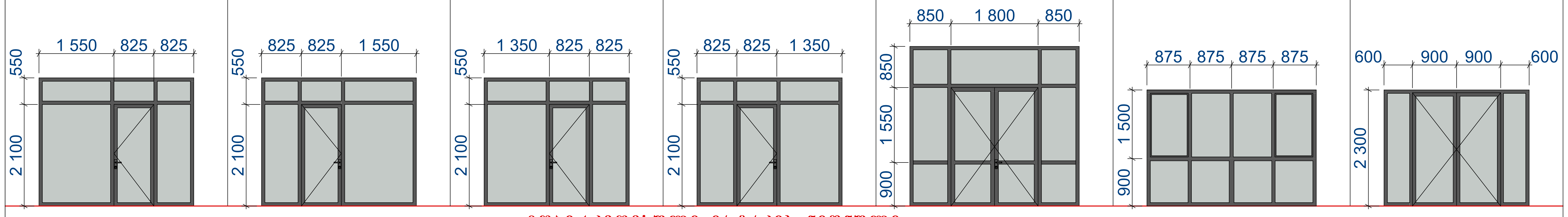
შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 ფასადი 7-1 ღერძებში	მასშტაბი 1 : 100	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

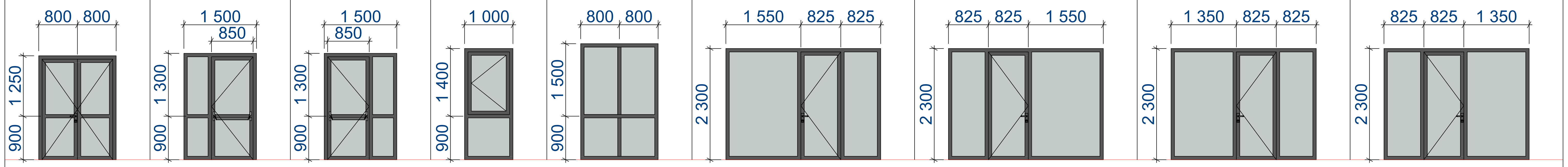


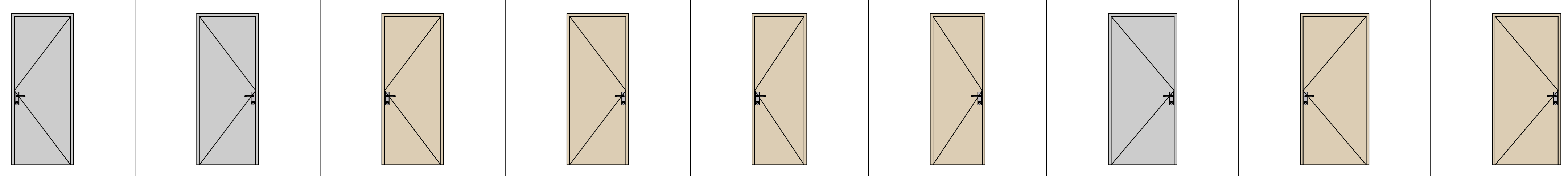
შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 ფასადი A-D ღერძებში	მასშტაბი 1 : 100	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

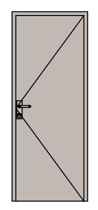


შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 ფასადი D-A ღერძებში	მასშტაბი	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ"		
				1 : 100	თბილისი 2025		

შავი 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
გახსნის მიმართულება	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა	გარე	-	გარე
სქემა							

შავი 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
გახსნის მიმართულება	გარე	მარჯვენა	მარცხენა	შიდა	-	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა
სქემა									

