განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი

ქალაქი ბათუმი, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი, დასახლება ახალსოფელი

გეგმარებითი ერთეული: მიწის ნაკვეთების ს/კ 05.36.22.548, 05.36.22.765, 05.36.22.561, 05.36.22.141, 05.36.22.370, 05.36.22.064, 05.36.22.226, 05.36.22.767, 05.36.22.079, 05.36.22.050, 05.36.22.029, 05.36.22.766, 05.36.22.762, 05.36.22.532, 05.36.22.475, 05.36.22.426, 05.36.22.557, 05.36.22.764, 05.36.22.671.

დამკვეთი: შპს „გონიოს აპარტამენტები“ (ს/ნ 445742787).
მისამართი: ქალაქი ბათუმი, ლ. ასათიანის ქუჩა, N51, სართული 1.

ქალაქი ბათუმი,
2025 წელი

სატიტულო გვერდი

ინიციატორი: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, მის: ქალაქი ბათუმი, ლუკა ასათიანის ქ. N10.
მიმწოდებელი: შპს „გონიოს აპარტამენტები“ (ს/ნ 445742787), მისამართი: ქალაქი ბათუმი, ლ. ასათიანის ქუჩა, N51, სართული 1.

დაინტერესებული პირები:
- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია.

საფუძველი: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 24 დეკემბრის N№14.142435921 ბრძანება განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიცირების გაცემის შესახებ“.

დოკუმენტზე მუშაობდნენ:

ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი

გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი, დამგეგმარებელი

ნოდარ ლამპარაძე - ინჟინერ-გეოლოგი

გია ბოლქვაძე - ბიოლოგიის დოქტორი

თემურ ვასაძე - ბიოლოგიის დოქტორი

ვალერი ადონია - სამოქალაქო და სამრეწველო მშენებლობის ბაკალავრი, გეოდეზისტი

ლაშა მიქელაძე - სოციოლოგი

ბიძინა ბიბილეიშვილი - ავტომობილების და საავტომობილო მეურნეობის ინჟინერი

ირაკლი ბურჭულაძე - ინჟინერ-ეკონომისტი, ნავთობისა და გაზის საპროექტო და სახარჯთაღრიცხვო განხრით სპეციალისტი

სერგო ჭყონია - ფიზიკა ინფორმატიკა გამოთვლითი ტექნიკა დიპლომირებული სპეციალისტი, გეოსაინფორმაციო სისტემის, წყალმომარაგების ქსელის, მაღალტექნოლოგიურ სხვადასხვა გამზომი მოწყობილობებით მონაცემების მართვისა და ანალიტიკის სპეციალისტი

ტარიელ გოგიჩაიშვილი - ინჟინერ-ელექტრიკოსი

სარჩევი

1. შემოკლებათა ახსნა 4

2. ტერმინთა განმარტება 4

3. შესავალი 6

4. საბაზისო მონაცემთა მატრიცა 7

4.1. ფიზიკური გარემო 10

4.2. უფლებრივი გარემო 33

5. განაშენიანების დეტალური გეგმის მონახაზი - კონცეფცია 43

5.1. ტექსტური ნაწილი - ანოტაცია 43

5.2. გრაფიკული ნაწილი 55

5.2.1. საბაზისო რუკა 55

5.2.2. ტერიტორიის გამოყენების რუკა 56

5.2.3. სიტუაციური რუკა 57

5.2.4. საზღვრების რუკა 58

5.2.5. საკუთრების ანალიზი 60

5.2.6. მიწის ფუნქციური დანიშნულება 61

5.2.7. გენერალური გეგმა 62

5.2.8. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა 63

5.2.9. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა 65

5.2.10. ტერიტორიის მიჯნის ზონების გეგმა 70

5.2.11. განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი 71

5.2.12. განაშენიანების ვიზუალიზაცია 72

6. გამოყენებული დოკუმენტები 73

7. დანართები 74

1. შემოკლებათა ახსნა

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებული შემოკლებები აიხსნება შემდეგნაირად:

1) ბათუმი – ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტი, საკუთარ ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში;
2) განაშენიანების მართვის რეგლამენტი – გეგმარებით ერთეულის განაშენიანების გეგმის (და/ან განაშენიანების დეტალური გეგმების) ტექსტური ნაწილი, შედგენილი გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად;
3) გდგ – განაშენიანების დეტალური გეგმა, კოდექსის 41-ე მუხლის შესაბამისად;
4) გეგმარებითი ერთეული – გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, დავალებით არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ: 05.36.22.767; 05.36.22.226; 05.36.22.671; 05.36.22.079; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.426; 05.36.22.475; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.532; 05.36.22.762; 05.36.22.764; 05.36.22.548; 05.36.22.766; 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.765) გდგ შემუშავებისთვის ინდივიდუალურად განსაზღვრული დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები;
5) გეგმების შემუშავების წესი – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“;
6) გის – გეოინფორმაციული სისტემა;
7) დაგეგმარება – სივრცის დაგეგმარება (პროექტირება);
8) დაგეგმვა – სივრცითი განვითარების დაგეგმვა და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვა;
9) დსს – კოდექსის მე-*14* მუხლით გათვალისწინებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა“;
10) დღე – კალენდარული დღე, გარდა ტექსტში სპეციალურად მითითებულისა;
11) კვლევა – ხელშეკრულების ფარგლებში წინამდებარე დოკუმენტით განსაზღვრული პირობებით, მიმწოდებლის მიერ ჩატარებული გეგმების კონცეფციების შემუშავებისთვის საჭირო მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევა;
12) კოდექსი – „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი (N3213-რს, 2019 წ);
13) მერია – ბათუმის მერია;
14) მთავრობა – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა;
15) საკრებულო – ბათუმის საკრებულო;
16) სამინისტრო – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო;
17) სამსახური – მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური;
18) სანაპირო ზოლი – შავი ზღვის სანაპირო ზოლი ბათუმის გასწვრივ;
19) საპროექტო მომსახურება – წინამდებარე დავალების საფუძველზე დადგენილი გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და შემსყიდველისთვის მიწოდება;
20) საჯარო რეესტრი – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;21) სგშ – გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება;
22) სნდწ – სამშენებლო ნორმები და წესები;
23) ძირითადი დებულებები – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“.

2. ტერმინთა განმარტება

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულ ტერმინებს გააჩნიათ საქართველოს კანონმდებლობაში განმარტებული/გამოყენებული მნიშვნელობები, დამატებით გამოიყენება ქვემოთ მოცემული მნიშვნელობები:

(1) აეროფოტო — საჰაერო გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
(2) განაშენიანების ესკიზი — ქალაქგეგმარებითი ესკიზური პროექტი, რომელიც გდგ მიზნებისთვის არქიტექტურული დაგეგმარების ენაზე ასახავს გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისი ფიზიკური გარემოს სამომავლო სურათს;
(3) დენდროლოგია — მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტაქსონომია და აღწუსხვა, მათი სარგებლიანობის და გამოყენების საჭიროების დადგენის მიზნით;
(4) დრონი — ახლო მანძილის დისტანციური ზონდირებისთვის განკუთვნილი საფრენი მოწყობილობა;
(5) ესთეტიკური პარამეტრები — შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური წყობის განმსაზღვრელი მახასიათებლების ერთობლიობა, რომელიც და რომლის მაჩვენებლებიც დგინდება განაშენიანების მართვის რეგლამენტით, დაგეგმვის მიზნების და/ან დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისად;
(6) კომპიუტერული გრაფიკა — კომპიუტერული ტექნოლოგიის (აპარატურული და პროგრამული უზრუნველყოფა) გამოყენებით შექმნილი/მიღებული გრაფიკა;
(7) ვიზუალიზაცია — დაგეგმილი თუ დაგეგმარებული წარმოსახვითი ფიზიკური გარემოს სხვადასხვა კომპიუტერული გრაფიკის გამოყენებით შექმნილი გრაფიკული გამოსახულება (სურათი, დიაგრამა და/ან ანიმაცია);

(8) ზედა დონე — სივრცითი დაგეგმვის ტაქსონომიაში, შესაბამისი კვლევების და დაგეგმვის მაკრო ხასიათი და მიზნები, რომელიც აღწერს უფრო მეტად აბსტრაქტული ხასიათის მონაცემებს და მათ კორელაციებს; სადაც საერთო მიზნები და ამოცანების თავისებურებანი, როგორც წესი კონცენტრირებულია უფრო მეტად ფართო, მთლიან სისტემაზე;

(9) ინტერეს-წერტილი — სივრცით დაგეგმვაში, ასევე ტოპოგრაფიასა და კარტოგრაფიაში, განსაზღვრული სივრცე ან ადგილმდებარეობა, გამოსახული ნივთიერ-წერტილის სახით, რომელიც კონკრეტული მიზნებისთვის (ადამიანთა მოღვაწეობის/საქმიანობის თვალსაზრისით) წარმოადგენს ინტერესის და/ან მიზიდულობის ობიექტს;

(10) კომიუტერი — ადამიანი, რომელიც რეგულარულად გადაადგილდება საცხოვრებელი ადგილიდან დასახლებათშორის მანძილზე დაშორებული სამუშაოს/სასწავლებლის მიმართულებით. როგორც წესი 1 დღე-ღამის ინტერვალით;

(11) კოსმოფოტო — სატელიტური გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;

(12) ლიდარი — მიწისზედა გამოყენებითი ფოტო-გრამმეტრიული მეთოდი, რომლისა საშუალებითაც გაიზომება მანძილი ობიექტამდე, მასზე ლაზერის სხივის მინათებით;

(13) ლიმიტაცია — გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებმაც დაგეგმვის მიზნების ფორმირებისას ინტერესთა შეჯერების პროცესი შეზღუდეს ან შეუძლებელი გახადეს;

(14) მაკომპენსირებელი ღონისძიება — კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული ღონისძიება, რომელიც აუცილებელია ძირითადი დებულებებით დადგენილი კ¹/კ² ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისას.

(15) მასშტაბი — ფიზიკურ გარემოში გაზომილი სხეულების გამოხატვის/გამოხაზვის დროს შემცირების ზომა. ასევე, რუკაზე, გეგმაზე ან სქემაზე მოცემული ხაზების სიგრძის შეფარდება ამ ხაზით გამოხატულ ნამდვილ სიგრძესთან. მასშტაბი სამი სახისაა: რიცხვითი, ხაზოვანი და სიტყვიერი;

(16) ორთოფოტოგადაღება — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ- ან წვრილ-მასშტაბიანი ფოტოსურათი, რომელიც დისტანციური ზონდირების მეთოდით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;

(17) საბაზისო რუკა — გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, ტერიტორიის სივრცითი განვითარებისა და ფიზიკური გარემოს ფორმირების, მათ შორის მიწათდაფარულობის (არსებული სურათის) ამსახველი, დაგეგმარების საბაზისო დოკუმენტი, რომელიც მზადდება ციფრული (ინტეგრირებული საინფორმაციო სისტემაში) და/ან ბეჭდური (კარტოგრაფიული გეგმის/რუკის) სახით;

(18) საზოგადოებრივი სივრცე — განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, გზა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, ხეივანი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები და/ან მიწის ნაკვეთები, რომლებიც განკუთვნილია ან გადაცემულია საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის, მათ შორის საჯარო სერვიტუტის გამოყენებით;

(19) საკვლევი არელი — წინამდებარე დოკუმენტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის საჭირო კვლევების ჩატარების ტერიტორიული ფარგლები და/ან მონაცემების შეგროვების ინფორმაციული არე, რომელიც საწყის ეტაპზე ემთხვევა გეგმარებით ერთეულს და დამატებით დაზუსტდება განაშენიანების გეგმის კონცეფციების შეფასებისას, მერის/სამსახურის გადაწყვეტილებით;

(20) საკოორდინატო ბადე — მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური ნიშნულების ერთობლიობა (WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში), გამოსახული ორთოგონალურ ბადეზე;

(21) სამშენებლო პოტენციალი — ტერიტორიის განაშენიანებისა ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დროს, განაშენიანების მართვის რეგლამენტით მათთვის დადგენილი ქალაქთმმშენებლობითი სიმჭიდროვეების და/ან განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა;

(22) საცხოვრებელი სიმჭიდროვე — ქალაქთმშენებლობითი სიმჭიდროვის ნაირსახეობა, სამშენებლო ტერიტორიაზე საბალანსო ერთეულისთვის დადგენილი საცხოვრებელი ერთეულის მაქსიმალური დასაშვები რაოდენობა ან ამავე ტერიტორიის ყოველ 1 ჰა-ზე (სფ/ჰა) ან შენობაში (სფ/შ), დაგეგმვის ამოცანების შესაბამისად;

(23) ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) გეგმა — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ-მასშტაბიანი (არაუმეტეს მ 1:10000) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინების გარეშე ასახავს ფიზიკურ გარემოს ინტერესებში;

(24) ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) რუკა — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის წვრილ-მასშტაბიანი (მ 1:10000 მეტი) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;

(25) უფლებრივი გარემო — საქართველოს ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით დადგენილი უფლებების ერთობლიობა, მათ შორის გამოხატული რეგლამენტებში, რეჟიმებში, ვალდებულებებში, საჯარო თუ კერძო ინტერესებში;

(26) ფიზიკური გარემო — ბუნებრივი გარემოსა და კულტურული (ანთროპოგენური) გარემოს ერთობლიობა;

(27) ფოტოგრამმეტრია — სამეცნიერო-ტექნიკური დისციპლინა, რომელიც გამოიყენება ობიექტების ფოტოგამოსახულების მიხედვით მათი ფორმების, ზომების, მდებარეობის და მსგავსი სივრცული მახასიათებლების განსაზღვრისთვის;

(28) ფოტოფიქსაცია — ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს ასახვა ფოტოგადაღების მეთოდით,კონკრეტულ დროში მისი მდგომარეობის დაფიქსირების მიზნით;

(29) ქვედა დონე — სივრცითი დაგეგმვის ტაქსონომიაში, შესაბამისი კვლევების და დაგეგმვის მიკრო ხასიათი და მიზნები, რომელიც ფოკუსირებულია უფრო მეტად ინდივიდუალური ხასიათის მონაცემებზე და თავისებურებებზე; სადაც დაგეგმვის მიზნები და ამოცანების თავისებურებანი, როგორც წესი, კონცენტრირებულია მთლიანის ნაწილებზე და მათ ფუნქციონირებაზე;

ყველა სხვა ტერმინი, რაც მოცემულია ხელშეკრულების ან წინამდებარე დავალების ტექსტში და არაა განმარტებული ამ მუხლში, გამოიყენება კოდექსის, მისი ქვემდებარე ნორმატიული აქტებისა და შესაბამისი სფეროს მოქმედ კანონმდებლობაში გამოყენებული მნიშვნელობითა და/ან მიზნებით.

3. შესავალი

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავებულია განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიცირების გაცემის შესახებ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 24 დეკემბრის №14.142435921 ბრძანების საფუძველზე, დავალების შესაბამისად.

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია, როგორც ხედვა/მონახაზი, მიწათსარგებლობის ქვეზონებისათვის აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

კონცეფცია შედგენილია შემდეგი პრინციპების დაცვით:
- ადამიანის ცხოვრებისა და საქმიანობისათვის ღირსეული გარემოს შექმნა;
- ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- დასახლებათა სოციალური და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის შენარჩუნება, განახლება და განვითარება;
- განაშენიანების რეგულირება, რომელიც ხორციელდება ქალაქმშენებლობითი გეგმების მეშვეობი;
- მიწის ნაკვეთების განვითარება, მათი გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტული რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა.
- მიწის რაციონალური გამოყენება;
- ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა;
- მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა;
- განვითარების გრძელვადიანი პოტენციალის შენარჩუნება და სათანადო უზრუნველყოფა;
- ეკონომიკური საქმიანობის წახალისება და ხელშეწყობა;
- ტერიტორიების განახლებისათვის ან/და ინტენსიფიკაციისათვის, მიწის მომჭირნედ და დაზოგვით გამოყენება, სივრცის გამოყენების სხვადასხვა შესაძლებლობის მომავლისათვის შენარჩუნება;
- სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ტერიტორიის ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება სხვა ერთეულებთან პარტნიორობის საფუძველზე;
- ინფრასტრუქტურის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება, სხვა მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების დაძლევა.

4. საბაზისო მონაცემთა მატრიცა

ფიზიკური გარემო					
#	დარგი/სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი
1.	სივრცით				
1.1.	ორთოფოტოფიქსაცია	ქვედა დონეზე მაღალი გარჩევადობის აეროფოტო. პროექცია აგებული უნდა იყოს საქართველოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემაში.პროექციის აუცილებელი ელემენტებია: • საკოორდინატო ბადე (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით); • ინტერეს-წერტილები (დასახლებული პუნქტები; გზათა/ქუჩათა ქსელი; კულტურისა და დასვენების; რელიგიურ-საკულტო; ადმინისტრაციული და სხვა დაგეგმარებისთვის მნიშვნელოვანი ობიექტები), ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	ორთოფოტოგეგმა გადაღების თარიღი. იხ. გვერდი 10	საველე გადაღება. დასაშვებია საჯარო რეესტრის ან სხვა ნებისმიერი თავისუფალი რესურსის გამოყენება და/ან შეთავსება.	სერგო ჭყონია- ფიზიკა ინფორმატიკა გამოთვლითი ტექნიკა სპეციალისტი, გეოსაინფორმაციო სისტემის, მონაცემების მართვისა და ანალიტიკის სპეციალისტი;
1.2.	გეომორფოლოგიური	კონკრეტული ტაქსონომიური დონის შესაბამისი მასშტაბის საინჟინრო-გეოლოგიური მონაცემები. ბუნებრივი ან/და ტექნოგენური საფრთხეების შეფასების რუკა. საშიშროების რუკის საფუძველზე კონკრეტული ტერიტორიებისათვის ბუნებრივი ან/და ტექნოგენური რისკის შეფასება.	გეომორფოლოგიური კვლევის ანგარიში იხ. გვერდი 11	საველე დაკვირვება დასაშვებია რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/ კვლევების გამოყენება.	ნოდარ ლამპარაძე - ინჟინერ-გეოლოგი
1.3.	სეისმოლოგია	სეისმური დარაიონების მონაცემები, ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	გეომორფოლოგიური კვლევის ანგარიში იხ. გვერდი 11-12	მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტების შესაბამისად. დასაშვებია რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/ კვლევების გამოყენება.	ნოდარ ლამპარაძე - ინჟინერ-გეოლოგი
1.4.	კლიმატი	ქვედა დონეზე - კლიმატის მიკროდარაიონების მონაცემები. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში- ინსოლაცია (საჭიროების შემთხვევაში).	მონაცემები იხ. გვერდი 12-15	ქვედა დონეზე - მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტები.	გია ბოლქვაძე - ბიოლოგიის დოქტორი თემურ ვასაძე - ბიოლოგიის დოქტორი
1.5.	ბუნებრივი ფასეულობები	• ბუნებრივი მემკვიდრეობის, მათ შორის, მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების მონაცემები, ტაქსონომიური დონის შესაბამისად. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში - ხეების აღწერა (საჭიროების შემთხვევაში)	საველე კვლევა იხ. გვერდი 15	დარგობრივი გეგმის/ კანონმდებლობის შესაბამისად.	გია ბოლქვაძე - ბიოლოგიის დოქტორი თემურ ვასაძე - ბიოლოგიის დოქტორი
1.6.	კულტურული ფასეულობები	• კულტურული მემკვიდრეობის მონაცემები, მათ შორის ყველა სახეობის, ეროვნული და საერთაშორისო მნიშვნელობის ძეგლი; ზოგადი დამცავი ზონები; გამოვლენილი ღირებული მატერიალური და არამატერიალური ობიექტები.	საველე კვლევა იხ. გვერდი 15	დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად. დამატებით საველე ვერიფიცირება.	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი, დამგეგმარებელი
1.7.	ეკოლოგია	• ჰაერის, წყლის, ნიადაგის მდგომარეობა, აკუსტიკური რეჟიმი; ბუნებრივი რესურსების გამოყენება; ნარჩენების მართვა.	ეკოლოგიის კვლევის ანგარიში იხ. გვერდი 15-20	დარგობრივი გეგმის/ კანონმდებლობის შესაბამისად. დამატებით საველე ვერიფიცირება.	გია ბოლქვაძე - ბიოლოგიის დოქტორი თემურ ვასაძე - ბიოლოგიის დოქტორი
1.8.	გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 20	დავალება მოსამზადებელი კვლევის ჩატარებაზე.	ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი
1.9.	მიწათდაფარულობა	მიწათდაფარულობა (სარეკომენდაციო) 1. ურბანიზებული (საქალაქო, სადაბო, სასოფლო ნაშენი ტერიტორიები მწვანე მშენებლობის ჩართვით): 1.1. დასახლებები; 1.2. სოციალურ-კულტურული ობიექტები (კომპლექსები და ცენტრები); 1.3. კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები; 1.4. სამრეწველო და სამშენებლო; 1.5. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა; 1.6. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა; 1.7. ლოგისტიკური-სასაწყობო; 1.8. ნარჩენების მართვის ობიექტები; 1.9. სპეციალური. 2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების: 2.1. მემინდვრეობა; 2.2. მეცხოველეობა; 3. ბუნებრივ-ლანდშაფტური: 3.1. ტყით დაფარული;	იხ. გვერდი 20-21	დასაშვებია საჯარო რეესტრის ან სხვა ნებისმიერი თავისუფალი რესურსის გამოყენება და/ან შეთავსება.	ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი

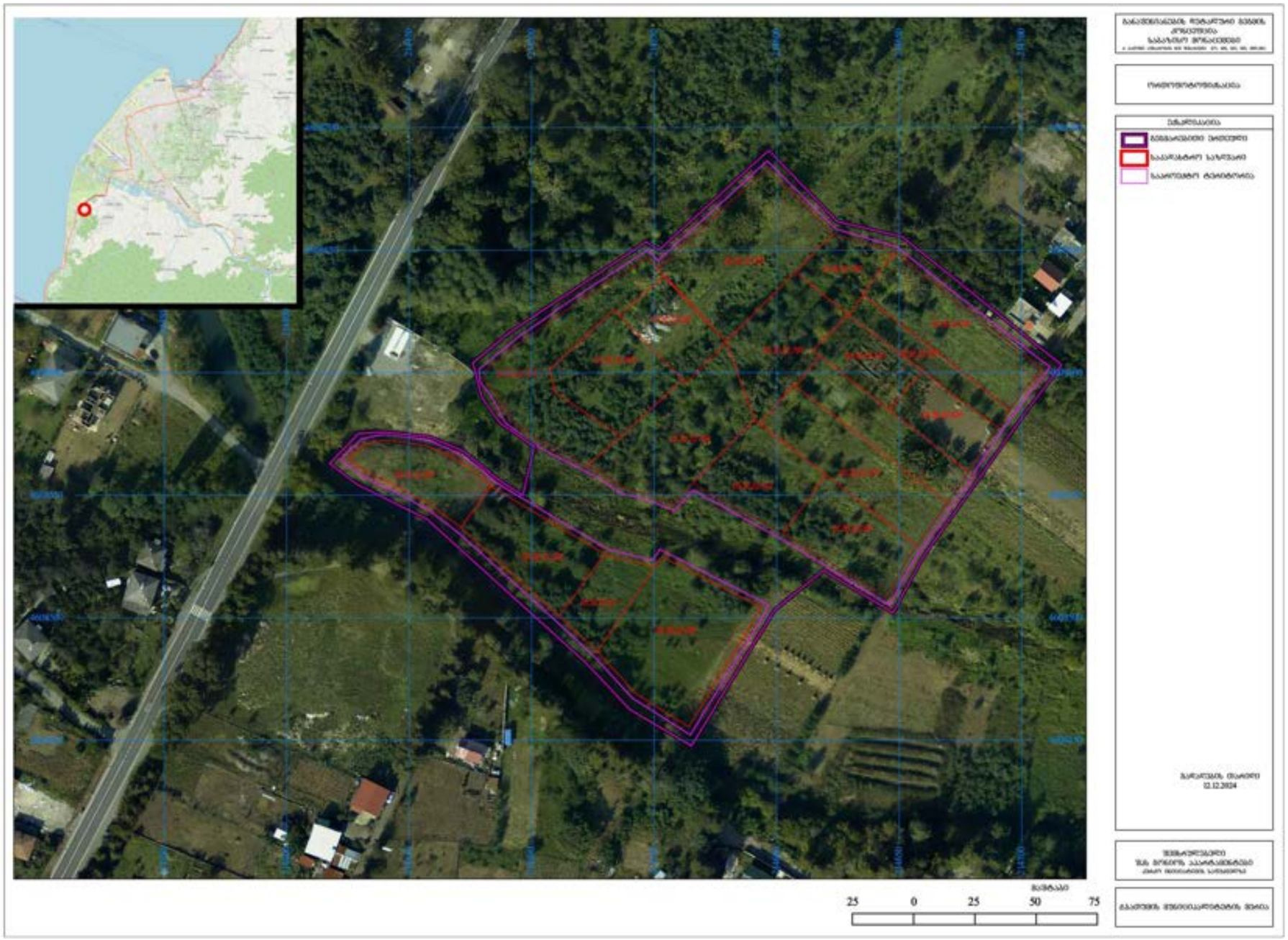
		3.2. ტყით დაუფარავი; 3.3. წყლის ობიექტები; 4. დეგრადირებული (ბრაუნფილდ) და გამოუყენებელი ტერიტორიები; სხვა ტერიტორიები (ტერიტორიები, რომელთა ფუნქციური პროფილი უცნობია ან დადგენილი არ არის).			
1.10.	მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	იხ. გვერდი 21	მიწათდაფარულობა	ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი
1.11.	ნაშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	იხ. გვერდი 22	მიწათდაფარულობა	ვალერი ადონია - სამოქალაქო და სამრეწველო მშენებლობის ბაკალავრი, გეოდეზისტი
1.12.	უშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	იხ. გვერდი 22	მიწათდაფარულობა	ვალერი ადონია - სამოქალაქო და სამრეწველო მშენებლობის ბაკალავრი, გეოდეზისტი
1.13.	საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე	ბინა ტერიტორიაზე (ბ/ჰა)	იხ. გვერდი 22	საველე კვლევა	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი, დამგეგმარებელი
1.14.	განაშენიანების სტრუქტურისა და ფუნქციური დანიშნულების კვლევა	კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 22-25	საველე კვლევა	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი, დამგეგმარებელი
2.	ინფრასტრუქტურა				
2.1.	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის ზრდის, შენობა-ნაგებობების ფუნქციისა და განთავსების არსებითი ცვლილების, სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების ცვლილების და სხვა მსგავს შემთხვევებში სატრანსპორტო კვლევის ჩატარება სავალდებულოა განაშენიანების დეტალური გეგმისთვისაც, თუ ზემდგომ დოკუმენტებში მსგავსი კვლევა არ განხორციელებულა. ქსელში ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების ელემენტებისა (გარდა განაშენიანების გეგმებისა): • კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარობა; • გამტარი ხაზოვანი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, გვირაბი, ესტაკადა); • სატრანსპორტო ტერმინალების (მათ შორის საწვავით გასამართი სადგურები, ავტოსადგომები) და სხვა დამხმარე შენობა-ნაგებობების მომსახურების რადიუსები. • დამატებით: • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ხელმისაწვდომობა; • საჯარო ავტოპარკირება; • ქვეითთა გადაადგილება; • მგზავრობაზე დახარჯული დრო; • და სხვა, დაგეგმის საჭიროებიდან გამომდინარე.	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 26- 27	საველე კვლევა	ბიძინა ბიბილეიშვილი - ავტომობილების და საავტომობილო მეურნეობის ინჟინერი
2.2.	საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	მომარაგების და/ან არინების ქსელი, იდენტიფიცირებული სახეობის მიხედვით (წყალმომარაგება და წყალარინება; ელექტრომომარაგება; ბუნებრივი აირითი მომარაგება), ტაქსონომიური დონის შესაბამისად. ქსელში ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია (გარდა განაშენიანების გეგმებისა): • გამტარი ხაზოვანი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, მილი, არხი, ტრანშეა და მსგ.) • კატეგორია, დანიშნულება; • სიმძლავრის (გამტარუნარიანობის) მონაცემები.	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 27-32	საველე კვლევა	ირაკლი ბურჭულაძე - ინჟინერ-ეკონომისტი, ნავთობისა და გაზის საპროექტო და სახარჯთაღრიცხვო განხრით სპეციალისტი; სერგო ჭყონია- ფიზიკა ინფორმატიკა გამოთვლითი ტექნიკის გეოსაინფორმაციო სისტემის, წყალმომარაგების ქსელის, მაღალტექნოლოგიურ სხვადასხვა გამზომი მოწყობილობებით მონაცემების მართვისა და ანალიტიკის სპეციალისტი; ტარიელ გოგიჩაიშვილი - ინჟინერ-ენერგეტიკოსი
2.3.	სოციალური ინფრასტრუქტურა	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია (გარდა განაშენიანების გეგმებისა): • ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების ობიექტები, • რელიგიური და/ან საკულტო ობიექტები ობიექტები,	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 33	საველე კვლევა	ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი
3.	სოციალურ-ეკონომიკური მონაცემები				

3.1.	მოსახლეობის რაოდენობა	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • მოსახლეობის რაოდენობის საშუალო მაჩვენებელი;	იხ. გვერდი 33	საქსტატი	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი, დამგეგმარებელი
3.2.	მოსახლეობის სიმჭიდროვე	• საერთო სიმჭიდროვე - ადამიანი გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორიაზე (კაცი/ჰა)	იხ. გვერდი 33	ანალიზის შედეგად	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი, დამგეგმარებელი

უფლებრივი გარემო

#	მონაცემთა სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი
4.	საკადასტრო მონაცემები				
4.1.	ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული საზღვრების მონაცემები	საზღვრების დადგენის (დელიმიტაცია) და ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების და ოქმების მონაცემები (საჭიროების შემთხვევაში).	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 33-34	საჯარო რეესტრი	ვალერი ადონია - სამოქალაქო და სამრეწველო მშენებლობის ბაკალავრი, გეოდეზისტი
4.2.	დაცული და/ან სპეციალური ტერიტორიების საზღვრების მონაცემები	საზღვრების დადგენის (დელიმიტაცია) და ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების და ოქმების მონაცემები (საჭიროების შემთხვევაში).	თემატური გეგმა და მონაცემები იხ. გვერდი 34	საჯარო რეესტრი	გია ბოლქვაძე - ბიოლოგიის დოქტორი თემურ ვასაძე - ბიოლოგიის დოქტორი
4.3.	მიწის ნაკვეთების მონაცემები	მიწის ნაკვეთის საკუთრებების ტიპები და მესაკუთრეების (დაჯგუფებული) მონაცემები.	საკადასტრო მონაცემები იხ. გვერდი 35-38	საჯარო რეესტრი	ვალერი ადონია - სამოქალაქო და სამრეწველო მშენებლობის ბაკალავრი, გეოდეზისტი
5.	სამართლებრივი აქტების მონაცემები				
5.1.	სივრცის დაგეგმარების და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • გეგმის რეკვიზიტები; • ძირითადი პირობები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 38-42	დარგობრივი კანონმდებლობა/ გეგმები	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი, დამგეგმარებელი
5.2.	დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • გეგმის რეკვიზიტები; • შემზღუდავი პირობები/რეჟიმები. ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 38-42	დარგობრივი კანონმდებლობა/ გეგმები	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი, დამგეგმარებელი
5.3.	კანონების/ კანონქვემდებარე აქტების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • აქტის რეკვიზიტები; • ძირითადი პირობები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 38-42	დარგობრივი კანონმდებლობა/ გეგმები	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი, დამგეგმარებელი
5.4.	ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • ტექნიკური რეგლამენტების რეკვიზიტები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 38-42	დარგობრივი კანონმდებლობა/ გეგმები	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი, დამგეგმარებელი
6.	დაინტერესებულ პირთა მონაცემები				
6.1.	დაინტრერესებულ პირთა მოსაზრებები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • მაცხოვრებლების ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 38-42	სოციოლოგიური კვლევა, მათ შორის ინტერნეტ მეთოდით.	ლაშა მიქელაძე - სოციოლოგი
6.2.	სახელმწიფო და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • ზოგადი მოსაზრებები; • დაინტერესების ქვეშ არსებული ტერიტორიების მიმართ პირობები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 42	სოციოლოგიური კვლევა, მათ შორის ინტერნეტ მეთოდით.	ლაშა მიქელაძე - სოციოლოგი

1. სივრცითი
1.1. ორთოფოტოფიქსაცია

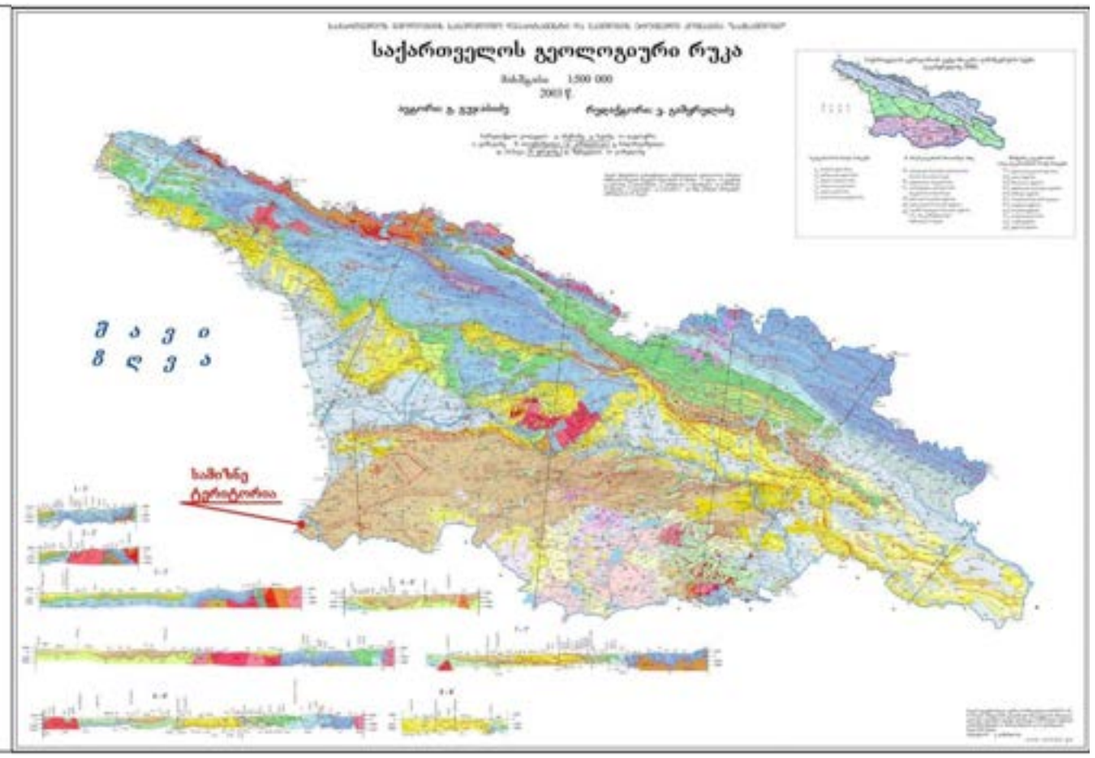


გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 19 მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდებით: 05.36.22.767; 05.36.22.226; 05.36.22.671; 05.36.22.079; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.426; 05.36.22.475; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.532; 05.36.22.762; 05.36.22.764; 05.36.22.548; 05.36.22.766; 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.765.

1.2. გეომორფოლოგია

გეომორფოლოგიურად სამშენებლო ტერიტორია მიეკუთვნება კახაბრის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ-დასავლეთი ნაწილის, ზღვისპირა ზონას. ტერიტორიის რელიეფი აკუმულაციური ტიპისაა, რომელიც შექმნილია ზღვის ტრანსგრესია-რეგრესიის მოქმედების შედეგად. ზედაპირი მარტივია და თითქმის სწორია, ხასიათდება დასავლეთისაკენ მცირე დახრილობით. ტერიტორია გეოლოგიურად აგებულია მეოთხეული ალუვიურ-ზღვიური გენეზისის ხრეშოვანი და ქვიშოვანი გრუნტებით.
გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას ღებულობენ შემდეგი სახის გრუნტები, რომლის საფუძველზეც გამოიყო საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტები (სგე):
სგე (ფენა) 1 – ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის და ნიადაგის ნარევი. სიმძლავრე 0,60-1,70 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.
სგე (ფენა) 2 – ხრეში, კენჭნარის და ქვიშის შემავსებლით. ფონდური მასალების მიხედვით სიმძლავრე 5,0 მ-ზე მეტია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.
გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გამოვლინდა მიწის ზედაპირიდან 1,70-2,30 მ-ის სიღრმეზე.
ტერიტორიაზე მშენებლობისათვის მორფოლოგიური და გეოლოგიური პირობები ხელსაყრელია. გეოდინამიურად ტერიტორია მდგრადია. ამ დროისათვის საკვლევ ტერიტორიაზე ნეგატიური ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები არ შეიმჩნევა. ტერიტორიის ჰიდროგეოლოგიური პირობები ხელსაყრელია.
საინჟინრო-გეოლოგიური ანგარიში მოცემულია დანართებში.



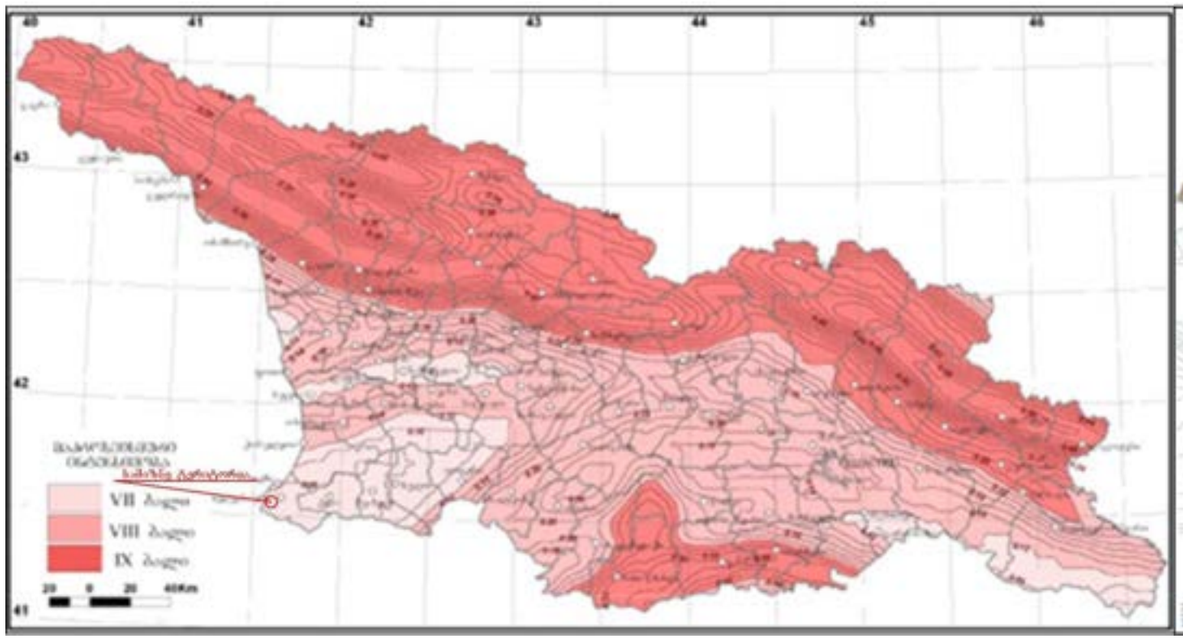


1.3. სეისმოლოგია

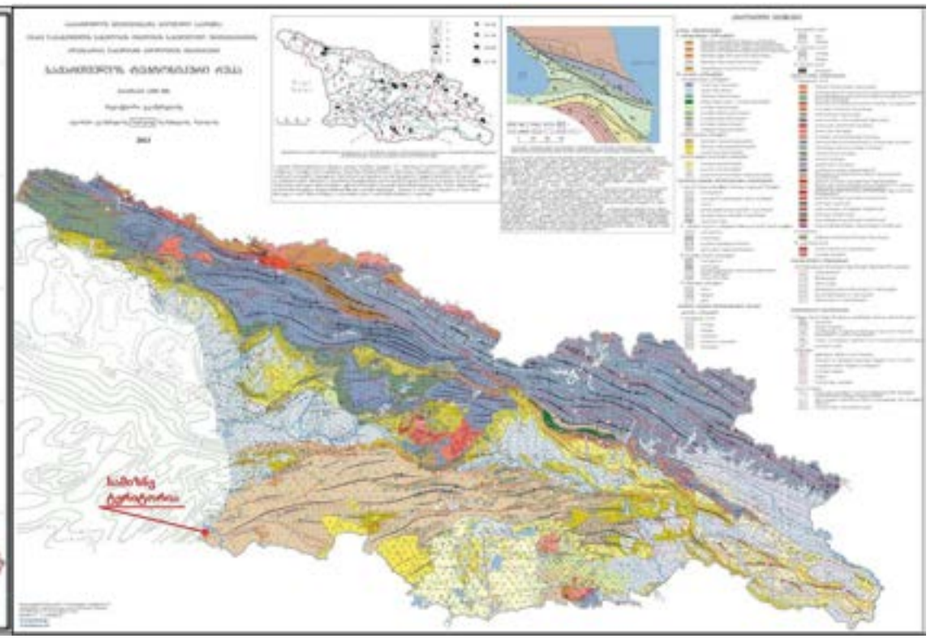
გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს 7 ბალიან ზონაში (ტექნიკური რეგლამენტი - „სეისმომედეგი მშენებლობა“, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილება).
სეისმური საშიშროების რუკის დანართის ამონარიდი

	დასახლებული პუნქტი	მხარე	A-სეისმურობის განზომილებო კოეფიციენტი	ბალი (MSK64 სკალა)
696	ახალსოფელი	აჭარა	0.07	7

სეისმიური საშიშროების რუკა - მაქსიმალურ ჰორიზონტალურ აჩქარებასა და ბალებში



საქართველოს ტექნოგენური რუკა



სეისმური საშიშროების რუკის დანართის ამონარიდი

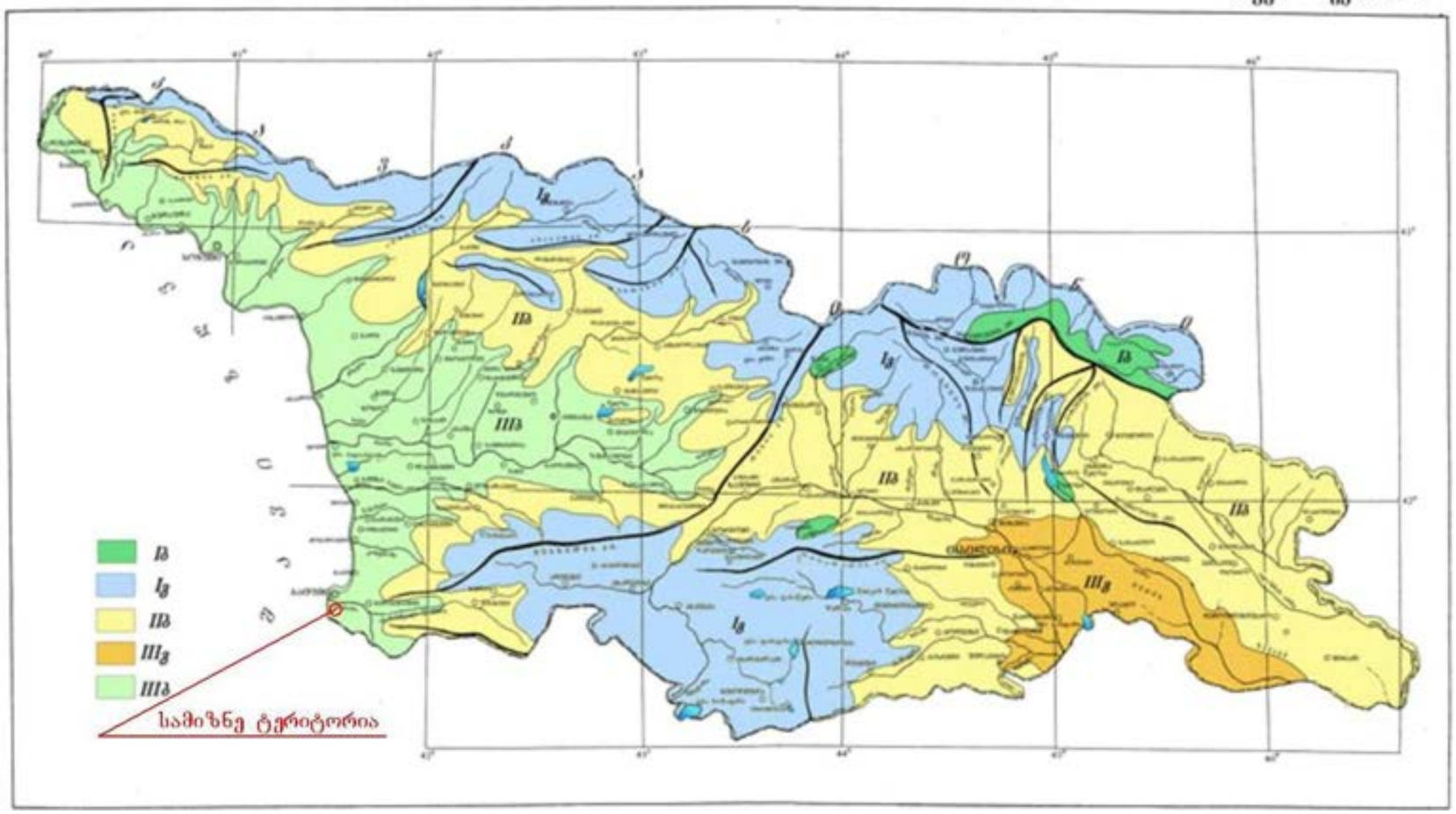
	დასახლებული პუნქტი	მხარე	მუნიციპალიტეტი	საკრებულო	A-სეისმურობის განზომილებო კოეფიციენტი	ბალი (MSK64 სკალა)
695	გონიო	აჭარა	ხელვაჩაურის	გონიოს თემის	0.06	7

1.4. კლიმატი

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - ,,სამშენებლო კლიმატოლოგია” -ს მიხედვით:
ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა: -9;
ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა: +40;
ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა: +14.3;
ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში): 75%
ნალექების რაოდენობა წელიწადში: 2572 მმ;
ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში: 238 მმ;
ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში: 2814 მმ;
თოვლის საფარის წონა: 0.5 კპა;
თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი: 12.

საქართველოს ტერიტორიის სამშენებლო კლიმატური დარაიონება

რუკა - სქემა № 1



სამშენებლო-კლიმატური რაიონების მახასიათებლები

(ამონარიდი) ცხრილი 2

კლიმატური რაიონები	კლიმატური ქვერაიონები	იანვრის საშუალო ტემპერატურა, ^{0}C	ზამთრის 3 თვის ქარის საშუალო სიჩქარე, მ/წ	ივლისის საშუალო ტემპერატურა, ^{0}C	ივლისის ფარდობითი ტენიანობა, %
1	2	3	4	5	6
III	IIIბ	+2-დან +6-მდე	-	+22-დან +28-მდე	50 და მეტი 13ს

მზის ამოსვლის (a) და ჩასვლის (C) საშუალო მზიური დრო თვის 15 რიცხვისათვის (საათი, წუთი)

(ამონარიდი) ცხრილი 9

განედი, გრადუსი	ორიენტაცია მხარეების მიხედვით	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
41	ა	7.22	6.54	6.12	5.22	4.43	4.27	4.40	5.09	5.39	6.11	6.48	7.17
	ჩ	16.56	17.34	18.06	18.38	19.09	19.33	19.32	19.01	18.11	17.21	16.40	16.32

ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა

(ამონარიდი) ცხრილი 13

N	პუნქტების დასახელება	გარე ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა, %													საშ. ფარდ. ტენიანობა 13 საათზე		ფარდ. ტენია-ნობის საშ. დღეღამური ამპლიტუდა	
		იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	წლის საშუალო	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
18	ბათუმი, ქალაქი	76	78	80	81	82	80	81	83	85	86	83	77	81	70	73	9	12

ჰაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა

(ამონარიდი) ცხრილი 12

N	პუნქტების დასახელება	თვის საშუალო, ^{0} C												თვის მაქსიმალური, ^{0} C											
		იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მარტი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მარტი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
18	ბათუმი, ქალაქი	7,4	7,3	7,5	7,1	7,0	7,3	6,	7,0	7,6	8,2	7,9	7,5	17,4	17,9	19,2	21,2	19,1	18,5	17,5	15,8	16,6	16,0	17,0	15,0

სამშენებლო-კლიმატური დარაიონება

(ამონარიდი) ცხრილი 3

N	პუნქტების დასახელება	კლიმატური რაიონები და ქვერაიონები
1	2	3
8	ბათუმი, ქალაქი	IIIბ

ნ ა ლ ე ქ ე ბ ი ს რ ა ო დ ე ნ ო ბ ა

(ამონარიდი) ცხრილი 15

N	პუნქტების დასახელება	ნალექების რაოდენობა წელიწადში, მმ	ნალექების დღეღამური მაქსიმუმი, მმ
1	2	3	4
18	ბათუმი, ქალაქი	2599	231

თოვლის საფარი

(ამონარიდი) ცხრილი 17

N	პუნქტების დასახელება	თოვლის საფარის წონა, კპა	თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი	თოვლის საფარის წყალშემცველობა, მმ
1	2	3	4	5
18	ბათუმი, ქალაქი	0,50	10	-

ქარის მახასიათებლები

(ამონარიდი) ცხრილი 19

N	პუნქტების დასახელება	ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი 1,5,10,15,20 წელიწადში ერთხელ, მ/წმ					ქარის მიმართულების განმეორებადობა (%)იანვარი, ივლისი								ქარის საშუალო უდიდესი და უმცირესი სიჩქარე, მ/წმ		ქარის მიმართულებისა და შტილის განმეორებადობა (%) წელიწადში								
		1	5	10	15	20	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	იანვარი	ივლისი	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	შტილი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
18	ბათუმი, ქალაქი	19	24	26	27	28	6/5	6/3	10/3	18/6	14/15	33/33	8/20	5/15	3,8/1,0	2,2/0,8	9	7	8	11	14	31	12	8	43

გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე, სმ

(ამონარიდი) ცხრილი 20

N	პუნქტების დასახელება	თიხოვანი და თიხნარი	წვრილი და მტვრისებრი ქვიშის ქვიშნარი	მსხვილი და საშ. სიმსხ-ვილის ხრეშისებური ქვიშის	მსხვილნატეხი
1	2	3	4	5	6
18	ბათუმი, ქალაქი	0	0	0	0

1.5. ბუნებრივი ფასეულობები

სამიზნე ტერიტორია არ მდებარეობს ბუნებრივი მემკვიდრეობის, მათ შორის, მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების არეალში ან/და მათ სიახლოვეს (300 მ. რადიუსში).

1.6. კულტურული ფასეულობები

სამიზნე ტერიტორია არ მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების დაცვის ზონებში, ასევე არ მდებარეობს არქეოლოგიური დაცვის ზონებში, აღნიშნულ ტეროტორიაზე არ გამოვლენილა ღირებული მატერიალური და არამატერიალური ობიექტები.

1.7. ეკოლოგია

ჰაერი და ხმაურის გავრცელება (აკუსტიკური რეჟიმი)

ბათუმში ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების სტაციონარული წყაროებიდან მნიშვნელოვანია სხვადასხვა პროფილის წარმოებები, ასეთი შესაძლოა იყოს: მეტალურგიული წარმოება და ლითონის დამუშავება, ქიმიური მრეწველობა, საწვავის შენახვა/რეალიზაცია და სხვა. მობილური წყაროებიდან ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს ავტოტრანსპორტის გამონაბოლქვი.

ბათუმის ტერიტორიაზე არსებული სტაციონალური წყაროებიდან ატმოსფერულ ჰაერში გაფრქვეული ძირითადი დამბინძურებელი ნივთიერებებია: მტვერი (შეწონილი ნაწილაკები), ჭვარტლი, მანგანუმის ორჟანგი, ბენზ(ა)პირენი, სუსტად ხსნადი ფტორიდები, აბრაზიული მტვერი, რკინის ოქსიდები, გოგირდის ორჟანგი და სხვა.

ქალაქ ბათუმში ატმოსფერული ჰაერის ხარისხზე მონიტორინგს გარემოს ეროვნული სააგენტო აწარმოებს. 2021 წლის ოფიციალური მონაცემებით, ქ. ბათუმში ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების მონიტორინგი წარმოებდა აბუსერიძის ქუჩაზე განთავსებულ ავტომატურ სადგურზე. ისაზღვრებოდა ატმოსფერული ჰაერის შემდეგი მავნე ნივთიერებების კონცენტრაციები: გოგირდისა (SO_2) და აზოტის (NO_2) დიოქსიდები, ოზონი (O_3), მყარი ნაწილაკები (PM_{10} და $PM_{2.5}$), ნახშირბადის მონოქსიდი (CO). ქვემოთ მოცემულია ინფორმაცია 2020 წელს ქალაქ ბათუმში ჩატარებული ატმოსფერული ჰაერის ხარისხის მონიტორინგის შედეგების შესახებ:

- გოგირდის დიოქსიდის (SO_2) 1-საათიანი და 24-საათიანი გასაშუალებით მიღებული კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ მნიშვნელობებს.
- მყარი ნაწილაკების (PM_{10}) საშუალო წლიური კონცენტრაცია (27 მკგ/მ^3) არ აღემატებოდა ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციას; ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციას არ აღემატებოდა ასევე საშუალო სადღეღამისო კონცენტრაციების საშუალო თვიური მნიშვნელობები. PM_{10}-ის 24-სთ-იანი გასაშუალებით მიღებული კონცენტრაციები წლის განმავლობაში აღემატებოდა ზღვრულ მნიშვნელობას 24 შემთხვევაში, აქედან 12 შემთხვევა გამოწვეული იყო სინოპტიკური პროცესით - საქართველოს ტერიტორიაზე გავრცელებული უდაბნოს (საჰარის, არაბეთის ნახევარკუნძულისა და შუა აზიის უდაბნოები) მტვრის ნაწილაკების შემცველი ჰაერის მასების გავრცელებით;
- მყარი ნაწილაკების ($PM_{2.5}$) საშუალო წლიური კონცენტრაცია (14 მკგ/მ^3) არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ მნიშვნელობას;
- აზოტის დიოქსიდის (NO_2) საშუალო წლიური კონცენტრაცია (64 მკგ/მ^3) აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციას 1.6-ჯერ, ხოლო 1 სთ-იანი გასაშუალებით მიღებული კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ კონცენტრაციას მთელი წლის განმავლობაში;.

- აზოტის დიოქსიდის (NO_2) საშუალო წლიური კონცენტრაცია (48 მკგ/მ³) აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციას 1.2-ჯერ, ხოლო 1 სთ-იანი გასაშუალებით მიღებული კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ კონცენტრაციას მთელი წლის განმავლობაში;
- ნახშირბადის მონოქსიდის (CO) დღეში 8 სთ-იანი გასაშუალების კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ მნიშვნელობას მთელი წლის განმავლობაში;
- ოზონის (O3) მაქსიმალური დღიური რვასაათიანი საშუალო კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ მნიშვნელობებს მთელი წლის განმავლობაში.

გარემოს ეროვნული სააგენტოს სადგურის მონაცემები, 2025 წლის იანვრის თვე, (NO_2, SO_2, $PM_{2.5}$, PM_{10}, O_3 -მკგ/მ³; CO-მგ/მ³)

(წყარო: HTTPS://AIR.GOV.GE/REPORTS_PAGE?STATION=BTUM&REPORT_TYPE=MONTHLY&DATE_FROM=2025-01

ქ.ბათუმი - ტ.აბუსერიძის ქუჩა, №1, BTUM 2025-01						
დამბინძურებელი	NO_2	SO_2	PM2.5	PM10	O_3	CO
01	"	8.39	18.06	21.55	"	0.68
02	"	12.03	32.70	47.24	"	1.49
03	"	11.60	18.79	33.88	"	1.87
04	"	12.19	23.91	38.84	"	2.10
05	"	9.11	6.11	9.03	"	0.52
06	"	9.56	15.42	25.21	"	1.01
07	"	11.81	23.83	39.74	"	1.68
08	"	13.46	31.33	60.91	"	1.55
09	"	14.17	53.50	85.90	"	2.21
10	"	14.30	53.91	82.69	"	2.20
11	"	12.84	40.33	66.55	"	2.34
12	"	11.95	37.29	61.68	"	1.28
13	"	11.68	30.47	53.07	"	2.28
14	"	9.19	7.44	10.06	"	0.73
15	"	9.28	6.08	11.45	"	0.48
16	"	9.16	10.24	14.30	"	0.48
17	"	8.64	6.89	9.36	"	0.67
18	"	8.91	6.33	9.04	"	0.67
19	"	8.96	5.00	9.27	"	0.42
20	"	9.13	6.29	10.03	"	0.59
21	"	10.04	10.00	15.36	"	0.82
23	"	11.27	20.57	39.79	"	1.35
24	"	10.12	20.29	35.20	"	1.20
25	"	10.11	18.27	35.35	"	0.95
26	"	9.49	17.46	31.94	"	0.77
27	"	10.80	34.48	57.10	"	1.68
29	"	11.90	20.88	45.74	"	2.60
30	"	11.95	28.48	53.06	"	2.64
31	"	13.60	50.75	79.53	"	3.52

ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების კონცენტრაციის ზღვრული მნიშვნელობები

მავნე ნივთიერება	ზღვრული მნიშვნელობა	ტოლერანტობის ზღვარი	გასაშუალოების პერიოდი	დასაშვები გადაჭარბები ს რაოდენობა წლის მანძილზე
გოგირდის დიოქსიდი (SO_2)	350 მკგ/მ³	150 მკგ/მ³(43%)	1 სთ	24
	125 მკგ/მ³		24 სთ	3
აზოტის დიოქსიდი (NO_2)	200 მკგ/მ³	50%(1)	1 სთ	18
	40 მკგ/მ³	50%(1)	1 წელი	0
მყარი ნაწილაკები (PM_{10})	50 მკგ/მ³	50%	24 სთ	35
	40 მკგ/მ³	20%	1 წელი	0
მყარი ნაწილაკები ($PM_{2,5}$)	25 მკგ/მ³	20%(1)	1 წელი	0
ნახშირბადის მონოქსიდი (CO)	10 მგ/მ³	60%	8 სთ	0
ოზონი (O_3)	120 მკგ/მ³	100%	დღეში მაქსიმალური საშუალო 8 საათი(2)	25 (3 წლის გასაშუალოების პერიოდში)(3)

საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების ძირითად წყაროს ავტოტრანსპორტი წარმოადგენს (გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ გადის აფსაროსის გზატკეცილი, რომლებიც გამოირჩევა ტრანსპორტის ინტენსიური მოძრაობით).
არსებულ საავტომობილო გზებზე მოძრავი ავტოტრანსპორტი ერთ-ერთი ფაქტორია საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების თვალსაზრისით. ატმოსფერულ ჰაერის ხარისხზე ასევე ზეგავლენას ახდენს ქალაქ ბათუმში არსებული სამშენებლო სექტორი.