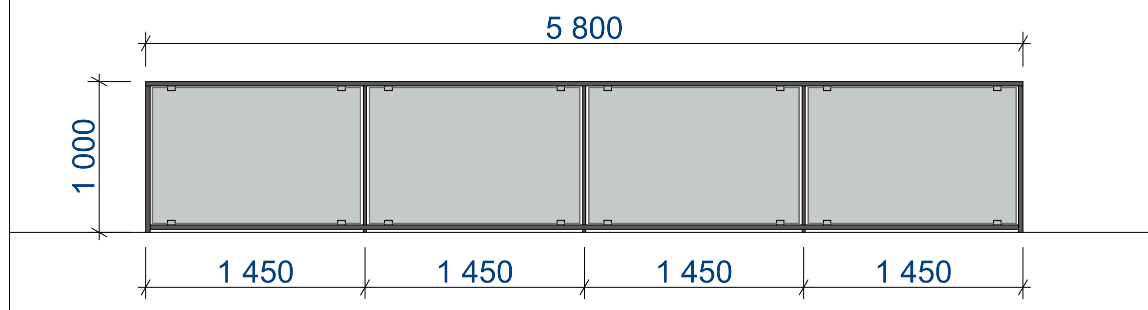
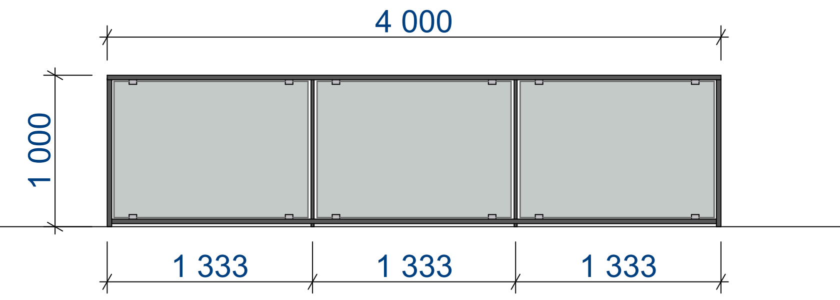
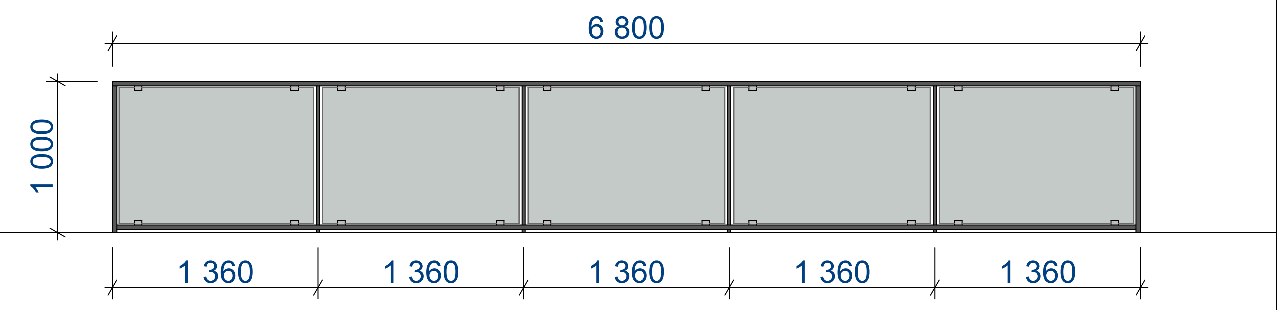
მდფ-ის კარებები									
პირობითი აღნიშვნა	K1	K1'	K2	K2'	K3	K3'	K4'	K5	K5'
რაოდენობა	40	34	6	19	35	37	2	2	2
ზომა	900x2,200	900x2,200	900x2,200	900x2,200	800x2,200	800x2,200	1,000x2,200	1,000x2,200	1,000x2,200
გახსნის მიმართულება	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა	მარჯვენა	მარცხენა	მარცხენა	მარჯვენა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

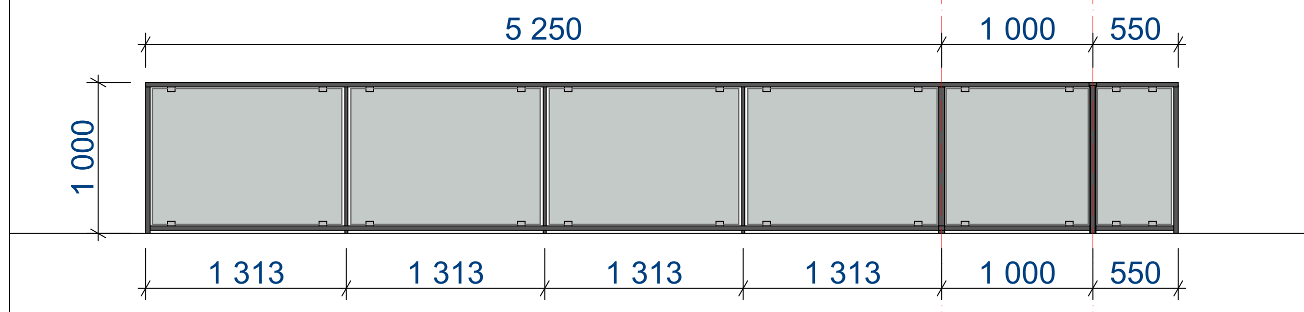
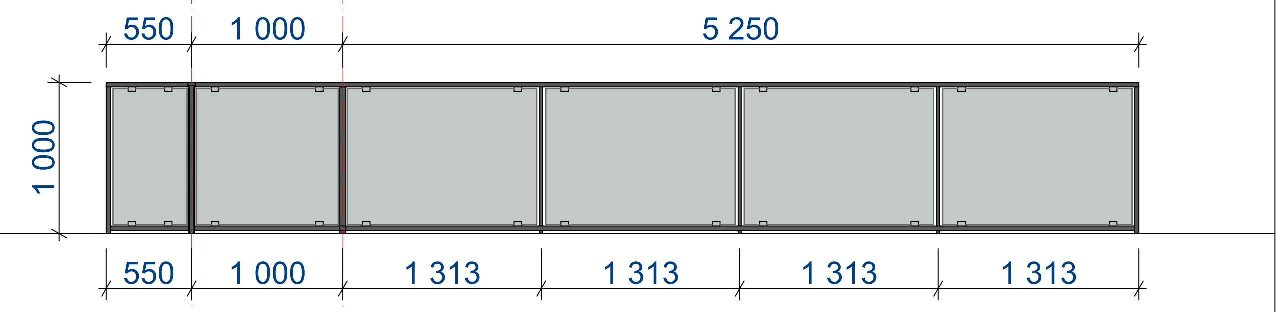
მეტალის კარი ფასადის ფერში შეღებილი	
	K0
	1
	800x2,000
	მარჯვენა
	

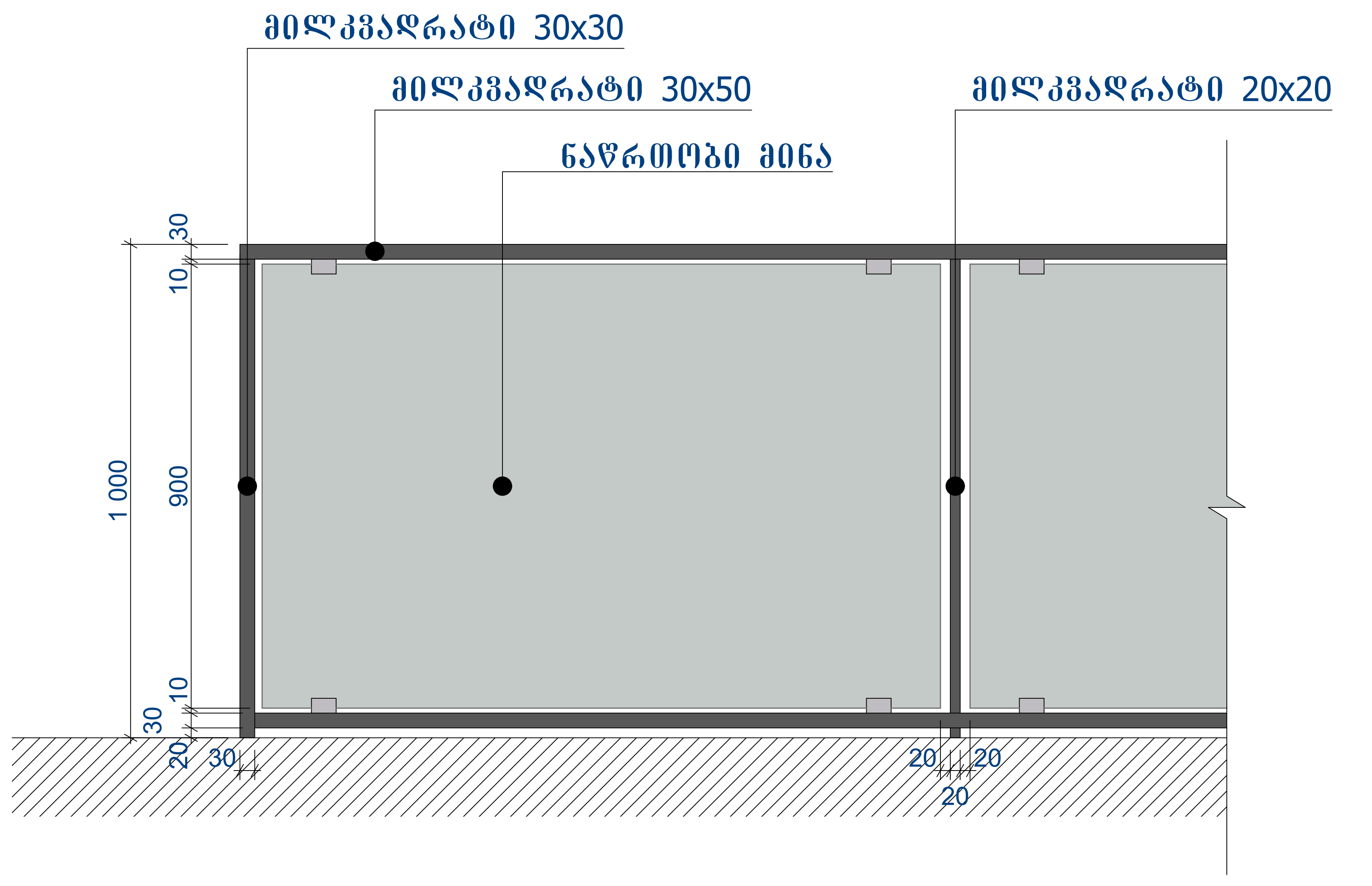
შენიშვნა:

V6 და V6' კარებები დამზადდეს სახანძრო უსაფრთხოების ნორმების მიხედვით.
ზომები დაზუსტდეს ადგილზე.
დეტალები შეთანხმდეს არქიტექტორთან.

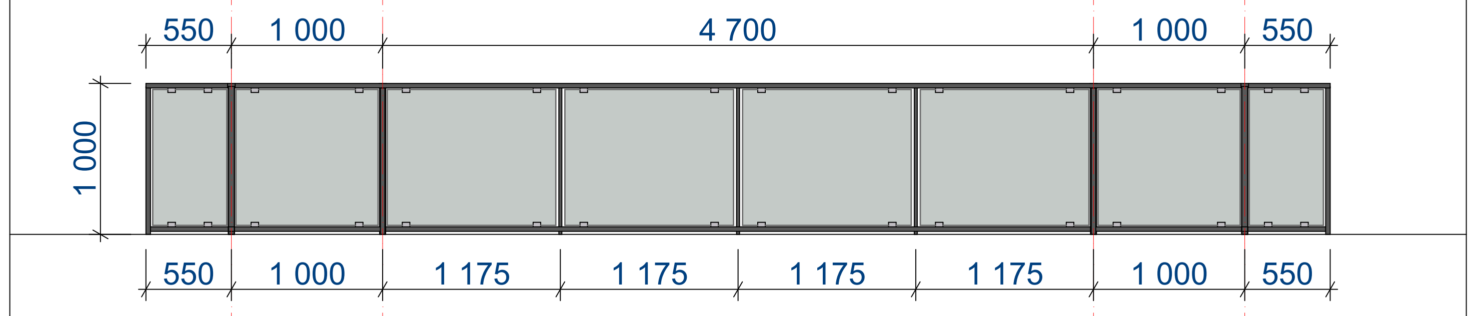
შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026		მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 ვიტრაჟების და კარ-ფანჯრების სპეციფიკაცია	მასშტაბი	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025	