კონცეფციის განხორციელებამ შესაძლოა ატმოსფერულ ჰაერში მტვრის ნაწილაკების (არსებული ინფრასტრუქტურის დემონტაჟის, მიწის სამუშაოები, მასალების დამუშავება) და მავნე ნივთიერებათა ემისიები (ტექნიკა-დანადგარებში საწვავის წვისას) გამოიწვიოს, ასევე მოსალოდნელია ხმაურის დონის მომატება და ვიბრაციის გავრცელება სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას და ტექნიკის მოძრაობის შედეგად. სამშენებლო სამუშაოების წარმოება მოხდება კონტრაქტორი კომპანიის მიერ, რომელიც ვალდებული იქნება დაიცვას გარემოსდაცვითი კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები და სტანდარტები.

ატმოსფერულ ჰაერზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ზემოქმედების ხარისხი იქნება საშუალო მნიშვნელობის.

ქალაქ ბათუმში აკუსტიკური რეჟიმი რეგულირდება: საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით; „ქ. ბათუმში, ღამის საათებში ფეიერვერკების და სხვა მსგავსი საშუალებების გამოყენების შეზღუდვის ღონისძიებათა შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2014 წლის 26 ივნისის #105 განკარგულებით: „საცხოვრებელ და საზოგადოებრივ ზონებში გადაჭარბებული ხმაურის (მუსიკალური ჟღერადობის) აღკვეთის გადაუდებელ ღონისძიებათა შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 30 ივლისის #124 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 21 მაისის #122 განკარგულებით.

აკუსტიკურ რეჟიმზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ზემოქმედების ხარისხი იქნება საშუალო მნიშვნელობის.

ზედაპირული და მიწისვეშა წყლები

გეგმარებითი ერთეულიდან შავ ზღვამდე პირდაპირი მანძილი 700 მ-ია, მდინარე ჭოროხამდე 1,5 კმ.-ია, ხოლო საინჟინრო-გეოლოგიურმა კვლევებმა აჩვენა, რომ გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გახსნილია ზედაპირიდან 1,70-2,30 მ-ის სიღრმეებზე.

პროექტის განხორციელებისას ზედაპირულ და გრუნტის წყლებზე უარყოფით ზემოქმედება, მოსალოდნელია ავარიული დაღვრების და სამუშაოების არასწორ წარმართვის (სამუშაო ტერიტორიის საზღვრების დარღვევა, ნარჩენებით და სხვადასხვა დამბინძურებლებით ტერიტორიის დაბინძურება, სამშენებლო პირობების დარღვევა და სხვა) შემთხვევაში.

ავარიული დაღვრებისას მოსალოდნელია სხვადასხვა სახიფათო ნივთიერებების გარემოში გავრცელება. თხევადი ნივთიერებების გავრცელების შემთხვევაში არსებობს რისკები, რომ დაბინძურდეს გრუნტი და გრუნტის წყლები. განსაკუთრებით საყურადღებოა ნავთობპროდუქტების ავარიული დაღვრის ფაქტები, რაც შესაძლოა დაკავშირებული იყოს სამუშაოებში გამოყენებული ტექნიკა-დანადგარების ავარიულ დაზიანებასთან და გაუმართაობასთან. ავარიული დაღვრებზე დროული რეაგირების მიზნით, სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებამდე შემუშავებული უნდა იყოს ავარიულ დაღვრებზე რეაგირების გეგმა და პრევენციული ღონისძიებები.

მანძილის გათვალისწინებით შავ ზღვაზე ან მდინარეებზე უარყოფითი ზემოქმედების რისკები მინიმალურია. დაბინძურების ალბათობა არსებობს მაშინ, თუ ობიექტიდან გატანილი სხვადასხვა სახის ნარჩენები ნაგავსაყრელის/დამუშავების ობიექტის ნაცვლად არაკანონიერად განთავსდება მდინარეში ან ზღვაში. პროექტის განხორციელებისას მსგავსი ფაქტები მკაცრად გაკონტროლდება, შემდეგი მართისთვის გადაცემული ნარჩენების გაკონტროლდება მის საბოლოო განთავსება/დამუშავებამდე.

სამუშაო პირობების დარღვევისა და დაუდევრობის შემთხვევაში მოსალოდნელია დაბინძურება. მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით სამშენებლო სამუშაოების ხელმძღვანელის მიერ მკაცრად გაკონტროლდება სამშენებლო სამუშაო პროცესები და სამშენებლო სამუშაოებისთვის განკუთვნილი ზონა შემოფარგლული იქნება შესაბამისი ღობით.

საპროექტო ტერიტორიის განვითარების კონცეფციით გათვალისწინებული მშენებლობის დასრულების შემდგომ, საპროექტო ინფრასტრუქტურის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემები ასევე ჩაერთვება საკანალიზაციო ქსელში.

შენობის საძირკვლის მოწყობის პერიოდში, ტუმბოების საშუალებით, გრუნტის წყლების ამოტუმბვა განხორციელდება სპეციალური ტუმბოების საშუალებით, უწყვეტ რეჟიმში. აღნიშნული ღონისძიება ერთი მხრივ სამშენებლო სამუშაოების სწორად წარმართვას შეუწყობს ხელს, მეორე მხრივ შემცირდება გრუნტის წყლების დაბინძურებისა და შემდეგ გრუნტში გავრცელების რისკები.

შეიძლება ითქვას, რომ ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება საშუალო მნიშვნელობის იქნება. ხოლო შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებითა და გარემოსდაცვითი სტანდარტების დაცვის შემთხვევაში მოსალოდნელია ზემოქმედების შემცირება/აღმოფხვრა.

ნიადაგი და გრუნტი

პროექტის განხორციელება პირდაპირ ზემოქმედებას იქონიებს ნიადაგსა და გრუნტზე. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის, შენობა-ნაგებობების საძირკვლებისთვის საჭირო ქვაბულების მოწყობის პერიოდში საპროექტო ტერიტორიიდან მოსახსნელი იქნება ნიადაგის ნაყოფიერი ფენა და გრუნტი.

დეტალური პროექტირებისას, სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე შეფასდება ტერიტორიიდან მოსახსნელი ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოცულობა, რომლის მართვა განხორციელდება „ნიადაგის დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით და „ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოხსნის, შენახვის, გამოყენებისა და რეკულტივაციის შესახებ“ - საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №424 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად.

მოხსნილი ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის დასაწყობება განხორციელდება სათანადო პირობების დაცვით, საპროექტო ტერიტორიაზე (ან მიმდებარედ) გამოყოფილ სპეციალურ ადგილას. ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის შენახვა მოხდება არაუმეტეს 2,5 მ-ის სიმაღლის ნაყარში, ე.წ. კავალიერებში, რომელთა ფერდების დახრილობის კუთხე იქნება არაუმეტეს 45^0. დასაწყობების ტერიტორია დაცული იქნება წარეცხვისაგან წყალამრიდი არხების მოწყობით. დასაწყობებული ნიადაგი გამოყენებული იქნება ობიექტისთვის შერჩეული ტერიტორიის სარეკულტივაციო სამუშაოებისთვის.

შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით, გეგმარებით არეალში არსებულ ნიადაგზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება საშუალო ხარისხის იქნება.

ნარჩენების მართვა

ქალაქ ბათუმში ნარჩენების მართვაზე პასუხისმგებელია ქალაქ ბათუმის მერია და მის დაქვემდებარებაში არსებული კომპანია შპს „სანდასუფთავება“. კომპანია უზრუნველყოფს ქ. ბათუმში წარმოქმნილი საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვებას და ბათუმის მუნიციპალურ ნაგავსაყრელამდე ტრანსპორტირებას. შპს „სანდასუფთავება“ ასევე ახორციელებს ქუჩების, გზების, ეზოებისა და სკვერების დაგვა-დასუფთავებას. ნარჩენების შეგროვებისა და გატანის მომსახურება მიეწოდება როგორც ქ. ბათუმის მოსახლეობას, ასევე კომერციულ სექტორს.

საპროექტო ტერიტორიასაც მოემსახურება შპს „სანდასუფთავება“.მიმდებარე ტერიტორიებზე განთავსებულია ურნები მუნიციპალური ნარჩენებისთვის, სადაც მხოლოდ მუნიციპალური ნარჩენების და მსგავსი კატეგორიის ნარჩენების განთავსებაა დაშვებული.

აღსანიშნავია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცეცხლაურში დასრულდა ახალი სანიტარული ნაგავსაყრელის მშენებლობა, სადაც უახლოეს მომავალში, როგორც ქალაქ ბათუმში, ასევე აჭარის დანარჩენ ხუთ მუნიციპალიტეტში შეგროვებული ნარჩენები განთავსდება. მანამდე კი, ქალაქ ბათუმში წარმოქმნილი ნარჩენები კვლავ არსებულ მუნიციპალურ ნაგავსაყრელზე განთავსდება, რომელიც მდინარე ჭოროხის მარჯვენა სანაპიროსთან მდებარეობს.
დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებისას მოსალოდნელია სამშენებლო, საყოფაცხოვრებო, სხვადასხვა კატეგორიის შესაფუთი მასალების და შესაძლოა მცირე რაოდენობით სახიფათო ნარჩენების წარმოქმნა.

წარმოქმნილი ნარჩენების არასათანადო მართვის პირობებში იზრდება გარემოს დაბინძურების რისკები, რაც შესაძლოა დაკავშირებული იყოს ნიადაგისა და გრუნტზე, ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლებზე და ბიოლოგიურ გარემოზე უარყოფით ზემოქმედებასთან. დაგეგმილი საქმიანობების განხორციელებისას წარმოქმნილი ყველა სახის ნარჩენის მართვა უნდა განხორციელდეს ნარჩენების მართვის კოდექსისა და მისგან გამომდინარე კანონქვემდებარე აქტების შესაბამისად.
წარმოქმნილი ნარჩენები განთავსდება მათთვის განკუთვნილ სპეციალურ კონტეინერებში. მუნიციპალური, სამშენებლო და ნგრევის ნარჩენები საპროექტო ტერიტორიაზე დიდი ხნის განმავლობაში არ დაყოვნდება - მათი გატანა კონტეინერების შევსებისთანავე განხორციელდება.
რეციკლირებადი და სახიფათო ნარჩენები ასევე შეგროვდება განცალკევებულად. მსგავსი კატეგორიის ნარჩენებისთვის საპროექტო ტერიტორიაზე მოეწყობა სპეციალური ნარჩენების დროებითი დასაწყობების სივრცე, რომელიც დაცული იქნება ატმოსფერული ნალექების ზემოქმედებისგან და გაფანტვისაგან. შეგროვებული ნარჩენები პერიოდულად გადაეცემა კონტრაქტორ კომპანიას. უნდა აღინიშნოს, რომ ქალაქ ბათუმში შპს „სანდასუფთავება“ ახორციელებს რეციკლირებადი ნარჩენების (პლასტიკი, ქაღალდი და მუყაო) შეგროვებას და დახარისხებას. ობიექტის მშენებლობის პროცესში წარმოქმნილი რეციკლირებადი ნარჩენების ნაწილი შესაძლოა გადაეცეს აღნიშნულ კომპანიას, ან ხელშეკრულება გაფორმდეს სხვა პირთან/ კომპანიასთან.

ნარჩენების მართვის კოდექსის 21-ე მუხლის 51 პუნქტის შესაბამისად, ინერტული ნარჩენები, რომლებიც გამოსადეგია ამოვსების ოპერაციებისთვის ან მშენებლობის მიზნებისთვის, შესაძლებელია არ განთავსდეს ნაგავსაყრელზე, თუ ისინი, სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებით, ამოვსებითი ოპერაციებისთვის ან პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის მიზნებისთვის იქნება გამოყენებული. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პროექტის განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი ინერტული ნარჩენები (ამ შემთხვევაში გრუნტი) შესაძლოა არ განთავსდეს ბათუმის ნაგავსაყრელზე და ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე გამოყენებული იყოს სხვადასხვა პროექტის ფარგლებში.

წარმოქმნილი ნებისმიერი ნარჩენის „ნარჩენების მართვის კოდექსის“ შესაბამისად მართვისას და საჭიროების შემთხვევაში, შემარბილებელი ღონისძიებების განხორციელების შედეგად, ნარჩენებით გარემოს დაბინძურება მოსალოდნელი არ არის.

ბუნებრივი რესურსები და მათი გამოყენება

გეგმარებით ერთეულზე და მის მიმდებარედ არ ხორციელდება ბუნებრივი რესურსების მართვა და მათი გამოყენება.

ზეგავლენა გარემოზე

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს დაცული ტერიტორიების საზღვრებში ან სიახლოვეს. საპროექტო ტერიტორიიდან 10 კმ-ში მტირალას ეროვნული პარკი მდებარეობს, ხოლო მაჭახლის ეროვნული პარკი - 13,5 კმ-ში, ჭოროხის დელტამდე 0,8 კმ. პროექტის განხორციელებით დაცულ ტერიტორიებზე უარყოფითი ზემოქმედება მოსალოდნელი არაა.
საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი მემკვიდრეობის (მათ შორის მოქმედი და გეგმარებითი), დაცული ტერიტორიები და ბუნების ძეგლები/ბუნებრივი ობიექტები (ჭაობი, ტორფნარი, დიუნი და მსგ.) არ გვხვდება. გეგმარებით ერთეული არაა განთავსებული ჭარბტენიან ტერიტორიაზე.

თავისი სპეციფიკის, მასშტაბისა და მდებარეობიდან გამომდინარე ობიექტის ექსპლუატაცია არ გამოიწვევს ტრანსსასაზღვრო უარყოფით ზემოქმედებას.
პროექტის განხორციელებისას საპროექტო ტერიტორიაზე გდგ-ს კონცეფცია ითვალისწინებს ტერიტორიის გამწვანებას.
პროექტის განხორციელებისას საპროექტო ტერიტორიიდან მოსახსნელი იქნება ნიადაგის ნაყოფიერი ფენა. დეტალური პროექტირებისას, სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე შეფასდება ტერიტორიიდან მოსახსნელი ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოცულობა, რომლის მართვა განხორციელდება „ნიადაგის დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით და „ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოხსნის, შენახვის, გამოყენებისა და რეკულტივაციის შესახებ“ - საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №424 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად.

გგეგმარებითი ერთეულიდან შავ ზღვამდე პირდაპირი მანძილი 700 მ-ია, მდინარე ჭოროხამდე 1,5 კმ.-ია, ხოლო საინჟინრო-გეოლოგიურმა კვლევებმა აჩვენა, რომ გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გახსნილია ზედაპირიდან 1,70-2,30 მ-ის სიღრმეებზე. აღნიშნული ფაქტორების გათვალისწინებით ზედაპირულ წყლებზე უარყოფითი ზემოქმედება მოსალოდნელი არაა, ხოლო გრუნტის წყლებზე უარყოფითი ზემოქმედების აღმოსაფხვრელად უნდა გატარდეს გარემოსდაცვითი შემარბილებელი ღონისძიებები და სამშენებლო სამუშაოები უნდა წარიმართოს სტანდარტების შესაბამისად.
პროექტის განხორციელებისას ზემოქმედება მოსალოდნელია ნიადაგის, ატმოსფერული ჰაერის, წყლის რეცეპტორებზე. თუმცა ზემოქმედების მასშტაბი არ იქნება დიდი და პროექტის განხორციელება გარემოს კომპონენტებზე მნიშვნელოვან უარყოფით/შეუქცევად ზემოქმედებას არ იქონიებს. პროექტის განხორციელებისას შესაბამისი წესებისა და ნორმების დაცვით ზემოქმედება გეოლოგიურ გარემოზე არ იქნება მოსალოდნელი.
პროექტის განხორციელების პერიოდში მოსალოდნელია სხვადასხვა სახეობისა და რაოდენობის ნარჩენების წარმოქმნას. სამუშაოების განხორციელებისას მოსალოდნელია საყოფაცხოვრებო, შესაფუთი მასალების და სამშენებლო ნარჩენების წარმოქმნა. წარმოქმნილი ნარჩენების მართვა განხორციელდება ნარჩენების მართვის კოდექსის მოთხოვნებისა და ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე.

ემისიებისგან დაცვა:საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული სამუშაოები თავისი მასშტაბებიდან გამომდინარე არ ხასიათდება გარემოზე მკვეთრად გამოხატული უარყოფითი ზემოქმედებით. თუმცა, გარკვეული გარემოსდაცვითი შესაძლო რისკების (ხმაურის დონის გადაჭარბება, ტერიტორიის ნარჩენებით დაბინძურება, მომსახურე პერსონალის ტრავმატიზმი და სხვა) თავიდან აცილება/შემცირებისათვის შემარბილებელი ღონისძიებები მოცემულია ქვემოთ.

ატმოსფერულ ჰაერში მტვრის ნაწილაკების, მავნე ნივთიერებების და ხმაურის გავრცელების შემარბილებელი ღონისძიებები: დაგეგმილ სამუშაოებში გამოყენებული ტრანსპორტი და ტექნიკა-დანადგარები შესაბამისობაში იქნება უსაფრთხოების ნორმებთან. სამუშაოების დაწყებამდე შემოწმდება მათი ტექნიკური მდგომარეობა; სატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილებისას დაცული იქნება ოპტიმალური სიჩქარე; ქარიან ამინდში შეიზღუდება მტვერწარმოქმნელი სამუშაოების შესრულება; მნიშვნელოვანი ხმაურის გამომწვევი სამუშაოები განხორციელდება მხოლოდ დღის საათებში; ფხვიერი მასალის ტრანსპორტირების შემთხვევაში სატვირთო მანქანის ძარა გადაფარული იქნება შესაბამისი მასალით; სამშენებლო მასალების ამტვერების მაქსიმალურად შემცირების მიზნით ამტვერებადი სამშენებლო მასალების შენახვა/განთავსება განხორციელდება სათანადოდ შეფუთულ მდგომარეობაში ან/და დახურულ სივრცეში; მტვერწარმომქმნელი სამუშაოების წარმოებისას და სამშენებლო მასალების დამუშავებისას მაქსიმალურად იქნება გამოყენებული დამუშავების სველი მეთოდი; მკაცრად გაკონტროლდება პროექტის განხორციელებისას წარმოქმნილი ნარჩენების დაწვის ფაქტები; რეკომენდებულია სამშენებლო მასალების ტრანსპორტირება უახლოესი კარიერებიდან/ობიექტებიდან განხორციელდეს, რაც შეამცირებს მასალების ტრანსპორტირებისას გაფრქვეული მავნე ნივთიერებების რაოდენობას;მკაცრად გაკონტროლდება ჩართული ძრავით მანქანების უქმად გაჩერება და უქმად გადაადგილება; მასალების ტრანსპორტირების პერიოდში გათვალისწინებული იქნება საავტომობილო გზებზე პიკური დატვირთვები; ხმაურის გავრცელების პრევენციის მიზნით, მკაცრად იქნება დაცული სამუშაო გრაფიკი; შესაძლებლობის შემთხვევაში გამოყენებული იქნება შედარებით დაბალი ხმაურის მქონე ხელსაწყოები და დანადგარები; ხმაურის დონის კანონით დადგენილი ზღვრული ნორმების გადაჭარბების და/ ან მოსახლეობის მხრიდან საჩივრის შემთხვევაში, საჭიროებისამებრ უნდა განხორციელდეს ხმაურის გავრცელების საწინააღმდეგო ღონისძიებები, კერძოდ: დანადგარებისა და ტექნიკის ხმაურის დონე შემცირდეს სხვადასხვა ტექნიკური გადაწყვეტებით; შეძლებისდაგვარად შეიზღუდება ხმაურის გამომწვევი წყაროების ერთდროული მუშაობა; შემუშავდება სპეციალური გრაფიკი. მკაცრად გაკონტროლდება სიგნალის გამოყენება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეს უსაფრთხოებისთვის აუცილებელია; მოსახლეობის უკმაყოფილების შემთხვევაში, ხმაურის პრევენციის მიზნით ტერიტორიაზე მოეწყობა შესაბამისი ხმაურდამცავი ბარიერები; ხმაურისა და მავნე ნივთიერებების გავრცელების შემცირების მიზნით, სამშენებლო სამუშაოებში შეძლებისდაგვარად გამოყენებული იქნება თანამედროვე ტექნიკა-დანადგარები; პერსონალს ჩაუტარდება ტრეინინგი გარემოსდაცვით და უსაფრთხოების საკითხებზე.

ზედაპირულ და მიწისქვეშა წლებზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები: ქვაბულის მოწყობისას, მას შემდეგ რაც სიღრმე მიაღწევს გრუნტის წყლების დგომის სიღრმეს, საპროექტო ტერიტორიის პერიმეტრზე, რამდენიმე ადგილზე მოეწყობა ჭები. აღნიშნული ჭებიდან იწარმოებს გრუნტის წყლების ამოტუმბვა და რეზერვუარებში გადატუმბვა. რეზერვუარებში დალექილი და გაწმენდილი წყალი ბათუმის მერიასთან შეთანხმებით ჩაეშვება ქალაქის წყალარინების სისტემაში. რეზერვუარებში დალექილი ლამის მართვა განხორციელდება ასევე ბათუმის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე; საპროექტო ტერიტორიაზე შეტანილი მასალები (ცემენტი, ქვიშა და ხრეში და სხვა) განთავსდება იმგვარად, რომ დაცული იყოს გამორეცხვისგან; სადრენაჟე სისტემა დაცული იქნება მასში ნარჩენების და სხვა მასალების მოხვედრისგან; ობიექტზე დაცული იქნება და მუდმივად გაკონტროლდება სისუფთავე; აკრძალული იქნება და მკაცრად გაკონტროლდება ადგილზე ტექნიკის რემონტი/ტექმომსახურება და რეცხვა; მუდმივად შემოწმდება ადგილზე მომუშავე ტრანსპორტის და აღჭურვილობის ტექნიკური მდგომარეობა ჟონვის დასადგენად; მკაცრად გაკონტროლდება საპროექტო ტერიტორიაზე საწვავ-საპოხი მასალების დასაწყობების ფაქტები; მკაცრად გაკონტროლდება ნებისმიერი სახის დაბინძურებული წყლის (საკანალიზაციო, ნარეცხი და სხვადასხვა დამბინძურებლებით დაბინძურებული წყლების) ჩაშვება ზედაპირული წყლის ობიექტებში და საპროექტო ობიექტის ქვაბულში. სანიაღვრე და საკანალიზაციო წყლების ჩაშვება მოხდება საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემებში; სამშენებლო ზონა აღჭურვილი იქნება ავარიულ დაღვრებზე დროული რეაგირების ინვენტარით; მშენებელი კომპანიის მიერ შემუშავებული იქნება ავარიულ დაღვრებზე დროული რეაგირების სათანადო ღონისძიებები და დასაქმებულ პერსონალს პერიოდულად ჩაუტარდება ინსტრუქტაჟი ავარიულ დაღვრებსა და უსაფრთხოებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე; მკაცრად გაკონტროლდება იმ სატვირთოების (ბეტონშემრევების) ადგილზე გარეცხვის ფაქტები, რომლებიც გამოყენებული იქნება ბეტონის სამუშაოებში; ბეტონმზიდი მანქანების გადაადგილებისას მკაცრად გაკონტროლდება ამ მანქანიდან ბეტონის გზის სავალ ნაწილზე დაღვრის ფაქტები; წარმოქმნილი ნარჩენები განთავსდება იმგვარად, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ეროზია და წყალში ჩარეცხვა; წყლის ობიექტების დაბინძურების პრევენციის მიზნით, სამშენებლო სამუშაოებში შეძლებისდაგვარად გამოყენებული იქნება თანამედროვე ტექნიკა-დანადგარები; საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით მკაცრად გაკონტროლდება სამშენებლო სამუშაო პროცესები და სამშენებლო სამუშაოებისთვის განკუთვნილი ზონა შემოფარგლული იქნება შესაბამისი ღობით; დასაქმებულ პერსონალს პერიოდულად ჩაუტარდება ტრენინგები შრომის უსაფრთხოებისა და გარემოს დაცვის საკითხებზე.

ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები: ქვაბულის მოწყობის პერიოდში მოხსნილი გრუნტის მართვა განხორციელდება ქალაქ ბათუმის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე; უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირებისთვის სწორად შეირჩევა ტექნიკის გადაადგილებისათვის საჭირო გზები და სამუშაო ზონები, რომელთა საზღვრების დაცვა მკაცრად გაკონტროლდება; ზეთებისა და საწვავის ავარიული დაღვრის შემთხვევაში გატარდება დაღვრაზე რეაგირების ღონისძიებები. დაბინძურებული ფენა მოიხსნება დაუყოვნებლივ და რემედიაციისთვის გადაეცემა შესაბამისი ნებართვის მქონე კონტრაქტორ კომპანიას; სამუშაო ზონები აღჭურვილი იქნება დაღვრაზე რეაგირების სათანადო ინვენტარით/აღჭურვილობით (კონტეინერები, ტომრები, აბსორბენტები და სხვა); აკრძალული იქნება სამუშაო ზონაში მანქანების შეკეთება/ტექნიკური მომსახურეობა და/ან საწვავით გამართვა. აღნიშნული პროცედურები განხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის გარეთ არსებულ კომერციულ ობიექტებში; პერიოდულად შემოწმდება სამუშაოებში გამოყენებული ტექნიკა-დანადგარების გამართულობა.

ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები: მაქსიმალურად იქნება თავიდან აცილებული სუფთა მასალების დაბინძურების ფაქტები, რაც ხელს შეუწყობს დამატებითი ნარჩენების წარმოქმნის მინიმიზაციას; შესაძლებლობის შემთხვევაში მშენებელი კომპანია უზრუნველყოფს წინასწარ ფორმირებული პროდუქციის შეძენას, რაც შეამცირებს სხვადასხვა სახის ნარჩენების წარმოქმნას; მასალების შემოტანის და განთავსებაზე იწარმოებს მონიტორინგი, ასევე მკაცრად გაკონტროლდება წარმოქმნილი ნარჩენების მართვის საკითხები, რაც მინიმუმამდე შეამცირებს არასასურველი ნარჩენების წარმოქმნისა და მათი არასათანადო მართვის ფაქტებს; სამშენებლო ნარჩენები ტერიტორიაზე განთავსებულ შესაბამისი მასალის და მოცულობის კონტეინერებში განთავსდება, რომელიც ტერიტორიიდან გატანილი იქნება დაგროვების შესაბამისად; პროექტის განხორციელებისას წარმოქმნილი რეციკლირებადი მასალები შეგროვდება განცალკევებით, რომლებიც მოთავსდება მათთვის განკუთვნილ სპეციალურ კონტეინერებში. კონტეინერები დაცული იქნება ატმოსფერული ნალექების ზემოქმედებისგან; სახიფათო ნარჩენები შეგროვდება სპეციალურ კონტეინერებში, რომლებიც განთავსებული იქნება ნალექებისგან დაცულ სივრცეში. სახიფათო ნარჩენები შემდეგი მართვისთვის გადაეცემა შესაბამისი ნებართვის მქონე პირს/კომპანიას; ყველა სახის წარმოქმნილი ნარჩენები შემდგომი მართვისთვის გადაეცემა ამ საქმიანობაზე შესაბამისი ნებართვის და/ან რეგისტრაციის მქონე პირს/კომპანიას. ქალაქ ბათუმში

მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვება/გატანაზე პასუხისმგებელია შპს „სანდასუფთავება“. კომპანიის საქმიანობის შედეგად წარმოქმნილი ნარჩენები შესაძლებელია გადაეცეს აღნიშნულ კომპანიას, ან სურვილის შემთხვევაში ხელშეკრულება გაფორმდეს სხვა ფიზიკურ/იურიდიულ პირთან; შემდეგი მართვისთვის გადაცემული ნარჩენების გაკონტროლდება მის საბოლოო განთავსება/დამუშავებამდე; სამუშაოების პერიოდში წარმოქმნილი ყველა სახის ნარჩენის მართვა განხორციელდება ნარჩენების მართვის კოდექსისა და მისგან გამომდინარე ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნების შესაბამისად; დასაქმებულ პერსონალს ექნება შესაბამისი ინფორმაცია ნარჩენების სათანადო მართვის საკითხებთან დაკავშირებით.
დასკვნა: საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული სამუშაოების განხორციელებით გამოწვეული ზემოქმედება ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე მნიშვნელოვან რისკებთან დაკავშირებული არ იქნება და სწორი გარემოსდაცვითი მართვის პირობებში და შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით, მოსალოდნელია შესაძლო უარყოფითი ზემოქმედების მინიმუმამდე შემცირება/აღმოფხვრა.

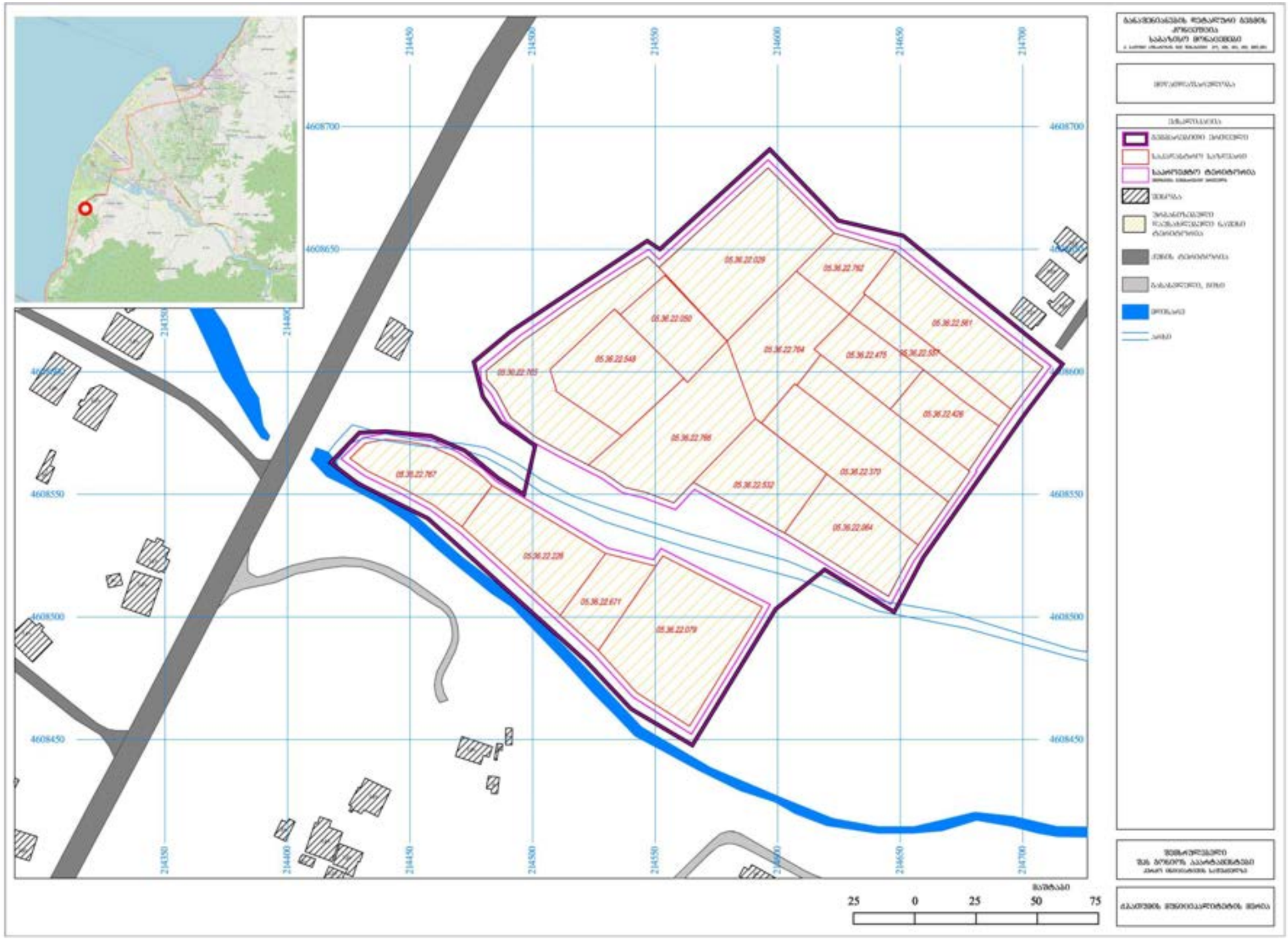
1.8. გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი

გეგმარებითი ერთეულის ფართობი შეადგენს 30000 კვ.მ-ს, მოიცავს 19 მიწის ნაკვეთს, საერთო ფართობით 26130,00 კვ.მ:

მიწის ნაკვეთი		
N	საკადასტრო კოდი	ფართობი კვ.მ.
1	2	3
1	05.36.22.548	1501,00
2	05.36.22.765	1963,00
3	05.36.22.561	1627,00
4	05.36.22.141	1202,00
5	05.36.22.370	1700,00
6	05.36.22.064	1291,00
7	05.36.22.226	1399,00
8	05.36.22.767	1004,00
9	05.36.22.079	2503,00
10	05.36.22.050	901,00
11	05.36.22.029	2403,00
12	05.36.22.766	2051,00
13	05.36.22.762	691,00
14	05.36.22.532	1288,00
15	05.36.22.475	798,00
16	05.36.22.426	837,00
17	05.36.22.557	728,00
18	05.36.22.764	1500,00
19	05.36.22.671	743,00
სულ		26130,00

1.9. მიწათდაფარულობა

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-6 დანართის (მონაცემთა სარეკომენდაციო მატრიცა) 1.9. პუნქტის მიხედვით გეგმარებითი ერთეული განეკუთვნება ურბანიზებულ, კერძოდ დასახლებულ ტერიტორიას.



1.10. მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები

მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები შეესაბამება გეგმარებითი ერთეულის ფართობს, კერძოდ ურბანიზებულ, დასახლებულ ტერიტორიას და შეადგენს 30000 კვ.მ.-ს.

1.11. დასახლებული, ნაშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი

გეგმარებით ერთეული წარმოადგენს ნაშენი ტერიტორიის ნაწილს, შესაბამისად მისი ფართობი შეადგენს 30000 კვ.მ.-ს.

1.12. დაუსახლებელი, უშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი

გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს ნაშენ ტერიტორიას და მასზე არ ფიქსირდება უშენი ტერიტორია.

1.13. საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე

გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთებზე საცხოვრებელი დანიშნულების შენობები არ არის განთავსებული, შესაბამისად საცხოვრებელი ფონდი არ/ვერ განისაზღვრება.

1.14. განაშენიანების სტრუქტურისა და ფუნქციური დანიშნულების კვლევა

განაშენიანების კვლევის ანგარიში მოიცავს:
მიწის ნაკვეთების სიტუაციურ გეგმას აეროფოტოგადაღებითა და საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით (დანართი 1);
მიწის ნაკვეთების სიტუაციურ გეგმას საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით (დანართი 1.1);
აეროფოტოგადაღებას, საკვლევი არეალის ჩვენებით (დანართი 2);

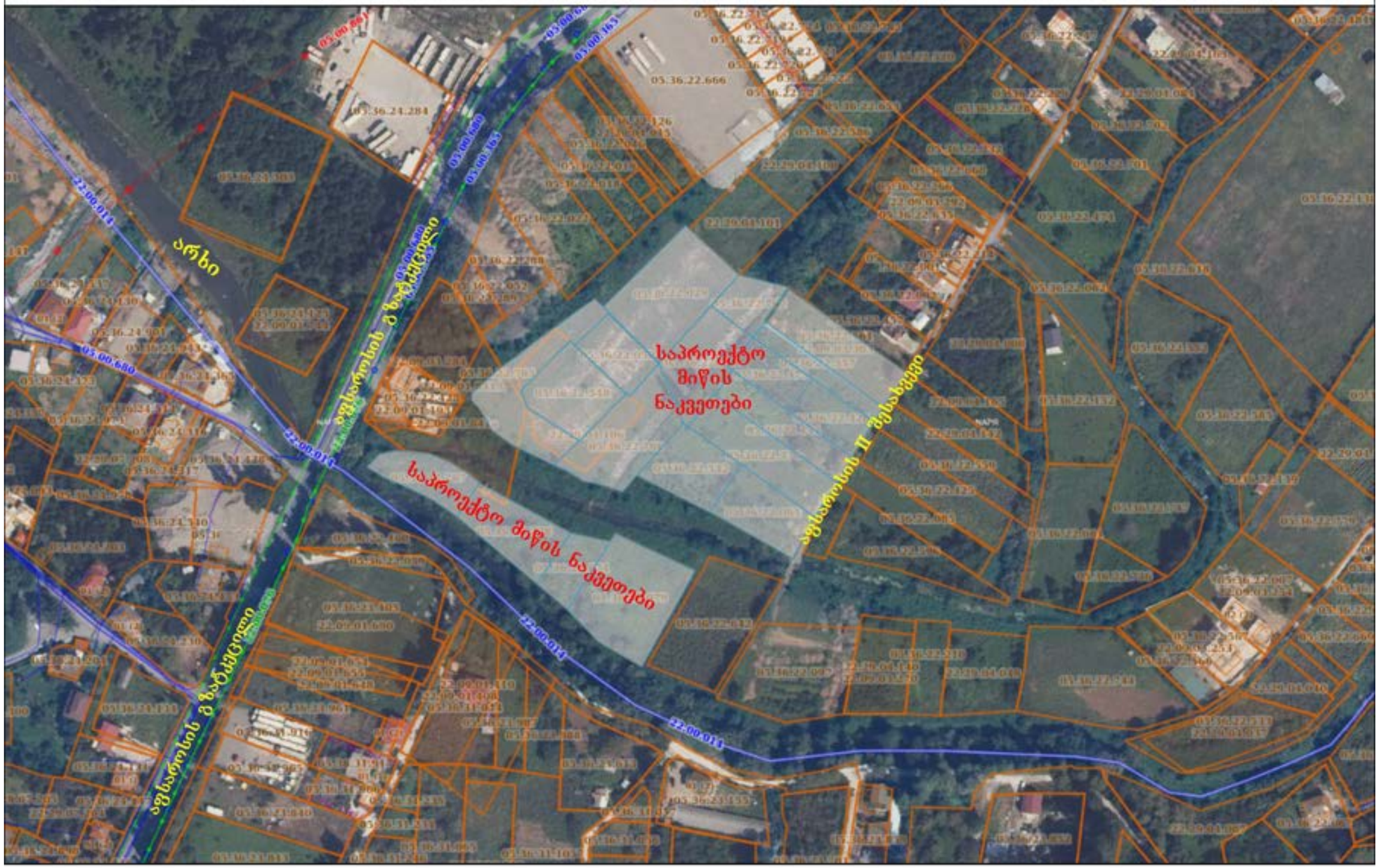
განაშენიანების კვლევა ჩატარდა ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში, დასახლება ახალსოფელში მდებარე მიწის ნაკვეთების ს.კ. 05.36.22.548, 05.36.22.765, 05.36.22.561, 05.36.22.141, 05.36.22.370, 05.36.22.064, 05.36.22.226, 05.36.22.767, 05.36.22.079, 05.36.22.050, 05.36.22.029, 05.36.22.766, 05.36.22.762, 05.36.22.532, 05.36.22.475, 05.36.22.426, 05.36.22.557, 05.36.22.764, 05.36.22.671, სამშენებლოდ განვითარების და განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნით (იხ. დანართი 1 და 1.1.).
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს 21-ე მუხლის შესაბამისად კვლევა განაშენიანების ჩატარდა იმ ტერიტორიის მიმართ, რომელიც მდებარეობს აფსაროსის გზატკეცილსა და აფსაროსის II შესახვევს შორის (იხ. დანართი 2).
საპროექტო მიწის ნაკვეთების ფართობი შეადგენს 26130,00 კვ.მ-ს. მათ ჩრდილო-დასავლეთიდან და სამხრეთ-დასავლეთიდან ესაზღვრება თავისუფალი მიწის ნაკვეთები, ჩრდილო-აღმისავლეთიდან ესაზღვრება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით მოშენებული და თავისუფალი მიწის ნაკვეთები, სამხრეთ-დასავლეთით ესაზღვრება ესაზღვრება აფსაროსის II შესახვევი (იხ. დანართი 1;2).
არსებული მდგომარეობით საკვლევ ტერიტორიაზე, რომელშიც მდებარეობს საპროექტო მიწის ნაკვეთები, ძირითადად განთავსებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, ერთ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციონირებს ავტოგასამართი სადგური, ერთ მიწის ნაკვეთზე მიმდინარეობს სამშენებლო სამუშაოები, მიწის ნაკვეთების უმრავლესობა თავისუფალია (დანართი 2).
საპროექტო ნაკვეთები ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმის მიხედვით მდებარეობს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2), რომელშიც გამოყენების ნებადართული სახეობებია:
ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
ა[1]) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);
ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
ზ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
თ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;
კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) სასტუმრო;
ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
გ) ოფისი;
დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

განაშენიანების პარამეტრები

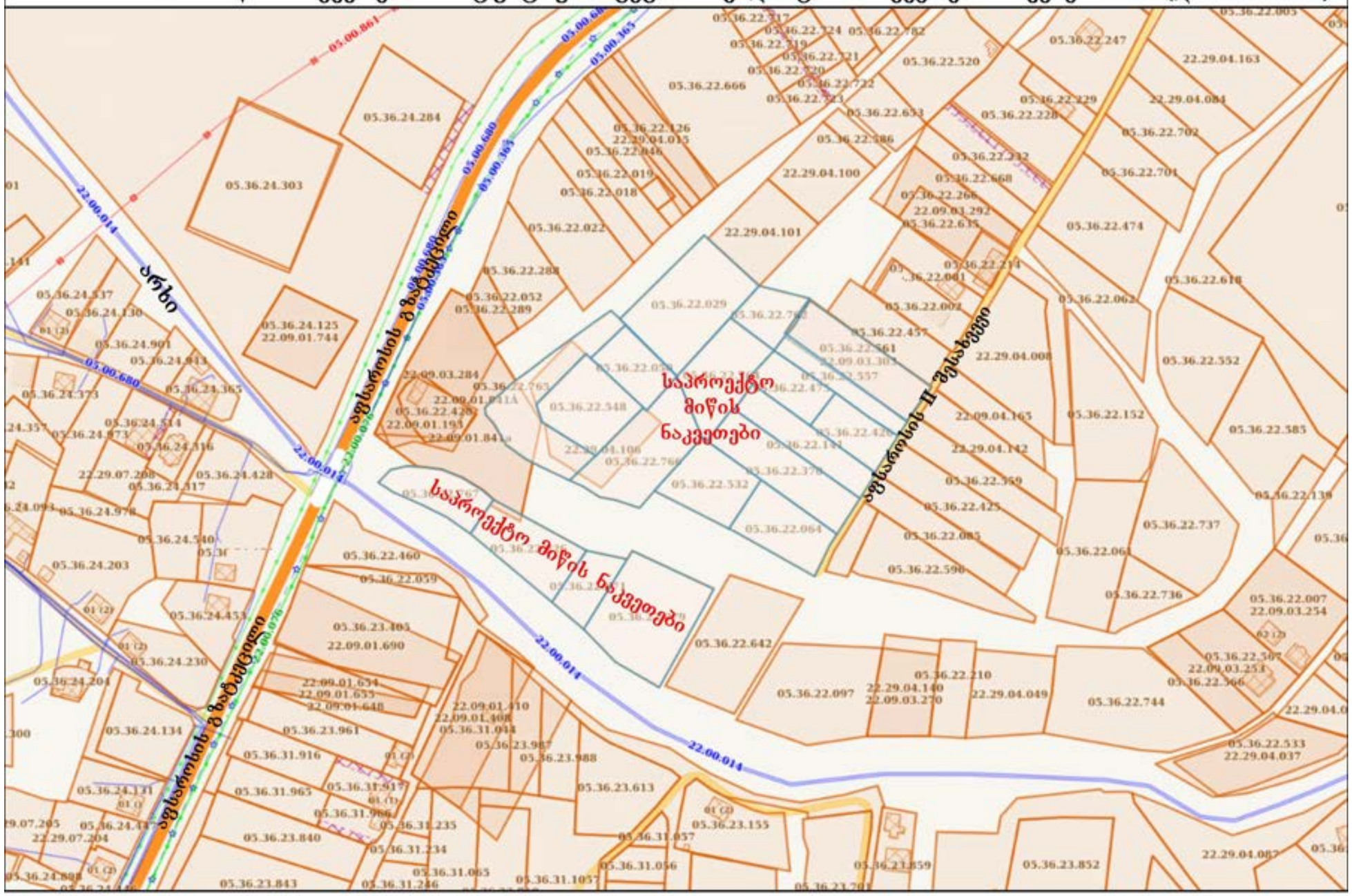
მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,5	1,2	0,3	15*
* გამონაკლისი რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით			

განაშენიანების გამოყენების დომინირებული სახეობა არის საცხოვრებელი. „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს მე-40 მუხლის მიხედვით განაშენიანების სახეობა არსებული მდგომარეობით არის ღია (იხ . დანართი 3).

მიწის ნაკვეთების სიტუაციური გეგმა აეროფოტოგადაღებითა და საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით (დანართი1)



მიწის ნაკვეთების სიტუაციური გეგმა საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით (დანართი 1.1)



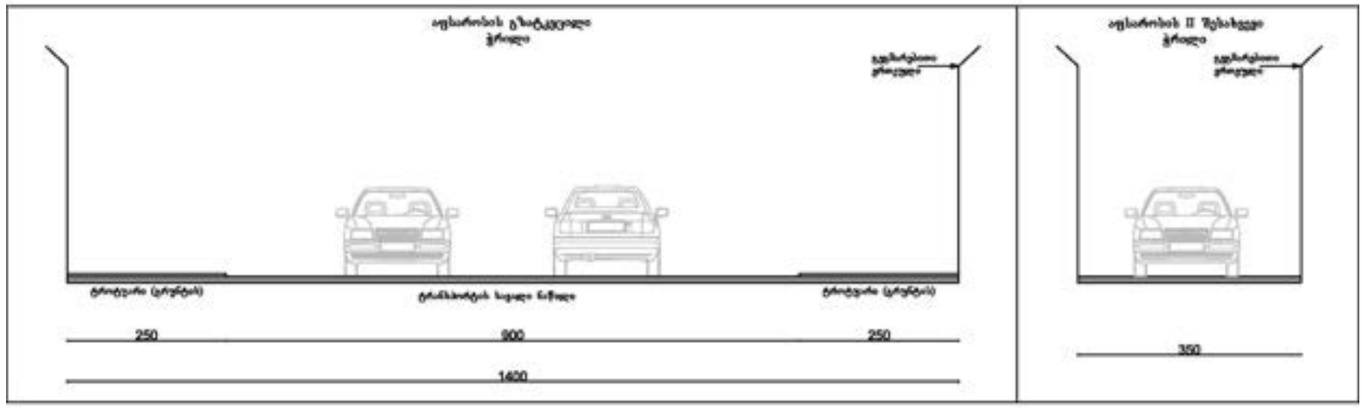
აეროფოტოგადაღება საკვლევი არეალის ჩვენებით (დანართი 2)



2. ინფრასტრუქტურა

2.1. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

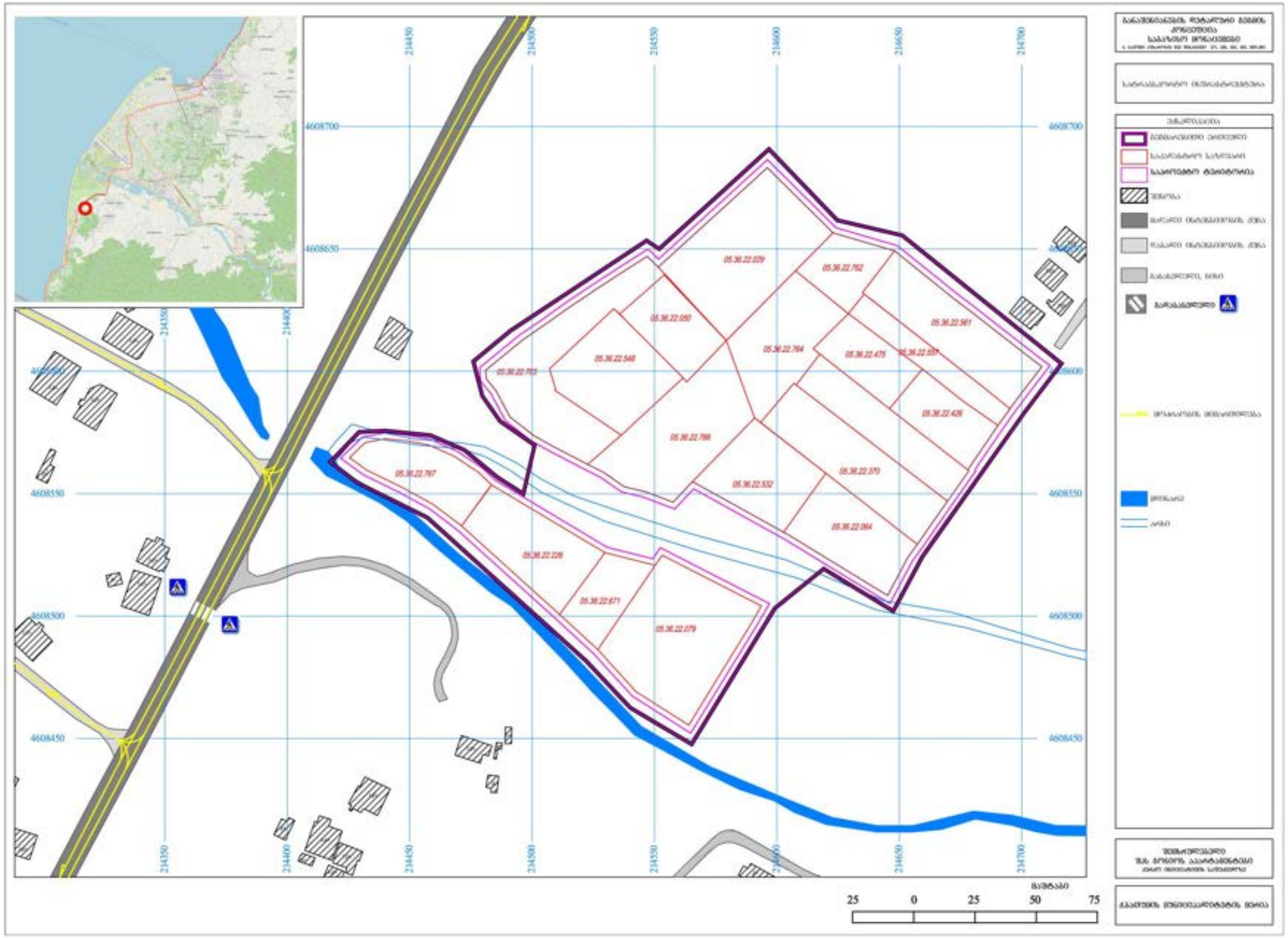
გეგმარებით ერთეულის ჩრდილო-დასავლეთით გადის აფსაროსის გზატკეცილი, სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება აფსაროსის II შესახვევი,. აფსაროსის გზატკეცილი წარმოადგენს საერთაშორისო მნიშვნელობის ავტომაგისტრალს (E70), მისი სავალი ნაწილის სიგანე ობიექტის მიმდებარედ შეადგენს 9,0 მეტრს. სავალი ნაწილი დაფარულია ასფალტის საფარით, მოწესრიგებულია საგზაო ნიშნებითა და მონიშვნის ხაზებით. ობიექტის მიმდებარედ არსებული საფეხმავლო ტროტუარი მოსაწყობია, დაფარულია გრუნტით, მისი სიგანე შეადგენს 2,5 მეტრს. ასევე მოსაწყობია გზის მოპირდაპირე მხარეს არსებული ტროტუარიც, მისი სიგანე შეადგენს 2,5 მეტრს. აფსაროსის II შესახვევი წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, მისი სავალი ნაწილის სიგანე საპროექტო ნაკვეთების მიმდებარედ, არსებული მდგომარეობით შეადგენს 3,5 მეტრს და დაფარულია გრუნტით.



საკვლევ ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერების მოსაცდელები განთავსებულია ობიექტის მიმდებარედ აფსაროსის გზატკეცილზე, საიდანაც რეგულარულ რეისებს ასრულებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტი N16 მარშრუტზე სარფი-ბათუმის მიმართულებით. ინტერვალი შეადგენს 20 წთ-ს. ასევე მოძრაობს სამარშრუტო ტაქსები.

დაანგარიშებულია საკვლევი ობიექტიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და ავტომობილებისათვის საჭირო დრო მათ დასაფარად. ასე მაგალითად:

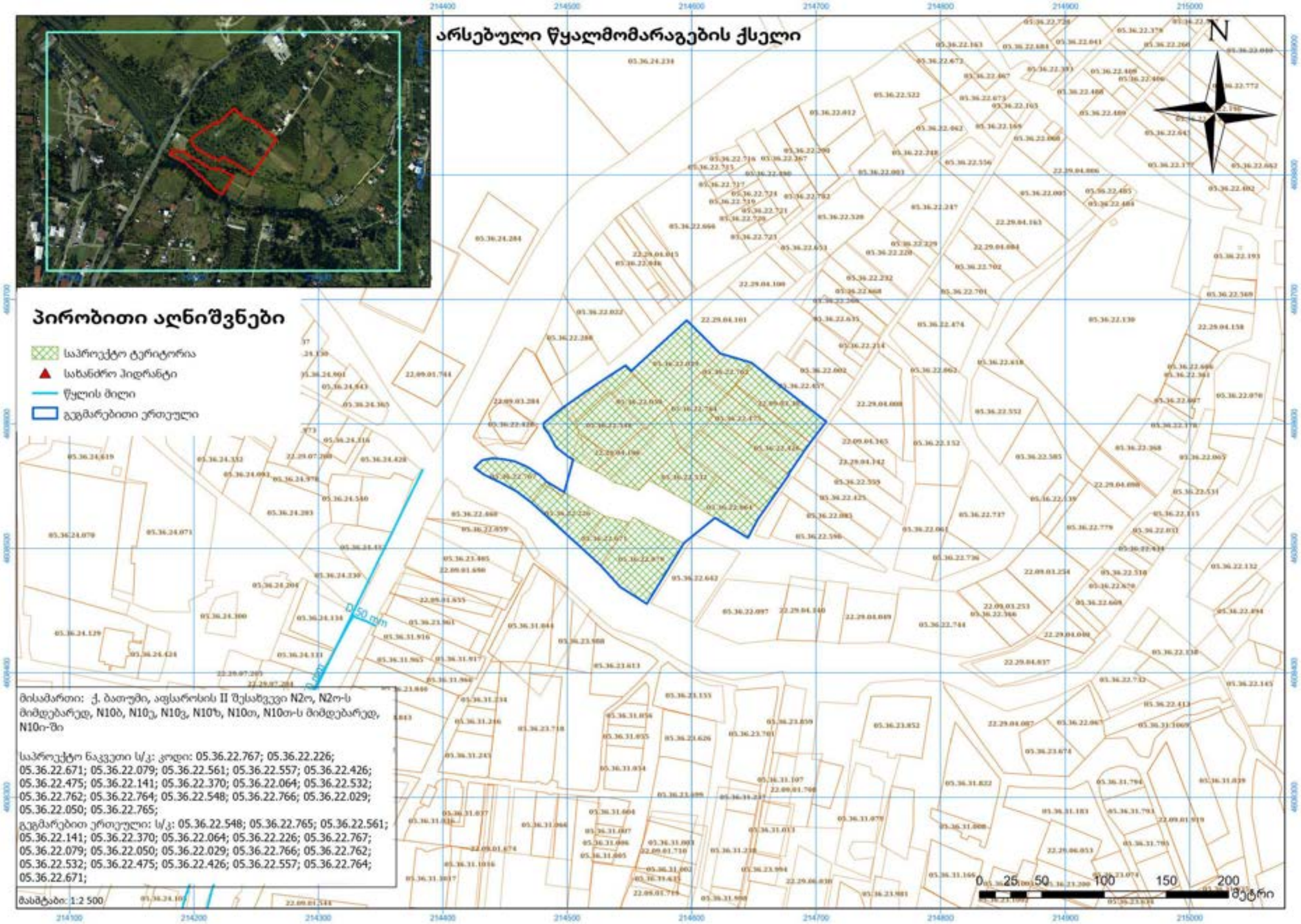
სარფის საბაჟო გამშვებ პუნქტამდე მანძილია 7,2 კმ და მის დასაფარად საჭირო დრო მსუბუქი ავტომობილისათვის შეადგენს 13 წთ–ს;
ადლიის ,,გაფორმების ეკონომიკური ზონა“–მდე მანძილია 4,2 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 6 წთ;
ბათუმი ცენტრალამდე (რკინიგზის სადგური) მანძილია 15,2 კმ, დაფარვისათვის საჭირო დროა 30 წთ;
ბათუმის ცენტრალურ ავტოსადგურამდე მანძილია 13,4 კმ, საჭირო დრო მის დასაფარად – 28 წთ;
ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტამდე მანძილი შეადგენს 5,9 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო – 9 წთ;
ბათუმის იუსტიციის სახლამდე მანძილი შეადგენს 9,8 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო 20 წთ.
ბათუმის პორტის ,,გაფორმების ეკონომიკური ზონა“–მდე მანძილია 13,0კმ, დაფარვის დრო – 28 წთ.
საკვლევი ობიექტის ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ავტოგასამართი სადგური მდებარეობს აფსაროსის გზატკეცილზე და მანძილი საკვლევი ობიექტიდან შეადგენს 0,3 კმ -ს, მის დასაფარად ავტომობილს დაჭირდება 1 წთ.