პირობითი აღნიშვნა	M1	M1'	M2
რაოდენობა	22	2	2
სქემა			

პირობითი აღნიშვნა	M3	M3'
რაოდენობა	5	5
სქემა		



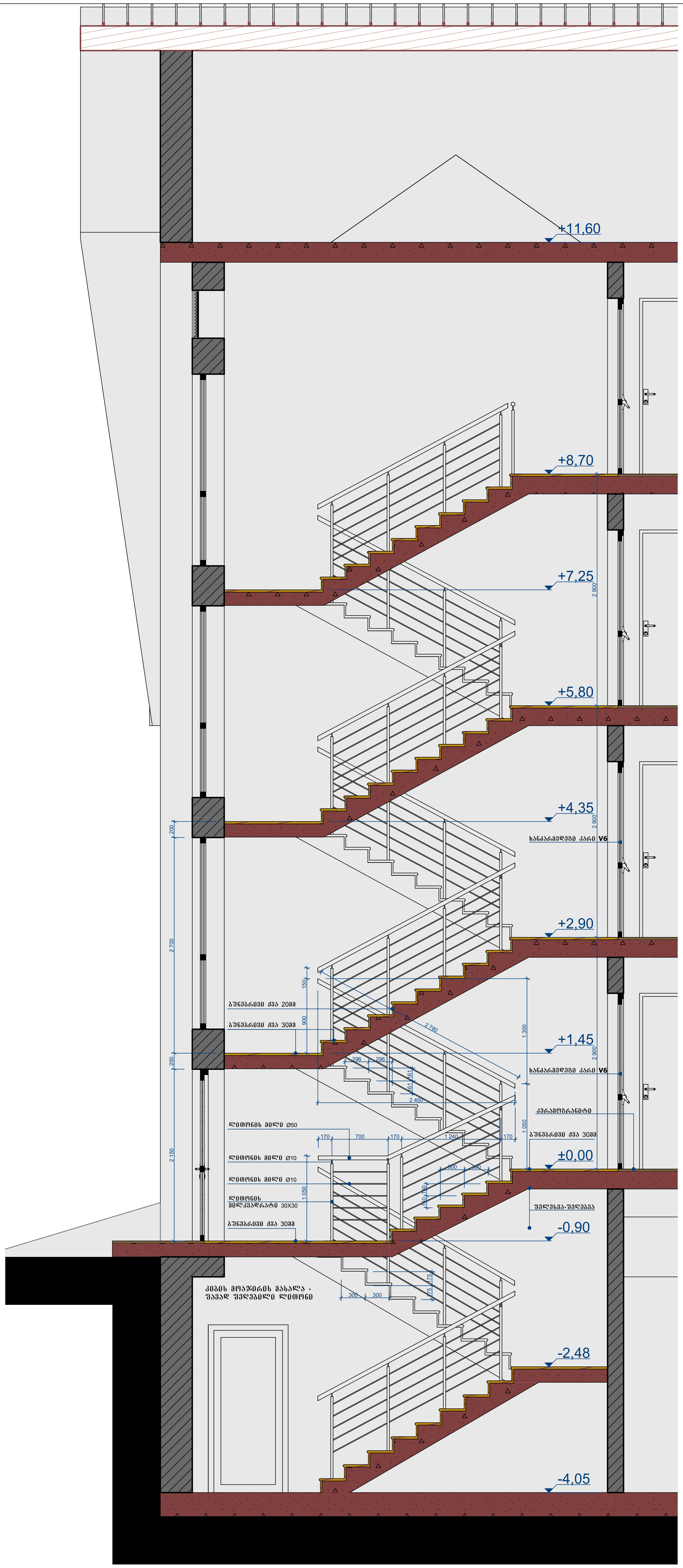
მოაჯირის დეტალი

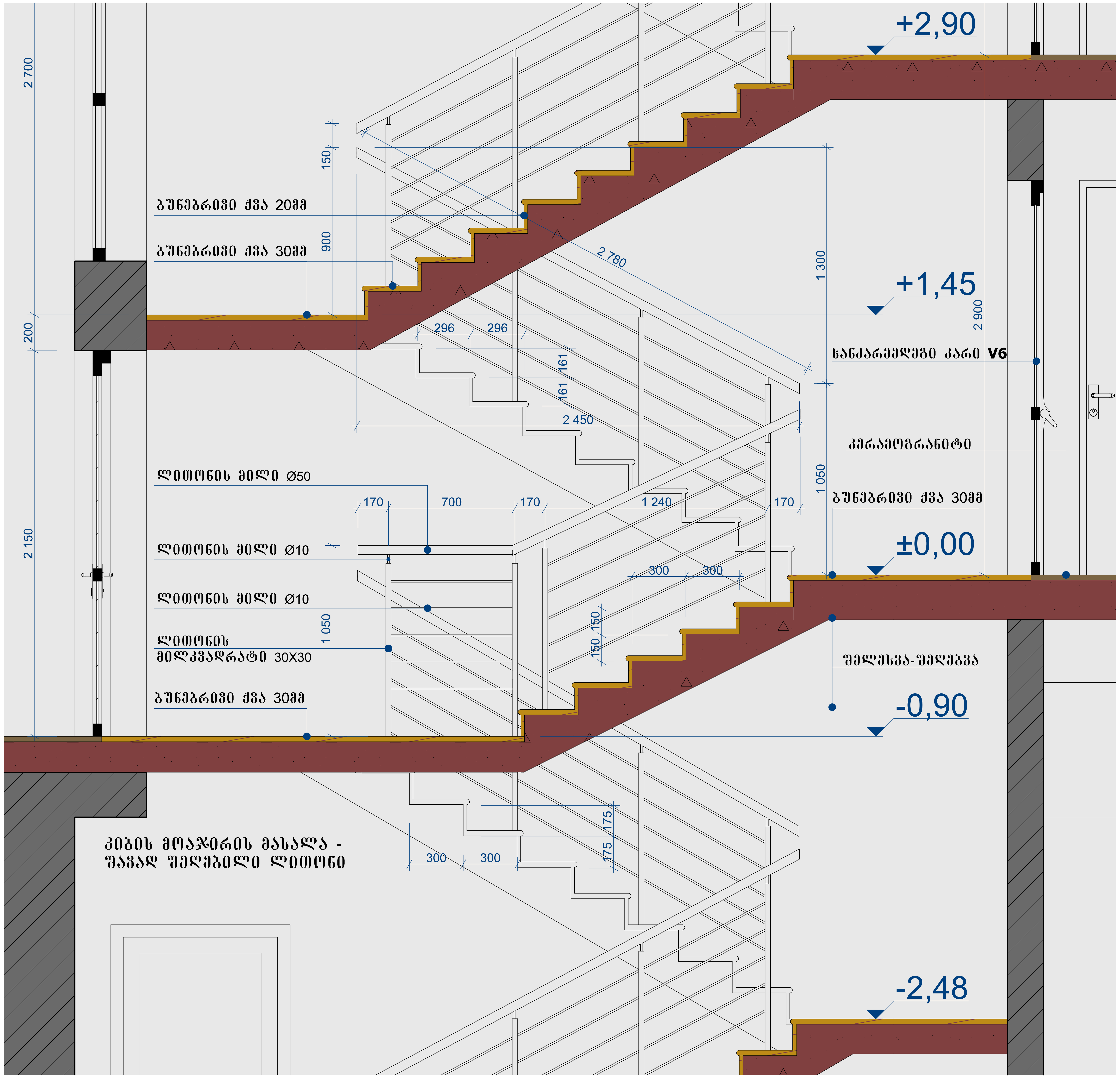
პირობითი აღნიშვნა	M4
რაოდენობა	18
სქემა	

შენიშვნა:

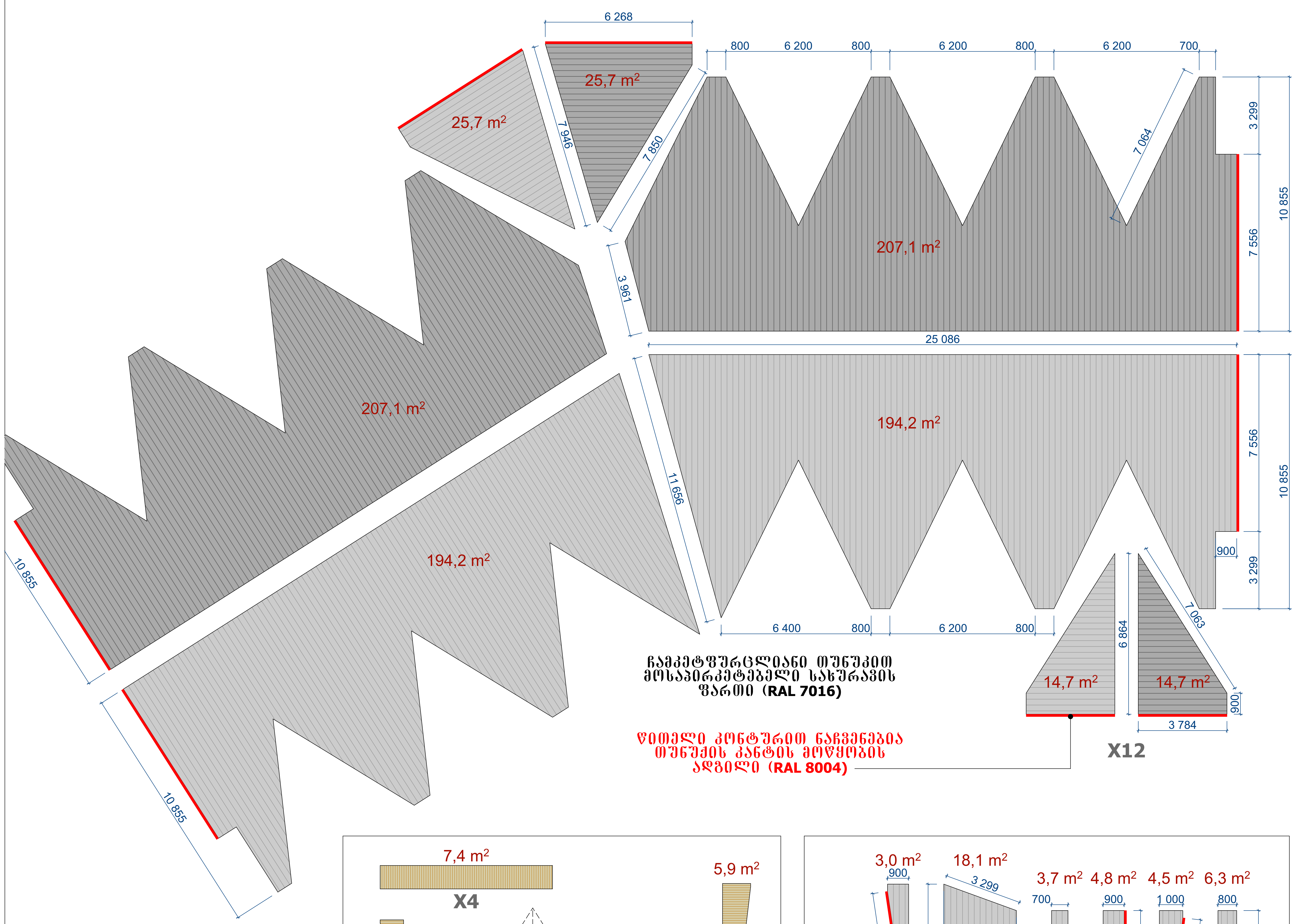
ზომები დაზუსტდეს ადგილზე,
დეტალები შეთანხმდეს არქიტექტორთან.