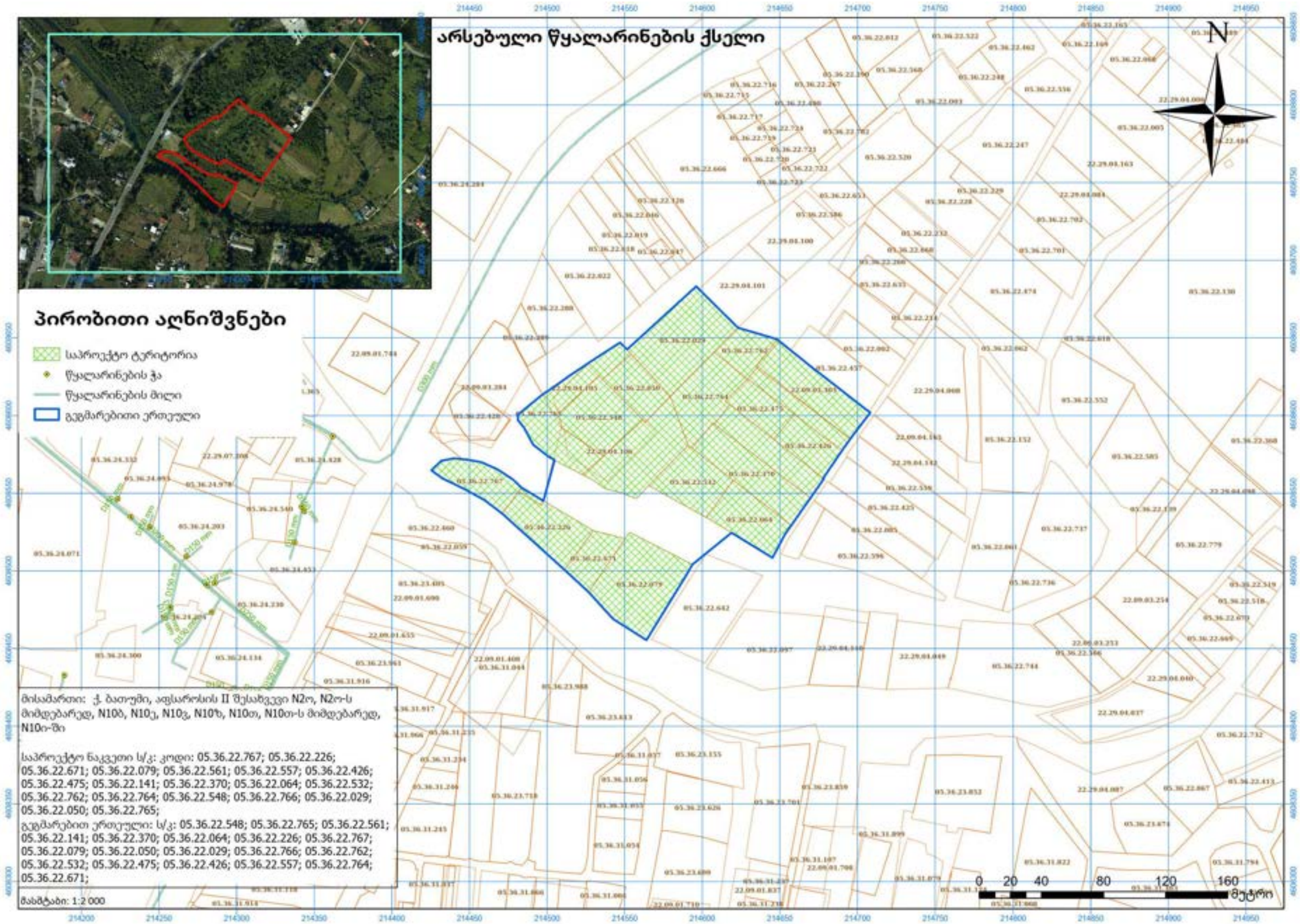
2.2. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

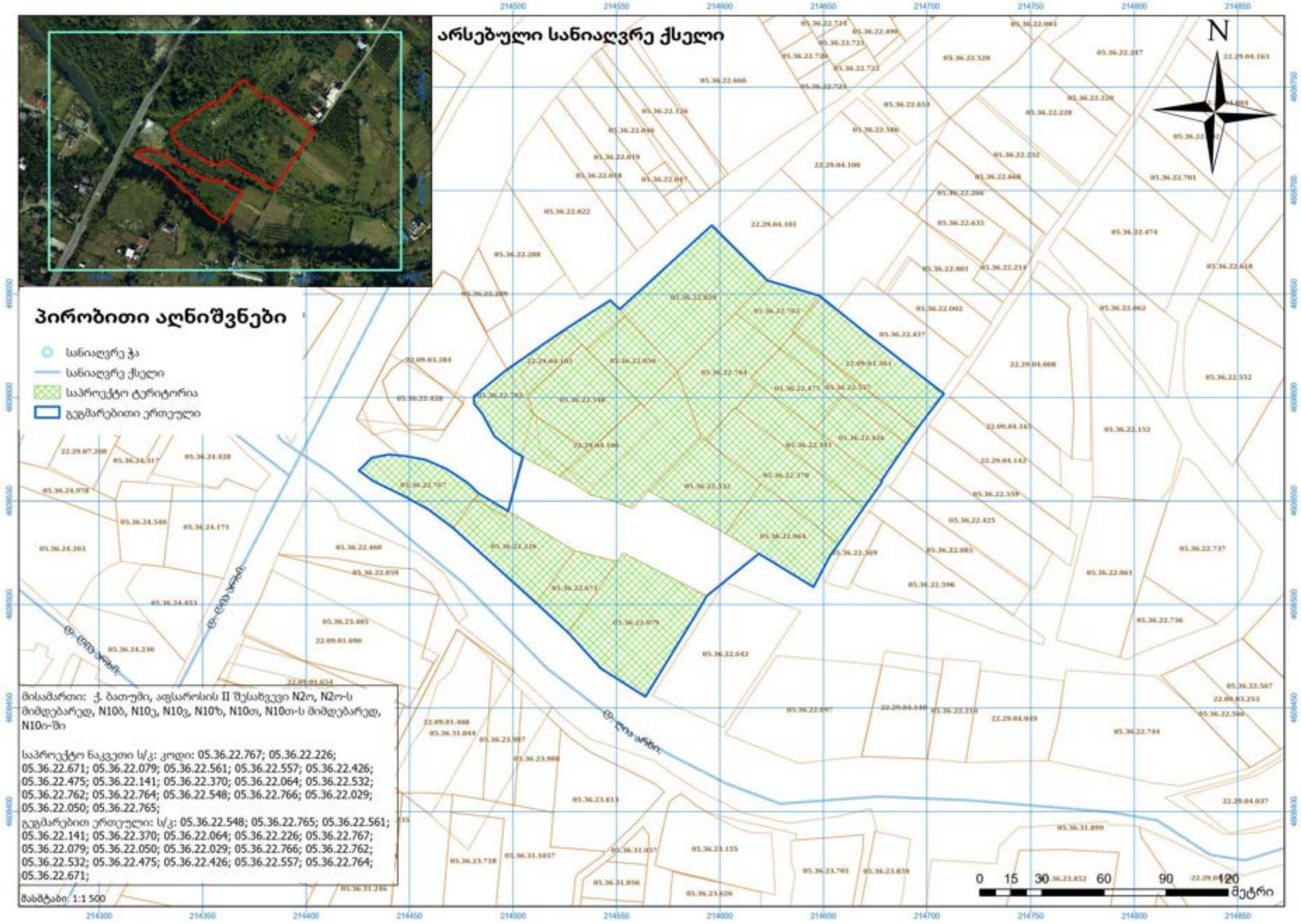
გეგმარებით ერთეულზე საინჟინრო-კომუნალური ინფრასტრუქტურის მომხმარებელი დღეის მდგომარეობით არ ფიქსირდება. არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების სიმძლავრეები მოცემულია ქვემოთ, ხოლო საპროექტო შენობის დაერთების შესაძლებლობა, მომხმარებელთა მაქსიმალური საერთო რაოდენობის გათვალისწინებით, წარმოდგენილია შესაბამის დოკუმენტაციაში.

გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ განთავსებულია D160მმ, D50მმ წყალმომარაგების ქსელი (იხ. რუკა).

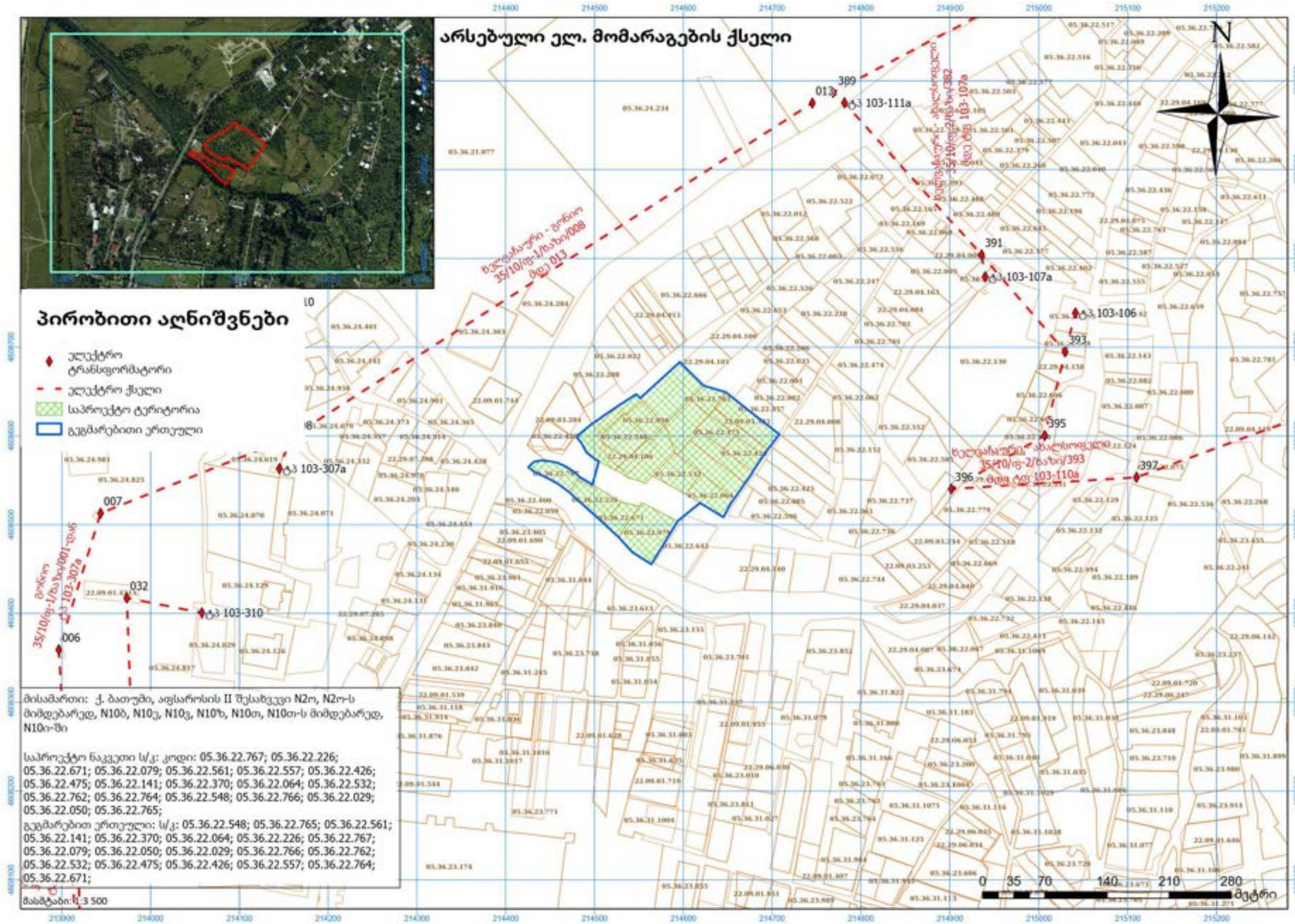


გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ განთავსებულია D300მმ წყალარინებისს ქსელი და ღია სანიაღვრე არხი (იხ. რუკა).

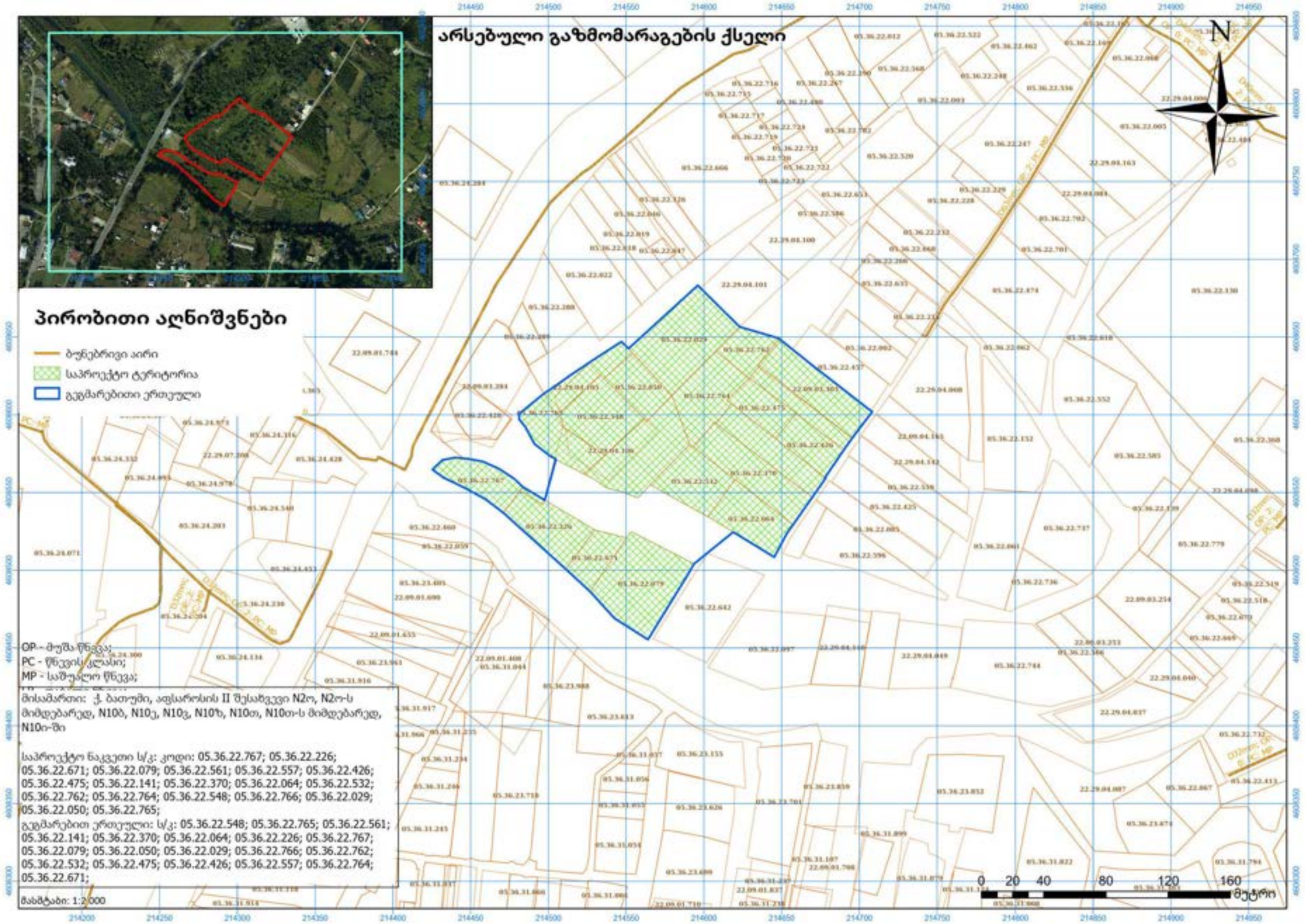



არსებული სანიაღვრე ქსელი
N
პირობითი აღნიშვნები
სანიაღვრე ჭა
სანიაღვრე ქსელი
საპროექტო ტერიტორია
გეგმარებითი ერთეული
მისამართი: ქ. ბათუმი, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში
საპროექტო ნაკვეთი ს/კ: კოდი: 05.36.22.767; 05.36.22.226; 05.36.22.671; 05.36.22.079; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.426; 05.36.22.475; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.532; 05.36.22.762; 05.36.22.764; 05.36.22.548; 05.36.22.766; 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.765;
გეგმარებით ერთეული: ს/კ: 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.561; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.226; 05.36.22.767; 05.36.22.079; 05.36.22.050; 05.36.22.029; 05.36.22.766; 05.36.22.762; 05.36.22.532; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.557; 05.36.22.764; 05.36.22.671;
მასშტაბი: 1:1 500
0 15 30 60 90 120
მეტრი

გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ გადის ხელვაჩაური-გონიო და ხელვაჩაური-ახალსოფელი 35/10 ელექტროგადამცემი ხაზი, ასევე განთავსებულია ელ.ქვესადგურები (იხ. რუკა).



გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ განთავსებულია საშუალო წნევის D63 მმ ბუნებრივი აირის ქსელი (იხ. რუკა).



2.3. სოციალური ინფრასტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულზე ან/და მიმდებარედ სოციალური ინფრასტრუქტურა, მათ შორის ჯანდაცვის, განათლების, სპორტის, კულტურის, სამოქალაქო უსაფრთხოების, რელიგიური, საკულტო ობიექტები არ არის განთავსებული.

3. სოციალურ-ეკონომიკური

3.1. მოსახლეობის რაოდენობა

გეგმარებით ერთეულზე, არსებული მდგომარეობით, საცხოვრისები არ არის განთავსებული, შესაბამისად მოსახლეობის რაოდენობა არ/ვერ განისაზღვრება.

მოსახლეობის რიცხოვნება 2024 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით:

რეგიონი, მუნიციპალიტეტი, ქალაქი, დაბა	სულ	საქალაქო დასახლება	სასოფლო დასახლება
აჭარის არ	363,2	213,7	149,5
ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტი	183,2	183,2	

3.2. მოსახლეობის სიმჭიდროვე

გეგმარებით ერთეულზე საცხოვრისების რა არსებობის გამო, არსებული მდგომარეობით მოსახლეობის სიმჭიდროვე არ/ვერ განისაზღვრება.

მოსახლეობის სიმჭიდროვე 1კვ.კმ-ზე 2024 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით:

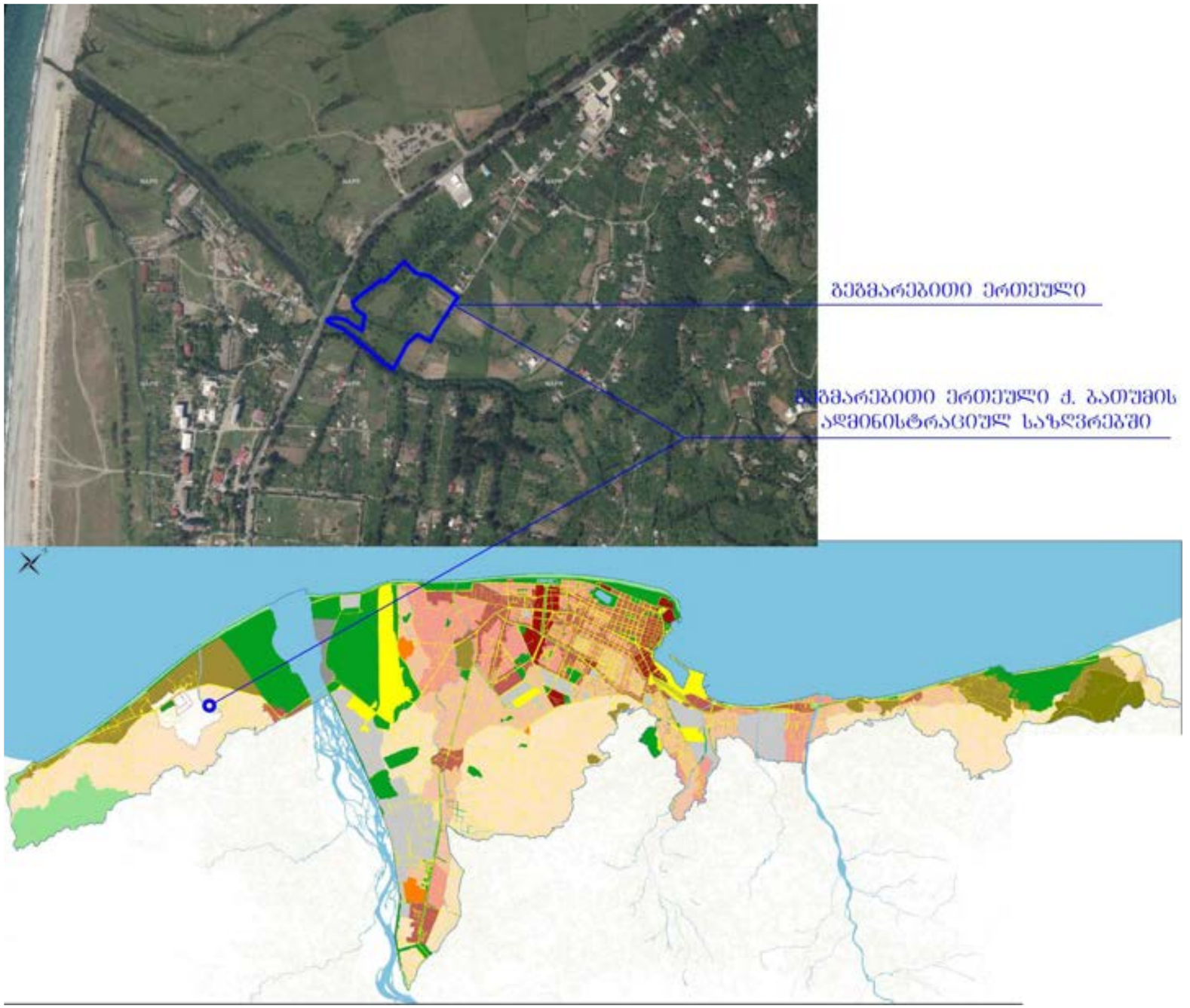
რეგიონი	კაცი/კვ.კმ.
აჭარის არ	125,2
ქ. ბათუმი	2822,8

4.2. უფლებრივი გარემო

4. საკადასტრო მონაცემები

4.1. ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული საზღვრების მონაცემები

გეგმარებითი ერთეული განთავსებულია ქალაქ ბათუმის საზღვრებში.
ქალაქ ბათუმის: ფართობი - 64,9 კვ.კმ.
გეგმარებითი ერთეულის ფართობი: 30000 კვ.მ. პერიმეტრი - 850 მ.



4.2. დაცული და/ან სპეციალური ტერიტორიების საზღვრების მონაცემები

გეგმარებით ერთეულზე არ მდებარეობს დაცული ან/და სპეციალური ტერიტორიები.

4.3. მიწის ნაკვეთების მონაცემები

მიწის ნაკვეთი				
N	საკადასტრო კოდი	ფართობი კვ.მ.	მისამართი	ფუნქციური დანიშნულება
1	2	3	4	5
1	05.36.22.548	1501,00	აფსაროსის II შესახვევი N2ო	სასოფლო-სამეურნეო
2	05.36.22.765	1963,00	აფსაროსის II შესახვევი N2ო-ს მიმდებარედ	სასოფლო-სამეურნეო
3	05.36.22.561	1627,00	აფსაროსის II შესახვევი N10ბ	სასოფლო-სამეურნეო
4	05.36.22.141	1202,00	აფსაროსის II შესახვევი N10ე	სასოფლო-სამეურნეო
5	05.36.22.370	1700,00	აფსაროსის II შესახვევი N10ვ	სასოფლო-სამეურნეო
6	05.36.22.064	1291,00	აფსაროსის II შესახვევი N10ზ	სასოფლო-სამეურნეო
7	05.36.22.226	1399,00	აფსაროსის II შესახვევი N10თ	სასოფლო-სამეურნეო
8	05.36.22.767	1004,00	აფსაროსის II შესახვევი N10თ-ს მიმდებარედ	სასოფლო-სამეურნეო
9	05.36.22.079	2503,00	აფსაროსის II შესახვევი N10ი	სასოფლო-სამეურნეო
10	05.36.22.050	901,00	დასახლება ახალსოფელი	სასოფლო-სამეურნეო
11	05.36.22.029	2403,00	დასახლება ახალსოფელი	სასოფლო-სამეურნეო
12	05.36.22.766	2051,00	დასახლება ახალსოფელი	სასოფლო-სამეურნეო
13	05.36.22.762	691,00	დასახლება ახალსოფელი	სასოფლო-სამეურნეო
14	05.36.22.532	1288,00	დასახლება ახალსოფელი	სასოფლო-სამეურნეო
15	05.36.22.475	798,00	დასახლება ახალსოფელი	სასოფლო-სამეურნეო
16	05.36.22.426	837,00	დასახლება ახალსოფელი	სასოფლო-სამეურნეო
17	05.36.22.557	728,00	დასახლება ახალსოფელი	სასოფლო-სამეურნეო
18	05.36.22.764	1500,00	დასახლება ახალსოფელი	სასოფლო-სამეურნეო
19	05.36.22.671	743,00	დასახლება ახალსოფელი	სასოფლო-სამეურნეო

5. სამართლებრივი აქტების მონაცემები

5.1. – 5.4. სივრცის დაგეგმარების და ქალაქთმშენებლობითი გეგმები; დარგობრივი გეგმები; კანონების/ კანონქვემდებარე აქტები; ტექნიკური რეგლამენტები:

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია განეკუთვნება ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების პირველ სტადიას.
გეგმის საბოლოო კონცეფცია მტკიცდება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.
II სტადია – განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვა და დამტკიცება - არაუმეტეს 40 სამუშაო დღე.
გეგმის საბოლოო პროექტი მტკიცდება ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.
დაგეგმარება რეგულირდება შემდეგი ნორმატიული აქტებით:
„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი;
„გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“ საქართველოს კანონი;
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“;
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ ;
„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი) დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილის №25 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 11 დეკემბრის № გ-15.15203469 განკარგულება;
„თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის საკრებულოს 2009 წლის 27 თებერვლის №4-1 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 11 დეკემბრის N40 დადგენილება.
ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი) დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №25 განკარგულება;
საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 25 აგვისტოს N 1–1/1743 ბრძანება „დაპროექტების ნორმების – ,,სამშენებლო კლიმატოლოგია” – დამტკიცების შესახებ“;
საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის N 1–1/2284 ბრძანება „სამშენებლო ნორმების და წესების ,,სეისმომედეგი მშენებლობა” (Ენ 01.01-09) _ დამტკიცების შესახებ“.

ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41დადგენილება;
„შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ “საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის №354 დადგენილება;

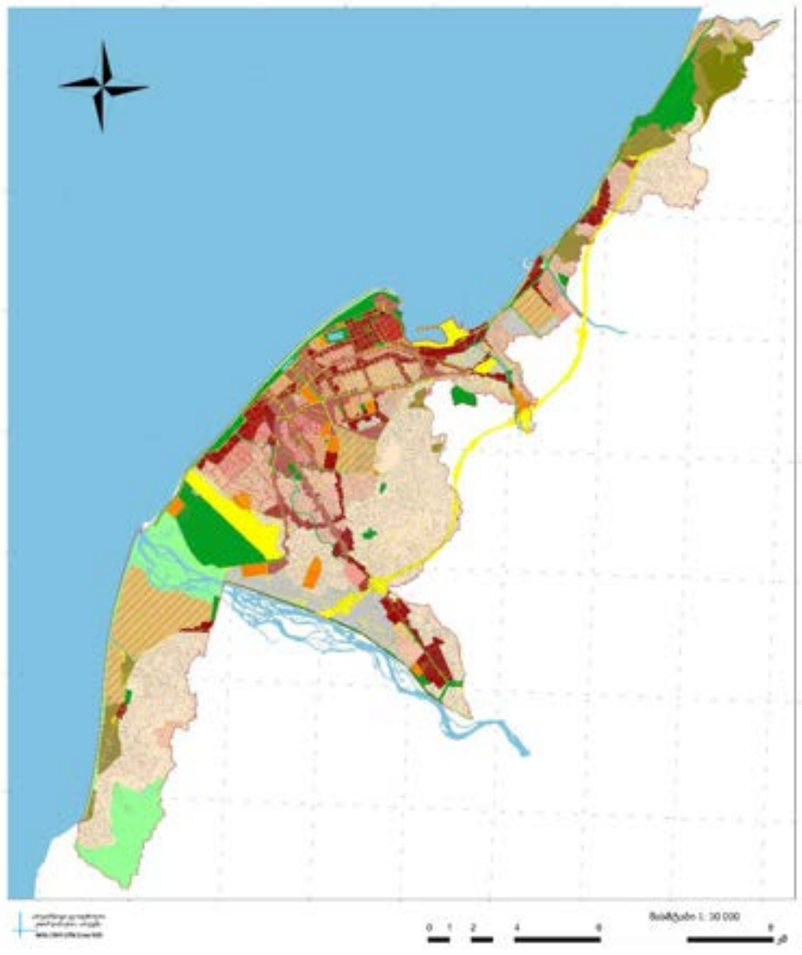
გეგმარებით ერთეულის მიმართ არ ვრცელდება დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები.

კოდექსი ადგენს: საქართველოს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სისტემას, მის ძირითად პრინციპებს, მიზნებსა და ამოცანებს, აგრეთვე სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების იერარქიასა და შემადგენლობას, მათი შემუშავებისა და დამტკიცების წესებს. კოდექსის თანახმად ქალაქთმშენებლობითი გეგმებს მიეკუთვნება: გენერალური გეგმა; განაშენიანების გეგმა; განაშენიანების დეტალური გეგმა.იერარქიულად ზემდგომი გეგმის ან გეგმის შემადგენლობის ცალკეული ნაწილების არარსებობა არ აფერხებს იერარქიულად ქვემდგომი გეგმის შემუშავებას. განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან.
განაშენიანების დეტალური გეგმა მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონირების თვალსაზრისით უნდა ადგენდეს: ფუნქციურ ქვეზონებს, ამ ქვეზონებში განაშენიანების რეგულირების შემდეგ პარამეტრებს: განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს; განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ან ერთდროულად განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ და მინიმალურ კოეფიციენტებს; გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს; განაშენიანების სართულიანობის ან/და სიმაღლის მაქსიმალურ მაჩვენებელს; განაშენიანების სახეობას; მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გამოყენების ნებადართულ სახეობებს; მიწის ნაკვეთის ფართობის პარამეტრებს (მინიმალურ მაჩვენებელს ან/და მაქსიმალურ მაჩვენებელს ან/და გაბარიტულ ზომებს); განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს); განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს); სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს; ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას.
ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი მოთხოვნების შესასრულებლად დასახლებათა ტერიტორიების საერთო სარგებლობის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურითა და სანიაღვრე ქსელებით უზრუნველყოფისათვის პასუხისმგებელია მუნიციპალიტეტი, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული კომპეტენციის ფარგლებში.

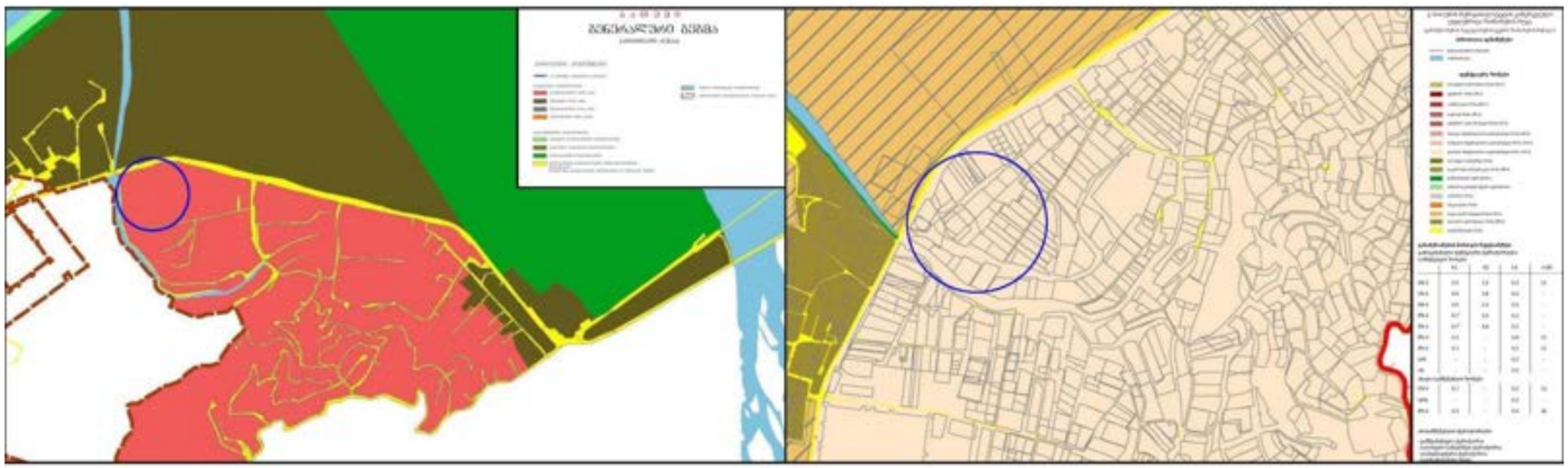
სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი აზუსტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მოთხოვნებს. წესის თანახმად განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირება სავალდებულოა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც: ა) მიწის ნაკვეთებისათვის ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული კვლევის საფუძველზე შეუძლებელია განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა. ბ) ხორციელდება უშენი ტერიტორიის განაშენიანება; გ) კოდექსის 67-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში, როცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენება იწვევს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (მათ შორის, ინფრასტრუქტურული მოწყობის, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსის და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლების ცვლილებას); დ) გენერალური გეგმით/განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ შემთხვევებში.
გეგმარებითი ერთეულის კვლევის საფუძველზე ხდება სივრცის დაგეგმარების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის შემუშავება, რომელიც შედგება გრაფიკული (პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით) და ტექსტური ნაწილებისგან (ანოტაცია). განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ განაშენიანების რეგულირების გრაფიკულ მონახაზს და ტექსტურ ანოტაციას. განაშენიანების დეტალური გეგმისათვის გრაფიკული ნაწილი არის ძირითადი და ტექსტური ნაწილი – მისი დამხმარე. ტექსტური ნაწილი ადგენს განაშენიანების მართვის რეგლამენტს, გრაფიკული ნაწილი განაშენიანების დეტალური გეგმისათვის არის კონკრეტული. განაშენიანების დეტალური გეგმის საბოლოო კონცეფცია მტკიცდება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. განაშენიანების დეტალური გეგმის საბოლოო პროექტი მტკიცდება ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. გეგმაში არსებითი სახის ცვლილება შეიტანება ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით.

ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები აზუსტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მოთხოვნებს და იგი განმარტებული და გამოყენებული უნდა იქნეს ამ მოთხოვნათა შესაბამისად.
დებულებები ადგენს: ა) სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიებს, აგრეთვე, მათში დასაშვებ შენობა-ნაგებობის სახეობების ჩამონათვალს; ბ) მოთხოვნებს სამშენებლო ტერიტორიების, ფუნქციური ზონებისა და ქვეზონების მიმართ; გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პარამეტრებს ფუნქციური ზონების და ფუნქციური ქვეზონების შესაბამისად და მათი ანგარიშის წესებს; დ) განაშენიანების სახეობებს, მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებისთვის განსაზღვრული არეალების დადგენის წესს; ე) მიჯნის ზონების განსაზღვრის და ამ ზონებში შენობა-ნაგებობების განთავსების წესებს.
დებულებების თანახმად: სამშენებლო ტერიტორიებზე ნორმატიული რეჟიმი დგინდება ფუნქციური ზონების და ქვეზონების და ძირითადი პარამეტრების დადგენით, რომლის საფუძველზეც მუშავდება ქვემდგომი გეგმები და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების დაცვით დგინდება განაშენიანების მართვის საფუძვლები. სამშენებლო ტერიტორია მდებარეობს ფუნქციურ ზონაში ან/და ქვეზონაში, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად ნებადართულია მშენებლობა. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში, სამშენებლო მიწის ნაკვეთი არ უნდა ხვდებოდეს ერთზე მეტ ფუქციური ქვეზონის მოქმედების არეში.
ქალაქთმშენებლობითი გეგმით სამშენებლო ტერიტორიაზე შესაძლებელია დადგინდეს განსხვავებული ზონა ან/და ქვეზონა. განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია სამშენებლო ქვეზონის ნაწილის, ცალკეული მიწის ნაკვეთის ან მიწის ნაკვეთის ნაწილისათვის განაშენიანების განსხვავებული პარამეტრების დადგენა. განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია განაშენიანების სახეობის განსხვავებული პირობების განსაზღვრა. მიჯნის ზონის დაცვა სავალდებულო არ არის, თუ განაშენიანების სახეობა შეტყუპებულია, შეჯგუფებულია ან დახურულია, ხოლო შენობებს ან მათ ნაწილებს სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღია ნაწილები არ გააჩნიათ, ასევე, თუ განაშენიანების გეგმით ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმით, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე სავალდებულო ან ნებადართულია შენობა-ნაგებობის მიწის ნაკვეთის საზღვარზე განთავსება. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით შესაძლებელია დადგინდეს ღობის მოწყობის განსხვავებული პირობები. ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაძლებელია დადგინდეს ავტოსადგომების რეგულირებასთან დაკავშირებული გამონაკლისები ან /და დამატებითი პირობები.
ქალაქ ბათუმის გენერალური გეგმით გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს საცხოვრებელ ზონაში (სზ), იგი წარმოადგენს სამშენებლო ტერიტორიას. ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმით გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2).









6. დაინტერესებულ პირთა მონაცემები

6.1. - 6.2. დაინტრერესებულ პირთა მოსაზრებები; სახელმწიფო და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებები.

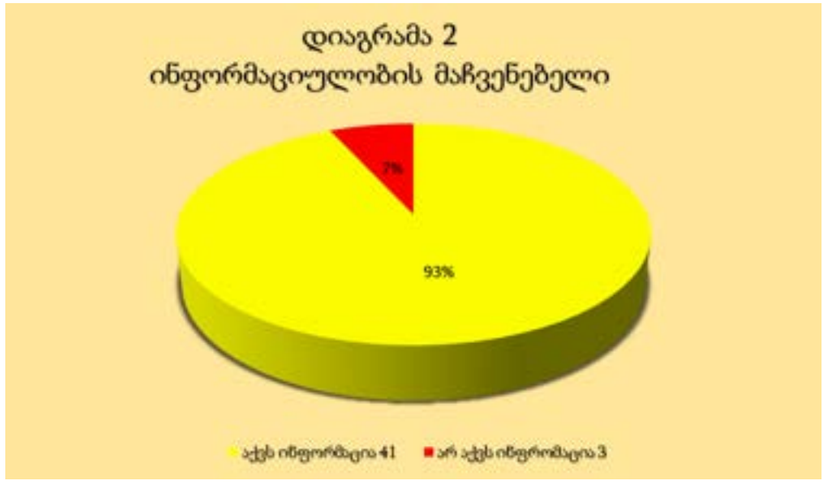
კონცეფციის დამუშავების პროცესში ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებისა და რეკომენდაციების შეწოვა-შეჯერების მიზნით,. გამოკითხულ იქნა მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი მოსახლეობის, ასევე საზოგადოების წარმომადგენლები:

ამოცანა - შემდეგი საკითხების განსაზღვრა:
მოსახლეობის ინფორმირებულობის განსაზღვრა.
მოსახლეობის დამოკიდებულების და შეფასების განსაზღვრა ახალ მშენებლობასთან დაკავშირებით.
მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობის ცვალებადობის განსაზღვრა ინვესტიციის ფონზე.
ზეგავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე.
გენერალური ერთობლიობა: ქალაქი ბათუმი, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის გამოკითხვა.
მეთოდოლოგია: ანალიტიკური, რაოდენობრივი კვლევა.
გამოკითხვის მეთოდოლოგია: კორელაციური ანალიზი. ანონიმური გამოკითხვა ანკეტის მიხედვით.
გამოკითხვის მისამართი: ქალაქი ბათუმი, აფსაროსის II შესახვევი, დასახლება ახალსოფელი.

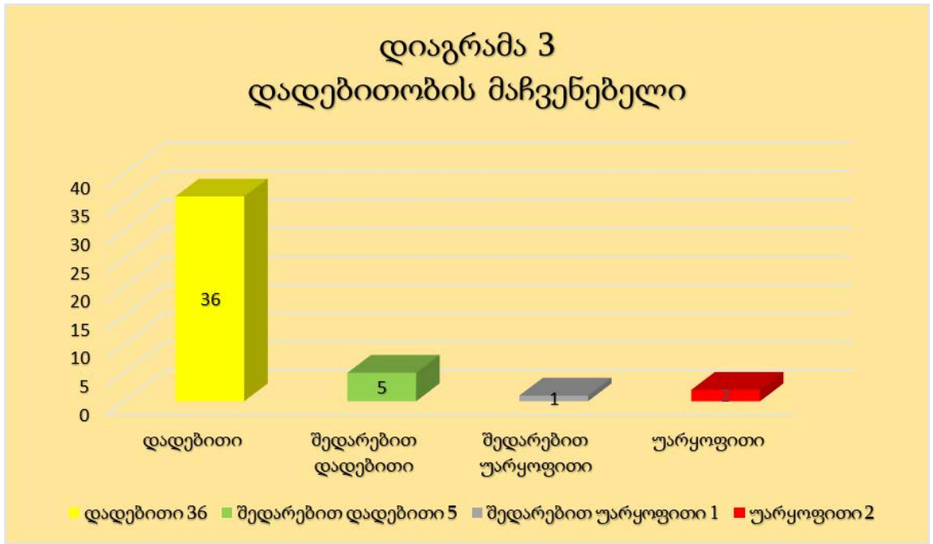
ანონიმურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო 44 რესპოდენტმა. კვლევა მოიცავდა ყველა ასაკობრივ დიაპაზონს გარდა თვრამეტ წელს მიღწეული მოქალაქეებისა. სტატისტიკურად კვლევაში მონაწილე მოქალაქეების ასაკობრივი ჯგუფები შემდეგნაირად გადანაწილდა (დიაგრამა N1):
18-25 წელი - 1 რესპოდენტი - 2.27 %;
26-35 წელი - 10 რესპოდენტი - 22.72 %;
36-45 წელი - 13 რესპოდენტი - 29.54 %;
46-64 წელი - 15 რესპოდენტი - 34.09 %;
64 + წელი - 5 რესპოდენტი - 11.36 %.



ასევე ფართო იყო გამოკითხულთა განათლების დიაპაზონი:
უმაღლესი განათლება - 11 რესპოდენტი.
სტუდენტი - 1 რესპოდენტი.
საშუალო - 32 რესპოდენტი.
რესპოდენტთა სქესი გადანაწილდა შემდეგი პარამეტრებით:
მამრობითი - 29 რესპოდენტი.
მდედრობითი - 15 რესპოდენტი.
კვლევამ მოიცვა ყველა ასაკობრივი, გენდერული და სოციალური ჯგუფი, რომლებთაც განსხვავებული სოციალური ინტერესები და მოთხოვნილებები გააჩნიათ.
სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა კვლევის ჩატარების დიაპაზონში (კვლევა ძირითადად მიმდინარეობდა საპროექტო მიწის ნაკვეთების მიმდებარედ) შეიძლება მიჩნეულ იქნას აქტუალურ საკითხად. მშენებლობის მიმართ საზოგადოების ინტერესი და მოლოდინი საკმაოდ მაღალია. 44 გამოკითხულიდან 41 რესპოდენტს აქვს ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ. დაგეგმილ მშენებლობაზე ინფორმაციის მიღების ძირითადი წყარო რესპოდენტებისთვის იყვნენ ნაცნობ-მეგობრები და მეზობლები, ასევე საინფორმაციო დაფა, რომელიც სამშენებლო ტერიტორიასთან არის განთავსებული. დაბალია იმ რესპოდენტთა (3) რაოდენობა, რომლებსაც არ აქვთ ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ, მაგრამ აქვე უნდა აღინიშნოს რომ ინფორმაციის არ მქონე რესპოდენტების განცხადებით, ბოლო დროინდელი სამშენებლო ტენდენციების გათვალისწინებით ახალი მშენებლობები გარდაუვალი რეალობაა მთელი ქალაქისა და დასახლების ტერიტორიაზე. მათ არ უკვირთ ახალი სამშენებლო პროექტის დაწყების შესახებს ინფორმაციის მიღება, ამასთანავე ისინი მიესალმებიან პროგრესს მშენებლობების კუთხით, იმ დასახლებაში რომელშიც უნდა განხორციელდეს ახალი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, ბოლო პერიოდში დაიგეგმა, საფუძველი ჩაეყარა და განხორციელდა რამოდენიმე მსხვილი სამშენებლო პროექტი, რამოდენიმე პროექტის სამშენებლო პროცესი დღესდღეისობით აქტიურ ფაზაშია შესული. რესპოდენტების აღნიშვნით გონიოსა და ახალსოფლის განვითარებას ბოლო წლების განმავლობაში შეუქცევადი სახე მიეცა და აქედან გამომდინარე მათ არ უკვირთ მსგავსი ტიპის მასშტაბური პროექტების წამოწყება, ხოლო ამას ემატება ის ფაქტიც, რომ საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად დაანონსდა სახელმწიფო მნიშვნელობის საინვესტიციო პროექტი და რესპოდენტების აღნიშნავენ, რომ ამ წამოწყების დაანონსების შემდეგ უმოკლეს პერიოდში საგრძნობლად გაიზარდა საინვესტიციო ინტერესი „გონიოს პოლიგონის“ მიმდებარე ტერიტორიების მიმართ. (დიაგრამა N2).



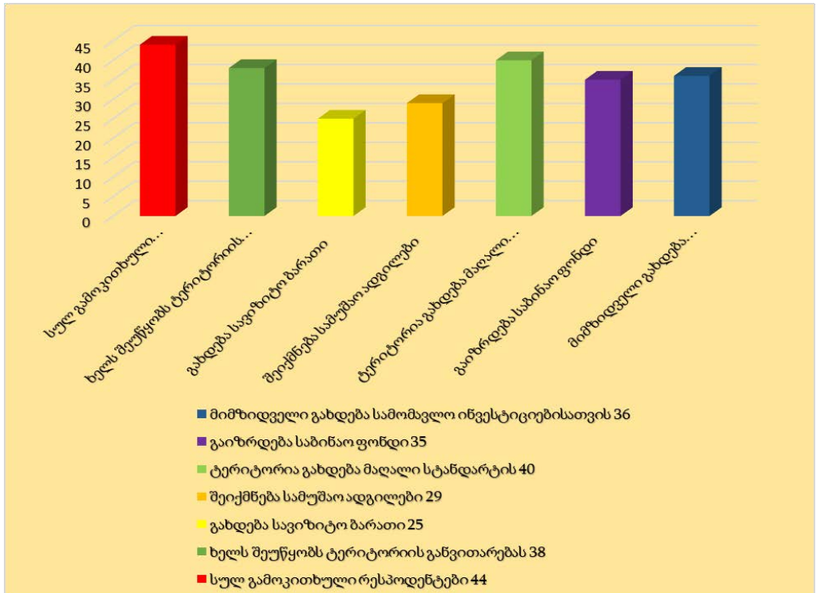
ინფორმირებულობის საკითხის შეჯამებისას შეიძლება ითქვას - ინფორმაციის საჯაროობისა და გახსნილობიდან გამომდინარე მოსახლეობის ინფორმირების ხარისხი მაღალია.
გამოკითხულთა უმრავლესობას მოსწონს აღნიშნულ უბანში ცხოვრება, თვლიან, რომ მათთვის აქ მეტნაკლებად ხელსაყრელი და კომფორტული გარემოა საცხოვრებლად. რესპოდენტთა დიდი ნაწილი დაბადებიდან აღნიშნული უბნის მკვიდრია, მათი მონათხრობით საცხოვრებელი უბნის იერსახე, განსაკუთრებულად კერძო ინვესტიციების განხორციელებიდან გამომდინარე ბოლო წლების განმავლობაში საგრძნობლად გაუმჯობესდა. ინვესტიციების ნაწილში ეს ტენდენცია მზარდია, რამაც მრავლად გააჩინა და სამომავლოდ გააჩენს უფრო მეტ განთავსების და საზოგადოებრივ სივრცეებს და თავის მხრივ სამომავლოდ უფრო გაზრდის ადგილობრივთა დასაქმების მაჩვენებელს. როგორც აღინიშნა ინვესტიციების ძირითადი ნაწილი მოდის მომსახურების სექტორზე, დასაქმების მაჩვენებელიც რესპოდენტებში განსაკუთრებულად მაღალი მომსახურების სფეროშია, რესპოდენტების განმარტებით ასევე აღსანიშნია ბოლო წლების განმავლობაში ტურისტული ნაკადების საკმაოდ გაზრდა (რესპოდენტთა გარკვეული ნაწილი საოჯახოს სასტუმროს საქმიანობაშია ჩართული), ამას ადგილობრივი მოსახლეობა უკავშირებს ინფრასტრუქტურის მოწესრიგებასა და ბოლო წლებში განხორციელებულ კერძო მასშტაბურ ინვესტიციებს მომსახურების სფეროში, რამაც ქართველ საზოგადოებასა და უცხოელ ვიზიტორ-დამსვენებლებში უფრო მეტი ინტერესი გააჩინა მოცემული ტერიტორიის მიმართ. ამ ყოველივემ თავის მხრივ ეკონომიკური და სოციალური სარგებელი მოუტანა ადგილობრივ მოსახლეობას, აქედან გამომდინარე გამოკითხული რესპოდენტები მიესალმებიან კერძო ინვესტიციების განხორციელებას მათ საცხოვრებელ უბნებში. მიუხედავად იმისა, რომ გონიოსა და ახლსოფლის დასახლებაში, საპროექტო ტერიტორიის ახლოს, მრავლად აშენდა თანამედროვე მრავალსართულიანი განთავსების ობიექტები და სხვა დანიშნულების მრავალსართულიანი შენობები, მაინც მრავლად დარჩა ტერიტორიები, რომლებიც აუთვისებელია ან რომელთა იერსახეც სრულიად შეუსაბამოა იმ სამშენებლო თუ მუნიციპალური პროექტების ფონზე რომლებიც ბოლო პერიოდში განხორციელდა ქალაქის ამ მონაკვეთში. ადგილობრივი მოსახლეობის განმარტებით თუ სწორად მოხდება მათ დასახლებაში გამოუყენებელი და არამარტო გამოუყენებელი ტერიტორიების ათვისება, მათი დასახლება შესაძლებელია საქართველოს საკურორტო ზონებში ყველაზე მოთხოვნადი გახდეს, პროექტების თანამედროვეობის და მასშტაბურობის ხარჯზე. ამ ყოველივეს ემატება ზემოთ აღნიშნული ფაქტი, რომ საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად იგეგმება სახელმწიფო მნიშვნელობისა და ყველაზე ძვირადღირებული საინვესტიციო პროექტის განხორციელება. ადგილობრივი მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ საინვესტიციო ინტერესი აღნიშნული და მიმდებარე ტერიტორიების მიმართ საგრძნობლად გაზრდილია, მიმდებარედ უკვე განხორციელებულმა ინვესტიციებმა კი უბანი ბევრად მიმზიდველი და მოთხოვნადი გახადა უძრავი ქონებისა და ტურისტულ ბაზარზე, როგორც საინვესტიციოდ ისე დასახლების მხრივ. 41 გამოკითხული ბოლო წლების განმავლობაში განხორციელებულ ინვესტიციებს დადებითად აფასებს, რადგან საცხოვრებელი უბანი და მიმდებარე ტერიტორიები გახდა ბევრად პრესტიჟული, გაიზარდა საბინაო/საწოლ ფონდი (ძირითადად ახალი საცხოვრებელი სახლებისა და სხვა დანიშნულების ობიექტების აშენების ხარჯზე), განხორციელდა არაერთი ინფრასტრუქტურული პროექტი, გაჩნდა დამატებითი სამუშაო ადგილები როგორც მომსახურების, ისე სხვადასხვა ბიზნეს სექტორში. აქედან გამომდინარე კითხვაზე- როგორ აფასებთ თქვენს უბანში ახალი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას, დადებით შეფასება მისცა 36(81.81%) რესპოდენტმა, შედარებით დადებითი შეფასება 5(11.36%) რესპოდენტმა, შედარებით უარყოფითი შეფასება 1(2.27%) რესპოდენტმა, ხოლო გამოკითხულთაგან 2(4.54%) რესპოდენტი უარყოფითად აფასებს უბანში ახალ დიდ მშენებლობას.



გამოკითხული რესპოდენტების მოსაზრებით ქალაქ ბათუმში, გონიოს დასახლებაში, აფსაროსის II შესაახვევში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა ხელს შეუწყობს ტერიტორია გახადოს უფრო თანამედროვე, პრესტიჟული, მოთხოვნადი უძრავი ქონების ბაზარზე, ვიზუალურად არასახარბიელო ტერიტორია გახდეს უფრო მიმზიდველი, გაზარდოს საბინაო და საწოლ ფონდი, შეიქმნას უკეთესი საინვესტიციო გარემო და გაჩნდეს მეტი სამუშაო ადგილი, შესაბამისად გაუმჯობესდეს ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობა.
44 გამოკითხულიდან 41 რესპოდენტი მიესალმება ახალ მშენებლობას რადგან:
(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)
ა) ის ხელს შეუწყობს აღნიშნული ტერიტორიის განვითარებას - 38 რესპოდენტი;
ბ) ის გახდება ქალაქის/დასახლების სავიზიტო ბარათი - 25 რესპოდენტი;
გ) შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები - 29 რესპოდენტი;

დ) ტერიტორია დასახლდება და გახდება მაღალი სტანდარტების - 40 რესპოდენტი;
ე) ხელს შეუწყობს საბინაო/საწოლ ფონდის გაზრდას - 35;
ვ) ტერიტორია უფრო მიმზიდველი გახდება სამომავლო ინვესტიციებისათვის - 36.

კონკრეტული პასუხებიდან გამომდინარე, მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობის ცვალებადობის განსაზღვრა კონკრეტული ინვესტიციის განხორციელების ფონზე შესაძლებელია შეუქცევად პროცესად მივიჩნიოთ, ვინაიდან მშენებლობის მომხრე რესპოდენტების უმრავლესობა მინიმუმ ერთ დადებით მხარეს ასახელებს რაც შეიძლება ინვესტიციამ გამოიწვიოს კონკრეტულად მათთვის ან დასახლებაში მცხოვრები მოსახლეობისათვის, რაც მთლიანობაში გამოკითხულ რესპოდენტთა რაოდენობასთან მიმართებაში გრაფიკულად შემდეგნაირად გამოისახება:



რესპოდენტთა ის ნაწილი, რომელიც ეწინააღმდეგება ახალი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას თვლიან, რომ:
(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)
ა) დაამახინჯებს გარემოს იერსახეს - 3 რესპოდენტი.
უნდა აღინიშნოს, რომ სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის აშენების მოწინააღმდეგე რესპოდენტების ნაწილის ძირითადი განწყობა პასუხებიდან გამომდინარე არა კონკრეტული პროექტის წინააღმდეგ არამედ უფრო ზოგადი ხასიათის იყო, ისინი აღნიშნავენ, რომ ისეთ ზღვისპირა დასახლებებში, როგორიცაა ახალსოფლისა და გონიოს დასახლებები - მაქსიმუმ უკვე აშენებული სახლები უნდა განახლდეს, ხოლო ახლოს აშენების შემთხვევაში ორი ან სამ სართულიანი შენობების მშენებლობები უნდა იყოს დაშვებული ისე როგორც ეს გასულ საუკუნეში - საბჭოთა კავშირის დროს ხდებოდა (აღსანიშნია, რომ უარყოფითად განწყობილი რესპოდენტები საპენსიო ასაკის იყვნენ). უარყოფითად განწყობილი რესპოდენტები ამასთანავე არ მიესალმებიან არც იმ მშენებლობებს, რომლებიც უკვე დასრულდა და ფუნქციონირებს და აღნიშნავენ, რომ მართალია ახალი ლამაზი შენობებით უფრო მეტი ტურისტი დაინტერესდა მათ დასახლებებში დასვენებით, თუმცა ამ დადებით ფაქტორსაც აქვს მისი უაყოფითი ეფექტი, რაც მათ აღნიშვნით, ნაწილი ადგილობრივების უკმაყოფილებას იწვევს.
კვლევამ ცხადყო, რომ სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის აშენების შემდგომ უბნისა და დასახლების განვითარების დადებითი დინამიკა გარდაუვალია.
კვლევის თანახმად მოსახლეობის რეკომენდაციები და სურვილებია: მშენებლობის დროს ყურადღება უნდა მიექცეს ტერიტორიის დანაგვიანებისაგან, სამშენებლო მტვრისაგან, მშენებლობისაგან გამოწვეული ხმაურისაგან მიმდებარე ტერიტორიის დაცვას, მშენებლობის ვადებში დასრულებას, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა დადგენილ სტანდარტსა და ნორმას, ასევე კომპანიამ სამუშაოებისას უნდა დაიცვას უსაფრთხოების ყველა წესი, ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს ისეთი საზოგადოებრივი ობიექტები, რომლებიც სამომავლოდ არ გამოიწვევენ ხმაურს. პროექტის მიმდინარეობისას და მისი სამომავლო ფუნქციონირებისას ადგილობრივ მოსახლეობას უნდა ქონდეს დასაქმების საშუალება. მიწის ნაკვეთზე უნდა მოეწყოს მწვანე ადგილები, რომლითაც ისარგებლებს, როგორც დამსვენებელი ასევე ადგილობრივი მოსახლეობა, აუცილებელია საპარკინგე ზონა და შესაბამისი საპარკინგე ინფრასტრუქტურა. ასევე მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ უმჯობესი იქნება თუ ინვესტორი გაითვალისწინებს პროექტის მშენებლობის პერიოდს, რადგან სამშენებლო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის ნაწილის ძირითადი საქმიანობა სეზონური ხასიათისაა, ხოლო ზაფხულის პერიოდში მშენებლობა შესაძლოა ვიზიტორებისათვის დამაბრკოლებელი იყოს, რომ გარკვეული პერიოდით დასახლდეს და დაისვენოს საპროექტო ტერიტორიასთან ახლო მდებარე საოჯახო ტიპის სასტუმროებში.

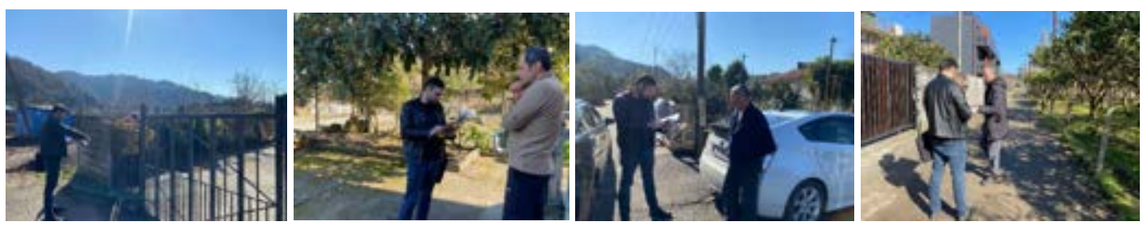
კვლევა ცხადყოფს, რომ დაგეგმილი მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე და დასახლებაში მცხოვრებ მოქალაქეთა უმრავლესობა მიესალმება სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას და კონკრეტულ ტერიტორიაზე თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობების განთავსებას, რაც ხელს შეუწყობს მოქალაქეთა და ვიზიტორთა ღირსეული საცხოვრებელი

და დასასვენებელი გარემოს შექმნას. სამომავლოდ კიდევ უფრო გაზრდის ტერიტორიის პრესტიჟს, გაზრდის ფასს უძრავ ქონებაზე (რაც ძალიან მნიშვნელოვანია სამშენებლო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობისათვის, რადგან გარკვეული ნაწილი უკვე თანამშრომლობს, ხოლო ნაწილი სამომავლოდ განიხილავს ინვესტორებთან თანამშრომლობას), განავითარებს მუნიციპალურ სერვისებს, შექმნის ადგილობრივი მოსახლეობისათვის მეტ სეზონურ და არამხოლოდ სეზონურ სამუშაო ადგილს, ტერიტორიას უფრო მიმზიდველს გახდის სამომავლო ინვესტიციებისათვის, გაზრდის საბინაო და საწოლ ფონდს დასახლებაში, რაც საბოლოო ჯამში დადებითად აისახება ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ პირობებზე და ეკონომიკურ კეთილდღეობაზე, შექმნის დამატებით საზოგადოებრივ სივრცეებს და დადებითად იმოქმედებს მოსახლეობის განწყობაზე. სამშენებლო ტერიტორიაზე ამ დროისათვის ვხვდებით ცარიელ, ნაწილობრივ შემოსაზღვრულ და ნაწილობრივ გადათხრილ ტერიტორიას, რომლის ნაწილზე ამოსულია ბალახი და გავერანებულია, ხოლო ნაწილზე დაყრილია გრუნტი. ადგილობრივი მოსახლეობის განმარტებით, ადრე, გასულ საუკუნესა და ამ საუკუნის დასაწყისში აღნიშნულ ტერიტორიებზე ციტრუსის კულტურა იყო გაშენებული, რომელმაც დროთა განმავლობაში დაკარგა მსხმოიარობა და საბოლოოდ მოისპო, ახლა კი განსაკუთრებით ზაფხულის ცხელ პერიოდში ხშირია შემთხვევები, როდესაც მოცემულ ტერიტორიაზე განსაკუთრებით იზრდება ქვეწარმავლებისა და მღრნელების რაოდენობა, რაც ადგილობრივებისათვის დიდი დისკომფორტის და საფრთხის შემცველია, როგორც ფიზიკურად ადამიანებისათვის, ასევე საზიანოა მიმდებარედ მდებარე სავარგულებისათვის. საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება თანამედროვე პრესტიჟული სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, რაც შეცვლის არა მხოლოდ სამშენებლო ტერიტორიის, არამედ სრულიად უბნის და დასახლების ვიზუალურ მხარეს. იგი გახდება ბევრად უფრო პრესტიჟული, თანამედროვე და მიმზიდველი, ვიდრე ის დღესაა. ადგილობრივი მოსახლეობისაგან მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ კონკრეტული მშენებლობა აღნიშნული უბნისთვის შესაძლებელია ასევე გახდეს დასახლების სავიზიტო ბარათი, ეკონომიკური მდგრადობისა და განვითარების ერთგვარი მასტიმულირებელი ფაქტორი და დამატებით გამოიწვიოს უბანში ახალი ინვესტიციების მოზიდვა, რასაც ადგილობრივი მოსახლეობის დიდი ნაწილი მიესალმება და არაერთხელ დააფიქსირეს გამოკითვის მსვლელობისას, რომ მათ უბანში განხორციელებული ყოველი ახალი მსგავსი გრანდიოზული ინფრასტრუქტურული პროექტი იძლევა შესაძლებლობას ადგილობრივებმა ნახონ ეკონომიკური სარგებელი. რესპოდენტების უმრავლესობა მიიჩნევს რომ აღნიშნულ უბანში მშენებლობის მაქსიმალური ხელშეწყობა უნდა მოხდეს, რადგან ეს ერთდროულად იმოქმედებს რამდენიმე მნიშვნელოვან ფაქტორზე, როგორებიცაა ადგილობრივი მოსახლეობის ეკონომიკური კეთილდღეობა, ქლაქის კონკრეტული მონაკვეთის არქიტექტურული განვითარება, უძრავ ქონების ბაზარზე უფრო მეტი ინტერესი ადგილობრივი ობიექტების მიმართ, რაც გამოიწვევს მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის უძრავ ქონებაზე ფასის მატებას და რაც ყველაზე მთავარია ადგილობრივი მოსახლეობისათვის, უფრო მეტი ტურისტისა და ვიზიტორის მოზიდვა მათ დასახლებაში არა მხოლოდ ზაფხულის არამედ წლის სხვა პერიოდებში.

ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებები: ხელისუფლების წარმომადგენლები მიიჩნევენ, რომ მაქსიმალურად უნდა იქნას ქალაქის განაპირა ნაწილის, განსაკუთრებით სანაპირო ზოლის მიმდებარედ, მათ შორის თავისუფალი, მოუწესრიგებელი მიწის ნაკვეთების ათვისება, მათი და ურბანული სივრცის ინტენსიური განვითარება, ასევე მიესალმება ახალი საბინაო ფონდის და განთავსების ადგილების შექმნას, შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განვითარებას, აღნიშნულის განხორციელება უნდა მოხდეს ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის - განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებით. მათი პირობებია: დაგეგმარებისას გათვალისწინებული იქნას მოსახლეობის მოსაზრებები.

საჯარო ინტერესები: ქალაქის ნაწილების გამოყენებისა და განვითარების მოწესრიგება საჯარო და კერძო ინტერესების შეჯერების საფუძველზე შემუშავებული ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მეშვეობით; სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება; ტერიტორიის მოწესრიგება, განვითარება და სათანადო უზრუნველყოფა, ადამიანის საარსებო გარემოს ჰარმონიული განვითარებისათვის პირობების შექმნა; ეკონომიკის დარგების მათ შორის სამშენებლო სექტორის განვითარების ხელშეწყობა;
კერძო ინტერესები: გეგმარებითი ერთეულზე განთავსებული მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსება; ადამიანისათვის ღირსეული გარემოს და პირობების შექმნა; ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს და უსაფრთხო პირობების შექმნა და შენარჩუნება; ეკონომიკური საქმიანობის განვითარება; სოციალური და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის განახლება და განვითარება; სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ხელმისაწვდომობა.





5. განაშენიანების დეტალური გეგმის მონახაზი - კონცეფცია

5.1. ტექსტური ნაწილი - ანოტაცია

1. დაგეგმვის ობიექტი, დაგეგმვის საჭიროება, ინიციატივა

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავდა ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში, დასახლება ახალსოფელში მდებარე მიწის ნაკვეთების ს.კ. 05.36.22.548, 05.36.22.765, 05.36.22.561, 05.36.22.141, 05.36.22.370, 05.36.22.064, 05.36.22.226, 05.36.22.767, 05.36.22.079, 05.36.22.050, 05.36.22.029, 05.36.22.766, 05.36.22.762, 05.36.22.532, 05.36.22.475, 05.36.22.426, 05.36.22.557, 05.36.22.764, 05.36.22.671, საერთო ფართობით 26130.00 კვ.მ., სამშენებლოდ განვითარების მიზნით. დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს გეგმარებითი ერთეული, რომელიც მოიცავს 19 მიწის ნაკვეთს და მისი ფართობი შეადგენს 30000 კვ.მ-ს.
განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ტაქსონომიური დონე იერარქიულად წარმოადგენს ქვედა დონეს და მიეკუთვნება ქალაქთმშენებლობის გეგმებს. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული დავალების შესაბამისად განაშენიანების დეტალური გეგმის შედგენის პირველ ეტაპზე შემუშავდა გდგ-ს კონცეფცია. დაგეგმვის მოსაზრებები შემუშავდა გეგმარებითი ერთეულის ფიზიკური გარემოს, მათ შორის სივრცითი, ინფრასტრუქტურის, სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის კვლევის, ასევე უფლებრივი გარემოს შესწავლისა და დაინტერესებულ პირთა მოსაზრებების განხილვის შედეგად.
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავდა გეგმარებით ერთეულში შემავალ მიწის ნაკვეთებზე სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსებისათვის, განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული განაშენიანების პარამეტრების ცვლილებების მიზნით და მოიცავს როგორც დასაბუთებას, ეფექტიანობის შეფასებას, ასევე გრაფიკულ ნაწილს. ტერიტორიის გამოყენების რუკაში, გეგმარებითი ერთეულის მიმართ განსაზღვრულია როგორც განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები, ასევე ესთეტიკური პარამეტრები, გამწვანების და სხვა პირობები.
საპროექტო მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ სამშენებლო მიწის ნაკვეთებს. პროექტით დაგეგმილია 6 ბლოკისაგან შემდგარი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსება, რომელშიც აპარტამენტების გარდა, განთავსდება საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართები, ასევე მიწისქვეშა ავტოსადგომები. დაგეგმილია შიდა გზების, ღია ავტოსადგომებისა და გამწვანების მოწყობა.
გეგმარებით ერთეულში მოქცეული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია ქალაქმშენებლობის პარამეტრების ცვლილება, მათ შორის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის სიდიდის ცვლილება/გაზრდა 1,2-დან 6,4-მდე, ასევე მაქსიმალური სიმაღლეების და სხვა პირობების განსაზღვრა. აღნიშნული წარმოადგენს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 41-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილია ამ მაჩვენებლების გადამეტების საფუძველი - გდგ, შესაბამისად საჭიროებს დაგეგმვას და კერძო ინიციატივის საფუძველზე, ქალაქ ბათუმის მერიის მიერ 2024 წლის 24 დეკემბერს გამოცემულ იქნა №14.142435921 ბრძანება განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიცირების გაცემის შესახებ.

2. დაგეგმვის მიზნები, პრინციპები, ამოცანები

ქალაქმშენებლობითი გეგმის - განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება ემყარება მდგრადი განვითარების მიზნებს და პრინციპებს, რომლებიც უზრუნველყოფს შესაბამისი ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების ეკონომიკური და სოციალური წინაპირობების ჰარმონიზაციას.
დაგეგმვის მიზნებია: განაშენიანების რეგულირება, რომელიც ხორციელდება ქალაქმშენებლობითი გეგმების მეშვეობით; ტერიტორიის განახლება და განვითარება; მიწის ნაკვეთების განვითარება, მათი გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტული რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა; განვითარების გრძელვადიანი პოტენციალის შენარჩუნება და სათანადო უზრუნველყოფა; ტერიტორიის ფუნქციურ მდგრად ერთეულად ჩამოყალიბება.
დაგეგმვის პრინციპებია: სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება; ადამიანისათვის ღირსეული საარსებო პირობების შექმნა და შენარჩუნება; მიწის ნაკვეთების განახლება და ზომიერი ინტენსიფიკაცია; ეკონომიკური, სოციალური განვითარებისათვის შესაბამისი წინაპირობების შექმნა; მიწის რაციონალური გამოყენების პრინციპი; ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება; ინფრასტრუქტურის განვითარება, შესაბამისი ტერიტორიული წინაპირობების შექმნით ეკონომიკური საქმიანობის წახალისება და ხელშეწყობა; ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა; მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა.
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის ამოცანაა გეგმარებითი ერთეულის სამშენებლოდ განვითარებისათვის ქალაქთგეგმარებითი ასპექტებისა და პრინციპების დაცვით: გეგმარებით ერთულში არსებული მიწის ნაკვეთების ფორმირებისთვის ფორმალურ-სამართლებრივი წინაპირობების შექმნა; განაშენიანებისთვის საჭირო განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების და მათი ზღვრულად დასაშვები მაჩვენებლების განსაზღვრა. საჭიროების შემთხვევაში, მათი გადამეტების ოდენობისა და პირობების განსაზღვრა; განაშენიანების ფორმირებისთვის საჭირო მიწათსარგებლობის პირობების განსაზღვრა.
განაშენიანების დეტალური გეგმა გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი განაშენიანებისთვის საჭირო ქალაქთმშენებლობითი გეგმაა და გააჩნია განაშენიანების მართვის სავალდებულო ხასიათი, რამდენდაც ის წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების რეგულირების უშუალო საფუძველს.

3. გეგმარებითი ერთეულის - საპროექტო ტერიტორიის და მიმდებარე ტერიტორიების აღწერა

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქალაქის ცენტრალური ნაწილის სამხრეთ-დასავლეთით, დასახლება ახალსოფელში. იგი ესაზღვრება აფსაროსის II შესახვევს, მისი ფართობი შეადგენს 30000 კვ.მ-ს და მოიცავს 19 მიწის ნაკვეთს. დღეისათვის გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთები - საპროექტო ნაკვეთები თავისუფალია. გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარე ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო ინფრასტრუქტურით.
გეგმარებით ერთეულის უშუალო სიახლოვეს და მიმდებარე ტერიტორიებზე ძირითადად განთავსებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, ერთ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციონირებს ავტოგასამართი სადგური, ერთ მიწის ნაკვეთზე მიმდინარეობს სამშენებლო სამუშაოები, მიწის ნაკვეთების უმრავლესობა თავისუფალია. მიმდებარე მატერიალური გარემო არ გამოირჩევა ღირებული არქიტექტურით, კაპიტალური ფონდის ნაწილი განახლებულია, საგზაო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაცია/რეკონსტრუქცია განხორციელდა უახლოეს წარსულში. გეგმარებითი

ერთეულის ტერიტორია სწორი რელიეფისაა, მიმდებარე ქუჩების ქსელი ეყრდნობა საქალაქო მნიშვნელობის ქსელს. იგი ინტეგრირებული იქნება ქალაქის ურბანულ ქსოვილში როგორც ფუნქციური, ასევე ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით.

საკუთრების სტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ ფიზიკური და იურიდიული პირების საკუთრებას.

მიწის ნაკვეთი					
N	საკადასტრო კოდი	ფართობი კვ.მ.	მისამართი	მესაკუთრე	ფუნქციური დანიშნულება
1	2	3	4	5	6
1	05.36.22.548	1501,00	აფსაროსის II შესახვევი N2ო	შპს გონიოს აპარტამენტები	სასოფლო-სამეურნეო
2	05.36.22.765	1963,00	აფსაროსის II შესახვევი N2ო-ს მიმდებარედ	შპს გონიოს აპარტამენტები	სასოფლო-სამეურნეო
3	05.36.22.561	1627,00	აფსაროსის II შესახვევი N10ბ	თენგიზ სარჯველაძე	სასოფლო-სამეურნეო
4	05.36.22.141	1202,00	აფსაროსის II შესახვევი N10ე	თენგიზ სარჯველაძე	სასოფლო-სამეურნეო
5	05.36.22.370	1700,00	აფსაროსის II შესახვევი N10ვ	თენგიზ სარჯველაძე	სასოფლო-სამეურნეო
6	05.36.22.064	1291,00	აფსაროსის II შესახვევი N10ზ	შპს გონიოს აპარტამენტები	სასოფლო-სამეურნეო
7	05.36.22.226	1399,00	აფსაროსის II შესახვევი N10თ	თენგიზ სარჯველაძე	სასოფლო-სამეურნეო
8	05.36.22.767	1004,00	აფსაროსის II შესახვევი N10თ-ს მიმდებარედ	თენგიზ სარჯველაძე	სასოფლო-სამეურნეო
9	05.36.22.079	2503,00	აფსაროსის II შესახვევი N10ი	თენგიზ სარჯველაძე	სასოფლო-სამეურნეო
10	05.36.22.050	901,00	დასახლება ახალსოფელი	შპს გონიოს აპარტამენტები	სასოფლო-სამეურნეო
11	05.36.22.029	2403,00	დასახლება ახალსოფელი	შპს გონიოს აპარტამენტები	სასოფლო-სამეურნეო
12	05.36.22.766	2051,00	დასახლება ახალსოფელი	შპს გონიოს აპარტამენტები	სასოფლო-სამეურნეო
13	05.36.22.762	691,00	დასახლება ახალსოფელი	შპს გონიოს აპარტამენტები	სასოფლო-სამეურნეო
14	05.36.22.532	1288,00	დასახლება ახალსოფელი	შპს გონიოს აპარტამენტები	სასოფლო-სამეურნეო
15	05.36.22.475	798,00	დასახლება ახალსოფელი	შპს გონიოს აპარტამენტები	სასოფლო-სამეურნეო
16	05.36.22.426	837,00	დასახლება ახალსოფელი	შპს გონიოს აპარტამენტები	სასოფლო-სამეურნეო
17	05.36.22.557	728,00	დასახლება ახალსოფელი	შპს გონიოს აპარტამენტები	სასოფლო-სამეურნეო
18	05.36.22.764	1500,00	დასახლება ახალსოფელი	თენგიზ სარჯველაძე	სასოფლო-სამეურნეო
19	05.36.22.671	743,00	დასახლება ახალსოფელი	თენგიზ სარჯველაძე	სასოფლო-სამეურნეო

კლიმატი

კლიმატური თვალსაზრისით, ტერიტორიაზე გავრცელებულია ზღვის სუბტროპიკული კლიმატის ნოტიო ოლქის ჰავა. ტერიტორია მიეკუთვნება ზღვის ნოტიო კლიმატურ ზონას რბილი, თბილი, უთოვლო ზამთრით და ცხელი ზაფხულით. აღნიშნული ზონის ფარგლებში, რომელიც ვრცელდება კოლხეთის დაბლობზე, კლიმატური თავისებურებებით გამოიყოფა რამდენიმე ქვეზონა. მათ შორის, აჭარის სანაპირო ზოლი, რომელსაც მიეკუთვნება საკვლევი რაიონი და სადაც ზონის დანარჩენ ტერიტორიასთან შედარებით, ჭარბად ნოტიო კლიმატია მთელი წლის მანძილზე გაბატონებული ზღვიდან მონაბერი ქარებით. სანაპირო შავი ზღვის უშუალო გავლენის ქვეშ იმყოფება. ადგილის რელიეფი ასევე განაპირობებს ნალექების სიუხვეს დასავლეთიდან ცივი ჰაერის მასების შემოჭრის დროს. შედეგად, აჭარის სანაპირო გამოირჩევა თბილი, რბილი და ტენიანი კლიმატით. დეტალურად კლიმატური პირობები იხილე მონაცემთა მატრიცაში.

ეკოლოგიური მდგომარეობა

გეგმარებითი ერთეულზე არ არის განთავსებული, ჰაერის, წყლის და ნიადაგის დამაბინძურებელი ობიექტები და შესაბამისად გეგმარებითი ერთეული არ ახდენს გარემოზე ხანგრძლივ და შეუქცევ ან მაღალი კუმულაციური ეფექტის მქონე ზემოქმედებას, გარემოს ან/და ადამიანის ჯანმრთელობას არ უქმნის მომეტებულ რისკს, შესაბამისად არ ახდენს უარყოფით გავლენას გარემოს საერთო მდგომარეობაზე. გრუნტის წყლები ჩაედინება როგორც გამწვანების ადგილებში, ასევე არხებში, ტერიტორიაზე არ ხდება ბუნებრივი რესურსების გამოყენება, ნარჩენების გატანა ხორციელდება ქალაქ ბათუმის ნაგავსაყრელზე, დაცულია აკუსტიკური რეჟიმი, რადგან ტერიტორიაზე არ არის განთავსებული ხმაურით დამაბინძურებელი ობიექტები. გეგმარებითი ერთეულის ეკოლოგიური მდგომარეობა ასახულია საბაზისო მონაცემებში და ეკოლოგიური მდგომარეობის კვლევაში.

გეომორფოლოგია

გეომორფოლოგიურად სამშენებლო ტერიტორია მიეკუთვნება კახაბრის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ-დასავლეთი ნაწილის, ზღვისპირა ზონას. ტერიტორიის რელიეფი აკუმულაციური ტიპისაა, რომელიც შექმნილია ზღვის ტრანსგრესია-რეგრესიის მოქმედების შედეგად. ზედაპირი მარტივია და თითქმის სწორია, ხასიათდება დასავლეთისაკენ მცირე დახრილობით. ტერიტორია გეოლოგიურად აგებულია მეოთხეული ალუვიურ-ზღვიური გენეზისის ხრეშოვანი და ქვიშოვანი გრუნტებით.
გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას ღებულობენ შემდეგი სახის გრუნტები, რომლის საფუძველზეც გამოიყო საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტები (სგე):
სგე (ფენა) 1 – ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის და ნიადაგის ნარევი. სიმძლავრე 0,60-1,70 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.
სგე (ფენა) 2 – ხრეში, კენჭნარის და ქვიშის შემავსებლით. ფონდური მასალების მიხედვით სიმძლავრე 5,0 მ-ზე მეტია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.
გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გამოვლინდა მიწის ზედაპირიდან 1,70-2,30 მ-ის სიღრმეზე.
ტერიტორიაზე მშენებლობისათვის მორფოლოგიური და გეოლოგიური პირობები ხელსაყრელია. გეოდინამიურად ტერიტორია მდგრადია. ამ დროისათვის საკვლევ ტერიტორიაზე ნეგატიური ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები არ შეიმჩნევა. ტერიტორიის ჰიდროგეოლოგიური პირობები ხელსაყრელია.
საინჟინრო-გეოლოგიური ანგარიში მოცემულია დანართებში.

ბუნებრივი და კულტურული ფასეულობები

სამიზნე ტერიტორია არ მდებარეობს ბუნებრივი ფასეულობების, მათ შორის მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების არეალში ან/და მათ სიახლოვეს.
გეგმარებითი ერთეული არ მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების დაცვის ზონებში, აღნიშნულ ტეროტორიაზე არ გამოვლენილა ღირებული მატერიალური ობიექტები, ასევე არ მდებარეობს არქეოლოგიური დაცვის ზონებში.

4. ეფექტიანობის შეფასება

პროექტის განხორციელება ხელს შეუწყობს თავისუფალი, მოუწესრიგებელი მიწის ნაკვეთების ათვისებასა და ურბანული სივრცის განვითარებას, თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობების განთავსებას, ახალი კაპიტალური ფონდის შექმნას, საცხოვრებელი ფონდის და განთავსების ადგილების გაზრდას, მოქალაქეთა ღირსეული საცხოვრებელი და დასასვენებელი გარემოს შექმნას, სოციალური პირობების გაუმჯობესებას, ვიზიტორების თანამედროვე სერვისებით უზრუნველყოფას, სუსტი ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბებას, მიმდებარე ტერიტორიების განვითარებისათვის ინვესტიციების მოზიდვას, ეკონომიკის დარგების განვითარებას, ახალი სამუშაო ადგილების შექმნას.
პროექტის განხორციელებით ჩამოყალიბდება მოწესრიგებული მდგრადი გეგმარებითი ერთეული, რაც ურბანული თვალსაზრისით გამართლებული და მიზანშეწონილია. განვითარების შედეგად გათვალისწინებული იქნება ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნები, მათ შორის შიდა გზები, გამწვანების ადგილები, ავტოსადგომები და სხვა აუცილებელი ინფრასტრუქტურა.

მიწის ნაკვეთები მოშენდება თანამედროვე სტანდარტების მქონე მრავალსართულიანი შენობებით, რომლებშიც აპარტამენტების გარდა განთავსებული იქნება საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართები, შესაბამისად განავითარებს შესაბამის მოთხოვნილებებზე ორიენტირებულ ობიექტებს, მათ შორის მომსახურების, რაც დადებით გავლენას მოახდენს სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე.

SWOT ანალიზი:

ძლიერი მხარეები	შავი ზღვის სანაპიროსთან და ძირითად სატრანსპორტო ქსელზე - ინფრასტრუქტურაზე ხელმისაწვდომობა; მიწის ნაკვეთების ათვისების ხარჯზე ახალი კაპიტალური ფონდის შექმნის და ტერიტორიის მდგრადი განვითარების პოტენციალი. თავისუფალი მიწის რესურსი.
სუსტი მხარეები	ქალაქმშენებლობითი თვალსაზრისით მიმდებარე მოუწესრიგებელი ტერიტორიები; არასაკმარისი სოციალური დანიშნულების და სხვა ინფრასტრუქტურა.
შესაძლებლობები	ინვესტიციების მოზიდვის პოტენციალი; ტერიტორიების მდგრადი განვითარება; მიწის ნაკვეთების ათვისების ხარჯზე თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობების განთავსება; ინფრასტრუქტურის განვითარება; საცხოვრებელი ფონდის და განთავსების ადგილების გაზრდა.
საფრთხეები	ქალაქთმშენებლობითი დეტალური დოკუმენტის არარსებობისას ქაოსური განაშენიანება

პროექტი, რომლის განხორციელების მიზნითაც მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა, საჯარო ბიუჯეტზე და საფინანსო ან ინვესტიციების დაგეგმვაზე ზეგავლენას არ ახდენს, ვინაიდან მთლიანად ხორციელდება კერძო ინვესტიციებით.

5. ეტაპები და რიგითობა

პროექტის განხორციელდება შემდეგი ეტაპებით და რიგითობით:
პირველი ეტაპი: ობიექტის სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის მიღება;
მეორე ეტაპი: ტერიტორიის მომზადება მშენებლობისათვის;

მესამე ეტაპი: სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა;
მეოთხე ეტაპი: საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
მეხუთე ეტაპი: შიდა საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
მეექვსე ეტაპი: ტერიტორიის გამწვანება;
მეშვიდე ეტაპი: ტერიტორიის კეთილმოწყობა.
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული ღონისძიებები განხორციელდება არა უგვიანეს 2031 წლის 31 დეკემბრისა.

6. ალტერნატივები

„სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, იერარქიულად ქვედა დონის დოკუმენტში - გდგ-ში ალტერნატივების ასახვა არ წარმოადგენს სავლდებულოობას/საჭიროებას.
ამასთან, კოდექსის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით ალტერნატივები შესაძლებელია წარმოდგენილი იყოს საქართველოს სივრცითი მოწყობის სქემაში.
ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე გდგ-ს კონცეფცია არ საჭიროებს ალტერნატივების განხილვას.

7. ინფრასტრუქტურა:
სოციალური ინფრასტრუქტურა

სოციალური ინფრასტრუქტურა, მათ შორის ჯანდაცვის, განათლების, სპორტის, კულტურის, სამოქალაქო უსაფრთხოების, რელიგიური, საკულტო ობიექტები გეგმარებით ერთეულზე არ არის განთავსებული, ასევე არ არის განთავსებული მიმდებარედ.

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა და ზეგავლენა საგზაო მოძრაობაზე

გეგმარებით ერთეულის ჩრდილო-დასავლეთით გადის აფსაროსის გზატკეცილი, სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება აფსაროსის II შესახვევი.
სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები: აფსაროსის გზატკეცილი წარმოადგენს საერთაშორისო მნიშვნელობის ავტომაგისტრალს (E70), სავალი ნაწილი დაფარულია ასფალტის საფარით, მოწესრიგებულია საგზაო ნიშნებითა და მონიშვნის ხაზებით, საფეხმავლო ტროტუარი მოსაწყობია. აფსაროსის II შესახვევი წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, დაფარულია გრუნტით. რეკონსტრუქციის შედეგად შესაძლებელია ნორმატივებით გათვალისწინებული გზების და ტროტუარების მოწყობა.
აფსაროსის გზატკეცილის და აფსაროსის II შესახვევის მეშვეობით საკვლევი ობიექტი მყარად არის დაკავშირებული საერთო სატრანსპორტო ქსელთან.
შიდა სატრანსპორტო ქსელი: ობიექტის სატრანსპორტო სქემის მიხედვით ავტომობილებისათვის ობიექტზე შესასვლელ-გამოსასვლელი მოეწყობა აფსაროსის გზატკეცილის მხრიდან, პროექტის მიხედვით ობიექტზე შესასვლელ არეალში მოეწყობა 9,0 მეტრი სიგანის სავალი ნაწილი, ასევე მოეწყობა 6,0 მეტრი სიგანის სავალი ნაწილი საცხოვრებელ კორპუსებს შორის, რომელიც მოიცავს ობიექტის სრულ პერიმეტრს. აღნიშნული შიდა გზების მეშვეობით ავტომობილები შეუფერხებლად განთავსდებიან როგორც ღია მიწისზედა, ასევე მიწისქვეშა დახურულ ავტოსადგომებზე. მოცემული საგზაო სქემა მოსახერხებელია საჭიროების შემთხვევაში შენობის პერიმეტრზე შეუფერხებლად გადაადგილდეს სასწრაფო სამედიცინო და სახანძრო სამაშველო ბრიგადები.
აღნიშნული შიდა სატრანსპორტო სქემის მოწყობის პირობებში არ შეიცვლება ობიექტის მიმდებარედ არსებული საერთო სარგებლობის საგზაო სატრანსპორტო სქემა. ტერიტორია უზრუნველყოფილია ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო- საავარიო მომსახურებისთვის.
ავტოსადგომებით უზრუნველყოფა: სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის პირობებში აუცილებელია მობინადრე ავტომფლობელებისათვის და ვიზიტორებისათვის გათვალისწინებული იქნეს საპარგინგე სივრცის მოწყობა, რადგან წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლოა ავტომანქანების სიმრავლემ, საკვლევი ობიექტის მიმდებარე ქუჩებზე გამოიწვიოს ავტომანქანების ნაკადების მოძრაობის შეფერხება. აქედან გამომდინარე აუცილებლობას წარმოადგენს საკვლევ ობიექტს გააჩნდეს ინდივიდუალური მიწისქვეშა და/ან მიწისზედა ავტოპარკინგები. პროექტის მიხედვით გათვალისწინებულია ობიექტის შიგა სივრცეში მიწისქვეშა დახურული 250 ავტოსადგომის და მიწისზედა ღია 100 ავტოსადგომის მოწყობა, სულ მოექყობა 350 ავტოსადგომი.
საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები: საკვლევ ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერების მოსაცდელები განთავსებულია ობიექტის მიმდებარედ აფსაროსის გზატკეცილზე, საიდანაც რეგულარულ რეისებს ასრულებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტი N16 მარშრუტზე სარფი-ბათუმის მიმართულებით. ინტერვალი შეადგენს 20 წთ-ს. ასევე მოძრაობს სამარშრუტო ტაქსები.
დაანგარიშებულია საკვლევი ობიექტიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და ავტომობილებისათვის საჭირო დრო მათ დასაფარად. ასე მაგალითად: სარფის საბაჟო გამშვებ პუნქტამდე მანძილია 7,2 კმ და მის დასაფარად საჭირო დრო მსუბუქი ავტომობილისათვის შეადგენს 13 წთ–ს; ადლიის ,,გაფორმების ეკონომიკური ზონა“–მდე მანძილია 4,2 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 6 წთ; ბათუმი ცენტრალამდე (რკინიგზის სადგური) მანძილია 15,2 კმ, დაფარვისათვის საჭირო დროა 30 წთ; ბათუმის ცენტრალურ ავტოსადგურამდე მანძილია 13,4 კმ, საჭირო დრო მის დასაფარად – 28 წთ; ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტამდე მანძილი შეადგენს 5,9 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო – 9 წთ; ბათუმის იუსტიციის სახლამდე მანძილი შეადგენს 9,8 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო 20 წთ; ბათუმის პორტის ,,გაფორმების ეკონომიკური ზონა“–მდე მანძილია 13,0კმ, დაფარვის დრო – 28 წთ. საკვლევი ობიექტის ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ავტოგასამართი სადგური მდებარეობს აფსაროსის გზატკეცილზე და მანძილი საკვლევი ობიექტიდან შეადგენს 0,3 კმ -ს, მის დასაფარად ავტომობილს დაჭირდება 1 წთ.
განაშენიანების დეტალური გეგმის მიხედვით სატრანსპორტო/საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა არ იცვლება.
ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით, მოცემულ საკვლევ ობიექტზე პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის განხორციელება, არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

საპროექტო კომპლექსის გათვალისწინებით გეგმარებით ერთეულზე განთავსებული იქნება 1452 აპარტამენტი და 6 საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართი. მომხმარებელთა მაქსიმალური საერთო რაოდენობის და სიმძლავრეების მოხმარების პიკური რაოდენობის გათვალისწინებით, კომპლექსის გაზიფიცირებასთან, ენერგომომარაგებასთან და წყალმომარაგება/წყალარინებასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია წარმოდგენილია ქვემოთ.

განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის წყალმომარაგებისა და წყალარინების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზი.
ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებისათვის
(ს.კ 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.561; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.226; 05.36.22.767; 05.36.22.079; 05.36.22.050; 05.36.22.029; 05.36.22.766; 05.36.22.762; 05.36.22.532; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.557; 05.36.22.764; 05.36.22.671)

ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში (ს/კ: 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.561; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.226; 05.36.22.767; 05.36.22.079; 05.36.22.050; 05.36.22.029; 05.36.22.766; 05.36.22.762; 05.36.22.532; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.557; 05.36.22.764; 05.36.22.671) მდებარე მიწის ნაკვეთებზე, დაგეგმილია სასტუმრო ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, რომელიც შედგება ექვის ბლოკისაგან.

შენობა ნაგებობების ჩამონათვალის ექსპლიკაცია

#	დანიშნულება/დასახელება	სართულიანობა	ბინების/აპარტამენტებს რაოდენობა	ფართი მ2
1	აპარტამენტი	17	1452	125000
2	საზ. დანიშნულების ფართი		6	6000
სულ სასტუმრო აპარტამენტების რაოდენობა: 1452 ერთეული სულ საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართი: 6000 მ2				

საპროექტო ტერიტორიის მომავალი წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემის უზრუველსაყოფად, შესწავლილი იქნა საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული წყალმომარაგების გამანაწილებელი ქსელისა და წყალარინების ქსელის არსებული მდგომარეობა და ასევე საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ნაგებობის შესაძლო მოცულობების ხარჯები:

საპროექტო ტერიტორიაზე განსათავსებელი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი დაკომპლექტებულია აპარტამენტებით და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართით, რომლებიც განთავსდება 1 სართულზე.

მოცულობების დაანგარიშებისათვის გამოყენებულია აპარტამენტზე საბაზანოს 3 სველი წერტილი და სამზარეულოს 3 სველი წერტილი, ხოლო საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართზე 6 წერტილი.

სატუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი		
#	სართულიანობა	ბინების/აპარტამენტების/ სასტუმრო ნომრების - რაოდენობა
1.	17 სართულიანი	1452 აპარტამენტი
სულ აპარტამენტების რაოდენობა:		1452 ერთეული
სულ არასაცხოვრებელი დანიშნულების ფართი:		6000 მ²

აპარტამენტი

ა - საპირფარეშო
ბ - სამზარეულო

#		დასახელება	ხარჯი / ნორმა სულზე დღ/ღ	საშუალოდ დღ/ღ
ა	1.	ხელსაბანი	40 ლტ.	150 ლტ.
	2.	საშხაპე	85 ლტ.	200 ლტ.
	3.	უნიტაზი	50 ლტ.	120 ლტ.
ბ	4.	ხელსაბანი	40 ლტ.	100 ლტ.
	5.	ჭურჭლის სარეცხი ონკანი	60 ლტ.	120 ლტ.
	6.	ტანსაცმლის სარეცხი მანქანა	45 ლტ.	150 ლტ.
გ	7.	ხელსაბანი	40 ლტ.	100 ლტ.
	8.	ჭურჭლის სარეცხი ონკანი	60 ლტ.	120 ლტ.
	9.	ჭურჭლის სარეცხი მანქანა	80 ლტ.	100 ლტ.
დ	10.	ხელსაბანი	25 ლტ.	90 ლტ.
	11.	საშხაპე	35 ლტ.	90 ლტ.
	12.	უნიტაზი	80 ლტ.	100 ლტ.
ე	13.	**სახანძრო უსაფრთხოება**	***1500* ლტ.**	***1500* ლტ.**

სატუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი	
საშუალო წყლის ხარჯი ერთ საცხოვრებელ აპარტამენტზე მიღებულია	(150+200+120+100+120+150)=840 ლტ.დღ/ღ
840 ლტ.დღ/ღ * 1452 + 1500 = 1221180 ლტ.დღ/ღ	
საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართი	(100+120+100+90+90+100)=600 ლტ.დღ/ღ
600 ლტ.დღ/ღ * 6 = 3600 ლტ.დღ/ღ	
1221180 ლტ.დღ/ღ + 3600 ლტ.დღ/ღ = 1224780 ლტ.დღ/ღ	

#	დასახელება	ლტ.დღ/დ	კბმ/დღ/დ	დიამეტრი	
				წყალი	წყალარინება
1.	სატუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი	1224780	1225	150 მმ	200 მმ

წყლის საანგარიშო ხარჯების გამოსათვლელად საქირო ნორმატივები აღებულია სამშენებლო ნორმებისა და წესების (სნ და წ. 2.04.02-84) მიხედვით. წყლის ხარჯები იანგარიშება შემდეგი ფორმულებით.

საშუალო დღე-ღამური ხარჯი

Q დღ. საშ $= \frac{N \cdot n}{1000} მ^3/დღ.ს$

სადაც: N-არის მოსახლეობის რაოდენობა 6000 კაცი;

n-წყლის ნორმა ერთსულ მოსახლეზე 250 ლიტრი/დღე;

Q დღ. საშ $= \frac{4900 \cdot 250}{1000} = 1225\ მ^3/დღ.\ 51.03\ მ^3/სთ. = 14.18$ ლ/წმ

მაქსიმალური დღე ღამური ხარჯი, რომელიც მოსახლეობისთვისაა საქირო

$$Q^{მოს}_{მაქ.დღ.} = K_{დ.ღ.} \times Q^{საშ}_{დღ.}$$

$K_{დ.ღ.}$ - დღე-ღამური უთანაბრობის კოეფიციენტია, მიიღება $K_{დ.ღ.} = 1,2$

$$Q^{მოს}_{მაქ.დღ.} = 1,2 \times 1225\ მ3/დ.ღ = 1470\ მ3/დ.ღ$$

გაუთვალისწინებელი ადგილობრივი წყალმომარაგებისათვის ვიღებთ 30%-ს მაშინ მთლიანი მაქსიმალური დღე-ღამური ხარჯი იქნება

$$Q_{მაქ.დღ.} = 1,3 Q^{მოს}_{მაქ.დღ.} = 1,3 \times 1225\ მ3/დ.ღ = 1592\ მ3/დ.ღ$$

$K_{მაქ.სთ.}$-საათური უთანაბრობის კოეფიციენტია და გამოითვლება ფორმულით

$K_{მაქ.სთ.} = \alpha_{მაქ} \times \beta_{მაქ}$

Kმაქ. სთ - საათური უთანაბრობის კოეფიციენტია და გამოითვლება ფორმულით

Kმაქ. სთ=მაქ × მაქ

αმაქ - კოეფიციენტია, რომელიც შენობის კეთილმოწყობის ხარისხსა და ადგილობრივ პირობებს ითვალისწინებს და მიიღება αმაქ=1,2÷ 1,4, ვიღებთ αმაქ=1,3;

βმაქ - კოეფიციენტია, რომელიც ცხრილი 2-დან აიღება მოსახლეობის რაოდენობის მიხედვით, ჩვენ შემთხვევაში βმაქ=1,4, მაშინ

Kმაქ. სთ=1,3×1,4=1,82, ხოლო

qმაქ.წმ=1,82×1.5=2.73 ლ/წმ

qსაშ.წმ. ხარჯზე იანგარიშება საპროექტო წნევიანი წყალდენი რეზერვუარამდე, ხოლო qმაქ.წმ.ხარჯზე - წყალსადენის ქსელი რეზერვუარის შემდეგ. ამასთანავე წყალსადენი ქსელი მოწმდება qმაქ.წმ პლუს nqსახ. ხარჯზე.

n - ერთდროულად მოსალოდნელ ხანძართა რაოდენობაა. იგი აიღება ცხრილი მოსახლეობის რაოდენობის მიხედვით. ჩვენ შემთხვევაში n=1.

qსახ. - ერთი ხანძრის ჩასაქრობად საქირო წყლის ხარჯია. იმავე ცხრილიდან მიიღება მოსახლეობის რაოდენობისა და განაშენიანების სართულიანობის მიხედვით და ჩვენ შემთხვევაში ტოლია qსახ. = 10 ლ/წმ.

მაშინ წყლის ჯამური ხარჯი, რომელზე ანგარიშითაც უნდა შემოწმდეს წყალსადენის ქსელი იქნება:

qმაქ. წმ.+ qსახ. = 2.73 ლ/წმ.

ხოლო საპროექტო შენობა-ნაგებობების მოთხოვნა სართულებისა და აპარტამენტების /ბინების გაანგარიშებით წყალმომარაგების მოცულობა განისაზღვრება 14.18 ლ/წმ-დან 18.43 ლ/წმ-მდე. ანუ 1225 – 1592 $მ^3$/დ.ღ

აღნიშნული მოხმარების მიხედვით ცენტრალურ სისტემაზე დაერთება უნდა მოხდეს: დ150მმ-იანი წყლის მილით, რომელიც 1900 $მ^3$/დ.ღ-მდე წყალმომარაგების გამტარიანობის წარმადობას უზრუნველყოფს, ხოლო წყალარინების შემთხვევაში სავსებით საკმარისი იქნება დ200მმ-იანი წყალარინების მილით დაერთება ცენტრალურ ქსელზე, მაგრამ განაშენიანებული ტერიტორიის ფუნქციონალურობიდან გამომდინარე გათვალისწინებულია როგორც სასტუმრო ტიპის ნომრები, ასევე სხვადასხვა კომერციული დანიშნულების ობიექტები, როგორებიცაა: კაფე, რესტორანი, აუზი, სპორტული კომპლექსი/სპა და სხვა. აქედან გამომდინარე წყალარინების გამტარიანობისათვის და ზედმეტი გადატვირთულობის თავიდან აცილების მიზნით სასურველია გამოყენებული იქნეს დ200მმ-იანი წყალარინების მილით ცენტრალურ სისტემაზე დაერთება.

აღნიშნული მოხმარების მიხედვით, ზემოთ მოყვანილი ცხრილები/დატვირთვები გაანგარიშებულია 24 საათიანი სრული დატვირთვის მიხედვით, რაც სავსებით შეესაბამება წინასწარი საპროექტო მონაცემების გაანგარიშებას.

ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორია ფართოდ/მასიურად გაშლილია და საპროექტო შენობა-ნაგებობა განაწილებულია შესაბამისი განაშენიანების მიხედვით, მიზანშეწონილი იქნება დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე მოხდეს ცალკე გამანაწილებელი ქსელის მოწყობა, რომელიც წყალმომარაგების გამანაწილებელ ქსელზე დაერთებული იქნება დ160 ან დ110მმ წყლის მილით, ხოლო შესაბამისი ჰიდრო გაანგარიშებების შემდგომ, შესაძლებელია დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე მოეწყოს დ110მმ და დ90მმ გამანაწილებელი ქსელი, რომლებზეც დასაგეგმარებელი საპროექტო შენობა-ნაგებობის დაერთება მოხდება გაანგარიშებული ცხრილის შესაბამისად კონკრეტული წყლის მილის დიამეტრებით.

დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე შიდა გამანაწილებელი ქსელის მოწყობის შემდგომ, "ოპერატორს" - წყალმომარაგების სადისტრიბუციო კომპანიას არსებულ მაგისტრალურ თუ გამანაწილებელ ქსელზე არ შეექმნება ჰიდრო დარტყმების საშიშროება, კავიტაცია და წნევის ცვალებადობა, რადგან არ იქნება ცალკე პირდაპირი განშტოებების დასაგეგმარებელი ობიექტების დაერთება უნდა მოხდეს უკვე შესაბამისი სტანდარტების მიხედვით მოწყობილ გამანაწილებელ ქსელზე, რომელიც "ოპერატორი"-ს ქსელზე შეჭრილი უნდა იყოს 150მმ წყლის მილით.

ასევე გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ საპროექტო ტერიტორიის გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა ხელს არ უწყობს წყლის თვითდინებით მიწოდებას, ამიტომ აუცილებელი პირობა იქნება, დაერთების ადგილას დამონტაჟდეს სატუმბო სადგური, სადაც განთავსებული იქნება ორი ან სამი ტუმბო, ერთი მუშა და მეორე სათადარიგო. სატუმბო სადგურს უნდა გააჩნდეს საფეხურისებრ წყლის გადაქაჩვის ფუნქცია და გათვალისწინებული უნდა იყოს სამარაგო ავზი დაახლოებით 5000კბმ, გამფართოებელი, რომ არ შეუქმნას უწყვეტ რეჟიმში წყლის მიწოდება პრობლემა საპროექტო ტერიტორიაზე განსათავსებელ შენობა ნაგებობას.

წყალარინების ქსელის დაერთება აღნიშნული დატვირთვებით რეკომენდირებულია დ200მმ-იანი წყალარინების მილით ცენტრალურ მილზე დაერთებით, რომელიც უზრუნველყოფს 250კბმ/დღ/ღ-ზე მეტი სითხის გამტარიანობას, მაგრამ წყალარინების შემთხვევაში, როგორც წყალმომარაგების ნაწილში აუცილებელი იქნება შიდა წყალარინების ქსელის მოწყობა, შესაბამისი შემკრები წყალარინების ჭებით, რომლებსაც დახურული თუჯის სახურავები ექნება.

ყოველივე ზემოხსენებული ავტონომიური და განცალკავებული ქსელები, ხელს შეუწყობს ოპერატორის მხრიდან მარტივ ექსპლუატაციას ორივე ქსელზე და ასევე ხარვეზები და ქსელური კონფლიქტები არ იქნება გამოწვეული.

სანიაღვრე - ჩამდინარე წყლების ჩართვა შესაძლებელი იქნება, საპროექტო ობიექტის მიმდებარე ღია სანიაღვრე არხში, რომელზეც შესაძლებელი იქნება საპროექტო ტერიტორიის წვიმის ჩამდინარე წყლის ჩაშვება სპეციალური გოფრირებული ან პოლიეთილენის მილის გამოყენებით დ200მმ, რომელიც საპროექტო ტერიტორიაზე წვიმს წყალს გაატარებს.

სპეციალისტი წყალმომარაგებისა და წყალარინების

ჰიდრო კალკულაციის საკითხებში *სერგო ჭყონია*

განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის ელექტრომომარაგების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზი.

ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ს.კ 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.561; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.226; 05.36.22.767; 05.36.22.079; 05.36.22.050; 05.36.22.029; 05.36.22.766; 05.36.22.762; 05.36.22.532; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.557; 05.36.22.764; 05.36.22.671) უნდა აშენდეს სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი მიწისზედა 17 სართული, რომელიც შედგება 6 ბლოკისაგან, 1452 აპარტამენტისაგან და კომერციული დანიშნულების ობიექტებისაგან, რომელიც განთავსებული იქნება ბლოკების პირველ სართულზე 6 ერთეულით - 6000 კვმ.

საპროექტო ტერიტორიის მომავალი ელექტრომომარაგების სისტემის უზრუნველსაყოფად, შესწავლილი იქნა საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული გამანაწილებელი ქსელი და დაანგარიშებული იქნა (სახელმწიფო სარეგისტრაციო კოდი 300.280.000.16.009.012.194 საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის დადგენილება №20 2008 წლის 18 სექტემბერი „ქ. ქუთაისი -ელექტროენერგიის (სიმძლავრის) მიწოდებისა და მოხმარების წესების“) გათვალისწინებით, საპროექტო სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის ელექტრომომარაგებისათვის საჭირო მოთხოვნილი სიმძლავრის შესაძლო რაოდენობა.

საპროექტო კომპლექსი დაკომპლექტებულია აპარტამენტებით, აქედან გამომდინარე ელექრო ენერგიის მოთხოვნილი სიმძლავრის დაანგარიშებისათვის გამოყენებულია ბინების რაოდენობა (ბინების რაოდენობიდან გამომდინარე დადგენილება №20 მიხედვით ირჩევა სიმძლავრის დასაანგარიშებული კოეფიციენტი ერთი ბინისთვის).

საცხოვრებელი ბინების დასაანგარიშებელი კოეფიციენტი 250 ბინაზე და ზემოთ შემთხვევაში განისაზღვრება 0,251 კოეფიციენტით; ანუ 1 ბინაზე მომხმარებლის სიმძლავრე შეადგენს 10 კვტ-ს. კოეფიციენტი იანგარიშება (10*0,251)=2,51 კვტ

დადგენილება №20 მიხედვით ასევე ირჩევა სიმძლავრის დასაანგარიშებელი კოეფიციენტი კომერციული ფართებისთვის (18² -0,14კვტ);

ასევე გათვალისწინებულია ხანძრის ქრობის და სიგნალიზაციის სისტემები, ლიფტები, წყალმომარაგება, ავტო ფარეხი, საერთო ფართის განათება.

წარმოდგენილი ექსპლიკაციის მიხედვით, ვადგენთ სიმძლავრის დაანგარიშების ცხრილს.

10 კვტ-დან 1452 აპარტამენტის 0,251 კოეფიციენტით; ანუ 1 აპარტამენტზე (10*0,251)=2.51 კვტ და კომერციული დანიშნულების ობიექტებზე 0,14კვტ -18²

#	დასახელება	K ერთეული/კვტ	რაოდენობა ც/მ²	სულ/კვტ
1.	ლიფტი	12	12	144
2.	ხანძრის ქრობის სისტემები	20	6	120
3.	საერთო ფართის განათება	10	6	60
4.	სერვერი-სუსტი დენები	20	6	120
5.	სატუმბო სადგური	16	3	48
6.	საოფისე კომერციული ფართი	0,14	6000	840
7.	აპარტამენტები	2,51	1452	3644,52
8.	სულ ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე			4976

ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე შეადგენს 4976 კვტ-ს
რადგანაც არ არის ნაჩვენები საერთო ფართების (ფოიეების, კორიდორების, პარკინგის, გასასვლელების) რაოდენობა, ჯამურ მოთხოვნილ სიმძლავრეს გამოაკლდება 200 კვტ და საპროექტო ობიექტის მოთხოვნილი სიმძლავრეა იქნება 4776 კვტ:

აღნიშნული მოთხოვნილი სიმძლავრით ობიექტის მომარაგებისათვის, ტერიტორიაზე უნდა გამოიყოს 80 მ² ფართობის ნაკვეთი და დაპროექტდეს 35/0,4 კვ-ის 5000 კვა სიმძლავრის სატრანსფორმატორო ქვესადგური. 4 ც 1250კვა სიმძლავრის ტრ-ით.

5000 კვტ სიმძლავრის მიწოდება აღნიშნული ობიექტებისათვის ქალაქის ამ ნაწილში სიმძლავრის დეფიციტის გამო არის პრობლემატური საკითხი.

ამ საკითხის მოგვარებისთვის ენერგო-პრო ჯორჯიას ეცნება აუცილებლობა ჩაატაროს სამუშაოები ქალაქის ელ მომარაგების სახაზო საკაბელო ქსელის ცალკეული მონაკვეთების გასაძლიერებლად (დაამატოს ან შეცვალოს საკაბელო ხაზები), ასევე გააძლიეროს ქალაქის ელ მომარაგებისთვის საჭირო სატრანსფორმატორო ქვესადგურების დადგმული სიმძლავრე (შეცვალოს ან დაამატოს ძალოვანი ტრანსფორმატორები და ელ მოწყობილობები).

აუცილებელია ენერგო-პრო ჯორჯიასთან შეთანხმება, რათა ჩაატაროს ელექტრო ენერგიის ტრანსფორტირებისთვის აუცილებელი წინასწარი სამუშაოები.

ამ სამუშაოების შესრულებისათვის საჭირო ხარჯები და ვადები განისაზღვრება ენერგო-პრო ჯორჯიასთან დადებული ხელშეკრულებით.

შემდეგ ენერგო-პრო ჯორჯიას მიერ გაცემული ტექნიკური პირობის საფუძველზე განისაზღვრება ენერგო-პრო ჯორჯიას ქვესადგური, საიდანაც მოხდება ობიექტის საპროექტო ქვესადგურისთვის ელექტრო ენერგიის მიწოდება.

35 კვ საკაბელო ხაზის გაყვანა ობიექტის 35/0,4 კვ-ის საპროექტო სატრანსფორმატორო ქვესადგურამდე და იქიდან ობიექტის ელმომარაგდება 0,4 კვ-ი ქსელით უნდა განხორციელდეს წინასწარ შედგენილი და შეთანხმებული ელექტროტექნიკური პროექტის საფუძველზე.

ინჟინერი ენერგეტიკოსი: ტარიელ გოგიჩაიშვილი

განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის, ქალაქ ბათუმში, აფხაზოსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში, მდებარე მიწის ნაკვეთებზე დასაგეგმი მრავალსართულიანი, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის სავარაუდო ბუნებრივი აირის მაქსიმალური მოხმარების, საანგარიშო, საპროექტო სიმძლავრის განსაზღვრა.

შპს „გოწიოს აპარტამენტები"-ს (ს/ნ 445742787) დაკვეთით დასაგეგმი სასტუმროს ტიპის მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის მოსაკლევი საპროექტო ტერიტორია მოკუთვნება ქალაქ ბათუმს და მდებარეობს აფხაზოსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში, დასაბლება აბალისოფელში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე ს.კ.: 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.561; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.226; 05.36.22.767; 05.36.22.079; 05.36.22.050; 05.36.22.029; 05.36.22.766; 05.36.22.762; 05.36.22.532; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.557; 05.36.22.764; 05.36.22.671, საერთო ფართობით 26130.00 კვ.მ.

გეგმარებით ერთეულზე უნდა დაპროექტდეს კორპუსები 6 ბლოკად, თითოეული 17 სართულიანი (+1 მიწისქვეშა სართული) სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი, სულ 1452 აპარტამენტით (საერთო ფართი 125000 კვ.მ. (ბლოკში 242 აპარტამენტი) და თითოეული ბლოკის მიწის ზედა პირველ სართულებზე განთავსებული 1 ერთეული საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართებით (საერთო ჯამური ფართით 6000,0 კვ.მ.).

წინამდებარე კვლევის მიზანს წარმოადგენს განსაზღვროს დასაგეგმი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მომავალი გაზის მომხმარებლებისთვის საჭირო, საანგარიშო გაზის ერთობლივი (ჯამური) მოხმარების პიკური რაოდენობა, რათა გაზის მიმწოდებელმა (ლიცენზიანტმა) კომპანიამ სამომავლო გეგმებში განსაზღვროს ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული ან დასაგეგმი გაზსადენების ქსელით კომპლექსის გაზმომარაგების შეუფერხებელი უზრუნველყოფა.

დაგეგმილი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის გაზით მომარაგებისთვის პიკური, საანგარიშო საპროექტო მოხმარების ოდენობის განსაზღვრად ვიყენებთ პირველად, სორიენტავიო საპროექტო მონაცემებს, გაზის პოტენციური აბონენტის ტიპის (საყოფაცხოვრებო ან არასაყოფაცხოვრებო) და შესაბამისი სიმძლავრეების მიხედვით სავარაუდო გაზის ხელსაწყოების, მათი მოხმარების რაოდენობრივი მონაცემების და ერთობლივი მოხმარების შესაძლებლობის შესაბამისი კოეფიციენტის გათვალისწინებით ვითვლით მოსათხოვნი საპროექტო გაზის რაოდენობის შესაძლო მაქსიმალურ (პიკურ) ოდენობას.

დამკვეთის მიერ მოწოდებული მონაცემებით და არსებული გეგმარების საპროექტო კონცეფციით, ცალკეული აპარტამენტების ტიპის ბინა უსაფრთხოების თვალსაზრისით არ საჭიროებენ გაზით მომარაგებას, მათი გათბობისთვის და ცხელი წყლით უზრუნველყოფისთვის გათვალისწინებული უნდა იყოს საერთო სქემა, წყალგამცხელებელი გაზის სტაციონალური ქვაბებით და ბოილერით ნაგებობის გარეთ, ცალე მდგომ სქემაში ან დასაგეგმ ტექნიკურ სართულებზე.

*შესაბამისი მახასიათებლით დათვლებით, ქალაქ ბათუმისთვის, ზღვისპირა ზოლის ზამთრის ცივი პერიოდის ტემპერატურულ მონაცემებზე დაყრდნობით, 100კვ.მ ნორმალურად დათბუნებული ფართის გათბობისთვის 7-7,5კვტ/სთ ენერგია საჭირო, შესაბამისად საპროექტო 6 ცალკეულ ბლოკად დაგეგმილი აპარტამენტის ტიპის 17 სართულიანი ნაგებობისთვის (ჯამში 125000 კვ.მ სავბოვრებელი ფართი) სიმძლავრე, რომელიც საჭიროა გათბობით უზრუნველსაყოფად შეიძლება მივიღოთ Qmax=(125000/100)*7,0=8750კვტ/სთ. ხოლო 1452 აპარტამენტისვის ცხელი წყლით უზრუნველყოფა, ერთობლივი მოხმარების კოეფიციენტის (ამ შემთხვევაში K=0.095) გათვალისწინებით Qmax=1452*10*0,095=1379კვტ/სთ. სიმძლავრეს საჭიროებს.*

საანგარიშო მაქსიმალური სიმძლავრე ცხელი წყლით და გათბობით საპროექტო ობიექტის უზრუნველსაყოფად შეადგენს Qmax=8750+1379=10129კვტ/სთ, შესაბამისად ქვაბებიც და მათი გაზის სანთურების ჯამური სიმძლავრეც ამავე მონაცემებით შეირჩევა, დაანგარიშებული სიმძლავრიდან გამომდინარე 6 ერთეული 17 სართულიანი აპარტამენტებისთვის საქვაბეს გაზის საანგარიშო მაქსიმალური საათური მოხმარება 1030 კუბ მეტრამდეა საათში.

*კომპლექსის საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები განთავსდება მაღლივ კორპუსებში, პირველ 1 სართულებზე: კაბინეტი, რესტორანი, საოფისე და სავაჭრო დანიშნულების ფართები რომელთა (6 ცალკეული ობიექტის) სავარაუდო მაქსიმალური ჯამური (მრავალსართულიანი ნაგებობის სახით (1დან 5 სართულამდე) სართულებზე განლაგებული არასაყოფაცხოვრებო ობიექტებისთვის უსაფრთხოების თვალსაზრისით, ჯამურად დასაშვები სიმძლავრე შენობაში განლაგებული გაზის ხელსაწყოებისთვის შეზღუდულია 10კუბ/მეტრამდე) გაზის მოხმარება ერთობლიობის კოეფიციენტის (K=0.8) გათვალისწინებით 6*10*0,8=48კუბ მეტრამდეა საათში.*

ზემოთ მოყვანილი შესაბამის მაახლებითი გათვლების გათვალისწინებით მოსაკლევ ნაკვეთზე დასაგეგმი კომპლექსის ჯამური საათური მაქსიმალური გაზის საპროექტო მოთხოვნად შეიძლება მივიღოთ **1030+48=1078კუბ.მ/სთ** *ის ფარგლებში მოხმარება.*

კომპლექსის გაზის მოხმარების საანგარიშო პიკური საპროექტო სიმძლავრის მიღებული ოდენობიდან და ტერიტორიის გეგმარებიდან გამომდინარე დასაგეგმ ობიექტამდე უნდა იქნას მოყვანილი საშუალო წნევის გაზსადენი, ხოლო ამის შემდეგ მაღლივ კორპუსებთან უნდა მოხდეს შესაბამისი სიმძლავრის წნევის მარეგულირებელი კვანძების მოწყობა. სამოლოოდ გაზის ქვაბების სანთურები უნდა დაერთდნენ გაზის დაბალი წნევის სადებურზე, 25 მილიბარამდე გაზის წნევის მიწოდებით.

შემსრულებელი:

შპს „გაზსერვისი"-ს (ს.კ.412687588)

ბათუმის რეგიონალური ოფისის

ტექნიკური სამსახურის უფროსი,

სპეციალისტი ბუნებრივი აირით

მომარაგების საკითხებში ი. ბურჭულაძე

მყარი ნარჩენების მართვის გეგმა

ქალაქ ბათუმში ნარჩენების მართვაზე პასუხისმგებელია ქალაქ ბათუმის მერია და მის დაქვემდებარებაში არსებული კომპანია შპს „სანდასუფთავება“. კომპანია უზრუნველყოფს ქ. ბათუმში წარმოქმნილი საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვებას და ბათუმის მუნიციპალურ ნაგავსაყრელამდე ტრანსპორტირებას. შპს „სანდასუფთავება“ ასევე ახორციელებს ქუჩების, გზების, ეზოებისა და სკვერების დაგვა-დასუფთავებას. ნარჩენების შეგროვებისა და გატანის მომსახურება მიეწოდება როგორც ქ. ბათუმის მოსახლეობას, ასევე კომერციულ სექტორს.

საპროექტო ტერიტორიასაც მოემსახურება შპს „სანდასუფთავება“. ტერიტორიაზე და მიმდებარედ განთავსებულია ურნები მუნიციპალური ნარჩენებისთვის, სადაც მხოლოდ მუნიციპალური ნარჩენების და მსგავსი კატეგორიის ნარჩენების განთავსებაა დაშვებული.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცეცხლაურში დასრულდა ახალი სანიტარული ნაგავსაყრელის მშენებლობა, სადაც უახლოეს მომავალში, როგორც ქალაქ ბათუმში, ასევე აჭარის დანარჩენ ხუთ მუნიციპალიტეტში შეგროვებული ნარჩენები განთავსდება. მანამდე კი, ქალაქ ბათუმში წარმოქმნილი ნარჩენები კვლავ არსებულ მუნიციპალურ ნაგავსაყრელზე განთავსდება, რომელიც მდინარე ჭოროხის მარჯვენა სანაპიროსთან მდებარეობს.

დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებისას მოსალოდნელია სამშენებლო და ნგრევის, საყოფაცხოვრებო, სხვადასხვა კატეგორიის შესაფუთი მასალების ნარჩენების წარმოქმნა.

ნარჩენების მართვის კოდექსის 21-ე მუხლის 51 პუნქტის შესაბამისად, ინერტული ნარჩენები, რომლებიც გამოსადეგია ამოვსების ოპერაციებისთვის ან მშენებლობის მიზნებისთვის, შესაძლებელია არ განთავსდეს ნაგავსაყრელზე, თუ ისინი, სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებით, ამოვსებითი ოპერაციებისთვის ან პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის მიზნებისთვის იქნება გამოყენებული. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პროექტის განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი ინერტული ნარჩენები (ამ შემთხვევაში გრუნტი) შესაძლოა არ განთავსდეს ბათუმის ნაგავსაყრელზე და ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე გამოყენებული იყოს სხვადასხვა პროექტის ფარგლებში.