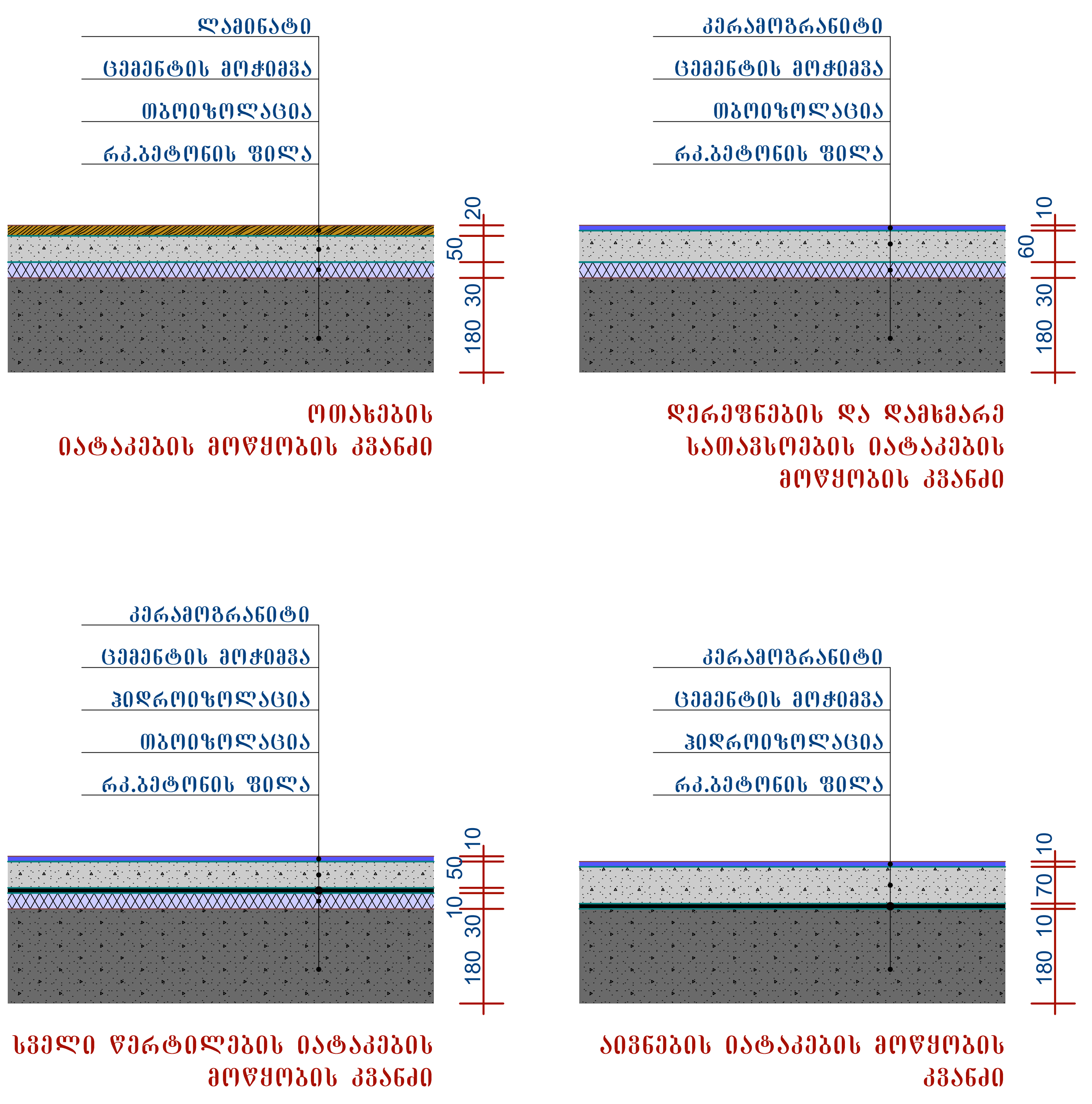
შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 მოაჯირების სპეციფიკაცია	მასშტაბი	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