წარმოქმნილი ნებისმიერი ნარჩენის „ნარჩენების მართვის კოდექსის“ შესაბამისად მართვისას ნარჩენებით გარემოს დაბინძურება მოსალოდნელი არ არის.

დადგენილია საშუალოდ 1.70 კგ. მყარი ნარჩენის მოგროვება ერთ სულ მოსახლეზე დღე-ღამის განმავლობაში. საპროექტო მრავალფუნქციური შენობა გათვლილია საშუალოდ 3630 ადამიანზე. შესაბამისად წარმოქმნილი ნარჩენები შეადგენს 6171 კგ-ს. ნარჩენების შესაგროვებელი 200 კგ-იანი ტევადობის ურნის შემთხვევაში, მათი რაოდენობა შეადგენს 31 ერთეულს. დღე-ღამის განმავლობაში ნარჩენების ტერიტორიიდან ორჯერ გატანის შემთხვევაში, ურნების რაოდენობა შეადგენს 16 ერთეულს.

8. მაკომპენსირებელი ღონისძიება:

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის თანახმად, ძირითადი დებულებებით დადგენილი განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი ან/და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი შეიძლება გადამეტებულ იქნეს განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, თუ ეს კომპენსირდება სხვა ღონისძიებებით.

ინვესტორი კომპანია, შპს „გონიოს აპარტამენტები“ გამოთქვამს მზადყოფნას, განახორციელოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებული მაკომპენსირებელი ღონისძიება.

9. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

განაშენიანების გეგმით გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს სამშენებლო ტერიტორიას.

- **ფუნქციურ ზონა:** საცხოვრებელი ზონა (სზ).
- **ფუნქციურ ქვეზონა:** დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)
- **განაშენიანების პარამეტრები:**

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით გეგმარებითი ერთეულის მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	**სამშენებლო ქვეზონები**	**კ-1**	**კ-2**	**კ-3**	**განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)**
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	0,5	6,4	0.1	55,0

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, შესაძლებელია მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით.

- განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა: 17 სართული (მიწისზედა).
- განაშენიანების სიმაღლის მაქსიმალური მაჩვენებელი: 55,0 მ.
- **განაშენიანების სახეობა:** ღია.
- **მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გამოყენების ნებადართული სახეობები:**

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

ა[1]) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;

დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
ზ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
თ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;
კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) სასტუმრო;
ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
გ) ოფისი;
დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

- **განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელ ხაზები):** ახალი გზის მიმართ სამხრეთის მხრიდან გავლებულია საკადასტრო საზღვარზე, ხოლო ჩრდილოეთის მხრიდან გავლებულია ახალი გზის წითელ ხაზზე..
- **განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯ ხაზები)**: ახალი გზის მიმართ სამხრეთის მხრიდან გავლებულია წითელი ხაზიდან 4,5 მეტრში, ხოლო ჩრდილოეთის მხრიდან გავლებულია წითელი ხაზიდან 1,5 მეტრში..
- **ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა:** 350 ავტოსადგომი.
- **სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი:** 500კვ.მ.
- **მიწის ნაკვეთის შემოღობვის პირობები:**

მიწის ნაკვეთი ისე უნდა იქნეს შემოღობილი, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს განათებულობის, განიავების, დასახლების იერსახის ესთეტიური ხარისხის შენარჩუნების ესთეტიკურობის შენარჩუნება და სხვა საჯარო ინტერესების დაცვა.
მიწის ნაკვეთის შემოღობვა შესაძლებელია:
ა) მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ან საზღვრის პირზე;
ბ) მიწის ნაკვეთის საზღვრებზე (საზიარო საზღვარი).

ღობის მაქსიმალური სიმაღლეები

ეზოები	სიმაღლე
უკანა ეზო (საჭიროების შემთხვევაში)	1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო მიწის ნაკვეთის მხარეს (საჭიროების შემთხვევაში)	1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო წინა ეზოს ნაწილში (საჭიროების შემთხვევაში) ყრუ ღობე ან ღობის ნაწილი გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ღობე	 0.8 მეტრამდე 1.8 მეტრამდე

- **გამწვანების პირობები:**

გეგმარებით ერთეულზე, დგინდება გამწვანების ვალდებულება მინიმუმ კ-3-ით განსაზღვრულ არეალში. ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და საზოგადოებრივ სივცეში არსებულ ხეს შორის არ უნდა იყოს 1 მეტრზე ნაკლები, თუ დაგეგმილი შენობა/ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე არ აღემატება 5 მეტრს. სხვა შემთხვევა დაშორება უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრისა.
დადგენილი მოთხოვნებისგან გამონაკლისები შეიძლება დადგინდეს შესაბამისი დენდროლოგიური დასკვნის საფუძველზე, ხე-ნარგავების სიცოცხლისუნარიანობის გათვალისწინებით ან/და მათი შენარჩუნების პირობით.

. სხვა პირობები

ყველა სხვა პირობა, რომლებიც ამ გეგმით არის დადგენილი, გამოიყენება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს მიხედვით.

1. ურბანული დიზანი

1.1. ქუჩის პეიზაჟი

ტროტუარები: ტროტუარები მოეწყობა ქვაფენილებით, ხოლო გამწვანებებისა და ასფალტის საფართან გამიჯნავს ბეტონის ბორდიურები.

ღობეები: არ იგეგმება

მცირე არქიტექტურული ფორმები: არ იგეგმება

განათება: მოეწყობა დეკორატიული განათება ყველა ნარგავების ქვემოთ, განათების ბოძები, ხოლო შენობის ფასადზე მოეწყობა ლენტური განათება.

გამწვანება: მოეწყობა სხვადასხვა ნარგავები, აგრეთვე ადგილებში მოეწყობა პერფორირებული ქვაფენილი სადაც მოეწყობა ნაწილობრივი მწვანე საფარი.

1.2. შენობის დიზაინი

არქიტექტურული სტილი: შენობის არქიტექტურა გადაწყვეტილია თანამედროვე მინიმალისტურ სტილში.

ფერი: შენობის დიზაინში დომინირებს ღია ოხრა და ნაცრისფერი

ფასადი: შენობის ფასადის მნიშვნელოვანი ნაწილი შეიფუთება ალუმინის პროფილიანი ტონირებული შუშის ვიტრაჟებითა და მოაჯირებით.

სახურავები: მოეწყობა ბრტყელი გადახურვა მცირე 2-3%-იანი ქანობებით

მშენებლობის დროს გამოსაყენებელი მასალები: საფასადე კედლები შეიმოსება თბო-ჰიდროსაიზოლაციო ფენებით, შეილესება და შეიღებება ნაცრისფრად, დეკორატიულ ელემენტებად გამოიყენება ღია ფერის კომპოზიტური პანელები.

1.3. საჯარო სივრცეები

მოეწყობა გამწვანებული ტერიტორიები და მოპირკეთებული ბილიკები საჯარო სივრცეებისთვის

1.4. მიწათსარგებლობის ინტეგრაცია

საჯარო სივრცეები მოეწყობა ისე, რომ მოხდება მათი ინტეგრირება ურბანულ ქსოვილში.

1.5. ხედვის არეალი

ხედვის მთავარი არეალი იქნება აფსაროსის გზატკეცილიდან.

2. ვიზუალური ზემოქმედება

2.1. ვიზუალური მგრძნობელობა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. ბათუმში, აფსაროსის გზატკეცილზე, ჩრდილო-დასავლეთიდან და სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება ქუჩები, ხოლო დანარჩენი მხრიდან კერძო საკუთრებაში არსებული ტერიტორიები.

2.2. ხედების ანალიზი

ტერიტორიის მიმდებარედ არის რამდენიმე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი

2.3. ვიზუალური შემარბილებელი ღონისძიებები

შენობის საზაფხულო სივრცეებში ვიზუალური ზემოქმედების შესარბილებლად გამოყენებული იქნება სხვადასხვა სახის გამწვანება.

3. ბუნებრივი ლანდშაფტი (არსებობისან/და საჭიროების შემთხვევაში)

3.1. ლანდშაფტი

მიწის ნაკვეთი ხასიათდება სწორი რელიეფით.

3.2. ბიომრავალფეროვნება

იგეგმება ადგილობრივი მცენარეების ჩართვა ლანდშაფტის დიზაინში.

3.3. წყლის მახასიათებლები

საპროექტო ტერიტორიის ურბანულ ქსოვილში აუზების განთავსება არ იგეგმება.

3.4. რეკრეაციული სივრცეები

მოეწყობა ქვაფენილები, გამწვანებებისა და ასფალტის საფართან გამიჯნავს ბეტონის ბორდიურები, ასევე მოეწყობა სხვადასხვა ნარგავები, აგრეთვე ადგილებში მოეწყობა პერფორირებული ქვაფენილი სადაც მოეწყობა ნაწილობრივი მწვანე საფარი.

3.5. გამწვანება

მოეწყობა სხვადასხვა ნარგავები, აგრეთვე ადგილებში მოეწყობა პერფორირებული ქვაფენილი სადაც მოეწყობა ნაწილობრივი მწვანე საფარი.

4. კულტურული მემკვიდრეობა (არსებობისან/და საჭიროების შემთხვევაში)

4.1. მემკვიდრეობის დაცვა

ლოკაციაზე, სადაც მდებარეობს საპროექტო ტერიტორია კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ძეგლები ან ტერიტორიები არ მდებარეობს

4.2. კულტურული იდენტობა

ლოკაციაზე, სადაც მდებარეობს საპროექტო ტერიტორია კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ძეგლები ან ტერიტორიები არ მდებარეობს

4.3. ახალი ღირსშესანიშნაობის შექმნა

ლოკაციაზე, სადაც მდებარეობს საპროექტო ტერიტორია კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ძეგლები ან ტერიტორიები არ მდებარეობს

4.4. ხელოვნება

საზოგადოებრივ/საჯარო სივრცეებში ხელოვნების ნიმუშების/ელემენტების (მათ შორის, სკულპტურების) ინტეგრაცია ურბანულ ლანდშაფტში არ იგეგმება.

10. საპროექტო ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური სავარაუდო მაჩვენებლები

- ფართობები:

o მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი - 26130,00 კვ.მ;

○ სამშენებლო ქვეზონები - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);

○ განაშენიანების სახეობა: ღია.

o დაგეგმილი განაშენიანება:

- განაშენიაბების ფართი: 14110 კვ.მ.
- განაშენიანების ინტენსივობა: 167232 კვ.მ.
- გამწვანება: 4565 კვ.მ.

▪ ავტოსადგომების რაოდენობა: 350 ავტოსადგომი.

▪ საცხოვრებელი ფართები: (ცალ-ცალკე: ბინა, სასტუმროს ტიპის ბინა, სასტუმროს ნომერი) – 1452 აპარტამენტი - 125 000 კვ.მ;

▪ საზოგადოებრივი ფართი - 6000 კვ.მ.

▪ სამშენებლო ფართი - 170000 კვ.მ

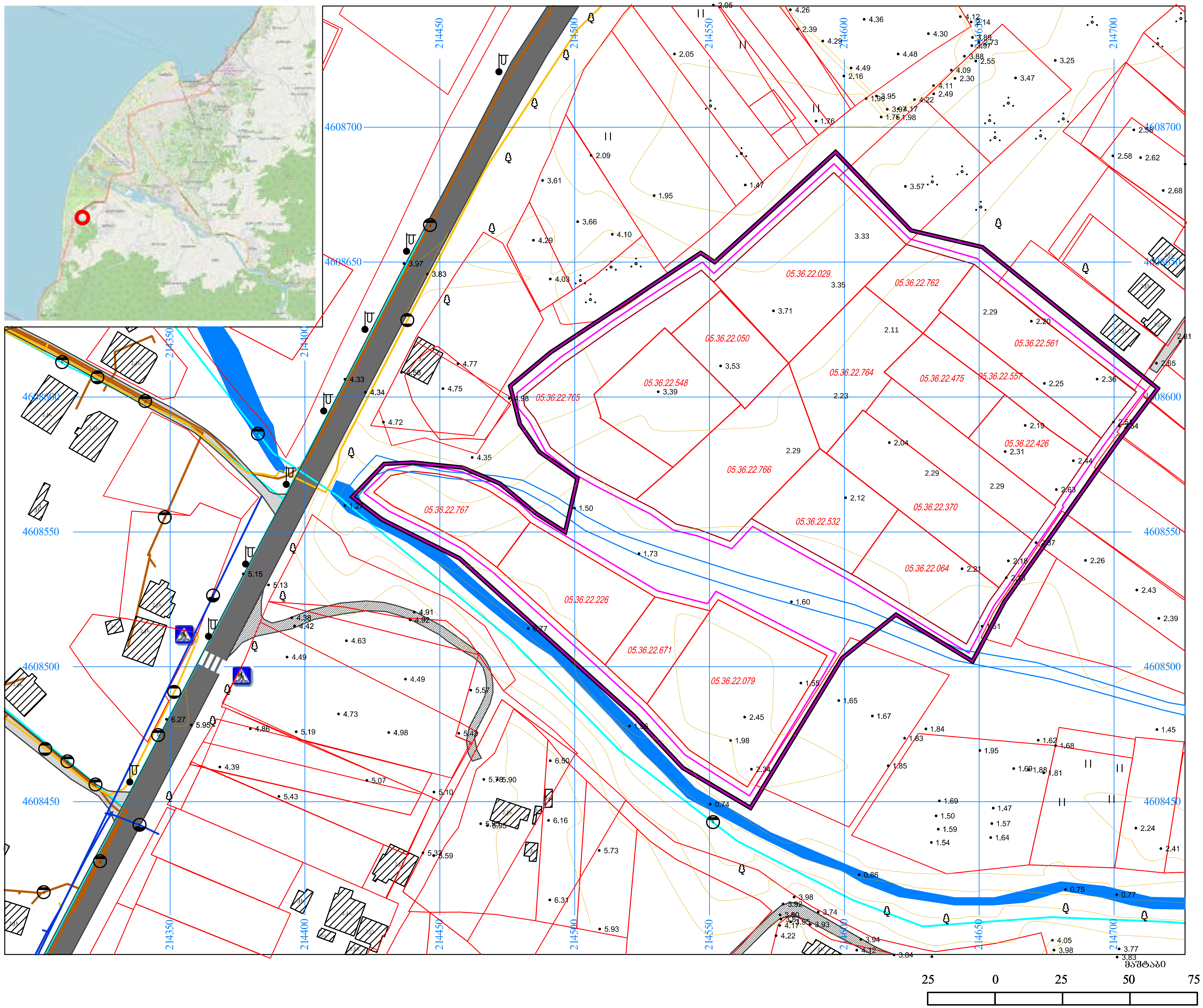
- მოცულობები - 570000 კუბ/მ.
- სიმაღლეები/სართულიანობა: განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ) – 55,0 მ.

○ სართული - 17 სართული.

○ მიწისქვეშა სართულები - 1 სართული.

5.2. გრაფიკული ნაწილი

5.2.1. საბაზისო რუკა



განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია
საბაზისო მონაცემები
ქ. ბათუმი აფსაროსის მე2 შესახვევი 2ო, 10ბ, 10ე, 10ვ, 10თ,10ი.

საბაზისო რუკა

ექსპლიკაცია

- გეგმარებითი ერთეული
- საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორია
- შენობა
- ქუჩის ტერიტორია
- გასასვლელი, ჩიხი

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

- სასმელი წყალი
- წყალარინება სანიაღვრე
- ელექტროდენი
- წყალარინება საყოფაცხ.
- ბუნებრივი აირი

- ხე
- ბუჩქი
- გაზონი
- განათების/ელ ბოძი
- იზოჰიპსი
- არხი
- მდინარე

შემსრულებელი
შპს გონიოს აპარტამენტები
კერძო ინიციატივის საფუძველზე

ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

5.2.2. ტერიტორიის გამოყენების რუკა



ფუნქციურ ზონა **ფუნქციურ ქვეზონა**

საცხოვრებელი ზონა - სზ დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა - სზ-2

უმრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
ა1.) ბლოკირებული (მეზღუდებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი");
ბ) სარეკრეაციო საერთაშორისო და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება მესაბინაურის განაშენიანებას;
დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) სახელ და სახოსტენე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეურნეო ეზოსა და სანაგარაჟო-სავალეური ნორმების დაცვით;
ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს საცხოვრებლის ფუნქციონალურ ხასიათს;
ვ) რეკრეაციული ბაღები, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და საზოგადო ობიექტი;
ზ) საკომუნიკაციო და საკალო ფორმის დენებიტრულება;
თ) საცხოვრებელი მოსახლეობის ობიექტი;
ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;
კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
ლ) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
მ) სასტუმრო;
ნ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს საცხოვრებლის ფუნქციონალურ ხასიათს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
ო) ოფისი;
პ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მოსახურების ობიექტი.

განაშენიანების ძირითად პარამეტრები და ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობები;

გეგმარებითი ერთეულისათვის :

განაშენიანების კოეფიციენტი	კ1 -0.5
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი	კ2 -6.4
გამწვანების კოეფიციენტი	კ3 -0.1

განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე 55 მ

ავტომანქანების რაოდენობა - 350

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება, შესაძლებელია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

განაშენიანების სახეობა - ღია

განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) ახალი გზის მიმართ სამხრეთის მხრიდან გავლებულია საკადასტრო სამღვარზე, ხოლო ჩრდილოეთის მხრიდან ახალი გზის წითელი ხაზზე. განაშენიანების საკადრებულო (ლურჯი ხაზები) ახალი გზის მიმართ სამხრეთის მხრიდან გავლებულია წითელი ხაზიდან 4.5 მეტრში, ხოლო ჩრდილოეთის მხრიდან გავლებულია წითელი ხაზიდან 1.5 მეტრში.

ესთეტიკურ პარამეტრები:

ტროტუარები: ტროტუარები მოეწყობა ქვაფენილებით, ხოლო გამწვანებებისა და ახალღობის საფარითან გამიჯნულ ბეტონის ბორდიურებით.
ღობეები: არ არის გათვალისწინებული
მცირე არქიტექტურული ფორმები: არ არის გათვალისწინებული
განათება: მოეწყობა დეკორატიული განათება ყველა სარეკრების ქვეშით, განათების ბოძები, ხოლო შენობის ფასადზე მოეწყობა ლუმინური განათება.
გამწვანება: მოეწყობა სხვადასხვა ნარეკვები, აგრეთვე ადგილებში მოეწყობა პერფორირებული ქვაფენილით სადაც მოეწყობა ნაწილობრივი მწვანე საფარი.
არქიტექტურული სტილი: შენობის არქიტექტურე გადაწყვეტილია თანამედროვე მინიმალისტურ სტილში.
ფერი: შენობის ფოსადებში დომინირებს ღია ოხრა და ნაცრისფერი
ფასადი: შენობის ფასადის მნიშვნელოვანი ნაწილი შეიფუძნება ალუმინის პროფილისაი ტიპის ფარდულებით შეიმის ვიტრაჟებითა და მოაჯირებით.
სახურავები: მოეწყობა ბრტყელი გადახურვა მცირე 2-3%-იანი ქანობებით
მშენებლობის დროს გამოსაყენებელი მასალები: საფასადე კედლები შეიძლება თხი-სილიკატიზოლაციით ფენებით, შეილებება და მეღებება ნაირხედად, დეკორატიული ელემენტებად გამოიყენება ღია ფერის კომპოზიტური პანელები.
ფრენალური შენობა-ნაგებობები: ფრენალური შენობების სახეებიანი სიმაღლეები ფრენალური ზედაპირების შესაბამისად განსაზღვრული იქნება სხვადასხვა სახის გამწვანება.
რეკრეაციული სიმაღლეები: მოეწყობა ქვაფენილები, გამწვანებების და ასაფალტის საფარით გამიჯნულ ბეტონის ბორდიურები, ასევე მოეწყობა სხვადასხვა ნარეკვები. აგრეთვე ადგილებში მოეწყობა პერფორირებული ქვაფენილით სადაც მოეწყობა ნაწილობრივი მწვანე საფარი.

სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი შეადგენს 500 მ2.

შემოღობვის პირობები:

მიწის ნაკვეთი იღე უნდა იყნეს შემოღობილი, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს განაშენიანების, განიავების, დასახლების ორსახის ქსიტექტორა ხარისხის შენარჩუნება და სხვა საერთო ინტერესების დაცვა.
მიწის ნაკვეთის შემოღობვა შესაძლებელია:
ა) მიწის ნაკვეთის სახლურებში ან სახლურის პირზე;
ბ) მიწის ნაკვეთის სახლურებზე (სახაზოო სახღვარის).

ღობის მაქსიმალური სიმაღლეები

უკანა ეზო (საპირისპირის შემთხვევაში); - 1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო მიწის ნაკვეთის მხარეს (საპირისპირის შემთხვევაში); - 1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო წინა ეზოს ნაწილში (საპირისპირის შემთხვევაში) : ღრუ ღობე ან ღობის ნაწილი - 0.8 მეტრამდე: გამჭვირვალე ღობითნის გისოსებიანი ღობე - 1.8 მეტრამდე

გამწვანების პირობები:

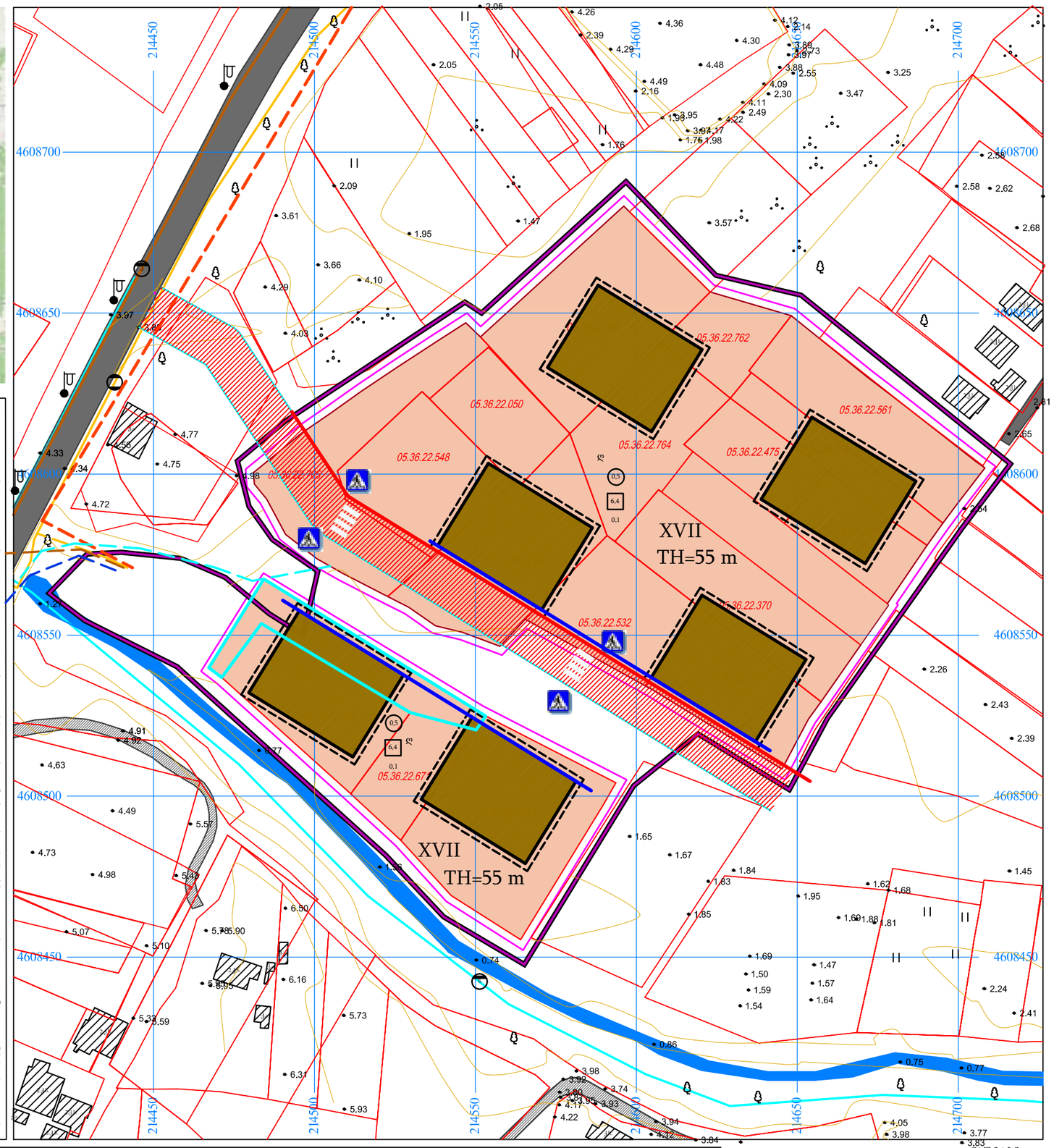
გეგმარებით ერთეულზე დეკინდება გამწვანების ვალდებულება მინიმუმ კ-ჯ-ით განსაზღვრულ არეალში. ნაკვეთზე სამწვანებლო სამუშაოების განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და ხაზოგადოებრივ სივრცეში არსებულ ხეს შორის არ უნდა იყოს 1 მეტრზე ნაკლები, თუ დაგეგმილი შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე არ აღემატება 5 მეტრს. სხვა შემთხვევაში დაშორება უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრისა.
დაგეგმილი მოთხოვნებისაგან გამონაკლისები შეიძლება დაიდგინდეს შესაბამისი დეტალური დაკვეთის საფუძველზე, ხე-ნარგავების სიცოცხლისუნარიანობის გათვალისწინებით ან/და მათი შენარჩუნების პირობით.

სხვა პირობები:

ყველა სხვა პირობა, რომლებიც ამ გეგმით არ არის დადგენილი, გამოიყენება "ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების დებულების" -ს მიხედვით.

შემშენაკების საწუძველი

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი" საქართველოს კანონი; საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №**260** დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ"; საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №**261** დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ" ;ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 24 დეკემბრის №b14.142435921 ბრძანება განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიციირების გაცემის შესახებ



განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

ქ. ბათუმი ა(ა)იპ არტისტების ქუჩა შენაკვეთი 201, 103, 103, 103, 103ა,100.

ტერიტორიის გამოყენების რუკა

ექსპლიკაცია

- გეგმარებითი ერთეული
- საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორია (შეიძლება გეგმარებითი ერთეული)
- შენობა
- ქუჩის ტერიტორია
- განასაკლელი, ჩიხი
- საპროექტო შენობა
- ახალი ქუჩა
- სამომავლო კორექტირებული საკადასტრო ერთეული
- სზ2 დაბალი ინტენსივობის სახზოვრებელი ზონა სზ-2
- განაშენიანების სახეობა
- დ დია, დ დახურული
- 0 ცალკე მდგომი, X შერჩეული, X შეკავშირებული
- ქალაქმშენებლობითი კოეფიციენტები
- 0.7 - კ1, 16.0 - კ2, 0.2 - კ3
- X მაქს. დასაშვები სრთ.
- TH მაქს. სიმაღლე ქუჩის დონიდან
- წითელი ხაზი
- ლურჯი ხაზი
- საპროექტო ერთეულის გამოწვნის ხაზი
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურა
- საკანალიზაციო წყალი
- წყალარინება საფოთლის
- ელექტროენერგია
- ბუნებრივი აირი
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურა საავარაუდო დაერთება
- ელექტროენერგია
- წყალარინება სანიაღვრე
- საკანალიზაციო წყალი
- წყალარინება
- ბუნებრივი აირი
- მდინარე
- ხე
- ბუჩქი
- გაზონი
- განათების/ელ ბოძი
- იზოჰიპსი

დამტკიცებულია

ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ----.---. 2025 წ.

№ ---------- განკარგულებით

ინიციატორი / შემსრულებელი
შპს ბერნიოს აპარტამენტები
ქარხნის ინიციატივის საშუალებით

შემთანხმებელი
ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

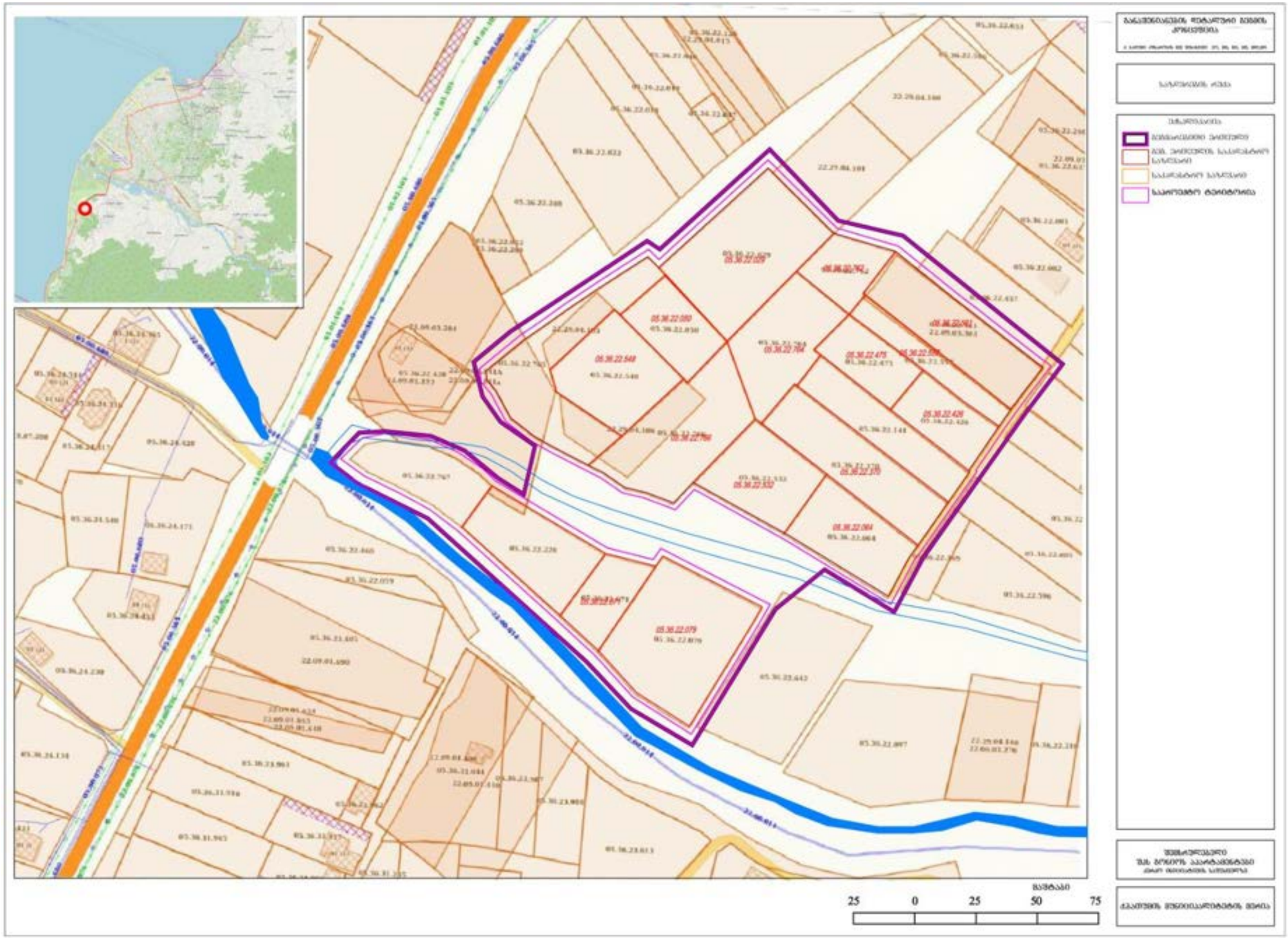
მაშტაბი

25 0 25 50 75

5.2.3. სიტუაციური რუკა



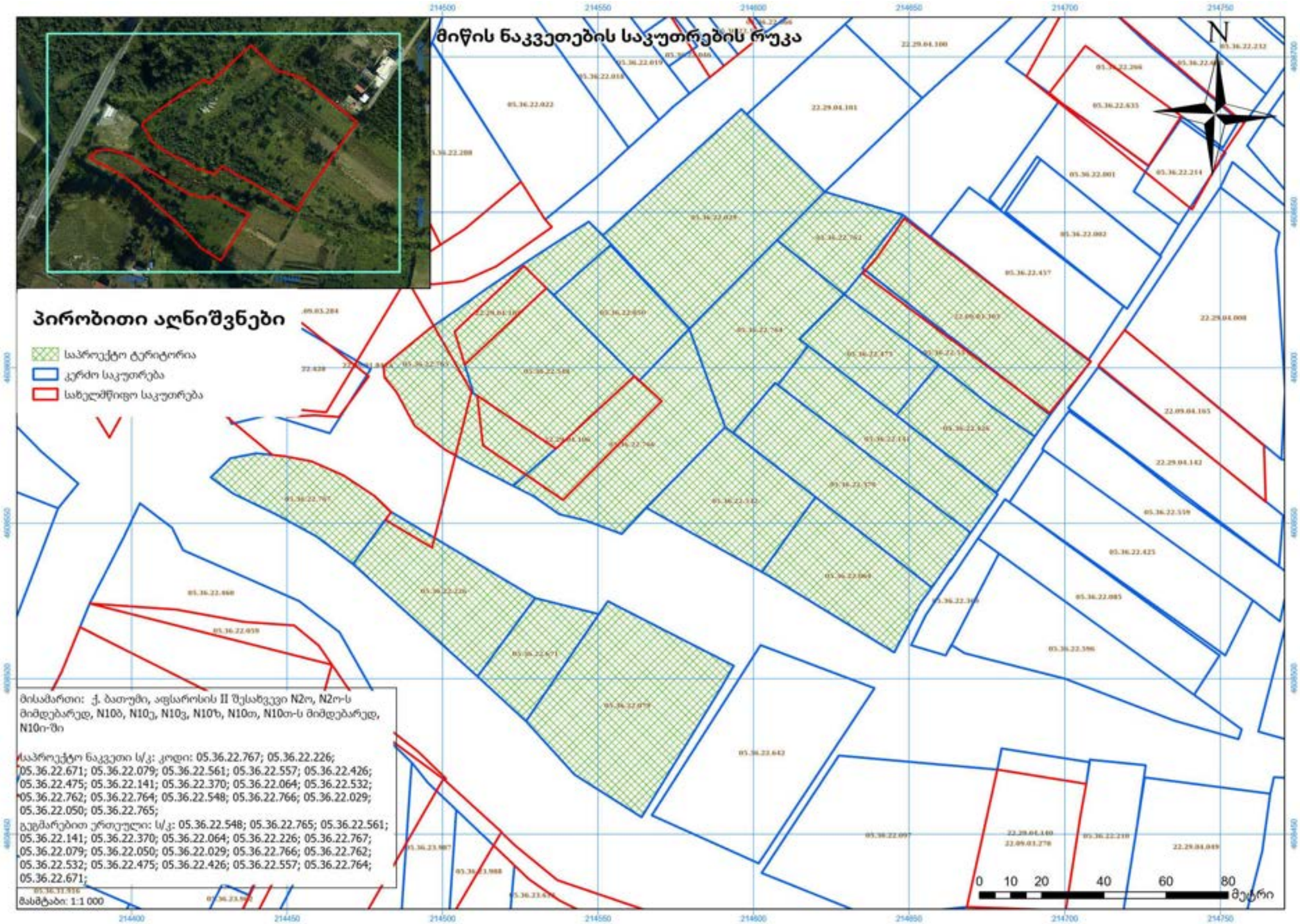
5.2.4. საზღვრების რუკა და საკადასტრო ერთეულის კონფიგურაციის ცვლილების რუკა



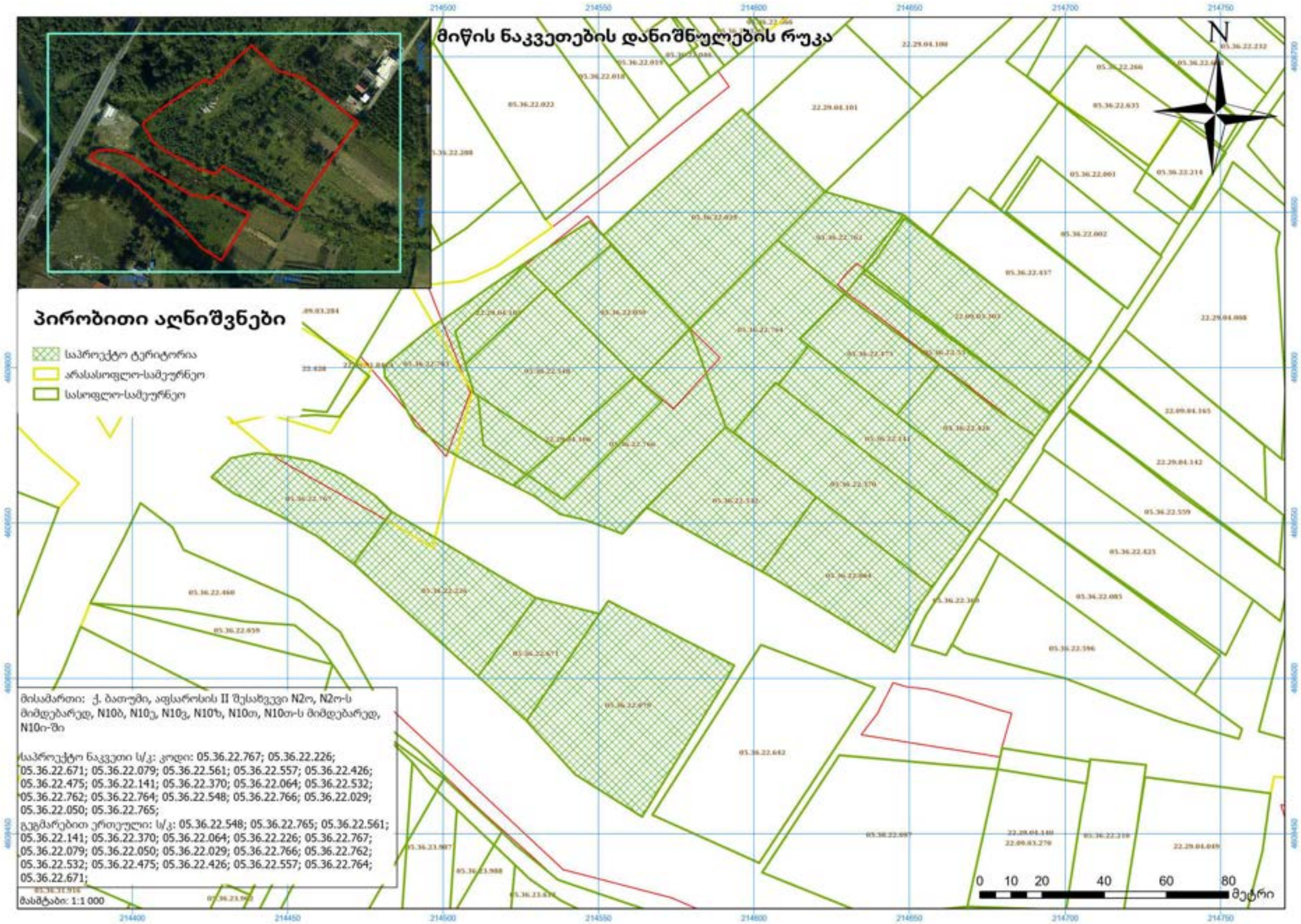
გეგმარებით ერთეულში შემავალ მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 05.36.22.767 ეცვლება კონფიგურაცია ფართობის ცვლილების გარეშე



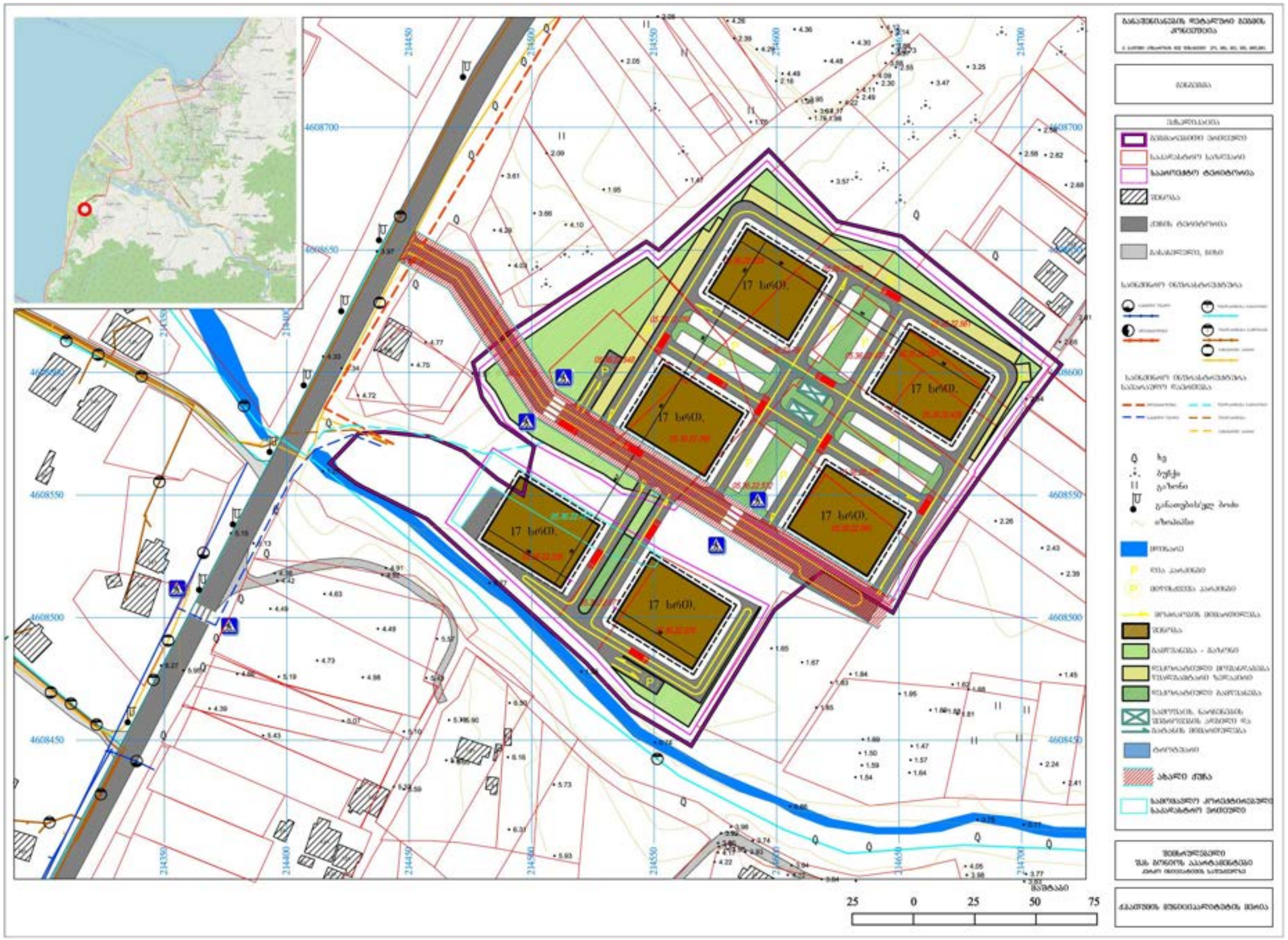
5.2.5. საკუთრების ანალიზი



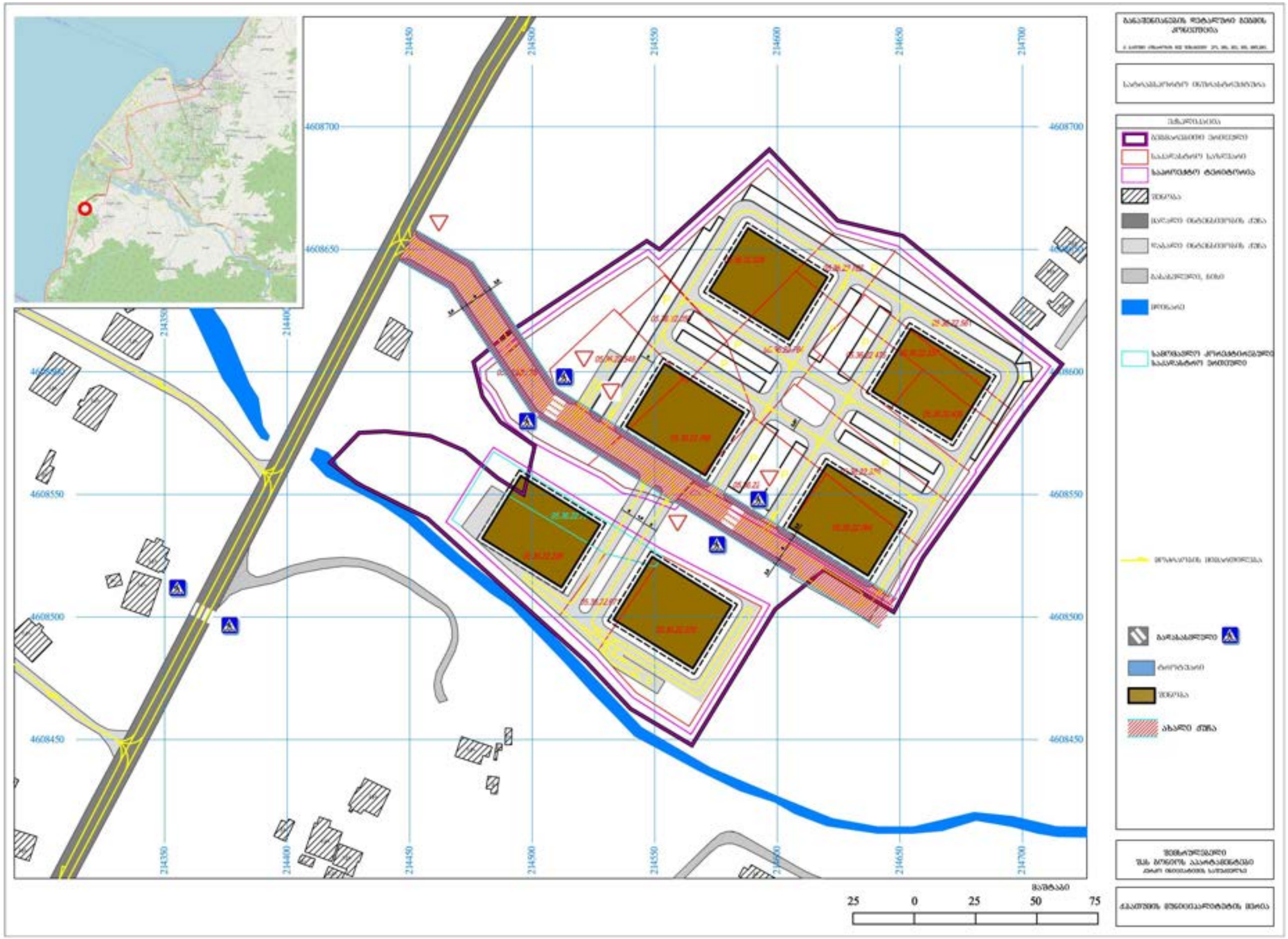
5.2.6. მიწის ფუნქციური დანიშნულება



5.2.7. გენერალური გეგმა

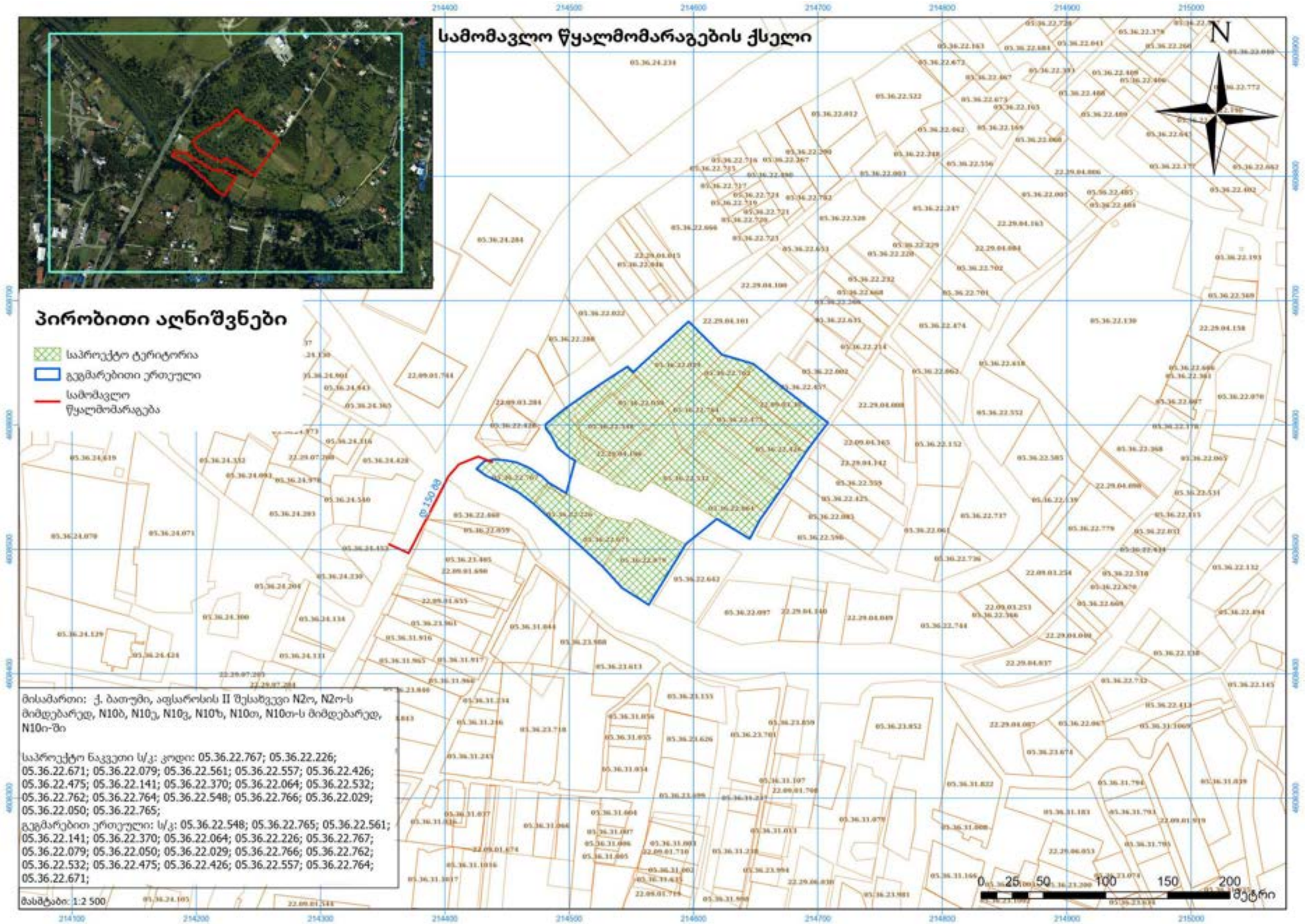


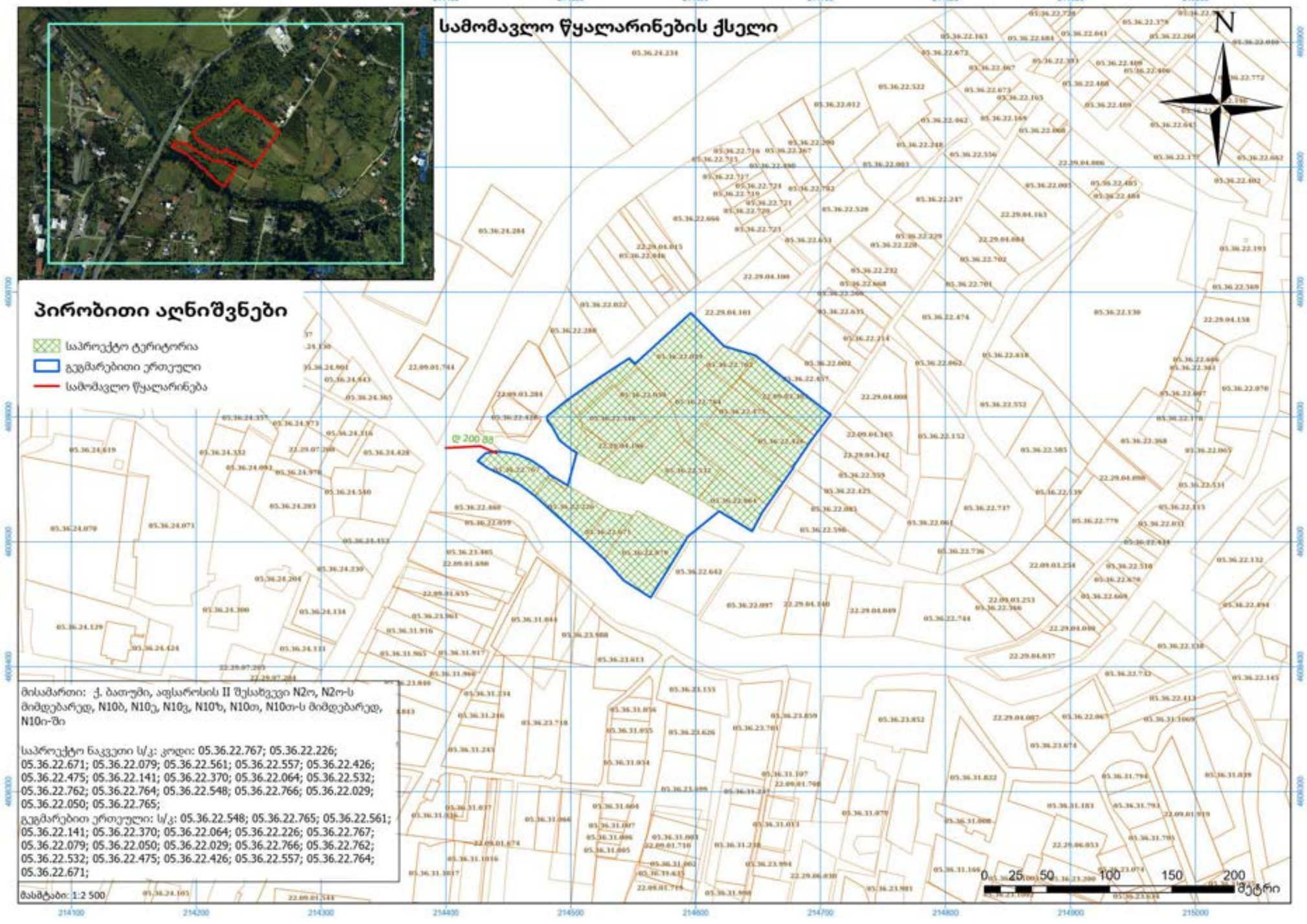
5.2.8. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

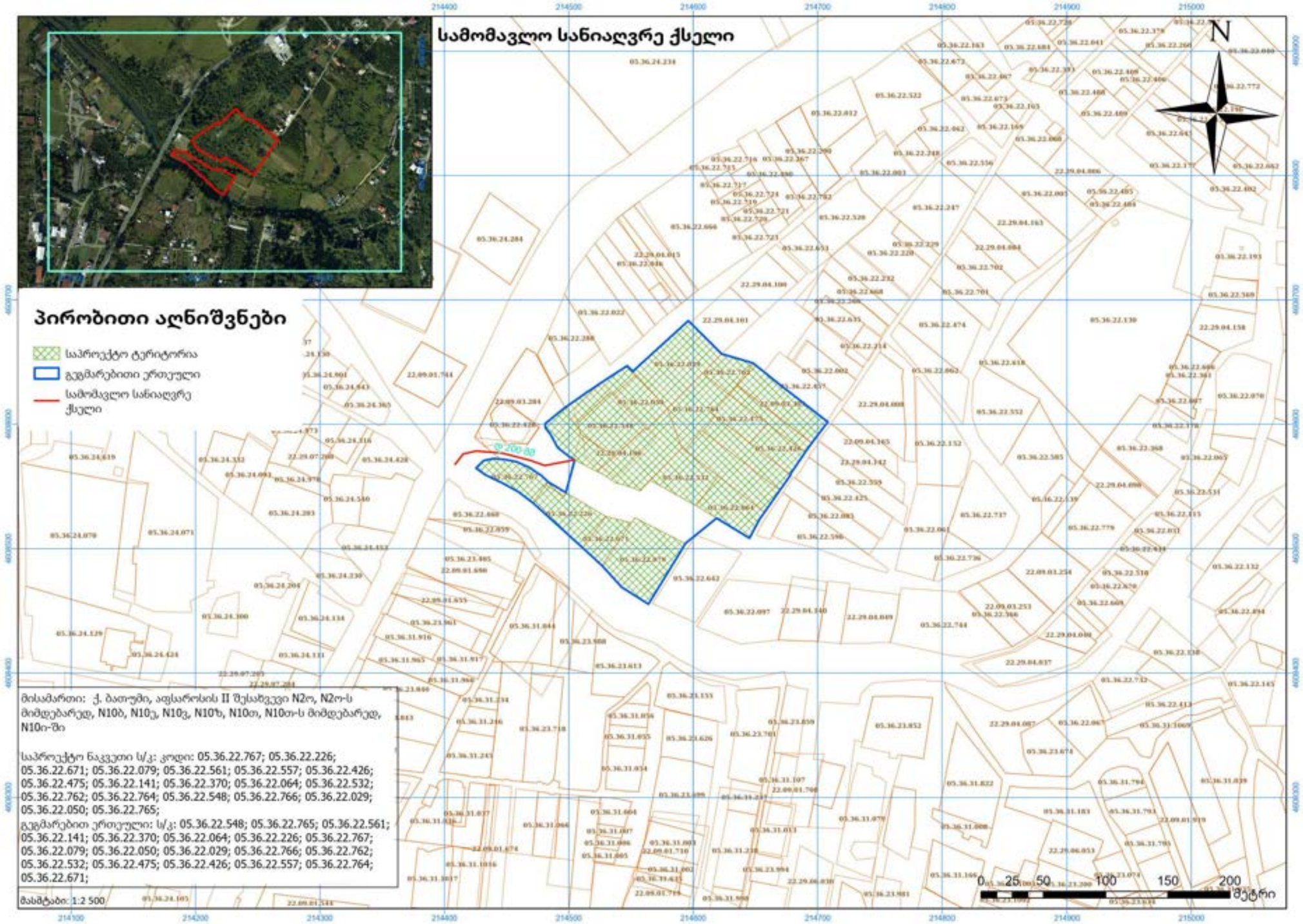


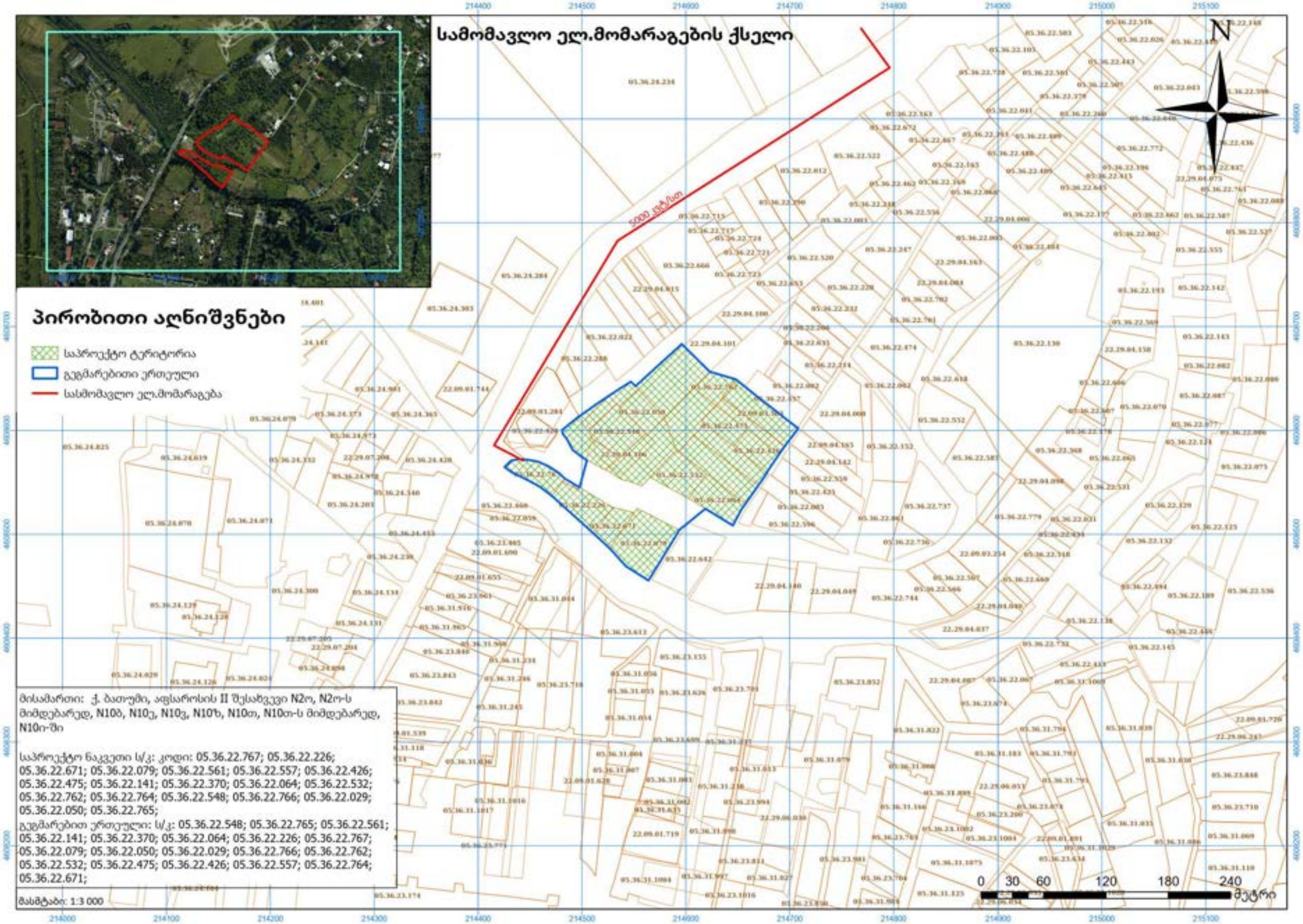


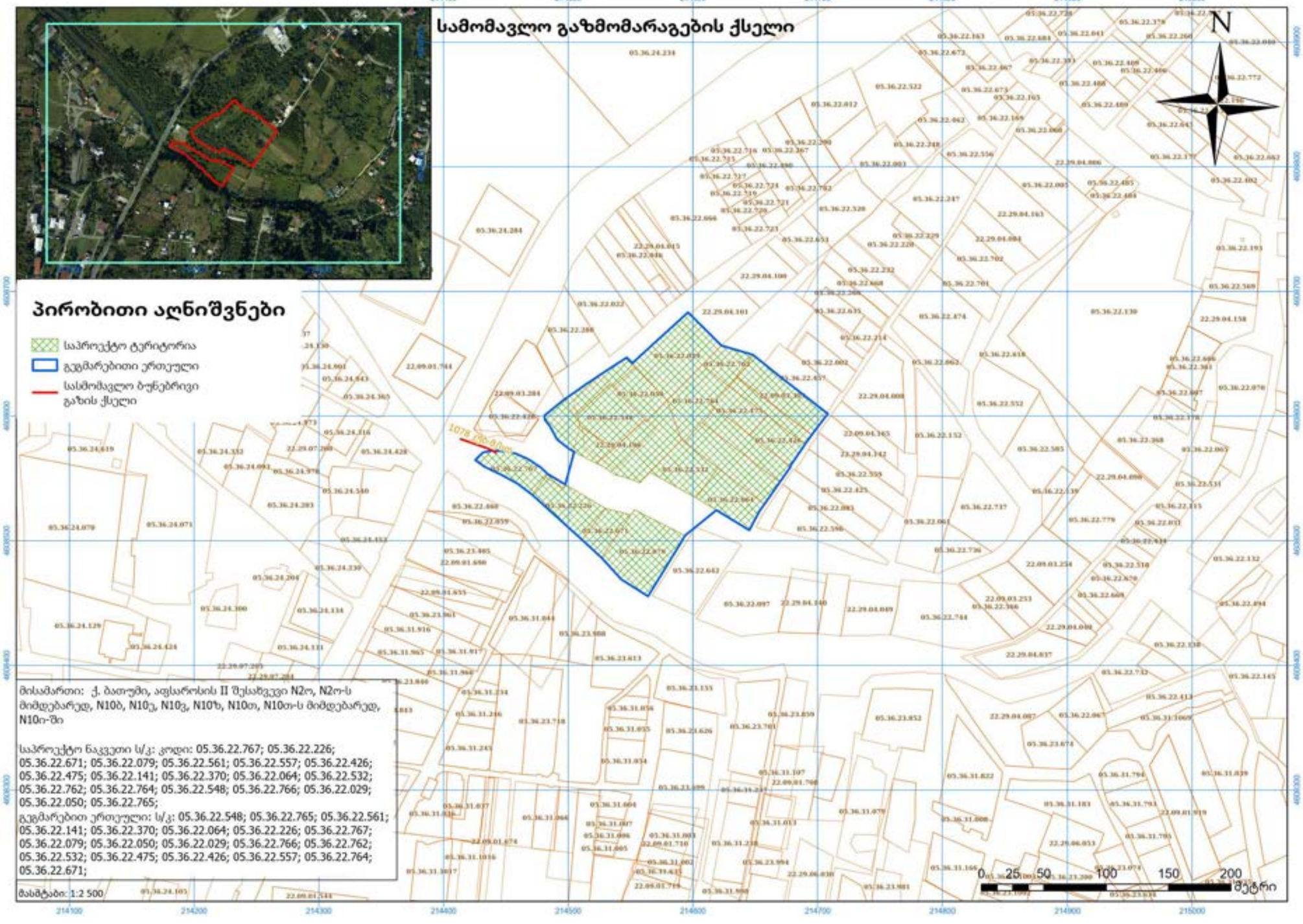
5.2.9. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა



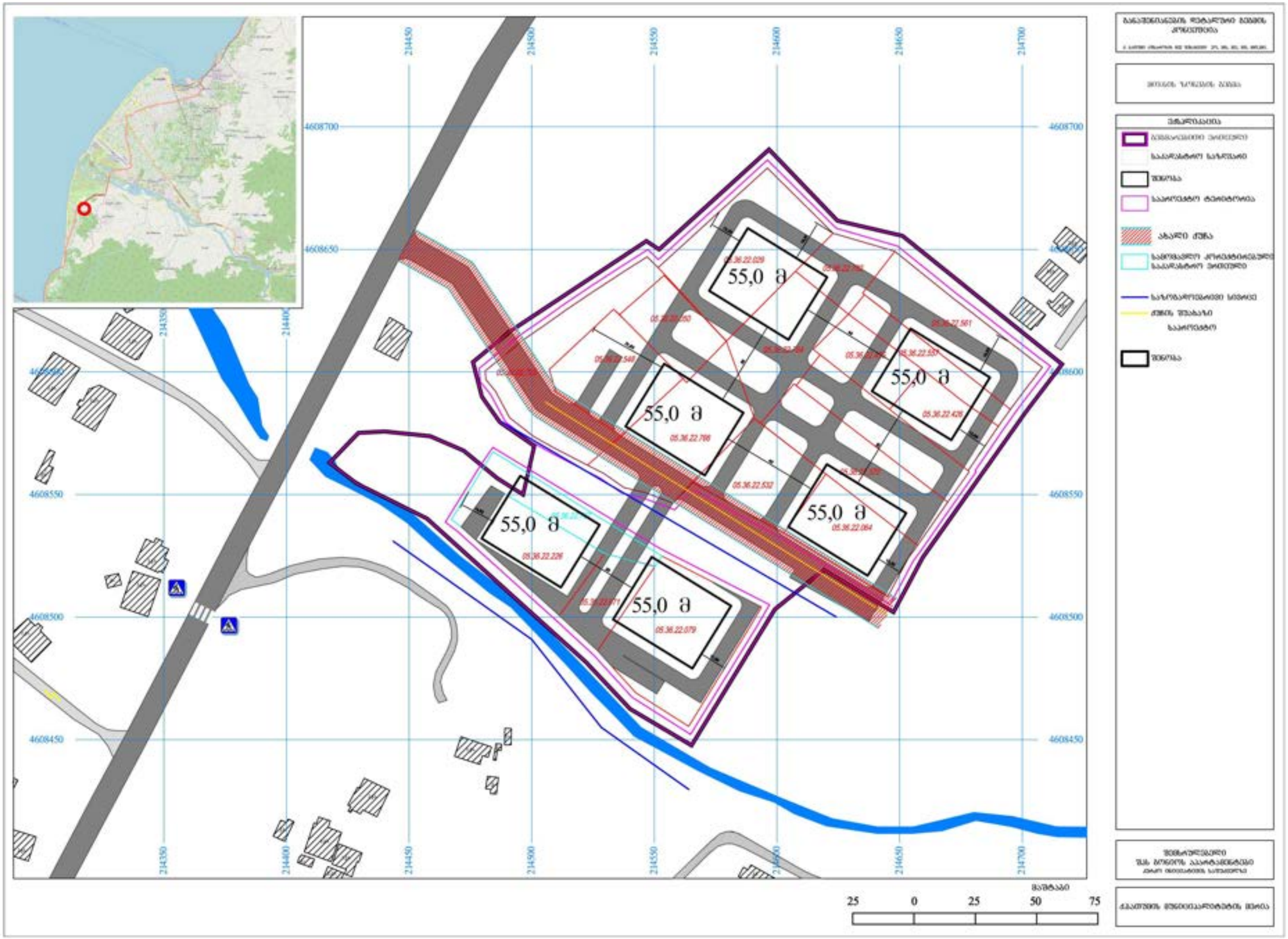

სამომავლო წყალარინების ქსელი
N
პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო ტერიტორია
გეგმარებითი ერთეული
სამომავლო წყალარინება
Ø 200 მმ
მისამართი: ქ. ბათუმი, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში
საპროექტო ნაკვეთი ს/კ: კოდი: 05.36.22.767; 05.36.22.226; 05.36.22.671; 05.36.22.079; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.426; 05.36.22.475; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.532; 05.36.22.762; 05.36.22.764; 05.36.22.548; 05.36.22.766; 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.765;
გეგმარებით ერთეული: ს/კ: 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.561; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.226; 05.36.22.767; 05.36.22.079; 05.36.22.050; 05.36.22.029; 05.36.22.766; 05.36.22.762; 05.36.22.532; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.557; 05.36.22.764; 05.36.22.671;
მასშტაბი: 1:2 500
0 25 50 100 150 200 მეტრი


სამომავლო სანიაღვრე ქსელი
N
პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო ტერიტორია
გეგმარებითი ერთეული
სამომავლო სანიაღვრე ქსელი
მისამართი: ქ. ბათუმი, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში
საპროექტო ნაკვეთი ს/კ: კოდი: 05.36.22.767; 05.36.22.226; 05.36.22.671; 05.36.22.079; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.426; 05.36.22.475; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.532; 05.36.22.762; 05.36.22.764; 05.36.22.548; 05.36.22.766; 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.765;
გეგმარებითი ერთეული: ს/კ: 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.561; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.226; 05.36.22.767; 05.36.22.079; 05.36.22.050; 05.36.22.029; 05.36.22.766; 05.36.22.762; 05.36.22.532; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.557; 05.36.22.764; 05.36.22.671;
მასშტაბი: 1:2 500
0 25 50 100 150 200 მეტრი

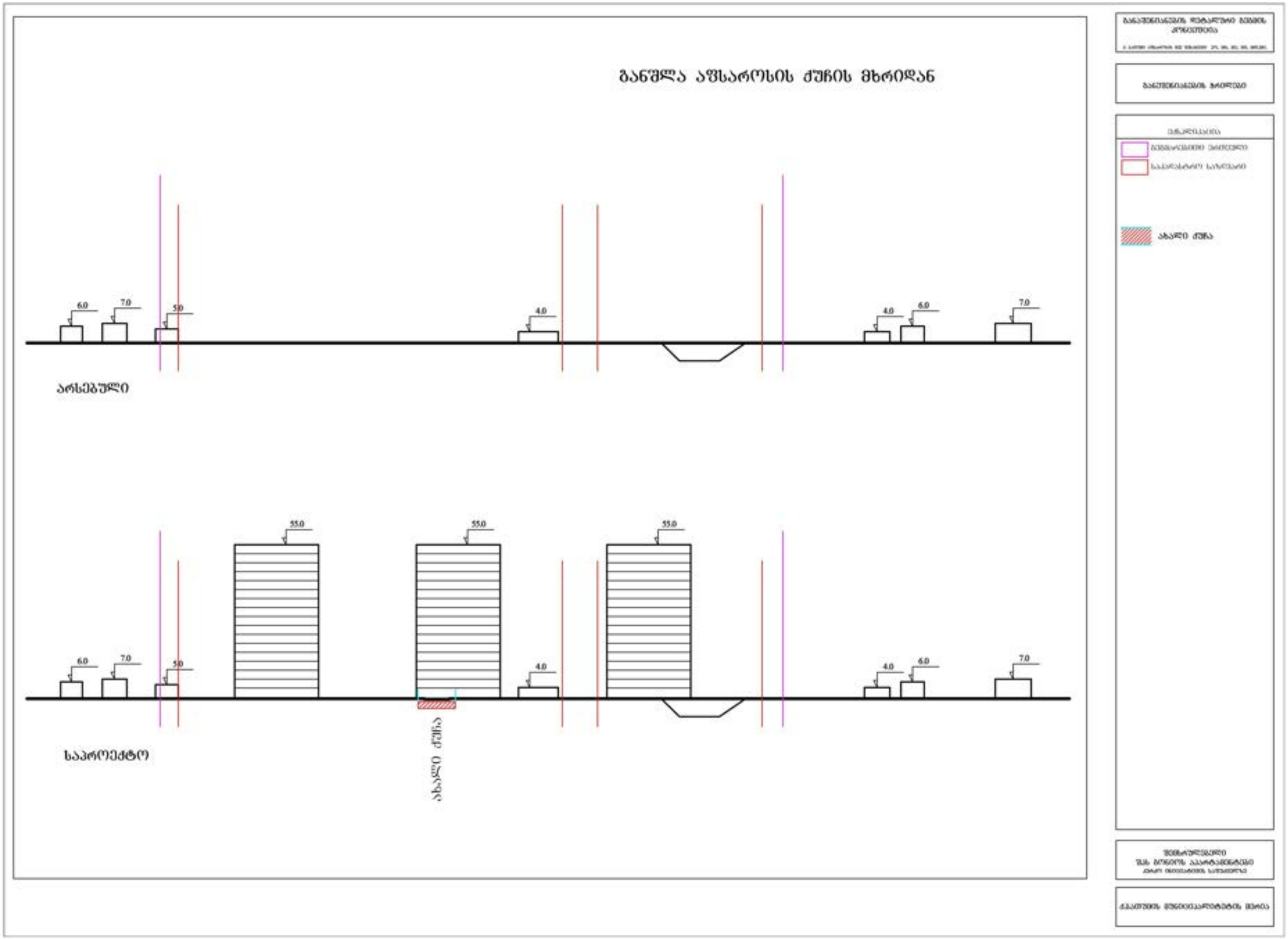

სამომავლო ელ.მომარაგების ქსელი
პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო ტერიტორია
გეგმარებითი ერთეული
სამომავლო ელ.მომარაგება
5000 კვ/სთ
მისამართი: ქ. ბათუმი, აფსაროსის II შესახვევი N2ი, N2ი-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში
საპროექტო ნაკვეთი ს/კ: კოდი: 05.36.22.767; 05.36.22.226; 05.36.22.671; 05.36.22.079; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.426; 05.36.22.475; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.532; 05.36.22.762; 05.36.22.764; 05.36.22.548; 05.36.22.766; 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.765;
გეგმარებით ერთეული: ს/კ: 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.561; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.226; 05.36.22.767; 05.36.22.079; 05.36.22.050; 05.36.22.029; 05.36.22.766; 05.36.22.762; 05.36.22.532; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.557; 05.36.22.764; 05.36.22.671;
მასშტაბი: 1:3 000
0 30 60 120 180 240
მეტრი
N


სამომავლო გაზომვარაგების ქსელი
N
პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო ტერიტორია
გეგმარებითი ერთეული
სასმომავლო ბუნებრივი გაზის ქსელი
მისამართი: ქ. ბათუმი, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში
საპროექტო ნაკვეთი ს/კ: კოდი: 05.36.22.767; 05.36.22.226; 05.36.22.671; 05.36.22.079; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.426; 05.36.22.475; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.532; 05.36.22.762; 05.36.22.764; 05.36.22.548; 05.36.22.766; 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.765;
გეგმარებით ერთეული: ს/კ: 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.561; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.226; 05.36.22.767; 05.36.22.079; 05.36.22.050; 05.36.22.029; 05.36.22.766; 05.36.22.762; 05.36.22.532; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.557; 05.36.22.764; 05.36.22.671;
მასშტაბი: 1:2 500
0 25 50 100 150 200 მეტრი

5.2.10. ტერიტორიის მიჯნის ზონების გეგმა



5.2.11. განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი



5.2.12. განაშენიანების ვიზუალიზაცია



6. გამოყენებული დოკუმენტები

ნორმატიული	შინაარსი
კონსტიტუციური კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი
კანონი	საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი
კანონი	გარემოს დაცვის შესახებ
კანონი	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ
კანონი	გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი
კანონი	წყლის შესახებ
კანონი	ტყის კოდექსი
კანონი	საქართველოს ზღვისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ
კანონი	საზღვაო კოდექსი
კანონი	დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ
კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ
კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ
კანონი	საქართველოს სარკინიგზო კოდექსი
კანონი	სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ
კანონი	ტურიზმისა და კურორტების შესახებ
კანონი	კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ
კანონი	ნარჩენების მართვის კოდექსი
კანონი	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ
კანონი	სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს კურორტების ნუსხა და სტატუსი
მთავრობის დადგენილება	ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დებულებების შესახებ
მთავრობის დადგენილება	სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ
მთავრობის დადგენილება	შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ
მთავრობის დადგენილება	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები
მთავრობის დადგენილება	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს ზედაპირული წყლების დაბინძურებისაგან დაცვის შესახებ
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს მცირე მდინარეების წყალდაცვითი ზოლების (ზონების) შესახებ
მთავრობის დადგენილება	წყალდაცვითი ზოლის შესახებ
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი — სამშენებლო კლიმატოლოგია
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი — სეისმომედეგი მშენებლობა
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი —შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი - მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების დამტკიცების თაობაზე

7. დანართები

ინიციატივის გადაწყვეტილება

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი

ბრძანება №14. 142435921

თარიღი 24/12/2024

ქალაქ ბათუმში, აფხაროხის II შესახვევი N10თ-ს მიმდებარედ/10თ/10ი/10ბ/10ე/10ვ/10ზ/2ო/2ო-ს მიმდებარედ/დასახლება ახალსოფელში ს/კ: 05.36.22.767; 05.36.22.226; 05.36.22.671; 05.36.22.079; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.426; 05.36.22.475; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.532; 05.36.22.762; 05.36.22.764; 05.36.22.548; 05.36.22.766; 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.765 მრავალფუნქციური სახლის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიცირების გაცემის შესახებ

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას 2024 წლის 18 ნოემბერს 10/1424323494-14 განცხადებით მომართა შპს „გონიოს აპარტამენტების " (ს/N 445742787) დირექტორმა თენგიზ სარჯველაძემ (პ/ნ 61001018248) და მოითხოვა ქ. ბათუმში, აფსაროხის II შესახვევი N10თ-ს მიმდებარედ/10თ/10ი/10ბ/10ე/10ვ/10ზ/2ო/2ო-ს მიმდებარედ/დასახლება ახალსოფელში (ს/კ: 05.36.22.767; 05.36.22.226; 05.36.22.671; 05.36.22.079; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.426; 05.36.22.475; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.532; 05.36.22.762; 05.36.22.764; 05.36.22.548; 05.36.22.766; 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.765) მრავალფუნქციური სახლის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიცირების გაცემა. განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილია შემდეგი დასაბუთება - „პროექტის განხორციელება ხელს შეუწყობს მოუწესრიგებელი მიწის ნაკვეთის განვითარებას და თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების და სტანდარტების მქონე შენობით ჩანაცვლებას, საცხოვრებელი ფონდის გაზრდას, მოქალაქეთა ღირსეული საცხოვრებელი გარემოს შექმნას და სოციალური პირობების გაუმჯობესებას, სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულის მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბებას, ეკონომიკის დარგების, მათ შორის სამშენებლო სექტორის განვითარების ხელშეწყობას.

ქალაქის განაპირა უბნების ტერიტორიების განვითარება სტიმულატორია ასეთ არეალში ახალი მშენებლობებისათვის მიწის ნაკვეთის ათვისების კუთხით, რაც ქალაქთმშენებლობითი და ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით გამართლებული და მიზანშეწონილია.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიებზე შენდება და აშენებულია მრავალსართულიანი შენობები. ინვესტიციის განხორციელებით მოწესრიგდება არსებული მიწის ნაკვეთი, ჩამოყალიბდება ახალი მდგრადი გეგმარებითი ერთეული, რაც გამართლებული და მიზანშეწონილია. განვითარების შედეგად გათვალისწინებული იქნება ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნები, გამწვანების ადგილ(ებ)ი, ავტოსადგომები და სხვა აუცილებელი ინფრასტრუქტურა, შეიქმნება ათობით სამუშაო ადგილი.

საპროექტო მიწის ნაკვეთები მდებარეობს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2), სადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2=1,2-მდე. ჩვენს მიერ დაგეგმილი შენობის სავარაუდო სართულიანობა შეადგენს 17 სართულს, ხოლო განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2=4,00. ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტის დაბრკოლებების შემზღუდველი ზედაპირებით შემოფარგლული აეროდრომის რაიონის (დაცვის არეს) სქემის გათვალისწინებით, სიმაღლე ზღვის დონიდან 56,4 მეტრით განისაზღვრება, რაც ჯდება დაშვებულ ნორმებში."

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა" ქვეპუნქტის, საქართველოს კანონის „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის"„ საქართველოს კანონის ,,საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის" 41-ე, 43-ე და 47 მუხლების,საქართველოს მთავრობის 2019 წლის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის" მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის, მე-6 მუხლისა და მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. დაკმაყოფილდეს შპს „გონიოს აპარტამენტების '' (ს/N 445742787) დირექტორის თენგიზ სარჯველაძის (პ/ნ 61001018248) 2024 წლის 18 ნოემბრის 10/1424323494-14 განცხადება და ინიცირებულ იქნას ქ. ბათუმში, აფსაროხის II შესახვევი N10თ-ს მიმდებარედ/10თ/ 10ი/10ბ/10ე/10ვ/10ზ/2ო/2ო-ს მიმდებარედ/ დასახლება ახალსოფელში (ს/კ: 05.36.22.767; 05.36.22.226; 05.36.22.671; 05.36.22.079; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.426; 05.36.22.475; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.532; 05.36.22.762; 05.36.22.764; 05.36.22.548; 05.36.22.766; 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.765) მრავალფუნქციური სახლის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება და გაიცეს თანდართული დავალება.

2. განემარტოს შპს „გონიოს აპარტამენტებს '' (ს/N 445742787), რომ იგი ვალდებულია ინიცირების და დავალების გაცემიდან 12 თვის ვადაში გააფორმოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან, ამ ვადის გასვლის შემდეგ ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილება კარგავს ძალას.

3. განემარტოს გეგმის შემუშავების ინიციატივის ავტორს, რომ განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია საინფორმაციო დაფაზე მან უნდა განათავსოს საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა.

4. განემარტოს განმცხადებელს, რომ წინამდებარე ბრძანება და მის საფუძველზე გაცემული დავალება არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას არც ერთი მხარის მხრიდან, იგი არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირებას და შესაბამისად, მის მიმართ არ გამოიყენება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი ადმინისტრაციული დაპირების პირობები.

5. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ოფიციალური წესით მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ.№30).

6. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერის დღიდან.

არჩილ ჩიქოვანი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B24080629, 26/06/2024 10:49:25

სუბიექტი

საფირმო სახელწოდება:	შპს გონიოს აპარტამენტები
სამართლებრივი ფორმა:	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
საიდენტიფიკაციო ნომერი:	445742787
რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი:	05/04/2024
მარეგისტრირებელი ორგანო:	სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქალაქი ბათუმი, ლ. ასათიანის ქუჩა, N 51, სართული 1

ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუუნარობის პროცესის მიმდინარეობის შესახებ

რეგისტრირებული არ არის

მმართველობის ორგანო

- საერთო კრება
- დირექტორი

ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობა

- დირექტორი

  თენგიზ სარჯველაძე, 61001018248 ,ერთპიროვნული

კაპიტალი

ნებადართული კაპიტალი	არ არის განსაზღვრული
განთავსებული კაპიტალი	არ არის განსაზღვრული
გამოშვებული წილი	არ არის განსაზღვრული
განთავსებული წილი	100 ერთეული

პარტნიორები

კლასის ტიპი: /კლასის გარეშე/ , რაოდენობა:100, ნომინალური ღირებულება:არ არის განსაზღვრული

მეპაკუთრე	რაოდენობა	წილი	წილის მმართველი
თენგიზ სარჯველაძე, 61001018248	100	100%	

ვალდებულება

რეგისტრირებული არ არის

ყადაღა/აკრძალვა

რეგისტრირებული არ არის

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობა/ლიზინგის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასაწარმოო საქმიანობის ფარგლებში 2 წელიწდე ვადით საკურორტო არხებული ქონებისა/ან ტყეთან მიმოდებით ნაკეთი მეშობიელის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა სადგომსახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადახადოს კანონით საშემოსავლო გადასახადი.
- სადგომსახადო ნივთ განსაღლობაში გადახდის ნაკორთან დაკავშირებულ 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდის ვალდებულება საანგარიშო წელს მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი ამავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას სადგომსახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა ჩაითვლება სადგომსახადო საქონლადმორღვევას, რაც ამგვარ პასუხისმგებლობას სადგომსახადო კოდექსის XI თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.nagr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www. nagr.gov.ge , ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, ავტოდიან

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 05.36.22.029**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 892024377017 - 09/09/2024 12:49:13	13/09/2024 13:38:30

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	36	22	029

მისამართი: ქალაქი ბათუმი , ახალსოფლის დასახლება

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 2403.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **22.29.04.104;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892024235523 , თარიღი 19/08/2024 17:21:21
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 23/08/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება. , დამოწმების თარიღი:19/08/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების ნასყიდობის ძირითადი ხელშეკრულება. , დამოწმების თარიღი:21/08/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს " გონიოს აპარტამენტები ", ID ნომერი:445742787

მესაკუთრე:	**აღწერა:**
შპს " გონიოს აპარტამენტები "	

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

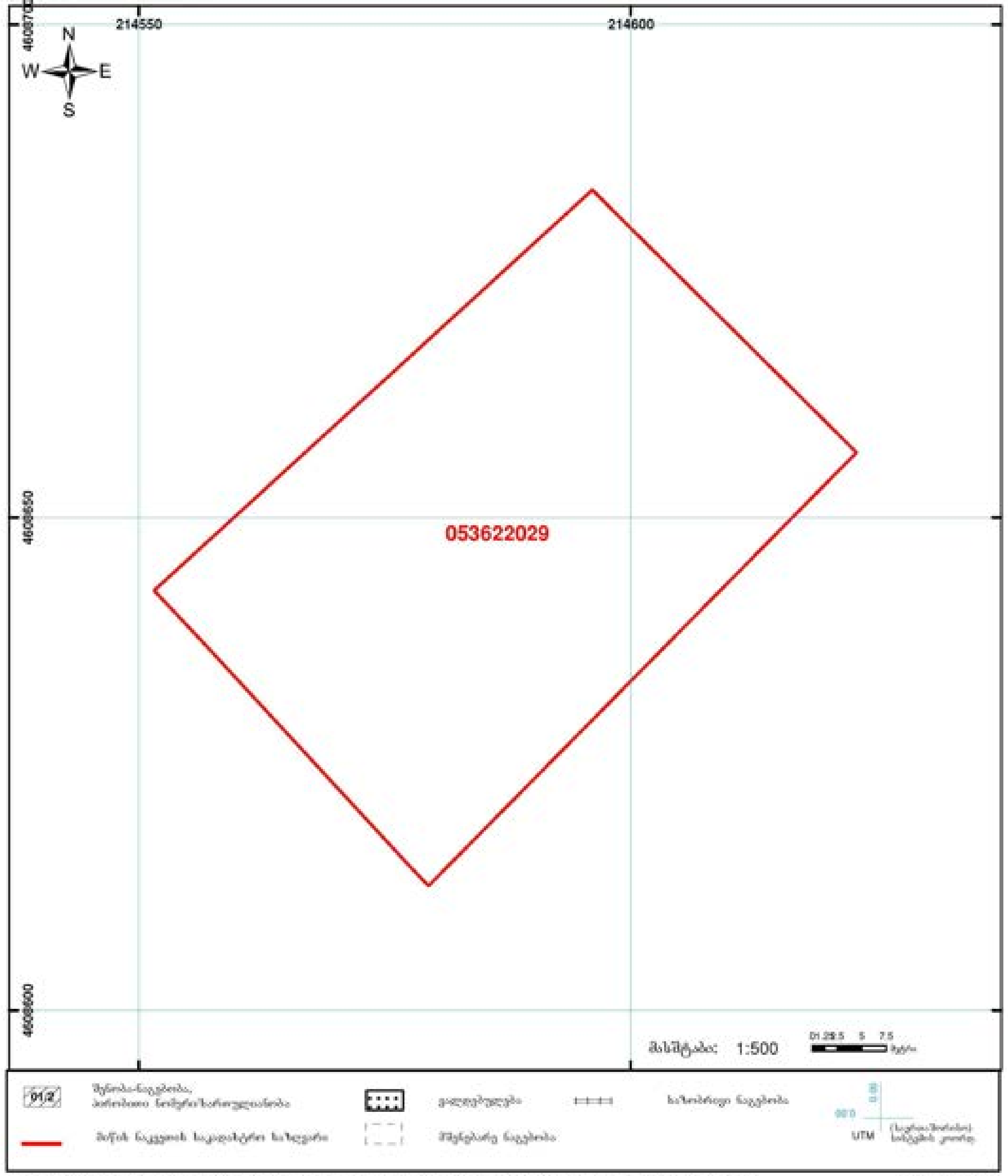
რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი:	*05 36 22 029*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი:	882012108980
მიწის ნაკვეთის ფართობი:	*2403* კვ.მ.
დანიშნულება:	სასოფლო-სამეურნეო
კატეგორია:	
შედგენის თარიღი:	15.03.12



ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 05.36.22.050**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 902024013096 - 24/12/2024 11:28:48

მომზადების თარიღი
30/12/2024 13:10:20

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	**36**	**22**	**050**

მისამართი: ქალაქი ბათუმი , დასახლება ახალისოფელი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 901.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**22.29.04.111; 112.1100.005.550;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902024013096 , თარიღი 24/12/2024 11:28:48
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 30/12/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:24/12/2024 ,სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "გონიოს აპარტამენტები ", ID ნომერი:445742787

მესაკუთრე:
შპს "გონიოს აპარტამენტები "

ალწერა:

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 892024649052 თარიღი 24/10/2024 16:21:35

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"204854595;
საგანი:დაზუსტებული ფართობი: 901.00 კვ.მ.;

იპოთეკის ხელშეკრულება N1231233163204, დამოწმების თარიღი24/10/2024, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/10/2024

საგანგაშო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

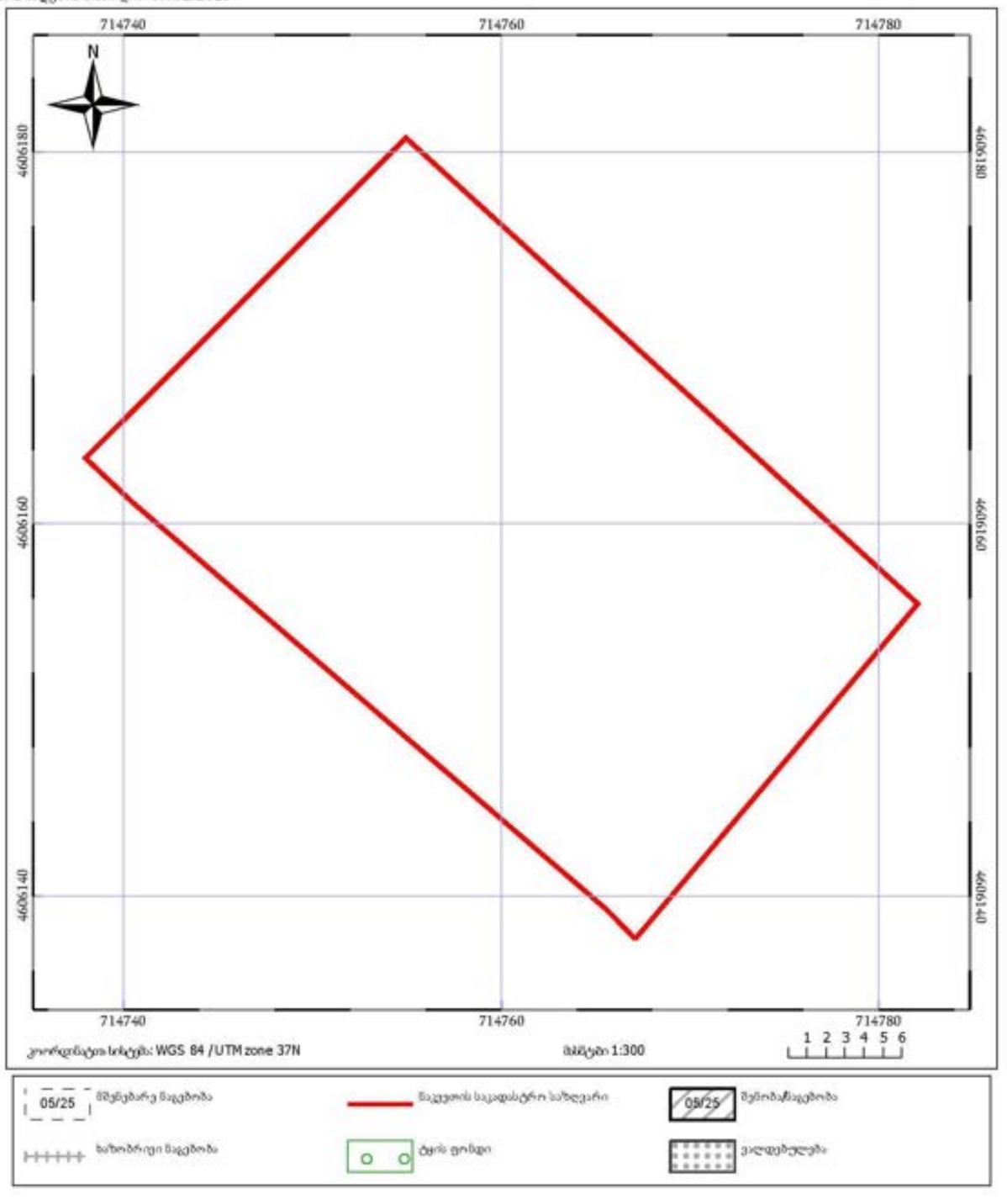
ვალდებულება

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: 05.36.22.050
განცხადების ნომერი: 882023096598
მომზადების თარიღი: 09/02/2023

ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
ფართობი: 901 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)
900 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 05.36.22.064**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 902024013058 - 24/12/2024 11:27:07

მომზადების თარიღი
30/12/2024 08:32:32

საკუთრების განყოფილება

მონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	**36**	**22**	**064**

მისამართი: ქალაქი ბათუმი, აფხაზოსის II შესახვევი, N108

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 1291.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902024013058 , თარიღი 24/12/2024 11:27:07
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 30/12/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:24/12/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "გონიოს აპარტამენტები ", ID ნომერი:445742787

მესაკუთრე: **ალწერა:**
შპს "გონიოს აპარტამენტები "

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 892024781856 თარიღი 13/11/2024 16:39:05

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"204854595;
საგანი:დაზუსტებული ფართობი: 1291.00 კვ.მ. ;

იპოთეკის ხელშეკრულება N 1231233163213 , დამოწმების თარიღი13/07/2024, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 14/11/2024

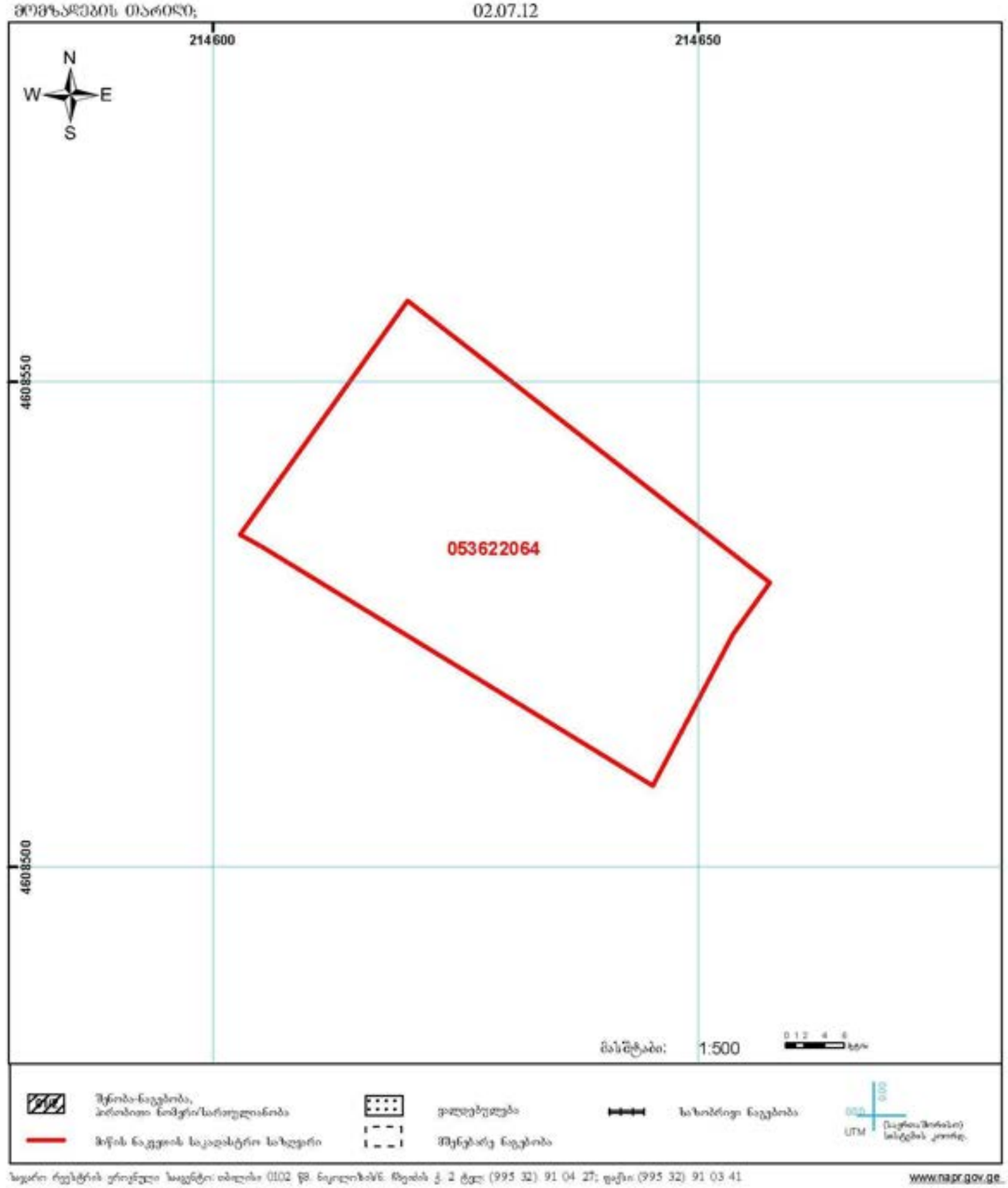
საგანგაშო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *05 36 22 064*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882012307534
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *1291* კვ.მ.
დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
კატეგორია
მომზადების თარიღი: 02.07.12



ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 05.36.22.079**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882024893886 - 18/06/2024 12:11:09

მომზადების თარიღი
19/06/2024 16:07:08

საკუთრების განყოფილება

მონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	36	22	079

მისამართი: ქალაქი ბათუმი, აფხაზეთის II შესახვევი, N 10ა

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 2503.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **22.29.04.050; 112.1100.004.976;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882023710560 , თარიღი 07/07/2023 11:38:58
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 13/07/2023

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:07/07/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
თენგიზ სარჯველაძე ,P/N: 61001018248

მესაკუთრე:
თენგიზ სარჯველაძე

აღწერა:

იპოთეკა

საგანგაშო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

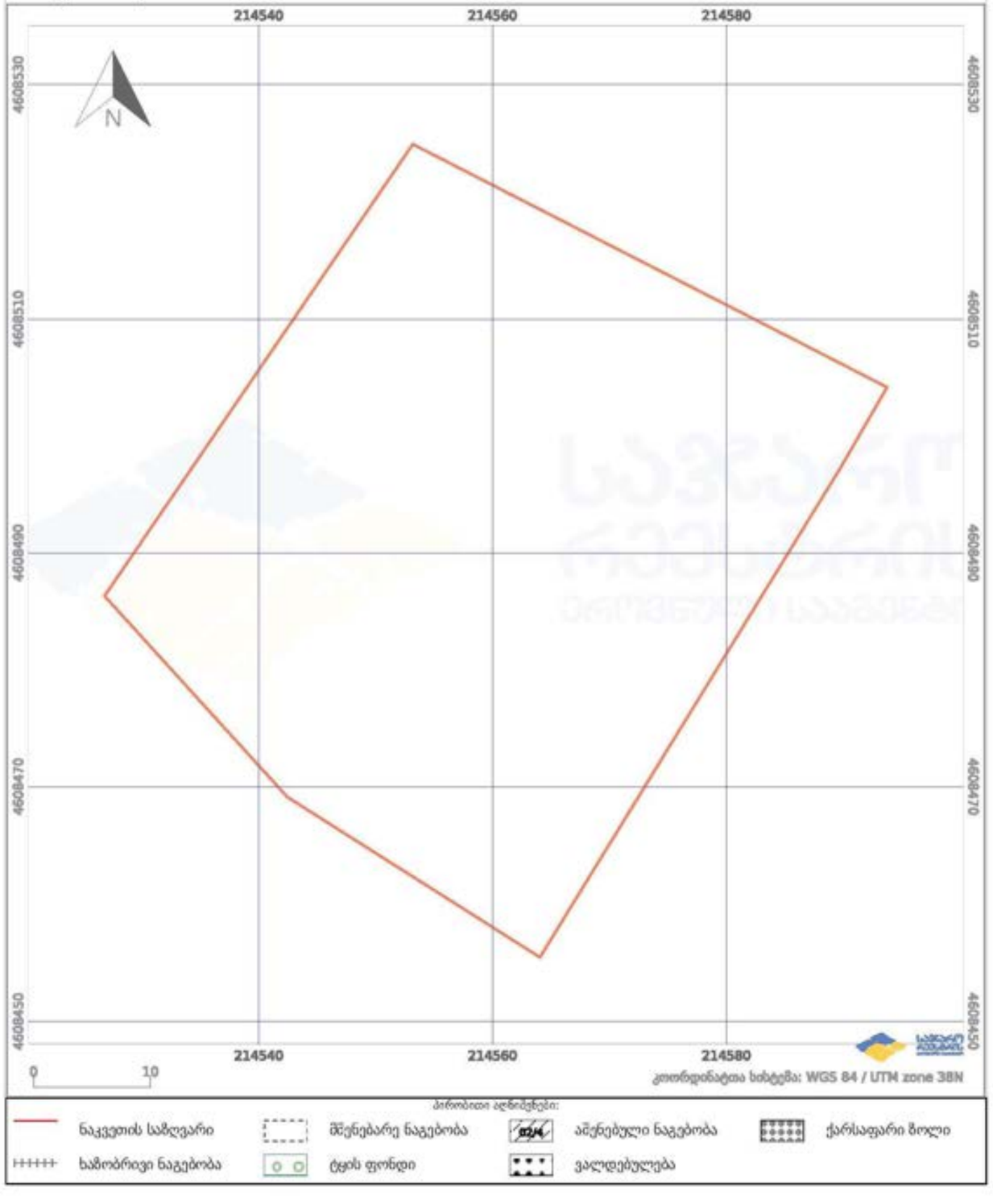
რეგისტრირებული არ არის

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.36.22.079**
განცხადების ნომერი: **882022964106**
მომზადების თარიღი: **23/12/2022**

ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**
ფართობი: **2503 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
2500 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



კოორდინატთა სისტემა: WGS 84 / UTM zone 38N

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 05.36.22.141**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	**მომზადების თარიღი**
N 882023731198 - 14/07/2023 13:10:08	**20/07/2023 15:16:09**

საკუთრების განყოფილება

ზონა	**სექტორი**	**კვარტალი**	**ნაკვეთი**
ბათუმი			
05	**36**	**22**	**141**

მისამართი: ქალაქი ბათუმი, აფსაროსის II შესახვევი, N 10ე

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 1202.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**22.09.04.197;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882023731198 , თარიღი 14/07/2023 13:10:08
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/07/2023

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:14/07/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
თენგიზ სარჯველაძე ,P/N: 61001018248

მესაკუთრე:
თენგიზ სარჯველაძე

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882023731198 თარიღი 14/07/2023 13:10:08

გამყიდველი: ზვიად გიორგაძე P/N: 61002011184;
საგანი:მიწის დაზუსტებული ფართობი: 1202.00 კვ.მ.;
ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით;
ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი14/07/2023, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/07/2023

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

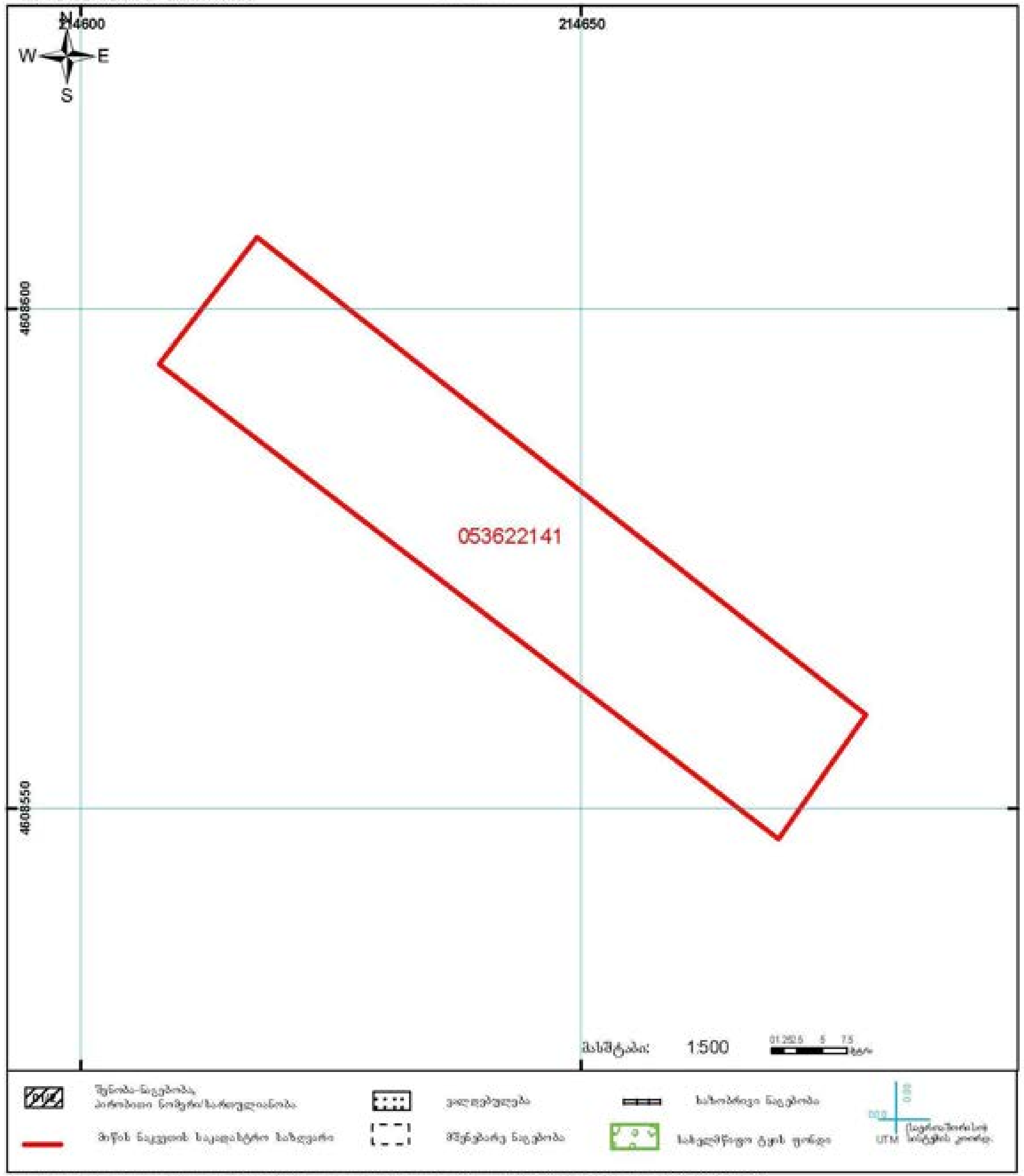
რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 05 36 22 141
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882013525207
მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1202 კვ.მ.
დანიშნულება: კატეგორია: სასოფლო-სამეურნეო
მომზადების თარიღი: 30.10.2013



www.napr.gov.ge

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 05.36.22.226

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882024893770 - 18/06/2024 11:55:02	19/06/2024 10:01:40

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	36	22	226

მისამართი: ქალაქი ბათუმი, აფხაზეთის II შესახვევი, N 10თ

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 1399.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**22.29.04.081; 112.1100.006.107;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882024584328 , თარიღი 19/04/2024 17:27:15
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 25/04/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:19/04/2024 ,სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
თენგიზ სარჯველაძე ,P/N: 61001018248

მესაკუთრე: **აღწერა:**
თენგიზ სარჯველაძე

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

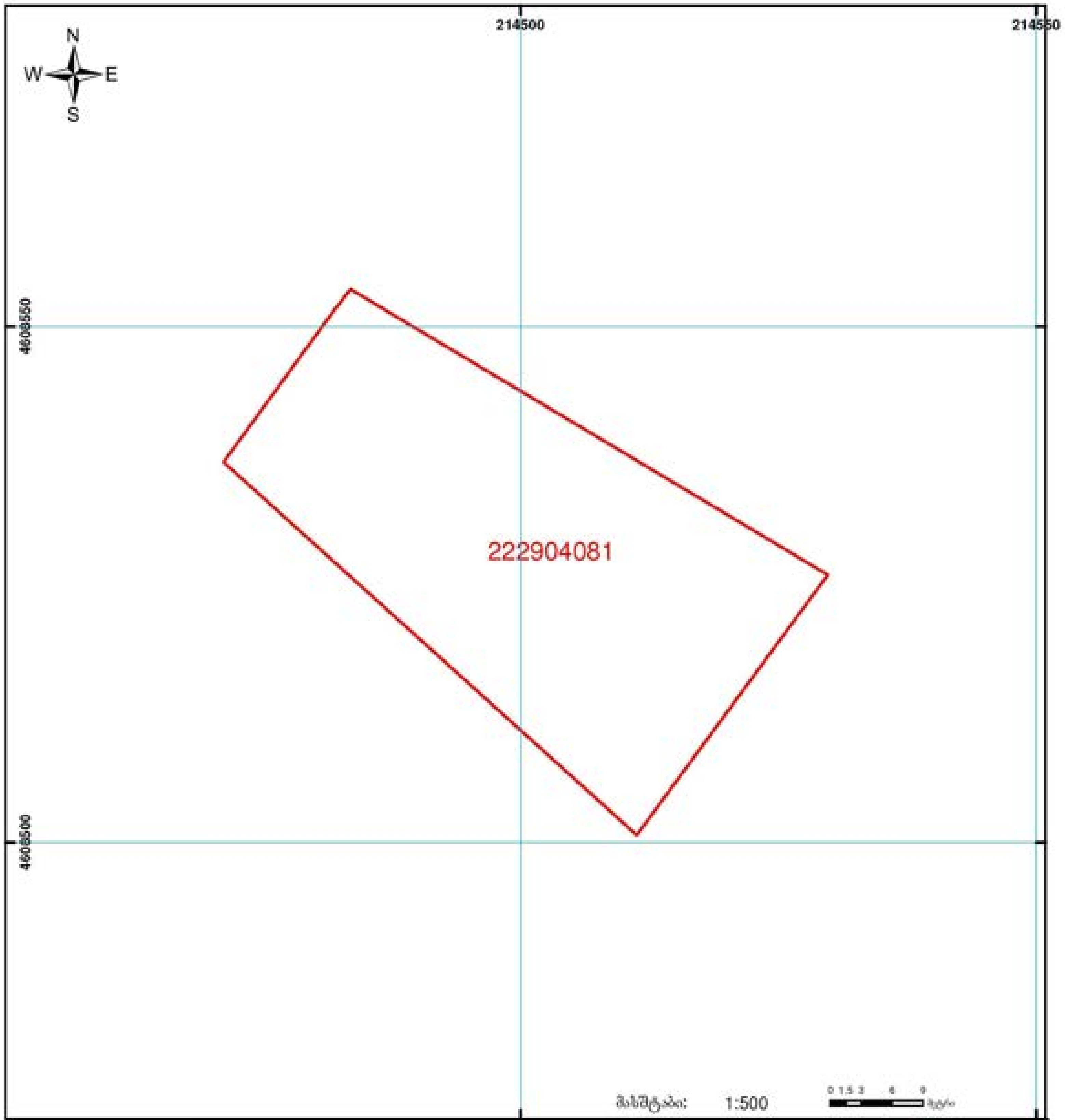
რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი:	22 29 04 081
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი:	882009416536
მიწის ნაკვეთის ფართობი:	1399 კვ.მ.
დანიშნულება: კატეგორია:	სასოფლო-სამეურნეო
მომზადების თარიღი:	21.12.09



ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 05.36.22.370**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882024574445 - 17/04/2024 17:26:43

მომზადების თარიღი
26/04/2024 10:37:13

საკუთრების განყოფილება

მიწა		სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი		გონიო		
05		36	22	370

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 1700.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **22.09.03.091;**

მისამართი: ქალაქი ბათუმი, აფხაზეთის II შესახვევი, N 10ვ

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882024574445 , თარიღი 17/04/2024 17:26:43
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 26/04/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:17/04/2024 ,სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
თენგიზ სარჯველაძე ,P/N: 61001018248

მესაკუთრე: **ალწერა:**
თენგიზ სარჯველაძე

იპოთეკა

საგანგაშო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

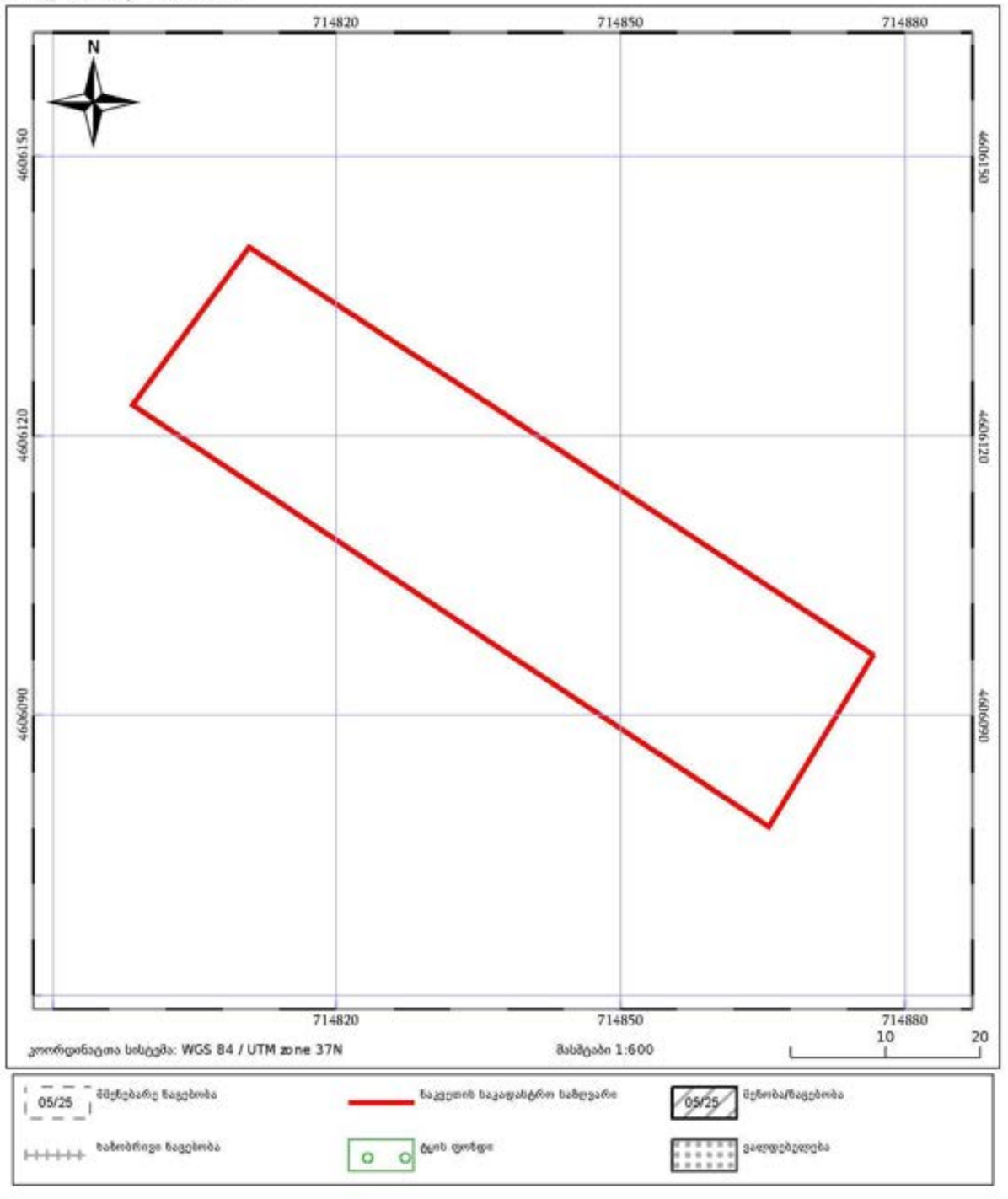
რეგისტრირებული არ არის

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.36.22.370**
განცხადების ნომერი: **882021440951**
მომზადების თარიღი: **08/06/2021**

ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**
ფართობი: **1701 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
1700 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



ნაწილის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 05.36.22.426

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 902024012983 - 24/12/2024 11:23:09	30/12/2024 16:10:22

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	36	22	426

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება

ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 837.00 კვ.მ.