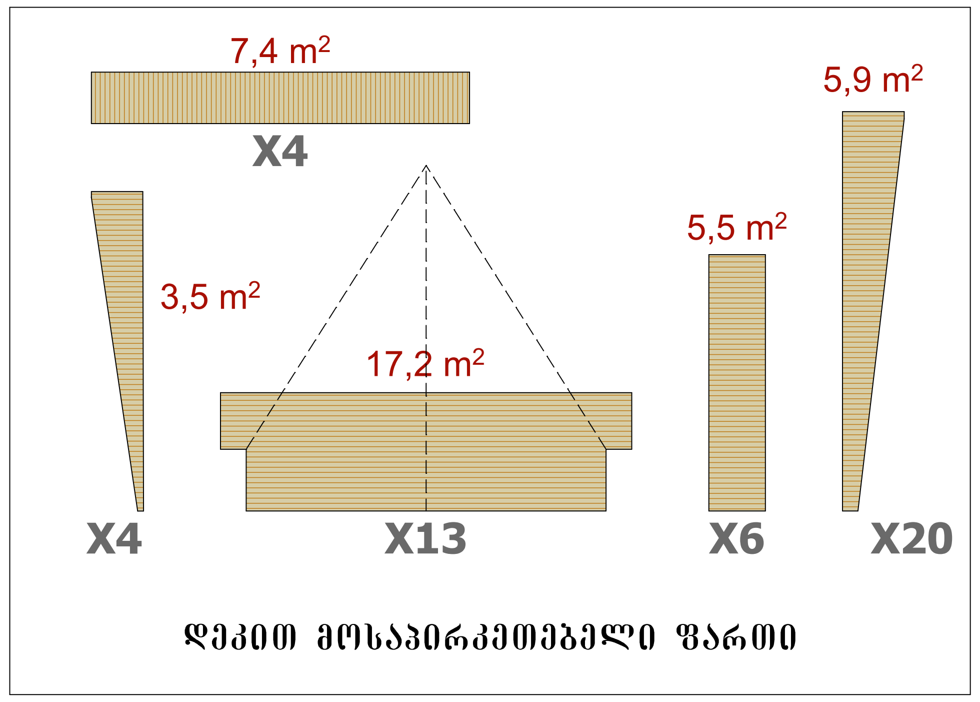


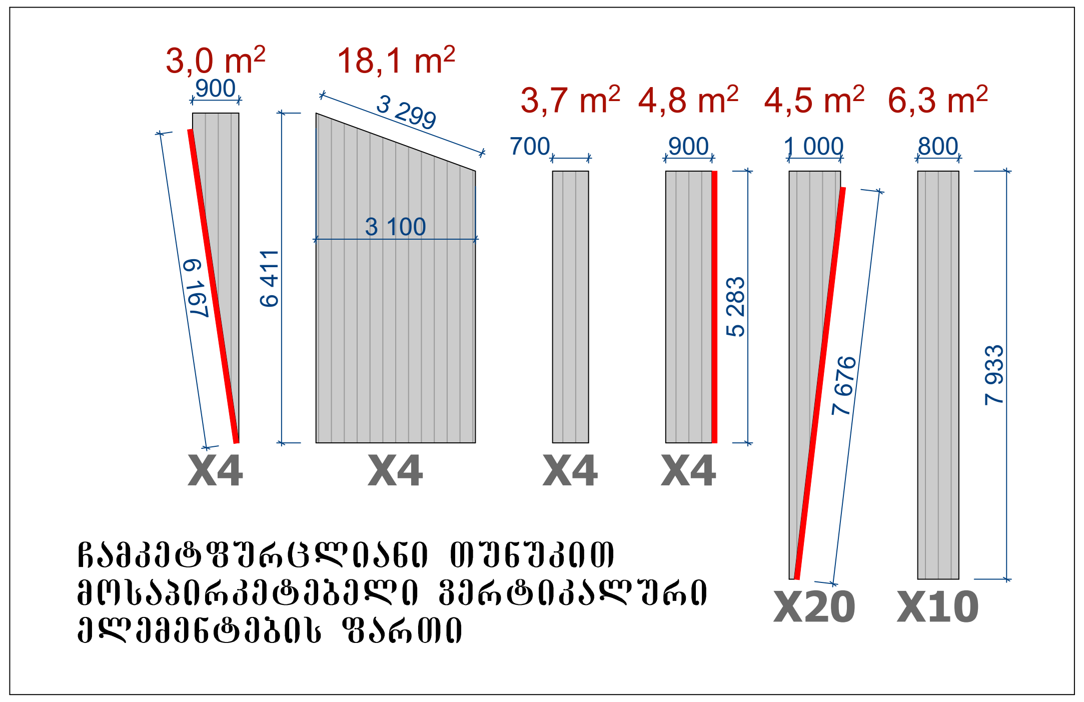


შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 კიბის და მოაჯირების მოწყობა	მასშტაბი	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		