ნაკვეთის წინა ნომერი:**22.09.03.099;**

მისამართი: ქალაქი ბათუმი , დასახლება ახალსოფელი

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902024012983 , თარიღი 24/12/2024 11:23:09
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 30/12/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:24/12/2024 ,სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ

მესაკუთრეები:
შპს "გონიოს აპარტამენტები ", ID ნომერი:445742787

მესაკუთრე: **აღწერა:**

შპს "გონიოს აპარტამენტები "

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 892024649061 თარიღი 24/10/2024 16:22:45

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"204854595;

საგანი:დაზუსტებული ფართობი: 837.00 კვ.მ.;

იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N#1231233163204, დამოწმების თარიღი24/10/2024, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/10/2024

საგადასახადო გირავნობა:

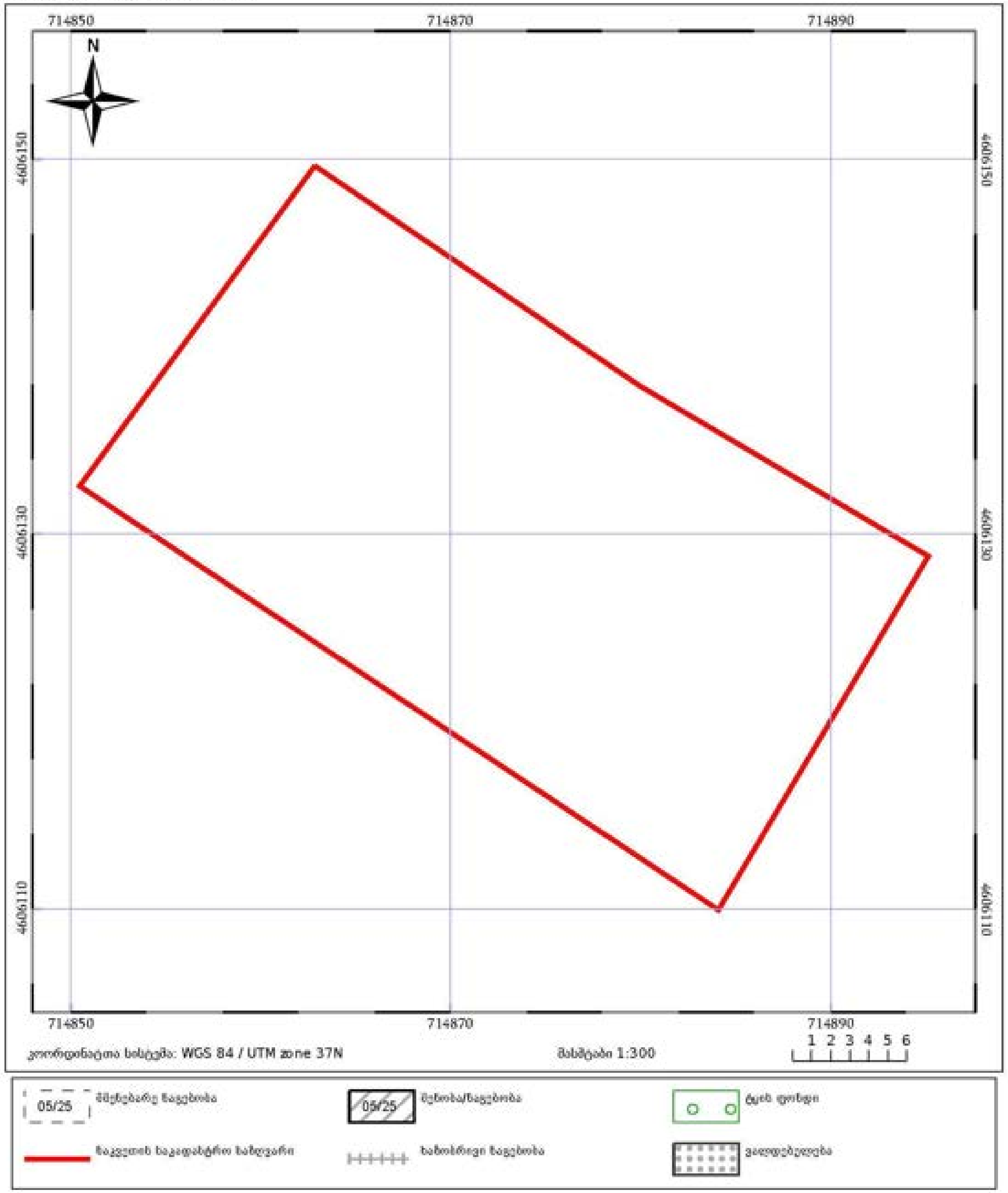
რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**05.36.22.426**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**სასოფლო-სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**892017007357**	ფართობი:	**838 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)** **837 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**
მომზადების თარიღი:	**05/12/2017**		



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 05.36.22.475**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 902024012944 - 24/12/2024 11:21:18	27/12/2024 15:38:26

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	36	22	475

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 798.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მისამართი: ქალაქი ბათუმი , დასახლება ახალისოფელი

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902024012944 , თარიღი 24/12/2024 11:21:18
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 27/12/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:24/12/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "გონიოს აპარტამენტები " , ID ნომერი:445742787

მესაკუთრე:
შპს "გონიოს აპარტამენტები "

აღწერა:

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 892024648847 თარიღი 24/10/2024 15:59:09

იპოთეკარი: **სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"** 204854595;
საგანი:დაზუსტებული ფართობი: 798.00 კვ.მ.;

იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N1231233163204, დამოწმების თარიღი24/10/2024, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/10/2024

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

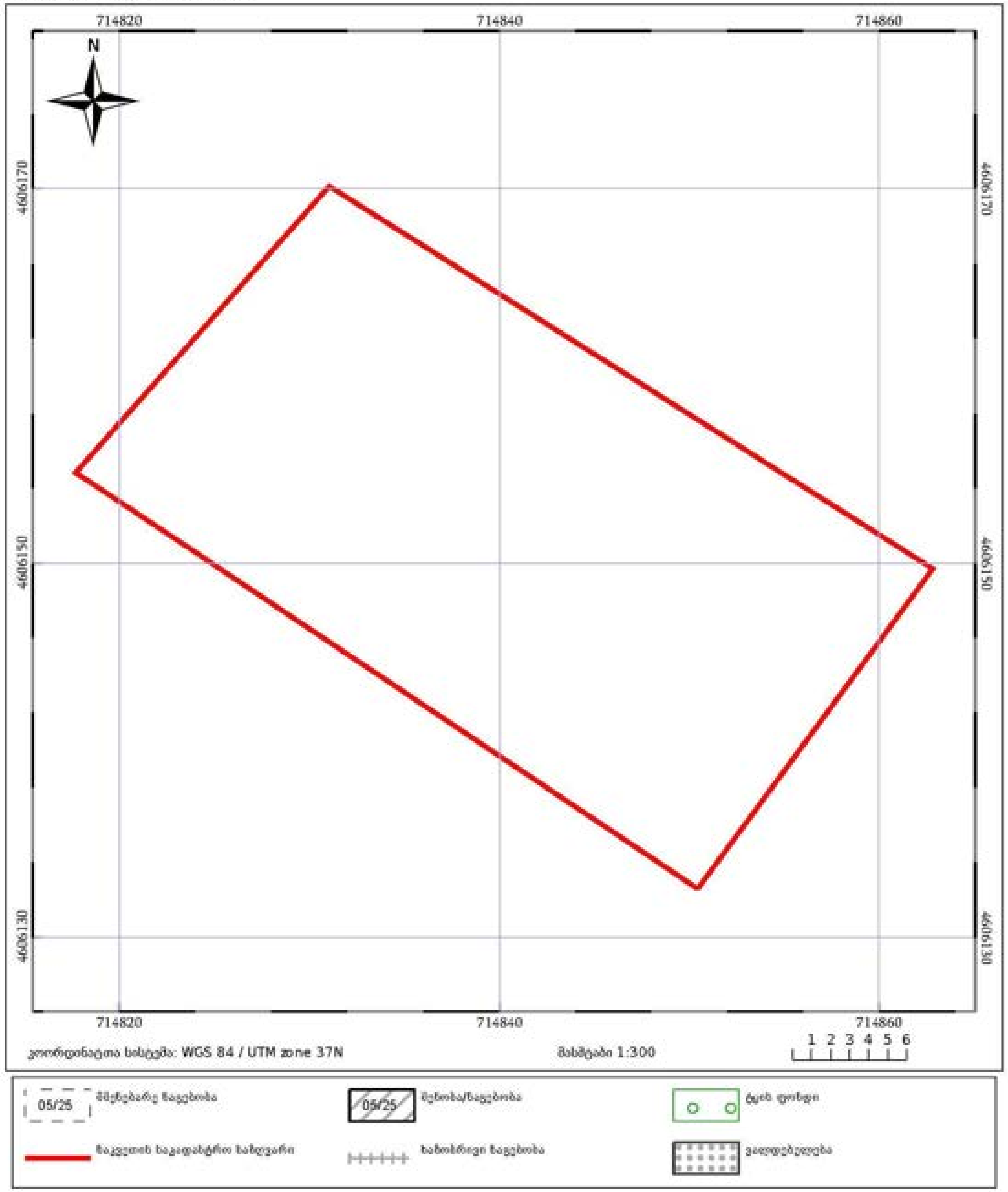
რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**05.36.22.475**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**სასოფლო-სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**892018534613**	ფართობი:	**799 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)** **798 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**
მომზადების თარიღი:	**11/12/2019**		



ნაწილის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 05.36.22.532**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 902024013045 - 24/12/2024 11:26:25

მომზადების თარიღი
30/12/2024 12:43:57

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	**36**	**22**	**532**

მისამართი: ქალაქი ბათუმი , დასახლება ახალისოფელი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 1288.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902024013045 , თარიღი 24/12/2024 11:26:25
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 30/12/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:24/12/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "გონიოს აპარტამენტები ", ID ნომერი:445742787

მესაკუთრე: **ალწერა:**
შპს "გონიოს აპარტამენტები "

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 892024648979 თარიღი 24/10/2024 16:15:04

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"204854595;
საგანი:სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ფართით: 1288.00 კვ.მ. ;

იპოთეკის ხელშეკრულება N 1231233163204 , დამოწმების თარიღი24/10/2024, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/10/2024

საგანგაშო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

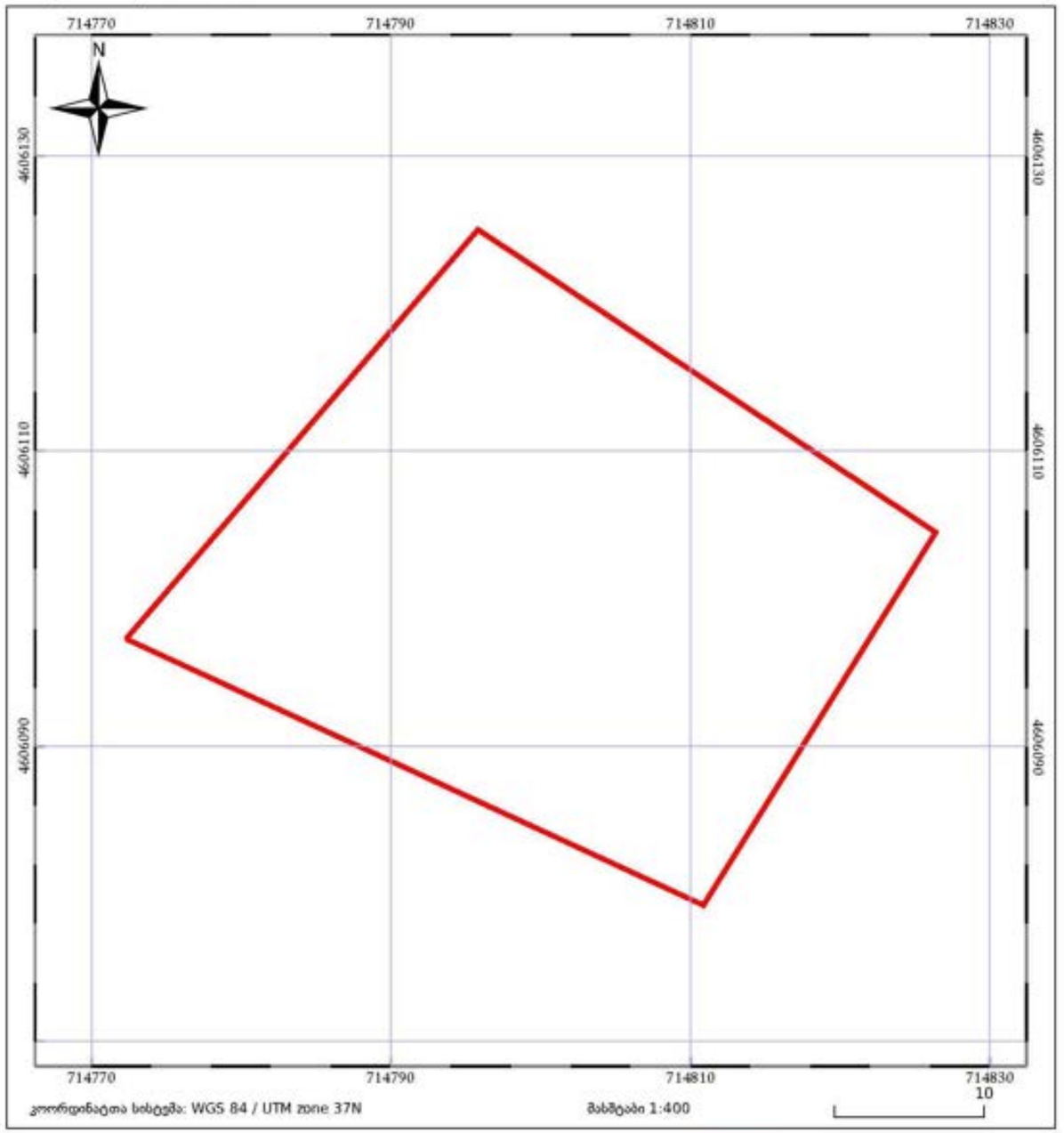
ვალდებულება

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: 05.36.22.532
განცხადების ნომერი: 882019580901
მომზადების თარიღი: 19/07/2019

ნაკვეთის დანიშნულება:
ფართობი: 1289 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)
1288 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



მიწის ცალრაგი ერთეულის საკადასტრო კოდი **N 05.36.22.548**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 902024013011 - 24/12/2024 11:24:35

მომზადების თარიღი
30/12/2024 11:55:57

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	**36**	**22**	**548**

მისამართი: ქალაქი ბათუმი, აფხაროსის II შესახვევი, N 2ო

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 1501.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**22.29.04.090;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902024013011 , თარიღი 24/12/2024 11:24:35
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 30/12/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:24/12/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "გონიოს აპარტამენტები " , ID ნომერი:445742787

მესაკუთრე:
შპს "გონიოს აპარტამენტები "

აღწერა:

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 892024649030 თარიღი 24/10/2024 16:19:59

იპოთეკარი: **სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"** 204854595;
საგანი:დაბუსტებული ფართობი: 1501.00 კვ.მ.;

იპოთეკის ხელშეკრულება, რეესტრის ნომერი N1231233163204, დამოწმების თარიღი24/10/2024, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/10/2024
საგადასახადო გირავნობა:

ვალდებულება

ვადაღა/აკრძალვა:

მოვალეთა რეესტრი:

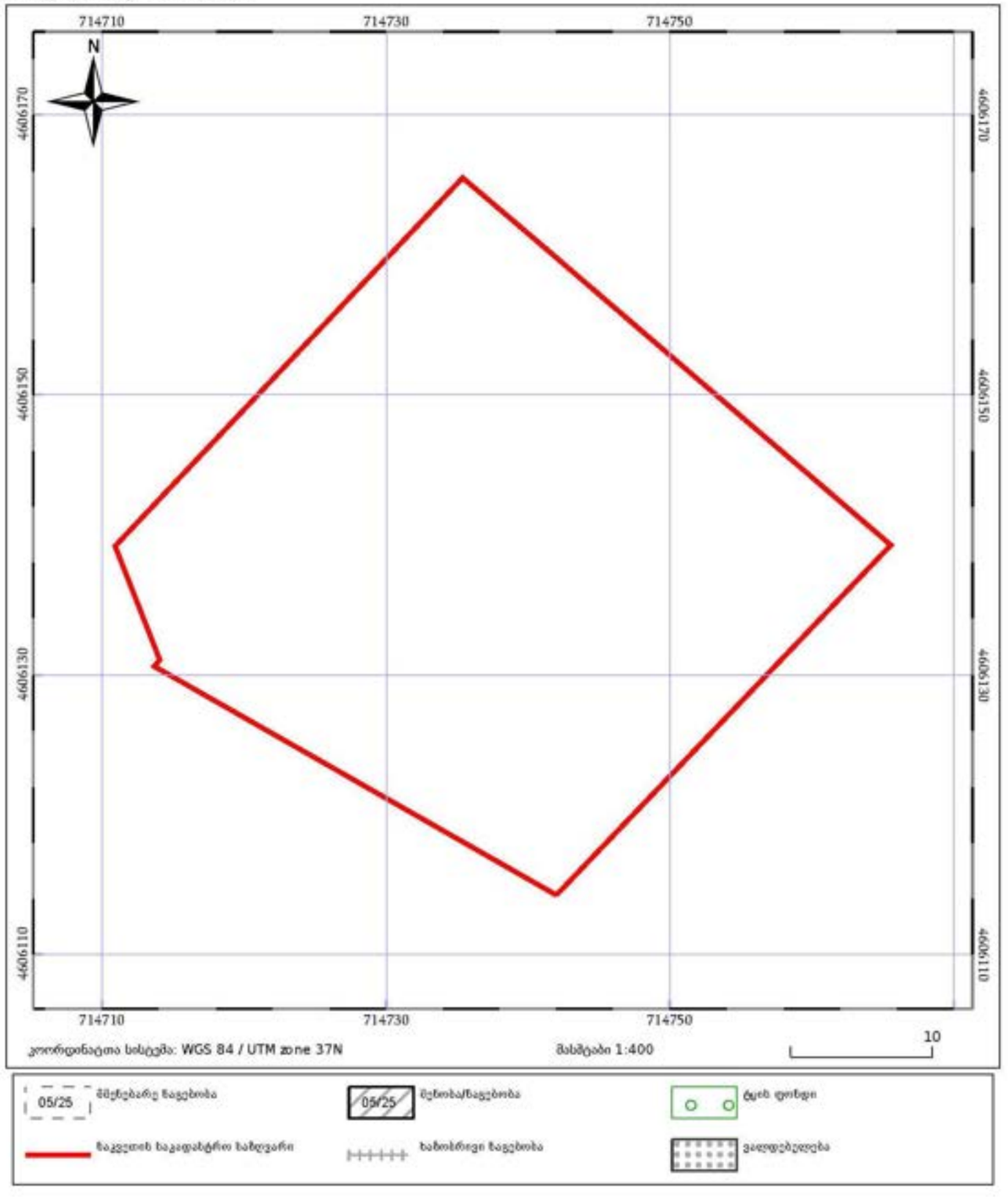
- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის შიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების სარეალიზაციო მიღებიდან საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციის საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა ნარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.36.22.548**
განცხადების ნომერი: **882019905530**
მომზადების თარიღი: **01/11/2019**

ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**
ფართობი: **1501 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
1500 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



ნაწილ (უბნად ქონების) საკადასტრო კოდი **N 05.36.22.557**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 902024013036 - 24/12/2024 11:25:53

მომზადების თარიღი
30/12/2024 19:12:56

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	36	22	557

მისამართი: ქალაქი ბათუმი , ახალსოფლის დასახლება

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 728.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902024013036 , თარიღი 24/12/2024 11:25:53
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 30/12/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:24/12/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "გონიოს აპარტამენტები ", ID ნომერი:445742787

მესაკუთრე:
შპს "გონიოს აპარტამენტები "

აღწერა:

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 892024648784 თარიღი 24/10/2024 15:52:40

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"204854595;
საგანი:დაზუსტებული ფართობი: 728.00 კვ.მ.;

იპოთეკის ხელშეკრულება N1231233163204, დამოწმების თარიღი24/10/2024, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/10/2024

საგანგაშო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.36.22.557**
განცხადების ნომერი: **882024449427**
მომზადების თარიღი: **01/04/2024**
ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**
ფართობი: **729 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
728 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 05.36.22.561**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882023643012 - 22/06/2023 13:10:52

მომზადების თარიღი
28/06/2023 16:09:34

საკუთრების განყოფილება

მონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი			
05	**36**	**22**	**561**

მისამართი: ქალაქი ბათუმი, აფხაზეთის II შესახვევი, N 10ბ

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 1627.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**22.29.04.143;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882023643012 , თარიღი 22/06/2023 13:10:52
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 28/06/2023

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 23/06/2023, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 22/06/2023, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
თენგიზ სარჯველაძე ,P/N: 61001018248

მესაკუთრე:
თენგიზ სარჯველაძე

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

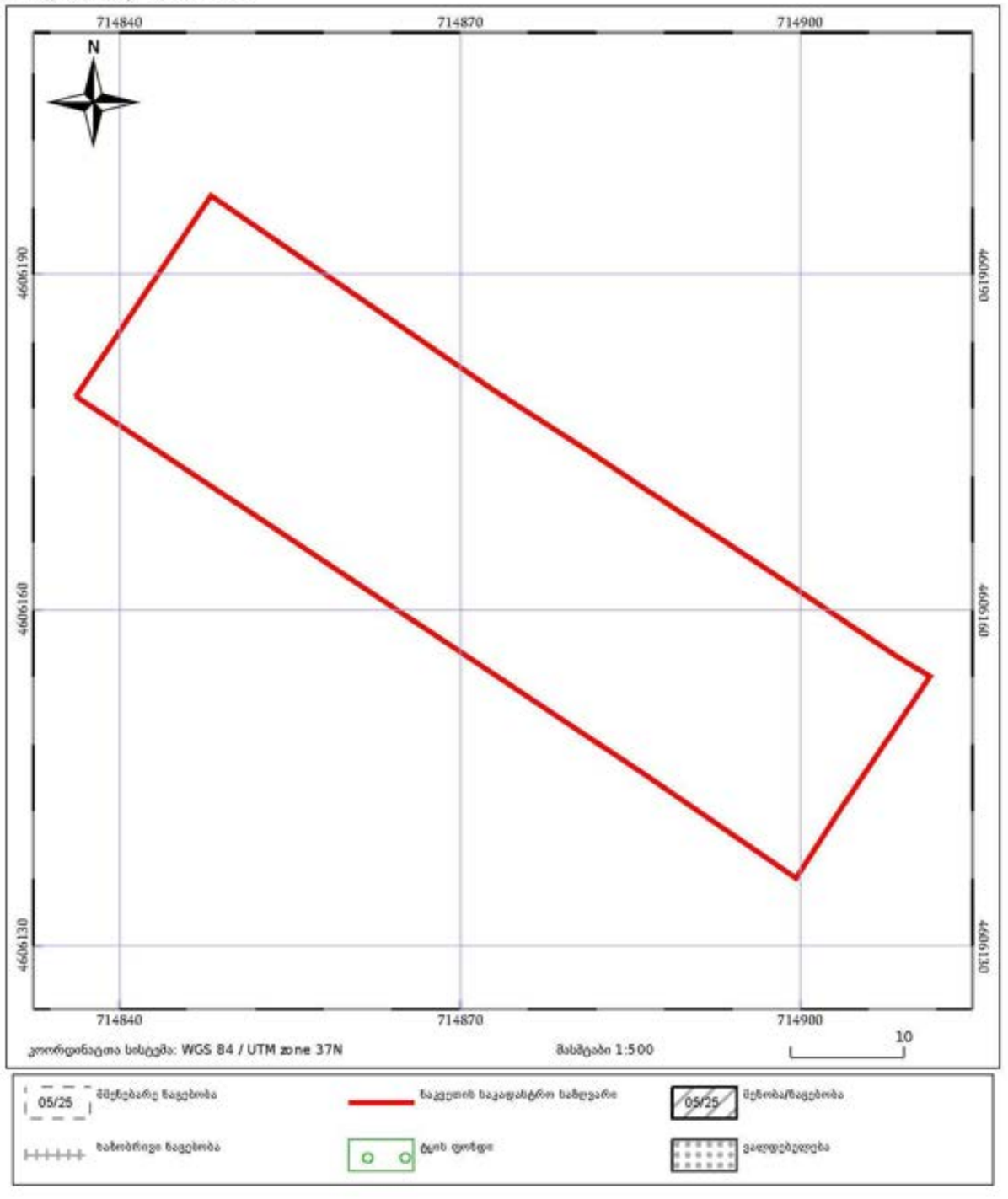
რეგისტრირებული არ არის

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.36.22.561**
განცხადების ნომერი: **882020141643**
მომზადების თარიღი: **26/02/2020**

ნაკვეთის დანიშნულება:
ფართობი: **1628 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
1627 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



მიწის ცალკეული ნაკვეთის საკადასტრო კოდი **N 05.36.22.671**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882024893833 - 18/06/2024 12:04:59

მომზადების თარიღი
19/06/2024 12:23:57

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	**36**	**22**	**671**

მისამართი: ქალაქი ბათუმი , დასახლება ახალსოფელი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 743.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882023731004 , თარიღი 14/07/2023 12:44:22
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/07/2023

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:17/07/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:14/07/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
თენგიზ სარჯველაძე ,P/N: 61001018248

მესაკუთრე:
თენგიზ სარჯველაძე

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ვადაღება/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით სამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია სამეწარმეო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი სამეწარმეო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების სარეალიზაციო მიღებიდან სამეწარმეო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.36.22.671**
განცხადების ნომერი: **882022582173**
მომზადების თარიღი: **14/03/2023**
ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**
ფართობი: **744 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
743 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 05.36.22.762**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 902024013024 - 24/12/2024 11:25:16

მომზადების თარიღი
30/12/2024 11:31:08

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	36	22	762

მისამართი: ქალაქი ბათუმი , დასახლება ახალსოფელი

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 691.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902024013024 , თარიღი 24/12/2024 11:25:16
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 30/12/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:24/12/2024 ,საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "გონიოს აპარტამენტები ", ID ნომერი:445742787

მესაკუთრე: **ალწერა:**
შპს "გონიოს აპარტამენტები "

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 892024648931 თარიღი 24/10/2024 16:09:48

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"204854595;
საგანი:ფართობი: 691.00 კვ.მ. ;

იპოთეკის ხელშეკრულება N1231233163204, დამოწმების თარიღი24/10/2024, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/10/2024

საგანგაშო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

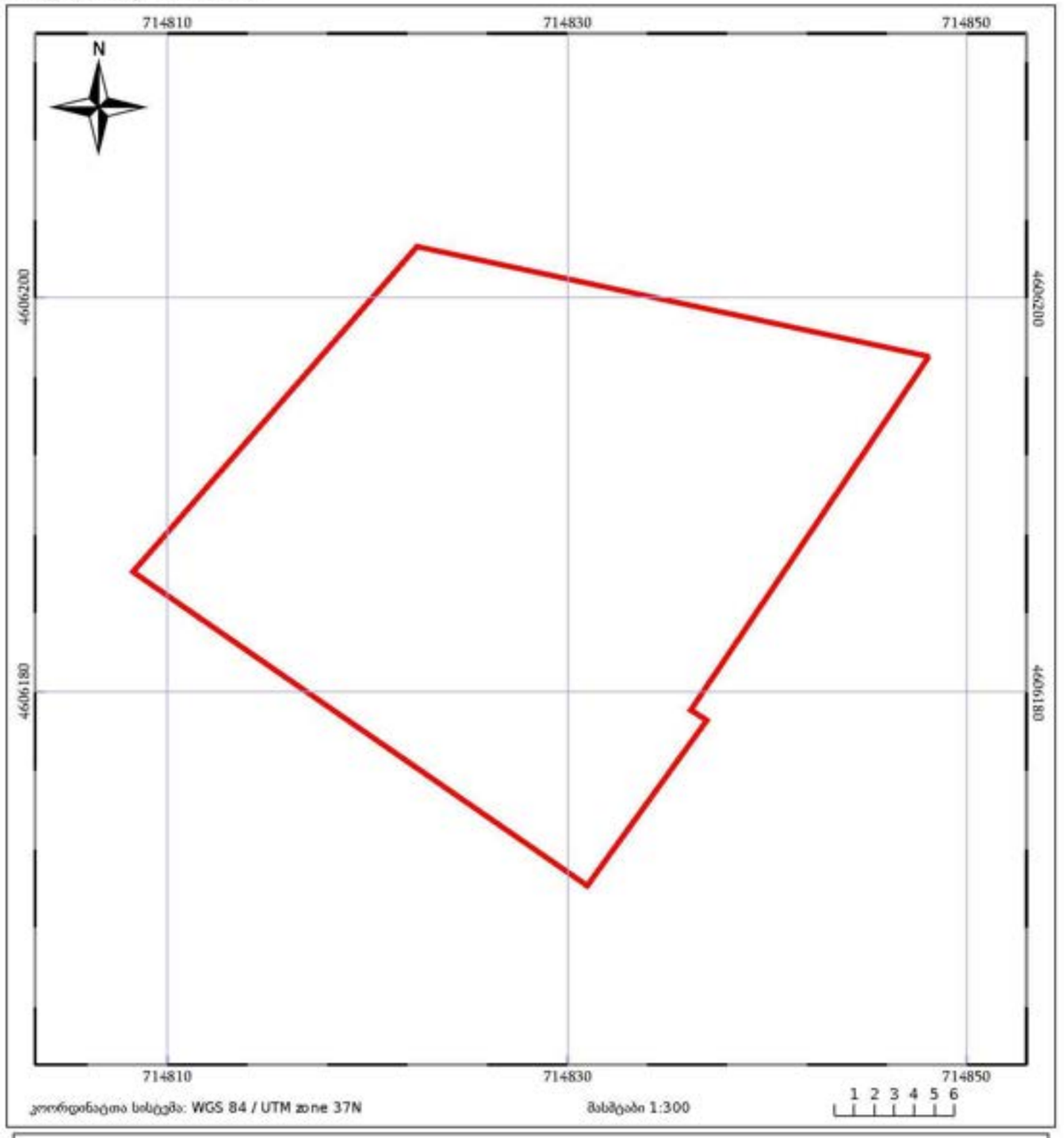
ვალდებულება

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.36.22.762**
განცხადების ნომერი: **882024486033**
მომზადების თარიღი: **01/05/2024**

ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**
ფართობი: **692 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
691 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



მიწის ცალკეული ნაკვეთის საკადასტრო კოდი **N 05.36.22.764**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882024574453 - 17/04/2024 17:27:59

მომზადების თარიღი
23/04/2024 10:28:59

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	**36**	**22**	**764**

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 1500.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მისამართი: ქალაქი ბათუმი, დასახლება ახალისოფელი

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882024574453 , თარიღი 17/04/2024 17:27:59
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 23/04/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:17/04/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
თენგიზ სარჯველაძე ,P/N: 61001018248

მესაკუთრე:
თენგიზ სარჯველაძე

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

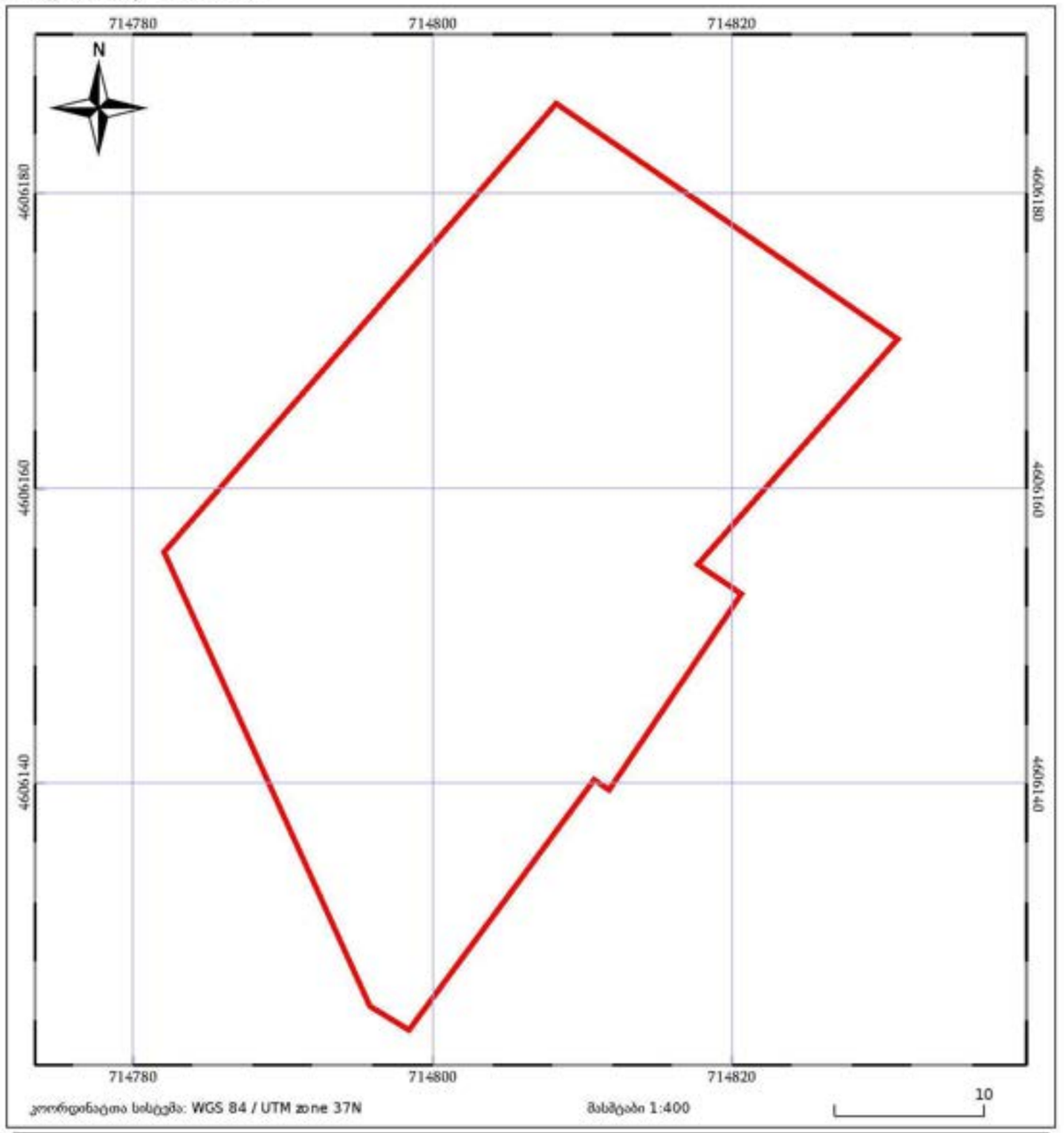
- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია სამეწარმეო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი სამეწარმეო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების სარეალიზაციო მიღებიდან სამეწარმეო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად მოგვმართეთ განცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.36.22.764**
განცხადების ნომერი: **882024518991**
მომზადების თარიღი: **16/04/2024**

ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**
ფართობი: **1501 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
1500 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



ნაჭრის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 05.36.22.765**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 902024012994 - 24/12/2024 11:23:50

მომზადების თარიღი
30/12/2024 17:34:50

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	**36**	**22**	**765**

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 1963.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მისამართი: ქალაქი ბათუმი , აფხაზოსის II შესახვევი , N2ი-ს მიმდებარედ

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902024012994 , თარიღი 24/12/2024 11:23:50
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 30/12/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:24/12/2024 ,საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "გონიოს აპარტამენტები ", ID ნომერი:445742787

მესაკუთრე: **ალწერა:**
შპს "გონიოს აპარტამენტები "

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 892024648652 თარიღი 24/10/2024 15:39:32

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"204854595;
საგანი:მიწის ნაკვეთი დაზუსტებული ფართობით : 1963.00 კვ.მ;

იპოთეკის ხელშეკრულება N1231233163204, დამოწმების თარიღი24/10/2024, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/10/2024

საგანგაშო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.36.22.765**
განცხადების ნომერი: **882024519055**
მომზადების თარიღი: **26/04/2024**
ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**
ფართობი: **1965 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
1963 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



მიწის ცალკეული ნაკვეთის საკადასტრო კოდი **N 05.36.22.766**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 902024013080 - 24/12/2024 11:28:13

მომზადების თარიღი
30/12/2024 12:46:17

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	**36**	**22**	**766**

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 2051.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მისამართი: ქალაქი ბათუმი, დასახლება ახალსოფელი

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 902024013080 , თარიღი 24/12/2024 11:28:13
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 30/12/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:24/12/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "გონიოს აპარტამენტები " , ID ნომერი:445742787

მესაკუთრე:
შპს "გონიოს აპარტამენტები "

აღწერა:

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაციის ნომერი 892024648827 თარიღი 24/10/2024 15:57:11

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი" 204854595;
საგანი:დაბუსტებული ფართობი: 2051.00 კვ.მ.;

იპოთეკის ხელშეკრულება 1231233163204, დამოწმების თარიღი24/10/2024, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/10/2024
საგადასახადო გირავნობა:

ვალდებულება

ვადაღა/აკრძალვა:

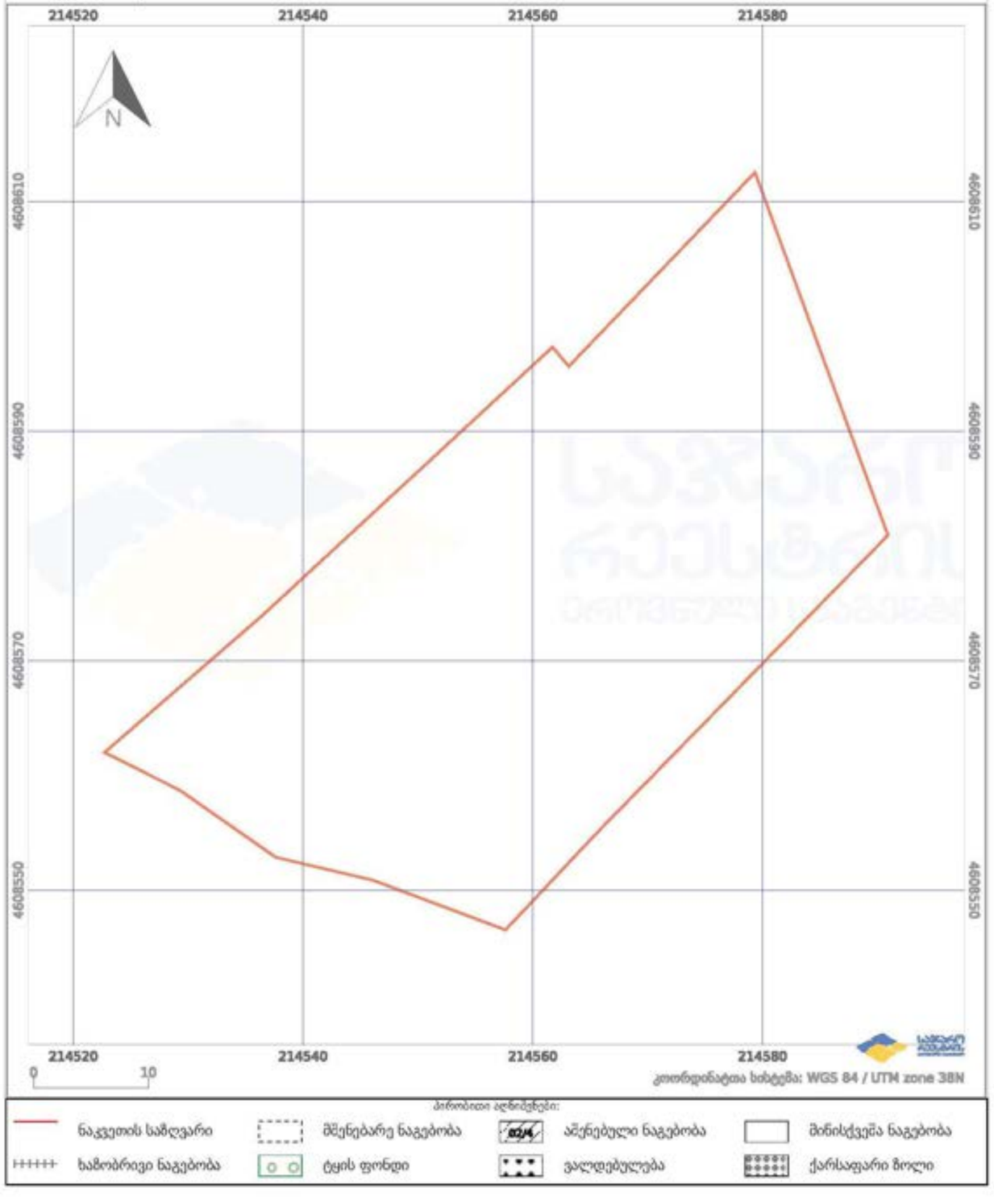
მოვალეთა რეესტრი:

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის შიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია სამეშოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი სამეშოსავლო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების სარეჭრად მიღებიას სამეშოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში ნარუდგენს დეკლარაციის საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა ნარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის სამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**05.36.22.766**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**სასოფლო-სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**882024519008**	ფართობი:	**2053 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)** **2051 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**
მომზადების თარიღი:	**16/04/2024**		



ნაწილის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 05.36.22.767**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882024584337 - 19/04/2024 17:28:04

მომზადების თარიღი
25/04/2024 13:25:41

საკუთრების განყოფილება

მხარე	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	გონიო		
05	**36**	**22**	**767**

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 1004.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მისამართი: ქალაქი ბათუმი აფხაზოსის მეორე შესახვევი N10ი-ს მიმდებარედ

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882024584337 , თარიღი 19/04/2024 17:28:04
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 25/04/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:19/04/2024 ,სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
თენგიზ სარჯველაძე ,P/N: 61001018248

მესაკუთრე: **აღწერა:**
თენგიზ სარჯველაძე

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

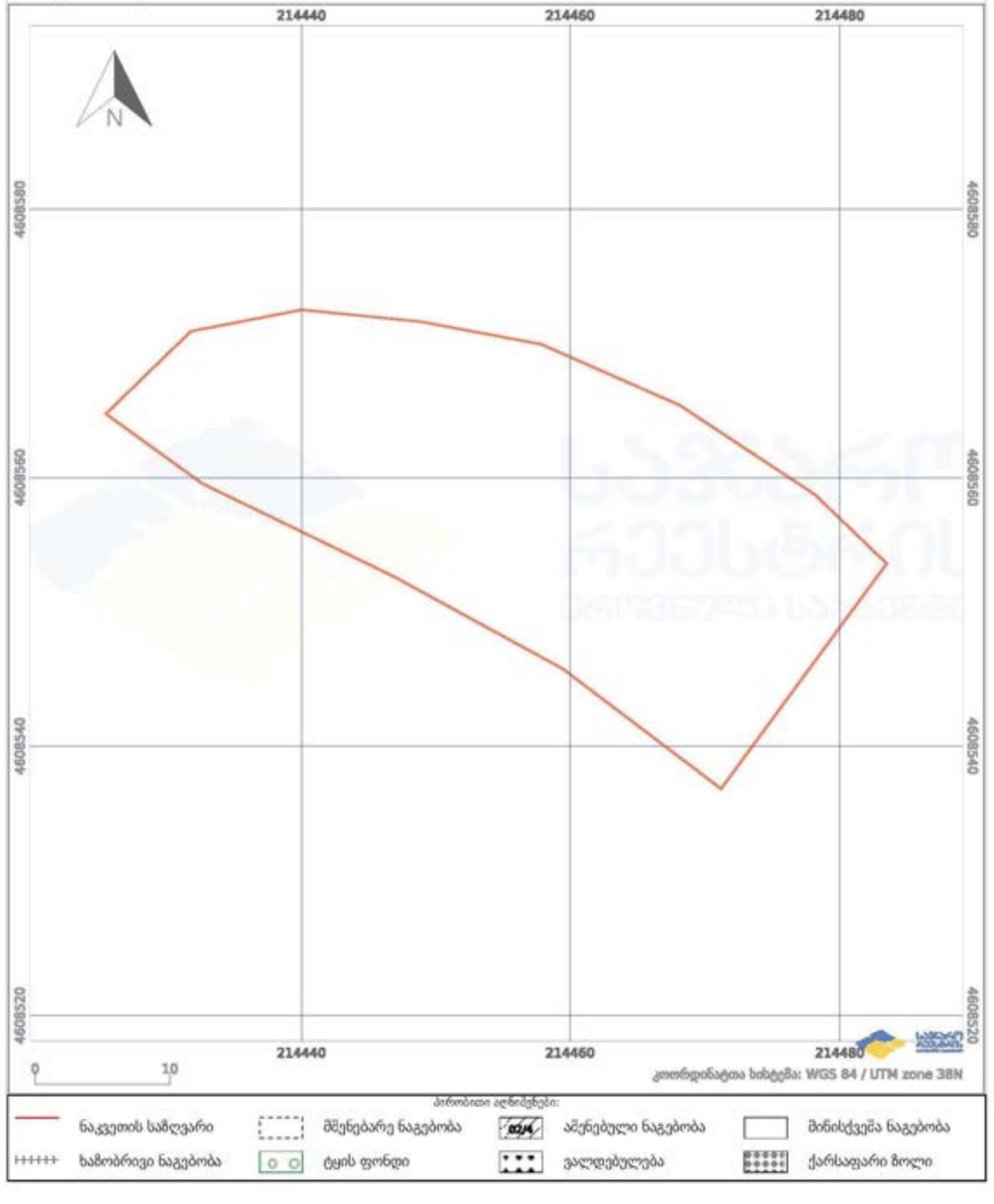
მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.36.22.767**
განცხადების ნომერი: **882024519094**
მომზადების თარიღი: **18/04/2024**
ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**
ფართობი: **1005 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
1004 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



კოორდინატთა სისტემა: WGS 84 / UTM zone 38N

ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში,
დასახლება ახალსოფელში მდებარე მიწის ნაკვეთების ს.კ. 05.36.22.548, 05.36.22.765, 05.36.22.561, 05.36.22.141, 05.36.22.370,
05.36.22.064, 05.36.22.226, 05.36.22.767, 05.36.22.079, 05.36.22.050, 05.36.22.029, 05.36.22.766, 05.36.22.762,
05.36.22.532, 05.36.22.475, 05.36.22.426, 05.36.22.557, 05.36.22.764, 05.36.22.671,
სამშენებლოდ განვითარების მიზნით
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შემუშავება

გამწვანების ზოგადი პროექტი

ქალაქი ბათუმი,
2025 წელი

გამწვანების ზოგადი პროექტი

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების ეტაპი
(განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების I ეტაპი)

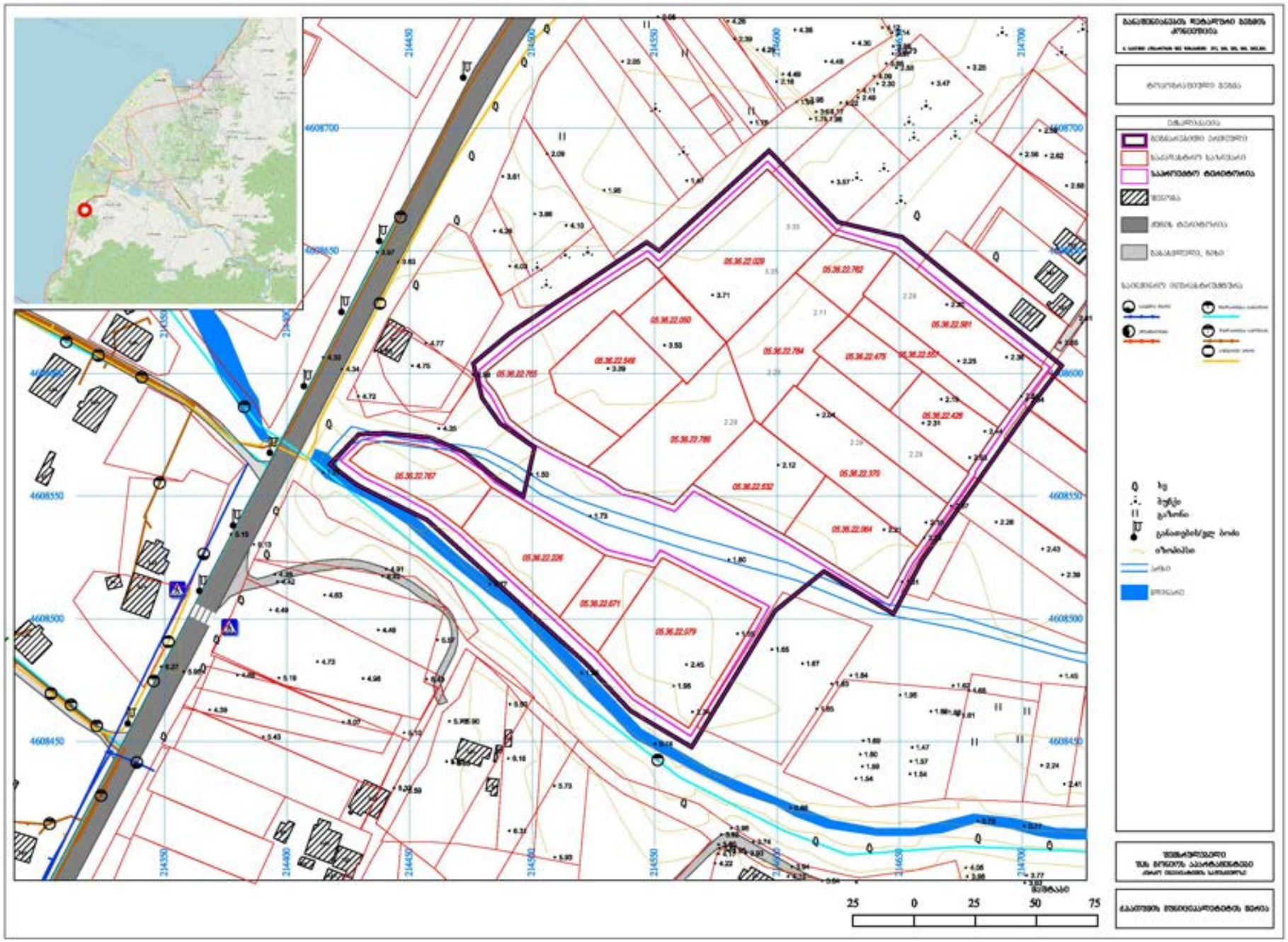
გამწვანების ზოგადი პროექტი შედგენილია „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობებისა და გამწვანების პროექტის შეთანხმების პირობების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 31 იანვრის №1 დადგენილების შესაბამისად.

საპროექტო მიწის ნაკვეთების, ს.კ. 05.36.22.548, 05.36.22.765, 05.36.22.561, 05.36.22.141, 05.36.22.370, 05.36.22.064, 05.36.22.226, 05.36.22.767, 05.36.22.079, 05.36.22.050, 05.36.22.029, 05.36.22.766, 05.36.22.762, 05.36.22.532, 05.36.22.475, 05.36.22.426, 05.36.22.557, 05.36.22.764, 05.36.22.671, საერთო ფართობი შეადგენს 26130.00 კვ.მ., მდებარეობენ ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში, დასახლება ახალსოფელში.

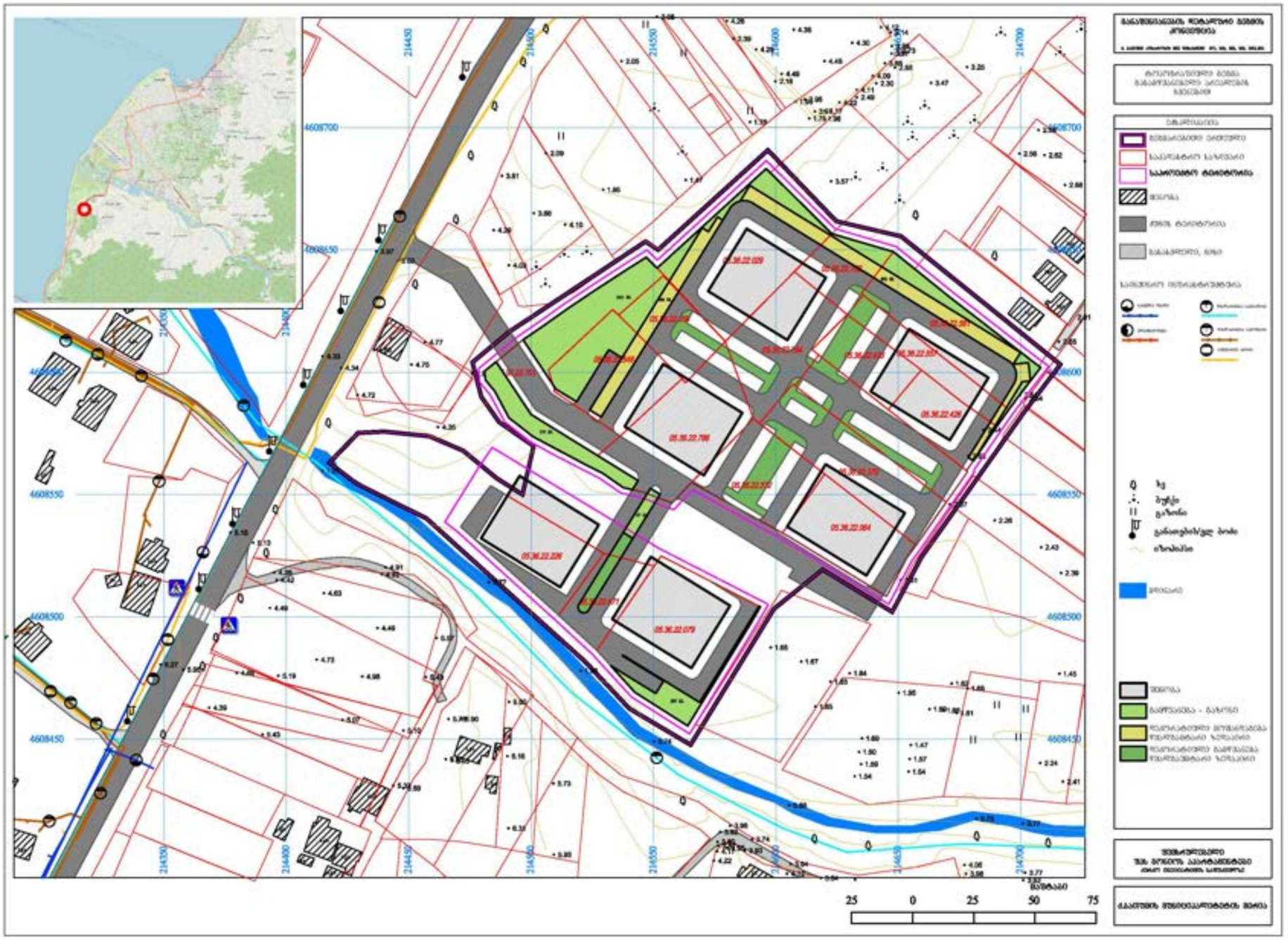
საპროექტო ნაკვეთები ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმის მიხედვით მდებარეობენ დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2).

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე, საკადასტრო კოდებით 05.36.22.548, 05.36.22.765, 05.36.22.561, 05.36.22.141, 05.36.22.370, 05.36.22.064, 05.36.22.226, 05.36.22.767, 05.36.22.079, 05.36.22.050, 05.36.22.029, 05.36.22.766, 05.36.22.762, 05.36.22.532, 05.36.22.475, 05.36.22.426, 05.36.22.557, 05.36.22.764, 05.36.22.671, დგინდება გამწვანების შემდეგი კოეფიციენტი - (კ-3) = 0,1. კონცეფციით გამწვანების ფართობი შეადგენს 4565 კვ.მ-ს., რომელთაგან 3215 კვ.მ. წარმოადგენს ხემცენარეებით გამწვანებულ არეალებს, ხოლო 1350 კვ.მ. შეადგენს წყალგამტარ გამწვანებას, მათ შორის გრუნტის ცხაურა მოპირკეთების (გამჭოლი) ზედაპირებს.

ტოპოგრაფიულ გეგმა



ტოპოგრაფიულ გეგმა
გასამწვანებელი არეალების ჩვენებით



შპს ,, გონიოს აპარტამენტები“

ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში, დასახლება ახალსოფელში მდებარე მიწის ნაკვეთების ს.კ. 05.36.22.548, 05.36.22.765, 05.36.22.561, 05.36.22.141, 05.36.22.370, 05.36.22.064, 05.36.22.226, 05.36.22.767, 05.36.22.079, 05.36.22.050, 05.36.22.029, 05.36.22.766, 05.36.22.762, 05.36.22.532, 05.36.22.475, 05.36.22.426, 05.36.22.557, 05.36.22.764, 05.36.22.671, სამშენებლოდ განვითარების მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება

ეკოლოგიური შეფასება

ბათუმი, 2025 წ.

სარჩევი

1 შესავალი 3

2 პროექტის აღწერა 3

3 ინფორმაცია საქმიანობის განხორციელების ადგილის გარემოს ფონური მდგომარეობის შესახებ 6

3.1 კლიმატური პირობები 6

3.2 კლიმატის ცვლილების სცენარი 8

3.3 საინჟინრო გეოლოგიური პირობები 10

3.4 ტერიტორიის სეისმური პირობები 10

3.5 დაცული ტერიტორიები 11

4 გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე ზემოქმედების ფაქტორები და მასშტაბი 12

4.1 მოსალოდნელი ზემოქმედების მოკლე აღწერა 12

4.2 ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების ემისიები და ხმაურის გავრცელება 12

4.3 ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედება 15

4.4 ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე ზემოქმედება 15

4.5 დაცულ ტერიტორიებზე ზემოქმედება 16

4.6 ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედება 16

4.7 კუმულაციური ზემოქმედება 17

5 მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შერბილების/აღმოფხვრის ღონისძიებები 18

6 დასკვნები 21

1 შესავალი

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავდა ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში, დასახლება ახალსოფელში მდებარე მიწის ნაკვეთების ს.კ. 05.36.22.548, 05.36.22.765, 05.36.22.561, 05.36.22.141, 05.36.22.370, 05.36.22.064, 05.36.22.226, 05.36.22.767, 05.36.22.079, 05.36.22.050, 05.36.22.029, 05.36.22.766, 05.36.22.762, 05.36.22.532, 05.36.22.475, 05.36.22.426, 05.36.22.557, 05.36.22.764, 05.36.22.671, საერთო ფართობით 26130.00 კვ.მ., სამშენებლოდ განვითარების მიზნით. დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს გეგმარებითი ერთეული, რომელიც მოიცავს 19 მიწის ნაკვეთს და მისი ფართობი შეადგენს 30000 კვ.მ-ს.
განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ტაქსონომიური დონე იერარქიულად წარმოადგენს ქვედა დონეს და მიეკუთვნება ქალაქთმშენებლობის გეგმებს. განაშენიანების დეტალური გეგმის შედგენის პირველ ეტაპზე შემუშავდა გდგ-ს კონცეფცია.

დაგეგმვის მოსაზრებები შემუშავდა გეგმარებითი ერთეულის ფიზიკური გარემოს, მათ შორის სივრცითი, ინფრასტრუქტურის, სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის კვლევის, ასევე უფლებრივი გარემოს შესწავლისა და დაინტერესებულ პირთა მოსაზრებების განხილვის შედეგად.

გეგმარებით ერთეულში მოქცეული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია ქალაქმშენებლობის პარამეტრების ცვლილება, მათ შორის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის სიდიდის ცვლილება/გაზრდა 1,2-დან 6,4-მდე, ასევე მაქსიმალური სიმაღლეების და სხვა პირობების განსაზღვრა. აღნიშნული წარმოადგენს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 41-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილია ამ მაჩვენებლების გადამეტების საფუძველი - გდგ, შესაბამისად საჭიროებს დაგეგმვას და კერძო ინიციატივის საფუძველზე, ქალაქ ბათუმის მერიის მიერ 2024 წლის 24 დეკემბერს გამოცემულ იქნა №14.142435921 ბრძანება განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიცირების გაცემის შესახებ.
.