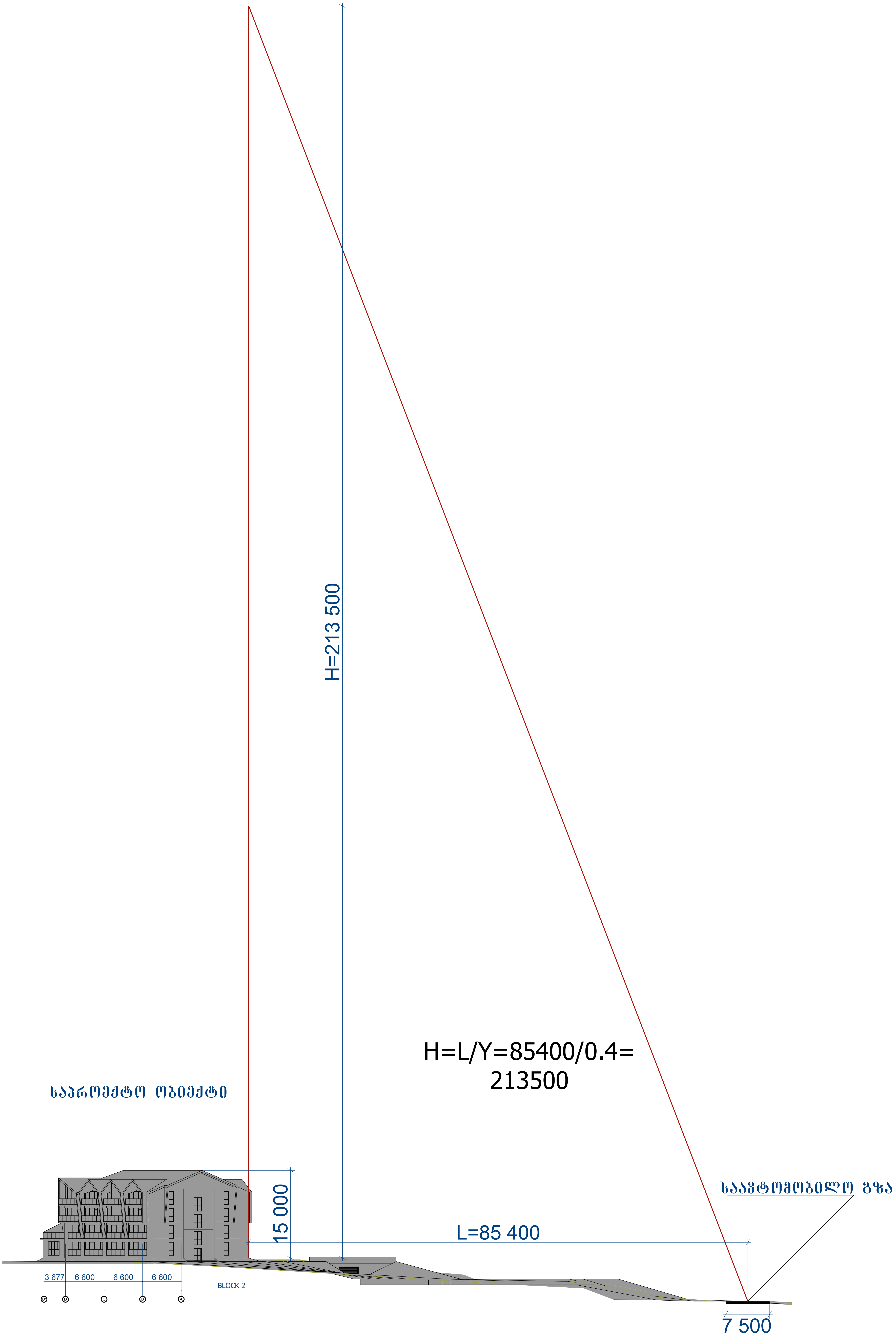




ბლოკი #2, ბლოკი #5 (74 ბინა, ერთოთახიანი - 47, ოროთახიანი -27)

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
ჩამკეტფურცლიანი თუნუქი	1478.2 m²
PWC პანელი (დეკი)	418.2 m²

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362	სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026		მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 მოსაპირკეთებელი მასალები და იატაკების მოწყობა	მასშტაბი	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025	



შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა	მასშტაბი	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2022		

შემსრულება	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი	[signature]	12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 შენობის ხედი ზომებით და ნიშნულებით	მასშტაბი	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი	A 2	
			ბლოკი №2 ფოტომონტაჟი	მასშტაბი	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი		
			ბლოკი №2 ვიზუალიზაცია	მასშტაბი	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი		12.03.2026			მუშა პროექტი		
			ბლოკი №2 ვიზუალიზაცია	მასშტაბი	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		

შეასრულა	ხელმოწერა	თარიღი	საცხოვრებელი ტიპის აპარტამენტები დაბა ბაკურიანში ს.კ.64.30.06.362		სტადია	ფორმატი	ფურცელი
ი/მ მ.ჯეირანაშვილი	[signature]	12.03.2026			მუშა პროექტი		
			ბლოკი №2 ვიზუალიზაცია	მასშტაბი	დამკვეთი: სს "ბანკი ქართუ" თბილისი 2025		