2 პროექტის აღწერა

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქალაქის ცენტრალური ნაწილის სამხრეთ-დასავლეთით, დასახლება ახალსოფელში. იგი ესაზღვრება აფსაროსის II შესახვევს, მისი ფართობი შეადგენს 30000 კვ.მ-ს და მოიცავს 19 მიწის ნაკვეთს. დღეისათვის გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთები - საპროექტო ნაკვეთები თავისუფალია. გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარე ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო ინფრასტრუქტურით.

გეგმარებით ერთეულის უშუალო სიახლოვეს და მიმდებარე ტერიტორიებზე ძირითადად განთავსებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, ერთ მიწის ნაკვეთზე ფუნქციონირებს ავტოგასამართი სადგური, ერთ მიწის ნაკვეთზე მიმდინარეობს სამშენებლო სამუშაოები, მიწის ნაკვეთების უმრავლესობა თავისუფალია. მიმდებარე მატერიალური გარემო არ გამოირჩევა ღირებული არქიტექტურით, კაპიტალური ფონდის ნაწილი განახლებულია, საგზაო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაცია/რეკონსტრუქცია განხორციელდა უახლოეს წარსულში. გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორია სწორი რელიეფისაა, მიმდებარე ქუჩების ქსელი ეყრდნობა საქალაქო მნიშვნელობის ქსელს. იგი ინტეგრირებული იქნება ქალაქის ურბანულ ქსოვილში როგორც ფუნქციური, ასევე ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით.

საპროექტო ნაკვეთები ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმის მიხედვით მდებარეობს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2), სადაც მოქმედებს განაშენიანების შემდეგი პარამეტრები:

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,5	1,2	0,3	15*
* გამონაკლისი რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით			

გეგმარებითი ერთეულის ორთოფოტოფიქსაცია



საპროექტო მიწის ნაკვეთების სიტუაციური გეგმა აეროგადაღებითა და საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით

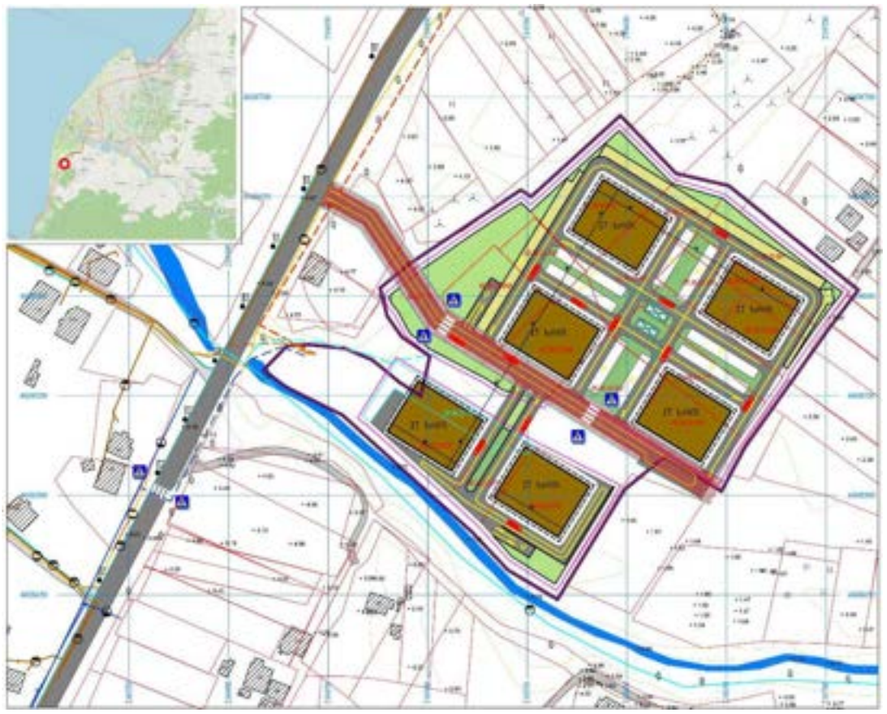


საპროექტო მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ სამშენებლო მიწის ნაკვეთებს. პროექტით დაგეგმილია 6 ბლოკისაგან შემდგარი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის განთავსება, რომელშიც აპარტამენტების გარდა, განთავსდება საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართები, ასევე მიწისქვეშა ავტოსადგომები. დაგეგმილია შიდა გზების, ღია ავტოსადგომებისა და გამწვანების მოწყობა.

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის მიხედვით გეგმარებით ერთეულში შემავალ საპროექტო მიწის ნაკვეთების, მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	**სამშენებლო ქვეზონები**	**კ-1**	**კ-2**	**კ-3**	**განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)**
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	0,5	6,4	0,1	55,0

განაშენიანების გენერალური გეგმა



განაშენიანების ვიზუალიზაცია



პროექტის განხორციელების რიგითობა

პროექტის განხორციელდება შემდეგი ეტაპებით და რიგითობით:
პირველი ეტაპი: ობიექტის სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის მიღება;
მეორე ეტაპი: ტერიტორიის მომზადება მშენებლობისათვის;
მესამე ეტაპი: სატუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა;
მეოთხე ეტაპი: საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
მეხუთე ეტაპი: შიდა საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
მეექვსე ეტაპი: ტერიტორიის გამწვანება;
მეშვიდე ეტაპი: ტერიტორიის კეთილმოწყობა.
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული ღონისძიებები განხორციელდება არა უგვიანეს 2031 წლის 31 დეკემბრისა.

3 ინფორმაცია საქმიანობის განხორციელების ადგილის გარემოს ფონური მდგომარეობის შესახებ

3.1 კლიმატური პირობები

კლიმატური თვალსაზრისით, საკვლევ ტერიტორიაზე გავრცელებულია ზღვის სუბტროპიკული კლიმატის ნოტიო ოლქის ჰავა. ტერიტორიის ნაწილი (სანაპირო ზოლი) მიეკუთვნება ზღვის ნოტიო კლიმატურ ზონას რბილი, თბილი, უთოვლო ზამთრით და ცხელი ზაფხულით. აღნიშნული ზონის ფარგლებში, რომელიც ვრცელდება კოლხეთის დაბლობზე, კლიმატური თავისებურებებით გამოიყოფა რამდენიმე ქვეზონა. მათ შორის, აჭარის სანაპირო ზოლი, რომელსაც მიეკუთვნება საკვლევი ტერიტორია და, სადაც, ზონის დანარჩენ ტერიტორიასთან შედარებით, ჭარბად ნოტიო კლიმატია მთელი წლის მანძილზე გაბატონებული ზღვიდან მონაბერი ქარებით.

სანაპირო შავი ზღვის უშუალო გავლენის ქვეშ იმყოფება. ადგილის რელიეფი ასევე განაპირობებს ნალექების სიუხვეს დასავლეთიდან ცივი ჰაერის მასების შემოჭრის დროს. შედეგად, აჭარის სანაპირო ქვეყნის დანარჩენ ტერიტორიაზე გამოირჩევა თბილი, რბილი და ტენიანი კლიმატით.

საკვლევი ტერიტორიის კლიმატური პირობების დახასიათებისთვის გამოყენებულია „ბათუმი ქალაქი“-ს და „ბათუმი აეროპორტი“-ს სადამკვირვებლო სადგურის მონაცემები სამშენებლო კლიმატოლოგია (პნ 01.05-08)-ს მიხედვით:

„ბათუმი ქალაქი“-ს დაკვირვების სადგურის მონაცემები სამშენებლო კლიმატოლოგია (პნ 01.05-08)-ს მიხედვით:

- ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა: -9;
- ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა: +41;
- ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა: +14.5;
- ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში): 81%
- ნალექების რაოდენობა წელიწადში: 2599 მმ;
- ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში: 231 მმ;
- ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში: 840 მმ;
- თოვლის საფარის წონა: 0.5 კპა;
- თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი: 10.

ცხრილი 3.1. სამშენებლო-კლიმატური რაიონების მახასიათებლები

კლიმატური რაიონები	კლიმატური ქვერაიონები	იანვრის საშუალო ტემპერატურა, ^{0}C	ზამთრის 3 თვის ქარის საშუალო სიჩქარე, მ/წ	ივლისის საშუალო ტემპერატურა, ^{0}C	ივლისის ფარდობ ითი ტენიანობ ა, %
1	2	3	4	5	6
III	IIIბ	+2-დან +6-მდე	-	+22-დან +28-მდე	50 და მეტი 13ს

ცხრილი 3.2. სამშენებლო-კლიმატური დარაიონება

N	პუნქტების დასახელება	კლიმატური რაიონები და ქვერაიონები
1	2	3
8	ბათუმი, ქალაქი	III ბ

ცხრილი 3.3. მზის ამოსვლის (a) და ჩასვლის (C) საშუალო მზიური დრო თვის 15 რიცხვისათვის (საათი, წუთი)

განედი, გრადუსი	ორიენტაცია მხარეების მიხედვით	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
41	ა	7.22	6.54	6.12	5.22	4.43	4.27	4.40	5.09	5.39	6.11	6.48	7.17
	ჩ	16.56	17.34	18.06	18.38	19.09	19.33	19.32	19.01	18.11	17.21	16.40	16.32

ცხრილი 3.4. ჰაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა

პუნქტების დასახელება	თვის საშუალო, ^{0}C												თვის მაქსიმალური, ^{0}C											
	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მარტი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მარტი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი

ბათუმი, ქალაქი	7,4	7,3	7,5	7,1	7,0	7,3	6,	7,0	7,6	8,2	7,9	7,5	17,4	17,9	19,2	21,2	19,1	18,5	17,5	15,8	16,6	16,0	17,0	15,0

ცხრილი 3.5. ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა

პუნქტების დასახელება	გარე ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა, %												საშ. ფარდ. ტენიანობა 13 საათზე		ფარდ. ტენია-ნობისსაშ. დღეღამური ამპლიტუდა	
	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	წლის საშუალო	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის
ბათუმი, ქალაქი	76	78	80	81	82	80	81	83	85	86	83	77	81	70	73	9	12

ცხრილი 3.6. ნალექების რაოდენობა

N	პუნქტების დასახელება	ნალექების რაოდენობა წელიწადში, მმ	ნალექების დღეღამური მაქსიმუმი, მმ
18	ბათუმი, ქალაქი	2599	231

ცხრილი 3.7. თოვლის საფარი

პუნქტების დასახელება	თოვლის საფარის წონა, კპა	თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი	თოვლის საფარის წყალშემცველობა, მმ
ბათუმი, ქალაქი	0,50	10	-

ცხრილი 3.8. ქარის მახასიათებლები

პუნქტების დასახელება	ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი 1,5,10,15,20 წელიწადში ერთხელ, მ/წმ					ქარის მიმართულების განმეორებადობა (%)იანვარი, ივლისი								ქარის საშუალო უდიდესი და უმცირესი სიჩქარე, მ/წმ		ქარის მიმართულებისა და მტილის განმეორებადობა (%) წელიწადში								
	1	5	10	15	20	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	იანვარი	ივლისი	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	შტილი
ბათუმი, ქალაქი	19	24	26	27	28	6/5	6/3	10/3	18/6	14/15	33/33	8/20	5/15	3,8/1,0	2,2/0,8	9	7	8	11	14	31	12	8	43

ცხრილი 3.9. გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე, სმ

პუნქტების დასახელება	თიხოვანი და თიხნარი	წვრილი და მტვრისებრი ქვიშის ქვიშნარი	მსხვილი და საშ. სიმსხ-ვილის ხრეშისებური ქვიშის	მსხვილნატეხი
ბათუმი, ქალაქი	0	0	0	0

3.2 კლიმატის ცვლილების სცენარი

მეოთხე ეროვნულ შეტყობინებაში, კლიმატის მოსალოდნელი ცვლილების პროგნოზირებისთვის გამოყენებულია RCP4.5 სცენარი, რომელიც გულისხმობს რადიაციული ბიუჯეტის

სტაბილიზაციას 4.5 W/m² დონეზე. მესამე ეროვნულ შეტყობინებაში გამოყენებულ A1B სცენართან შედარებით, RCP4.5 სცენარი ნაკლებ მკაცრია.

ორი 30-წლიანი (2041-2070 და 2071-2100 წლები) საპროგნოზო პერიოდის შედარებით 1971–2000 წლების 30 წლიან საბაზისო პერიოდთან, შეფასდა კლიმატის ცვლილების სამომავლო ტენდენციები საქართველოს მეტეოროლოგიური ქსელის 39 სადგურისთვის. სცენარები შემუშავდა ძირითადი კლიმატური პარამეტრებისთვის, როგორიცაა ჰაერის ტემპერატურის, ნალექების ჯამის, ფარდობითი სინოტივისა და ქარის საშუალო თვიური და წლიური მნიშვნელობები. დამატებით გაანგარიშებულ იქნა სპეციალიზებული კლიმატური პარამეტრები – ინდექსები, რომელთა საშუალებით შესაძლებელია ცალკეულ სექტორებზე კლიმატის ცვლილების გავლენის შეფასება.

საშუალო წლიური ტემპერატურა 2041-2070 წლების პერიოდში 1971–2000 წლებთან შედარებით მთელი ქვეყნის ტერიტორიაზე 1.6^{0}C-დან 3.0^{0}C-მდე ფარგლებში გაიზრდება. აღმოსავლეთ საქართველოში დათბობა 1.8^{0}C–3.0^{0}C ფარგლებშია, დასავლეთ საქართველოში ოდნავ ნაკლებია, 1.6^{0}C–2.9^{0}C ფარგლებში.

2071-2100 წლების პერიოდში საშუალო წლიური ტემპერატურა ზრდას განაგრძობს და ის კიდევ 0.4^{0}C-1.7^{0}C-ის ფარგლებში მოიმატებს. შედეგად, ამ პერიოდისთვის ტემპერატურის ნაზრდი 1971-2000 წლების პერიოდის საშუალოსთან შედარებით 2.1^{0}C-3.7^{0}C ფარგლებშია. ყველაზე ნაკლებად ეს სიდიდე ლენტეხში იმატებს, ხოლო ყველაზე მეტად - საგარეჯოში. აღმოსავლეთ საქართველოში მატება უმნიშვნელოდ აღემატება დასავლეთ საქართველოში მატებას.

საშუალო მაქსიმალური ტემპერატურების წლიური მატება 2041-2070 წლების პერიოდისთვის 1.9^{0}C-3.0^{0}C ფარგლებშია, საშუალო მინიმალური ტემპერატურებისა კი 1.1^{0}C-2.3^{0}C ფარგლებში. მინიმალური ტემპერატურების საშუალო ნაკლებად იმატებს, ვიდრე მაქსიმალური ტემპერატურებისა. 2071-2100 წლების პერიოდისთვის ეს კანონზომიერება ნარჩუნდება, მაქსიმუმები თბება 2.6-4.3^{0}C-ით, ხოლო მინიმუმები - 1.7-3.7^{0}C-ით.

2041-2070 წლებისთვის იმ დღეთა რიცხვი, როდესაც დღის მაქსიმალური ტემპერატურა აღემატება 25^{0}C, 30^{0}C და 35^{0}C–ს, წლის განმავლობაში ყველა სადგურზე გაზრდილია, ისევე როგორც იმ ღამეების რაოდენობა, როდესაც მინიმალური ტემპერატურა 2^{0}C-ზე ქვემოთ არ ჩამოდის. ამავე დროს, მნიშვნელოვნად შემცირდება ყინვიანი დღეებისა და ღამეების რაოდენობა. აღნიშნული პერიოდისთვის, მაღალ მთაში ყინვიანი დღეების რიცხვი უფრო მკვეთრად იკლებს, ვიდრე ყინვიანი ღამეებისა, ხოლო დაბლობ ადგილებში ორივე სიდიდე თითქმის ერთნაირად მცირდება. საუკუნის ბოლოსათვის ყინვიანი დღეები საერთოდ აღარ არის მოსალოდნელი.

დაკვირვების მონაცემებით ნალექების წლიური ჯამის განაწილება საქართველოს ტერიტორიაზე შემდეგი კანონზომიერებით ხასიათდება: ყველაზე ნალექიანი აჭარის სანაპირო ზოლია (2,300 მმ–ზე მეტი). სანაპიროდან აღმოსავლეთით და ზღვის დონიდან სიმაღლის ზრდის მიხედვით ნალექის წლიური რაოდენობა თანდათან იკლებს. ორივე საპროგნოზო პერიოდში ნალექების რაოდენობა სხვადასხვაგვარი პროცენტული თანაფარდობით მცირდება, მაგრამ განაწილების კანონზომიერება უცვლელი რჩება.

2041-2070 წლების პერიოდში ნალექების წლიური ჯამი აღმოსავლეთ საქართველოში საშუალოდ 9%-ით მცირდება. ყველაზე მეტად (12.3%) ფასანაურში, ყველაზე ნაკლებად კი საგარეჯოში (5.3%). ნალექის წლიური რაოდენობა ყველაზე მეტად იმერეთში იკლებს, მაქსიმალური კლებაა საჩხერეში (17.9%–ით). დასავლეთ საქართველოს სხვა რეგიონებში კლება 3.6–15.3%-ის ფარგლებშია. გამონაკლისს წარმოადგენს ზუგდიდი და ფოთი, სადაც ნალექი 8-10%-ით იზრდება.

2071-2100 წლების პერიოდში, 2041-2070 წლების პერიოდთან შედარებით, ნალექების ჯამი უმნიშვნელოდ იცვლება, იზრდება ან მცირდება 1-6% პროცენტის ფარგლებში.

ქარის საშუალო წლიური სიჩქარის მნიშვნელობა 1971-2000 პერიოდში აღმოსავლეთ საქართველოში 0.4მ/წმ (ლაგოდეხი) - 4მ/წმ-ის (ფარავანი) ფარგლებში მერყეობდა, დასავლეთ საქართველოში კი 0.2 (ლენტეხი) - 5.5მ/წმ (ქუთაისი) ფარგლებში.

მომავალში ამ პარამეტრის უდიდესი მნიშვნელობები კვლავ ქუთაისშია მოსალოდნელი. საქართველოს თითქმის მთელ ტერიტორიაზე ქარის საშუალო სიჩქარე წლიურად და სეზონების მიხედვითაც მცირე ცვლილებას განიცდის ±0.5 მ/წმ დიაპაზონში. საშუალოდ მთელი ქვეყნის ტერიტორიაზე ქარის საშუალო წლიური სიჩქარე პირველ პერიოდში 0.4 მ/წმ, ხოლო მეორეში კი 0.3 მ/წმ-ით იზრდება. ორივე პერიოდში ქარის სიჩქარის რაიმე გამოკვეთილი კანონზომიერება არ ვლინდება არც გეოგრაფიული მდებარეობის და არც სეზონური ცვალებადობის თვალსაზრისით.

კლიმატის ცვლილების ფონზე შეინიშნება სტიქიური ჰიდრომეტეოროლოგიური მოვლენების (წყალდიდობა-წყალმოვარდნა, თოვლის ზვავი, ძლიერი ქარი, გვალვა და სხვ.) სიხშირისა და ინტენსივობის ზრდის ტენდენცია. ქვეყნის ტერიტორიაზე მნიშვნელოვნად გაიზარდა მეწყრულ-გრავიტაციული და ღვარცოფული პროცესების რაოდენობა და სიმძაფრე. ინტენსიურად დნება საქართველოს მყინვარები.

საქართველოში კლიმატის ცვლილების უარყოფითი შედეგების ფართო სპექტრი გამოვლინდა და მომავალში ნეგატიური ეფექტი კიდევ უფრო გაძლიერდება. ქვეყნის მთავარი მიზანია, კლიმატისადმი მედეგი პრაქტიკის განვითარებით, ქვეყნის მზადყოფნის და ადაპტაციის უნარის გაუმჯობესება, რაც შეამცირებს კლიმატის ცვლილების მიმართ ყველაზე მგრძნობიარე თემების მოწყვლადობას.

დაგეგმვის პროცესში გათვალისწინებული იქნება კლიმატის ცვლილებასთან დაკავშირებული ასპექტები, აჭარის კლიმატის ცვლილების სტრატეგიასა და მეოთხე ეროვნულ შეტყობინებაში წარმოდგენილი არსებული და სამომავლო კლიმატის სცენარების მიხედვით.

3.3 საინჟინრო გეოლოგიური პირობები

გეომორფოლოგიურად სამშენებლო ტერიტორია მიეკუთვნება კახაბრის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ-დასავლეთი ნაწილის, ზღვისპირა ზონას. ტერიტორიის რელიეფი აკუმულაციური ტიპისაა, რომელიც შექმნილია ზღვის ტრანსგრესია-რეგრესიის მოქმედების შედეგად. ზედაპირი მარტივია და თითქმის სწორია, ხასიათდება დასავლეთისაკენ მცირე დახრილობით. ტერიტორია გეოლოგიურად აგებულია მეოთხეული ალუვიურ-ზღვიური გენეზისის ხრეშოვანი და ქვიშოვანი გრუნტებით.

გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას ღებულობენ შემდეგი სახის გრუნტები, რომლის საფუძველზეც გამოიყო საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტები (სგე):

სგე (ფენა) 1 – ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის და ნიადაგის ნარევი. სიმძლავრე 0,60-1,70 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.

სგე (ფენა) 2 – ხრეში, კენჭნარის და ქვიშის შემავსებლით. ფონდური მასალების მიხედვით სიმძლავრე 5,0 მ-ზე მეტია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.

გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გამოვლინდა მიწის ზედაპირიდან 1,70-2,30 მ-ის სიღრმეზე.

ტერიტორიაზე მშენებლობისათვის მორფოლოგიური და გეოლოგიური პირობები ხელსაყრელია. გეოდინამიურად ტერიტორია მდგრადია. ამ დროისათვის საკვლევ ტერიტორიაზე ნეგატიური ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები არ შეიმჩნევა. ტერიტორიის ჰიდროგეოლოგიური პირობები ხელსაყრელია.

საინჟინრო-გეოლოგიური ანგარიში მოცემულია დანართებში.

3.4 ტერიტორიის სეისმური პირობები

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს 7 ბალიან ზონაში (ტექნიკური რეგლამენტი - ,,სეისმომედეგი მშენებლობა“, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილება).

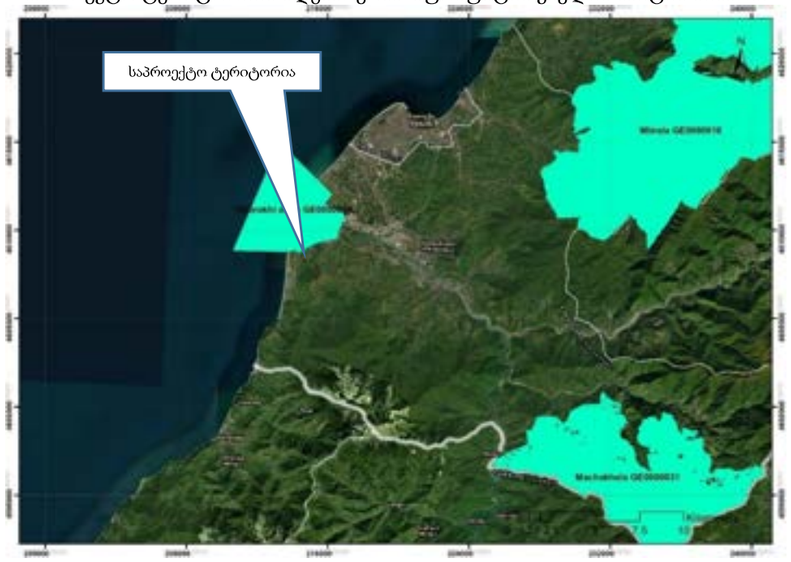
3.5 დაცული ტერიტორიები

საპროექტო ტერიტორიიდან 10 კმ-ში მტირალას ეროვნული პარკი მდებარეობს, ხოლო მაჭახლის ეროვნული პარკი - 13,5 კმ-ში. ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ასევე ვხვდებით საერთაშორისო მნიშვნელობის ზურმუხტის ქსელის დამტკიცებულ უბანს - ჭოროხის დელტას GE0000054 (0,8 კმ-ში საპროექტო ტერიტორიიდან).

საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობა საქართველოს დაცული ტერიტორიების მიმართ



საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობა ზურმუხტის ქსელის საიტის მიმართ



4 გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე ზემოქმედების ფაქტორები და მასშტაბი

4.1 მოსალოდნელი ზემოქმედების მოკლე აღწერა

განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელებამ გარემოს კომპონენტებზე შესაძლოა იქონიოს როგორც პირდაპირ, ასევე არაპირდაპირ ზემოქმედება. მოსალოდნელი ზემოქმედება შესაძლოა იყოს დადებითიც და უარყოფითიც. უარყოფითი ზემოქმედების ხარისხი დამოკიდებული იქნება პროექტის სპეციფიკაზე, მის განხორციელების ხანგრძლივობაზე და გარემოს კომპონენტების მგრძნობელობის ხარისხზე.

წინასწარი მონაცემებით დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელებით გამოწვეული ზემოქმედების სახეები შეიძლება იყოს:

- ატმოსფერულ ჰაერში მტვრის ნაწილაკებისა და მავნე ნივთიერებების ემისიები;
- ხმაური და ვიბრაციის გავრცელება;
- დაბინძურებული ჩამდინარე წყლებით დაბინძურება;
- ნარჩენებით გარემოს დაბინძურება;
- ავარიული დაღვრებით გამოწვეული უარყოფითი ზემოქმედება.

უარყოფითი ზეგავლენა მოსალოდნელია შემდეგ რეცეპტორებზე:

- ატმოსფერული ჰაერი;
- მიწისქვეშა წყლები;
- ნიადაგი და გრუნტი.

პროექტის განხორციელების შედეგად ტრანსსასაზღვრო ზემოქმედება მოსალოდნელი არ არის.

4.2 ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების ემისიები და ხმაურის გავრცელება

ბათუმში ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების სტაციონარული წყაროებიდან მნიშვნელოვანია სხვადასხვა პროფილის წარმოებები, ასეთი შესაძლოა იყოს: მეტალურგიული წარმოება და ლითონის დამუშავება, ქიმიური მრეწველობა, საწვავის შენახვა/რეალიზაცია და სხვა. მობილური წყაროებიდან ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს ავტოტრანსპორტის გამონაბოლქვი.

ბათუმის ტერიტორიაზე არსებული სტაციონალური წყაროებიდან ატმოსფერულ ჰაერში გაფრქვეული ძირითადი დამბინძურებელი ნივთიერებებია: მტვერი (შეწონილი ნაწილაკები), ჭვარტლი, მანგანუმის ორჟანგი, ბენზ(ა)პირენი, სუსტად ხსნადი ფტორიდები, აბრაზიული მტვერი, რკინის ოქსიდები, გოგირდის ორჟანგი და სხვა.

ქალაქ ბათუმში ატმოსფერული ჰაერის ხარისხზე მონიტორინგს გარემოს ეროვნული სააგენტო აწარმოებს. 2021 წლის ოფიციალური მონაცემებით, ქ. ბათუმში ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების მონიტორინგი წარმოებდა აბუსერიძის ქუჩაზე განთავსებულ ავტომატურ სადგურზე. ისაზღვრებოდა ატმოსფერული ჰაერის შემდეგი მავნე ნივთიერებების კონცენტრაციები: გოგირდისა (SO_2) და აზოტის (NO_2) დიოქსიდები, ოზონი (O_3), მყარი ნაწილაკები (PM_{10} და $PM_{2.5}$), ნახშირბადის მონოქსიდი (CO). ქვემოთ მოცემულია ინფორმაცია 2020 წელს ქალაქ ბათუმში ჩატარებული ატმოსფერული ჰაერის ხარისხის მონიტორინგის შედეგების შესახებ:

- გოგირდის დიოქსიდის (SO_2) 1-საათიანი და 24-საათიანი გასაშუალებით მიღებული კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ მნიშვნელობებს.
- მყარი ნაწილაკების (PM_{10}) საშუალო წლიური კონცენტრაცია (27 მკგ/მ^3) არ აღემატებოდა ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციას; ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციას არ აღემატებოდა ასევე საშუალო სადღეღამისო კონცენტრაციების საშუალო თვიური მნიშვნელობები. PM_{10}-ის 24-სთ-იანი გასაშუალებით მიღებული კონცენტრაციები წლის

განმავლობაში აღემატებოდა ზღვრულ მნიშვნელობას 24 შემთხვევაში, აქედან 12 შემთხვევა გამოწვეული იყო სინოპტიკური პროცესით - საქართველოს ტერიტორიაზე გავრცელებული უდაბნოს (საჰარის, არაბეთის ნახევარკუნძულისა და შუა აზიის უდაბნოები) მტვრის ნაწილაკების შემცველი ჰაერის მასების გავრცელებით;

- მყარი ნაწილაკების ($PM_{2.5}$) საშუალო წლიური კონცენტრაცია (14 მკგ/მ³) არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ მნიშვნელობას;
- აზოტის დიოქსიდის (NO_2) საშუალო წლიური კონცენტრაცია (64 მკგ/მ³) აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციას 1.6-ჯერ, ხოლო 1 სთ-იანი გასაშუალებით მიღებული კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ კონცენტრაციას მთელი წლის განმავლობაში;.
- აზოტის დიოქსიდის (NO_2) საშუალო წლიური კონცენტრაცია (48 მკგ/მ³) აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციას 1.2-ჯერ, ხოლო 1 სთ-იანი გასაშუალებით მიღებული კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ კონცენტრაციას მთელი წლის განმავლობაში;
- ნახშირბადის მონოქსიდის (CO) დღეში 8 სთ-იანი გასაშუალების კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ მნიშვნელობას მთელი წლის განმავლობაში;
- ოზონის (O3) მაქსიმალური დღიური რვასაათიანი საშუალო კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ მნიშვნელობებს მთელი წლის განმავლობაში.

გარემოს ეროვნული სააგენტოს სადგურის მონაცემები, 2025 წლის იანვრის თვე, (NO_2, SO_2, $PM_{2.5}$, PM_{10}, O_3 -მკგ/მ³; CO-მგ/მ³)

(წყარო: https://air.gov.ge/reports_page?station=BTUM&report_type=monthly&date_from=2025-01

ქ.ბათუმი - ტ.აბუსერიძის ქუჩა, №1, BTUM 2025-01

დამბინძურებელი	NO_2	SO_2	PM2.5	PM10	O_3	CO
01	*	8.39	18.06	21.55	*	0.68
02	*	12.03	32.70	47.21	*	1.49
03	*	11.60	18.79	33.88	*	1.87
04	*	12.19	23.91	38.84	*	2.10
05	*	9.11	6.11	9.03	*	0.52
06	*	9.56	15.42	25.21	*	1.01
07	*	11.81	23.83	39.74	*	1.68
08	*	13.46	31.33	60.91	*	1.55
09	*	14.17	53.50	85.90	*	2.21
10	*	14.30	53.94	82.69	*	2.20
11	*	12.84	40.33	66.55	*	2.34
12	*	11.95	37.29	61.68	*	1.28
13	*	11.68	30.47	53.07	*	2.28
14	*	9.19	7.44	10.06	*	0.73
15	*	9.28	6.08	11.45	*	0.48
16	*	9.16	10.24	14.30	*	0.48
17	*	8.64	6.89	9.36	*	0.67
18	*	8.91	6.33	9.04	*	0.67
19	*	8.96	5.00	9.27	*	0.42
20	*	9.13	6.29	10.03	*	0.59
21	*	10.04	10.00	15.36	*	0.82
23	*	11.27	20.57	39.79	*	1.35
24	*	10.12	20.29	35.20	*	1.20
25	*	10.11	18.27	35.35	*	0.95
26	*	9.49	17.46	31.94	*	0.77
27	*	10.80	34.48	57.10	*	1.68
29	*	11.90	20.88	45.74	*	2.60
30	*	11.95	28.48	53.06	*	2.64
31	*	13.60	50.75	79.53	*	3.52

ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების კონცენტრაციის ზღვრული მნიშვნელობები

მავნე ნივთიერება	ზღვრული მნიშვნელობა	ტოლერანტობის ზღვარი	გასაშუალოების პერიოდი	დასაშვები გადაჭარბების რაოდენობა წლის მანძილზე
გოგირდის დიოქსიდი (SO_2)	350 მკგ/მ³	150 მკგ/მ³(43%)	1 სთ	24
	125 მკგ/მ³		24 სთ	3
აზოტის დიოქსიდი (NO_2)	200 მკგ/მ³	50%(1)	1 სთ	18
	40 მკგ/მ³	50%(1)	1 წელი	0
მყარი ნაწილაკები (PM_{10})	50 მკგ/მ³	50%	24 სთ	35
	40 მკგ/მ³	20%	1 წელი	0
მყარი ნაწილაკები ($PM_{2.5}$)	25 მკგ/მ³	20%(1)	1 წელი	0
ნახშირბადის მონოქსიდი (CO)	10 მგ/მ³	60%	8 სთ	0
ოზონი (O_3)	120 მკგ/მ³	100%	დღეში მაქსიმალური საშუალო 8 საათი(2)	25 (3 წლის გასაშუალოების პერიოდში)(3)

საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების ძირითად წყაროს ავტოტრანსპორტი წარმოადგენს (გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ გადის აფსაროსის გზატკეცილი, რომლებიც გამოირჩევა ტრანსპორტის ინტენსიური მოძრაობით).

არსებულ საავტომობილო გზებზე მოძრავი ავტოტრანსპორტი ერთ-ერთი ფაქტორია საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების თვალსაზრისით. ატმოსფერულ ჰაერის ხარისხზე ასევე ზეგავლენას ახდენს ქალაქ ბათუმში არსებული სამშენებლო სექტორი.

კონცეფციის განხორციელებამ შესაძლოა ატმოსფერულ ჰაერში მტვრის ნაწილაკების (არსებული ინფრასტრუქტურის დემონტაჟის, მიწის სამუშაოები, მასალების დამუშავება) და მავნე ნივთიერებათა ემისიები (ტექნიკა-დანადგარებში საწვავის წვისას) გამოიწვიოს, ასევე მოსალოდნელია ხმაურის დონის მომატება და ვიბრაციის გავრცელება სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას და ტექნიკის მოძრაობის შედეგად. სამშენებლო სამუშაოების წარმოება მოხდება კონტრაქტორი კომპანიის მიერ, რომელიც ვალდებული იქნება დაიცვას გარემოსდაცვითი კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები და სტანდარტები.

ატმოსფერულ ჰაერზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ზემოქმედების ხარისხი იქნება საშუალო მნიშვნელობის.

ქალაქ ბათუმში აკუსტიკური რეჟიმი რეგულირდება: საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით; „ქ. ბათუმში, ღამის საათებში ფეიერვერკების და სხვა მსგავსი საშუალებების გამოყენების შეზღუდვის ღონისძიებათა შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2014 წლის 26 ივნისის #105 განკარგულებით: „საცხოვრებელ და საზოგადოებრივ ზონებში გადაჭარბებული ხმაურის (მუსიკალური ჟღერადობის) აღკვეთის გადაუდებელ ღონისძიებათა შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 30 ივლისის #124 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 21 მაისის #122 განკარგულებით.

აკუსტიკურ რეჟიმზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ზემოქმედების ხარისხი იქნება საშუალო მნიშვნელობის.

4.3 ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედება

პროექტის განხორციელება პირდაპირ ზემოქმედებას იქონიებს ნიადაგსა და გრუნტზე. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის, შენობა-ნაგებობების საძირკვლებისთვის საჭირო ქვაბულების მოწყობის პერიოდში საპროექტო ტერიტორიიდან მოსახსნელი იქნება ნიადაგის ნაყოფიერი ფენა და გრუნტი.

დეტალური პროექტირებისას, სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე შეფასდება ტერიტორიიდან მოსახსნელი ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოცულობა, რომლის მართვა განხორციელდება „ნიადაგის დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით და „ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოხსნის, შენახვის, გამოყენებისა და რეკულტივაციის შესახებ“ - საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №424 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად.

მოხსნილი ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის დასაწყობება განხორციელდება სათანადო პირობების დაცვით, საპროექტო ტერიტორიაზე (ან მიმდებარედ) გამოყოფილ სპეციალურ ადგილას. ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის შენახვა მოხდება არაუმეტეს 2,5 მ-ის სიმაღლის ნაყარში, ე.წ. კავალიერებში, რომელთა ფერდების დახრილობის კუთხე იქნება არაუმეტეს 45^0. დასაწყობების ტერიტორია დაცული იქნება წარეცხვისაგან წყალამრიდი არხების მოწყობით. დასაწყობებული ნიადაგი გამოყენებული იქნება ობიექტისთვის შერჩეული ტერიტორიის სარეკულტივაციო სამუშაოებისთვის.

შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით, გეგმარებით არეალში არსებულ ნიადაგზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება საშუალო ხარისხის იქნება.

4.4 ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე ზემოქმედება

გეგმარებითი ერთეულიდან შავ ზღვამდე პირდაპირი მანძილი 700 მ-ია, მდინარე ჭოროხამდე 1,5 კმ.-ია, ხოლო საინჟინრო-გეოლოგიურმა კვლევებმა აჩვენა, რომ გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გახსნილია ზედაპირიდან 1,70-2,30 მ-ის სიღრმეებზე.

პროექტის განხორციელებისას ზედაპირულ და გრუნტის წყლებზე უარყოფით ზემოქმედება, მოსალოდნელია ავარიული დაღვრების და სამუშაოების არასწორ წარმართვის (სამუშაო ტერიტორიის საზღვრების დარღვევა, ნარჩენებით და სხვადასხვა დამბინძურებლებით ტერიტორიის დაბინძურება, სამშენებლო პირობების დარღვევა და სხვა) შემთხვევაში.

ავარიული დაღვრებისას მოსალოდნელია სხვადასხვა სახიფათო ნივთიერებების გარემოში გავრცელება. თხევადი ნივთიერებების გავრცელების შემთხვევაში არსებობს რისკები, რომ დაბინძურდეს გრუნტი და გრუნტის წყლები. განსაკუთრებით საყურადღებოა ნავთობპროდუქტების ავარიული დაღვრის ფაქტები, რაც შესაძლოა დაკავშირებული იყოს სამუშაოებში გამოყენებული ტექნიკა-დანადგარების ავარიულ დაზიანებასთან და გაუმართაობასთან. ავარიული დაღვრებზე დროული რეაგირების მიზნით, სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებამდე შემუშავებული უნდა იყოს ავარიულ დაღვრებზე რეაგირების გეგმა და პრევენციული ღონისძიებები.

მანძილის გათვალისწინებით შავ ზღვაზე ან მდინარეებზე უარყოფითი ზემოქმედების რისკები მინიმალურია. დაბინძურების ალბათობა არსებობს მაშინ, თუ ობიექტიდან გატანილი სხვადასხვა სახის ნარჩენები ნაგავსაყრელის/დამუშავების ობიექტის ნაცვლად არაკანონიერად განთავსდება მდინარეში ან ზღვაში. პროექტის განხორციელებისას მსგავსი ფაქტები მკაცრად გაკონტროლდება, შემდეგი მართისთვის გადაცემული ნარჩენების გაკონტროლდება მის საბოლოო განთავსება/დამუშავებამდე.

სამუშაო პირობების დარღვევისა და დაუდევრობის შემთხვევაში მოსალოდნელია დაბინძურება. მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით სამშენებლო სამუშაოების ხელმძღვანელის მიერ მკაცრად გაკონტროლდება სამშენებლო სამუშაო პროცესები და სამშენებლო სამუშაოებისთვის განკუთვნილი ზონა შემოფარგლული იქნება შესაბამისი ღობით.

საპროექტო ტერიტორიის განვითარების კონცეფციით გათვალისწინებული მშენებლობის დასრულების შემდგომ, საპროექტო ინფრასტრუქტურის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემები ასევე ჩაერთვება საკანალიზაციო ქსელში.

შენობის საძირკვლის მოწყობის პერიოდში, ტუმბოების საშუალებით, გრუნტის წყლების ამოტუმბვა განხორციელდება სპეციალური ტუმბოების საშუალებით, უწყვეტ რეჟიმში. აღნიშნული ღონისძიება ერთი მხრივ სამშენებლო სამუშაოების სწორად წარმართვას შეუწყობს ხელს, მეორე მხრივ შემცირდება გრუნტის წყლების დაბინძურებისა და შემდეგ გრუნტში გავრცელების რისკები.

შეიძლება ითქვას, რომ ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება საშუალო მნიშვნელობის იქნება. ხოლო შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებითა და გარემოსდაცვითი სტანდარტების დაცვის შემთხვევაში მოსალოდნელია ზემოქმედების შემცირება/აღმოფხვრა.

4.5 დაცულ ტერიტორიებზე ზემოქმედება

საპროექტო ტერიტორიებიდან დაცულ ტერიტორიებამდე არსებული მანძილის გათვალისწინებით, პროექტის განხორციელებით დაცულ ტერიტორიებზე უარყოფითი ზემოქმედება მოსალოდნელი არაა.

4.6 ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედება

ქალაქ ბათუმში ნარჩენების მართვაზე პასუხისმგებელია ქალაქ ბათუმის მერია და მის დაქვემდებარებაში არსებული კომპანია შპს „სანდასუფთავება“. კომპანია უზრუნველყოფს ქ. ბათუმში წარმოქმნილი საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვებას და ბათუმის მუნიციპალურ ნაგავსაყრელამდე ტრანსპორტირებას. შპს „სანდასუფთავება“ ასევე ახორციელებს ქუჩების, გზების, ეზოებისა და სკვერების დაგვა-დასუფთავებას. ნარჩენების შეგროვებისა და გატანის მომსახურება მიეწოდება როგორც ქ. ბათუმის მოსახლეობას, ასევე კომერციულ სექტორს.

საპროექტო ტერიტორიასაც მოემსახურება შპს „სანდასუფთავება“.მიმდებარე ტერიტორიებზე განთავსებულია ურნები მუნიციპალური ნარჩენებისთვის, სადაც მხოლოდ მუნიციპალური ნარჩენების და მსგავსი კატეგორიის ნარჩენების განთავსებაა დაშვებული.

აღსანიშნავია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცეცხლაურში დასრულდა ახალი სანიტარული ნაგავსაყრელის მშენებლობა, სადაც უახლოეს მომავალში, როგორც ქალაქ ბათუმში, ასევე აჭარის დანარჩენ ხუთ მუნიციპალიტეტში შეგროვებული ნარჩენები განთავსდება. მანამდე კი, ქალაქ ბათუმში წარმოქმნილი ნარჩენები კვლავ არსებულ მუნიციპალურ ნაგავსაყრელზე განთავსდება, რომელიც მდინარე ჭოროხის მარჯვენა სანაპიროსთან მდებარეობს.

დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებისას მოსალოდნელია სამშენებლო, საყოფაცხოვრებო, სხვადასხვა კატეგორიის შესაფუთი მასალების და შესაძლოა მცირე რაოდენობით სახიფათო ნარჩენების წარმოქმნა.

წარმოქმნილი ნარჩენების არასათანადო მართვის პირობებში იზრდება გარემოს დაბინძურების რისკები, რაც შესაძლოა დაკავშირებული იყოს ნიადაგისა და გრუნტზე, ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლებზე და ბიოლოგიურ გარემოზე უარყოფით ზემოქმედებასთან. დაგეგმილი

საქმიანობების განხორციელებისას წარმოქმნილი ყველა სახის ნარჩენის მართვა უნდა განხორციელდეს ნარჩენების მართვის კოდექსისა და მისგან გამომდინარე კანონქვემდებარე აქტების შესაბამისად.

წარმოქმნილი ნარჩენები განთავსდება მათთვის განკუთვნილ სპეციალურ კონტეინერებში. მუნიციპალური, სამშენებლო და ნგრევის ნარჩენები საპროექტო ტერიტორიაზე დიდი ხნის განმავლობაში არ დაყოვნდება - მათი გატანა კონტეინერების შევსებისთანავე განხორციელდება.

რეციკლირებადი და სახიფათო ნარჩენები ასევე შეგროვდება განცალკევებულად. მსგავსი კატეგორიის ნარჩენებისთვის საპროექტო ტერიტორიაზე მოეწყობა სპეციალური ნარჩენების დროებითი დასაწყობების სივრცე, რომელიც დაცული იქნება ატმოსფერული ნალექების ზემოქმედებისგან და გაფანტვისაგან. შეგროვებული ნარჩენები პერიოდულად გადაეცემა კონტრაქტორ კომპანიას. უნდა აღინიშნოს, რომ ქალაქ ბათუმში შპს „სანდასუფთავება“ ახორციელებს რეციკლირებადი ნარჩენების (პლასტიკი, ქაღალდი და მუყაო) შეგროვებას და დახარისხებას. ობიექტის მშენებლობის პროცესში წარმოქმნილი რეციკლირებადი ნარჩენების ნაწილი შესაძლოა გადაეცეს აღნიშნულ კომპანიას, ან ხელშეკრულება გაფორმდეს სხვა პირთან/კომპანიასთან.

ნარჩენების მართვის კოდექსის 21-ე მუხლის 51 პუნქტის შესაბამისად, ინერტული ნარჩენები, რომლებიც გამოსადეგია ამოვსების ოპერაციებისთვის ან მშენებლობის მიზნებისთვის, შესაძლებელია არ განთავსდეს ნაგავსაყრელზე, თუ ისინი, სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებით, ამოვსებითი ოპერაციებისთვის ან პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის მიზნებისთვის იქნება გამოყენებული. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პროექტის განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი ინერტული ნარჩენები (ამ შემთხვევაში გრუნტი) შესაძლოა არ განთავსდეს ბათუმის ნაგავსაყრელზე და ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე გამოყენებული იყოს სხვადასხვა პროექტის ფარგლებში.

წარმოქმნილი ნებისმიერი ნარჩენის „ნარჩენების მართვის კოდექსის“ შესაბამისად მართვისას და საჭიროების შემთხვევაში, შემარბილებელი ღონისძიებების განხორციელების შედეგად, ნარჩენებით გარემოს დაბინძურება მოსალოდნელი არ არის.

4.7 კუმულაციური ზემოქმედება

კუმულაციური ზემოქმედება გულისხმობს ისეთ ზემოქმედებას. რომელიც გამომდინარეობს თანმიმდევრული, მზარდი, ან/და კომბინირებული ქმედებების, პროექტის, პროგრამის ან საქმიანობის შედეგად (ერთობლივად „ქმედებები“) რომლებიც ემატება სხვა არსებულ, დაგეგმილ, ან/და გონივრულად მოსალოდნელ სამომავლო ქმედებებს.

ქალაქ ბათუმში ამჟამად არაერთი სამშენებლო პროექტის განხორციელება მიმდინარეობს და ეს ტენდენცია მომავალშიც გაგრძელდება. წინამდებარე დოკუმენტის განხორციელება კუმულაციურ ზემოქმედება იქონიებს სხვა მსგავსი პროექტების ერთობლივად განხორციელების პერიოდში. კერძოდ, კუმულაციური ზემოქმედების ჭრილში მოსალოდნელია:

- ატმოსფერულ ჰაერში მტვრის ნაწილაკებისა და მავნე ნივთიერებების გაფრქვევა;
- გრუნტის და ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის დეგრადაცია/დაბინძურება;
- მცენარეული საფარის შემცირება;
- ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლების ხარისხის გაუარესება;
- წარმოქმნილი ნარჩენების რაოდენობის ზრდა;

კუმულაციური ზემოქმედების ხარისხის მაქსიმალურად შემცირებისთვის აუცილებელია დაგეგმილი საქმიანობა განხორციელდეს გარემოსდაცვითი სტანდარტების, ადამიანის ჯანმრთელობისა და უსაფრთხოების ნორმების მკაცრი დაცვით.

5 მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შერბილების/აღმოფხვრის ღონისძიებები

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული სამუშაოები თავისი მასშტაბებიდან გამომდინარე არ ხასიათდება გარემოზე მკვეთრად გამოხატული უარყოფითი ზემოქმედებით. თუმცა, გარკვეული გარემოსდაცვითი შესაძლო რისკების (ხმაურის დონის გადაჭარბება, ტერიტორიის ნარჩენებით დაბინძურება, მომსახურე პერსონალის ტრავმატიზმი და სხვა.) თავიდან აცილება/შემცირებისათვის შემარბილებელი ღონისძიებები მოცემულია ქვემოთ:

ატმოსფერულ ჰაერში მტვრის ნაწილაკების, მავნე ნივთიერებების და ხმაურის გავრცელების შემარბილებელი ღონისძიებები

- დაგეგმილ სამუშაოებში გამოყენებული ტრანსპორტი და ტექნიკა-დანადგარები შესაბამისობაში იქნება უსაფრთხოების ნორმებთან. სამუშაოების დაწყებამდე შემოწმდება მათი ტექნიკური მდგომარეობა;
- სატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილებისას დაცული იქნება ოპტიმალური სიჩქარე;
- ქარიან ამინდში შეიზღუდება მტვერწარმოქმნელი სამუშაოების შესრულება;
- მნიშვნელოვანი ხმაურის გამომწვევი სამუშაოები განხორციელდება მხოლოდ დღის საათებში;
- ფხვიერი მასალის ტრანსპორტირების შემთხვევაში სატვირთო მანქანის ძარა გადაფარული იქნება შესაბამისი მასალით;
- სამშენებლო მასალების ამტვერების მაქსიმალურად შემცირების მიზნით ამტვერებადი სამშენებლო მასალების შენახვა/განთავსება განხორციელდება სათანადოდ შეფუთულ მდგომარეობაში ან/და დახურულ სივრცეში;
- მტვერწარმომქმნელი სამუშაოების წარმოებისას და სამშენებლო მასალების დამუშავებისას მაქსიმალურად იქნება გამოყენებული დამუშავების სველი მეთოდი;
- მკაცრად გაკონტროლდება პროექტის განხორციელებისას წარმოქმნილი ნარჩენების დაწვის ფაქტები;
- რეკომენდებულია სამშენებლო მასალების ტრანსპორტირება უახლოესი კარიერებიდან/ობიექტებიდან განხორციელდეს, რაც შეამცირებს მასალების ტრანსპორტირებისას გაფრქვეული მავნე ნივთიერებების რაოდენობას;
- მკაცრად გაკონტროლდება ჩართული ძრავით მანქანების უქმად გაჩერება და უქმად გადაადგილება;
- მასალების ტრანსპორტირების პერიოდში გათვალისწინებული იქნება საავტომობილო გზებზე პიკური დატვირთვები;
- ხმაურის გავრცელების პრევენციის მიზნით, მკაცრად იქნება დაცული სამუშაო გრაფიკი;
- შესაძლებლობის შემთხვევაში გამოყენებული იქნება შედარებით დაბალი ხმაურის მქონე ხელსაწყოები და დანადგარები;
- ხმაურის დონის კანონით დადგენილი ზღვრული ნორმების გადაჭარბების და/ ან მოსახლეობის მხრიდან საჩივრის შემთხვევაში, საჭიროებისამებრ უნდა განხორციელდეს ხმაურის გავრცელების საწინააღმდეგო ღონისძიებები, კერძოდ:
  - ✓ დანადგარებისა და ტექნიკის ხმაურის დონე შემცირდეს სხვადასხვა ტექნიკური გადაწყვეტებით;
  - ✓ შეძლებისდაგვარად შეიზღუდება ხმაურის გამომწვევი წყაროების ერთდროული მუშაობა;
  - ✓ შემუშავდება სპეციალური გრაფიკი.
- მკაცრად გაკონტროლდება სიგნალის გამოყენება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ეს უსაფრთხოებისთვის აუცილებელია;

- მოსახლეობის უკმაყოფილების შემთხვევაში, ხმაურის პრევენციის მიზნით ტერიტორიაზე მოეწყობა შესაბამისი ხმაურდამცავი ბარიერები;
- ხმაურისა და მავნე ნივთიერებების გავრცელების შემცირების მიზნით, სამშენებლო სამუშაოებში შეძლებისდაგვარად გამოყენებული იქნება თანამედროვე ტექნიკა-დანადგარები;
- პერსონალს ჩაუტარდება ტრეინინგი გარემოსდაცვით და უსაფრთხოების საკითხებზე.

ზედაპირულ და მიწისქვეშა წლებზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები

- ქვაბულის მოწყობისას, მას შემდეგ რაც სიღრმე მიაღწევს გრუნტის წყლების დგომის სიღრმეს, საპროექტო ტერიტორიის პერიმეტრზე, რამდენიმე ადგილზე მოეწყობა ჭები. აღნიშნული ჭებიდან იწარმოებს გრუნტის წყლების ამოტუმბვა და რეზერვუარებში გადატუმბვა. რეზერვუარებში დალექილი და გაწმენდილი წყალი ბათუმის მერიასთან შეთანხმებით ჩაეშვება ქალაქის წყალარინების სისტემაში. რეზერვუარებში დალექილი ლამის მართვა განხორციელდება ასევე ბათუმის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე;
- საპროექტო ტერიტორიაზე შეტანილი მასალები (ცემენტი, ქვიშა და ხრეში და სხვა) განთავსდება იმგვარად, რომ დაცული იყოს გამორეცხვისგან;
- სადრენაჟე სისტემა დაცული იქნება მასში ნარჩენების და სხვა მასალების მოხვედრისგან;
- ობიექტზე დაცული იქნება და მუდმივად გაკონტროლდება სისუფთავე;
- აკრძალული იქნება და მკაცრად გაკონტროლდება ადგილზე ტექნიკის რემონტი/ტექმომსახურება და რეცხვა;
- მუდმივად შემოწმდება ადგილზე მომუშავე ტრანსპორტის და აღჭურვილობის ტექნიკური მდგომარეობა ჟონვის დასადგენად;
- მკაცრად გაკონტროლდება საპროექტო ტერიტორიაზე საწვავ-საპოხი მასალების დასაწყობების ფაქტები;
- მკაცრად გაკონტროლდება ნებისმიერი სახის დაბინძურებული წყლის (საკანალიზაციო, ნარეცხი და სხვადასხვა დამბინძურებლებით დაბინძურებული წყლების) ჩაშვება ზედაპირული წყლის ობიექტებში და საპროექტო ობიექტის ქვაბულში. სანიაღვრე და საკანალიზაციო წყლების ჩაშვება მოხდება საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემებში;
- სამშენებლო ზონა აღჭურვილი იქნება ავარიულ დაღვრებზე დროული რეაგირების ინვენტარით;
- მშენებელი კომპანიის მიერ შემუშავებული იქნება ავარიულ დაღვრებზე დროული რეაგირების სათანადო ღონისძიებები და დასაქმებულ პერსონალს პერიოდულად ჩაუტარდება ინსტრუქტაჟი ავარიულ დაღვრებსა და უსაფრთხოებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე;
- მკაცრად გაკონტროლდება იმ სატვირთოების (ბეტონშემრევების) ადგილზე გარეცხვის ფაქტები, რომლებიც გამოყენებული იქნება ბეტონის სამუშაოებში;
- ბეტონმზიდი მანქანების გადაადგილებისას მკაცრად გაკონტროლდება ამ მანქანიდან ბეტონის გზის სავალ ნაწილზე დაღვრის ფაქტები;
- წარმოქმნილი ნარჩენები განთავსდება იმგვარად, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ეროზია და წყალში ჩარეცხვა;
- წყლის ობიექტების დაბინძურების პრევენციის მიზნით, სამშენებლო სამუშაოებში შეძლებისდაგვარად გამოყენებული იქნება თანამედროვე ტექნიკა-დანადგარები;
- საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით მკაცრად გაკონტროლდება სამშენებლო სამუშაო პროცესები და სამშენებლო სამუშაოებისთვის განკუთვნილი ზონა შემოფარგლული იქნება შესაბამისი ღობით;
- დასაქმებულ პერსონალს პერიოდულად ჩაუტარდება ტრენინგები შრომის უსაფრთხოებისა და გარემოს დაცვის საკითხებზე;

ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები

- ქვაბულის მოწყობის პერიოდში მოხსნილი გრუნტის მართვა განხორციელდება ქალაქ ბათუმის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე;
- უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირებისთვის სწორად შეირჩევა ტექნიკის გადაადგილებისათვის საჭირო გზები და სამუშაო ზონები, რომელთა საზღვრების დაცვა მკაცრად გაკონტროლდება;
- ზეთებისა და საწვავის ავარიული დაღვრის შემთხვევაში გატარდება დაღვრაზე რეაგირების ღონისძიებები. დაბინძურებული ფენა მოიხსნება დაუყოვნებლივ და რემედიაციისთვის გადაეცემა შესაბამისი ნებართვის მქონე კონტრაქტორ კომპანიას;
- სამუშაო ზონები აღჭურვილი იქნება დაღვრაზე რეაგირების სათანადო ინვენტარით/აღჭურვილობით (კონტეინერები, ტომრები, აბსორბენტები და სხვა);
- აკრძალული იქნება სამუშაო ზონაში მანქანების შეკეთება/ტექნიკური მომსახურეობა და/ან საწვავით გამართვა. აღნიშნული პროცედურები განხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის გარეთ არსებულ კომერციულ ობიექტებში;
- პერიოდულად შემოწმდება სამუშაოებში გამოყენებული ტექნიკა-დანადგარების გამართულობა;

ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები

- მაქსიმალურად იქნება თავიდან აცილებული სუფთა მასალების დაბინძურების ფაქტები, რაც ხელს შეუწყობს დამატებითი ნარჩენების წარმოქმნის მინიმიზაციას;
- შესაძლებლობის შემთხვევაში მშენებელი კომპანია უზრუნველყოფს წინასწარ ფორმირებული პროდუქციის შეძენას, რაც შეამცირებს სხვადასხვა სახის ნარჩენების წარმოქმნას;
- მასალების შემოტანის და განთავსებაზე იწარმოებს მონიტორინგი, ასევე მკაცრად გაკონტროლდება წარმოქმნილი ნარჩენების მართვის საკითხები, რაც მინიმუმამდე შეამცირებს არასასურველი ნარჩენების წარმოქმნისა და მათი არასათანადო მართვის ფაქტებს;
- სამშენებლო ნარჩენები ტერიტორიაზე განთავსებულ შესაბამისი მასალის და მოცულობის კონტეინერებში განთავსდება, რომელიც ტერიტორიიდან გატანილი იქნება დაგროვების შესაბამისად;
- პროექტის განხორციელებისას წარმოქმნილი რეციკლირებადი მასალები შეგროვდება განცალკევებით, რომლებიც მოთავსდება მათთვის განკუთვნილ სპეციალურ კონტეინერებში. კონტეინერები დაცული იქნება ატმოსფერული ნალექების ზემოქმედებისგან;
- სახიფათო ნარჩენები შეგროვდება სპეციალურ კონტეინერებში, რომლებიც განთავსებული იქნება ნალექებისგან დაცულ სივრცეში. სახიფათო ნარჩენები შემდეგი მართვისთვის გადაეცემა შესაბამისი ნებართვის მქონე პირს/კომპანიას;
- ყველა სახის წარმოქმნილი ნარჩენები შემდგომი მართვისთვის გადაეცემა ამ საქმიანობაზე შესაბამისი ნებართვის და/ან რეგისტრაციის მქონე პირს/კომპანიას. ქალაქ ბათუმში მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვება/გატანაზე პასუხისმგებელია შპს „სანდასუფთავება“. კომპანიის საქმიანობის შედეგად წარმოქმნილი ნარჩენები შესაძლებელია გადაეცეს აღნიშნულ კომპანიას, ან სურვილის შემთხვევაში ხელშეკრულება გაფორმდეს სხვა ფიზიკურ/იურიდიულ პირთან.

- შემდეგი მართვისთვის გადაცემული ნარჩენების გაკონტროლდება მის საბოლოო განთავსება/დამუშავებამდე.
- სამუშაოების პერიოდში წარმოქმნილი ყველა სახის ნარჩენის მართვა განხორციელდება ნარჩენების მართვის კოდექსისა და მისგან გამომდინარე ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნების შესაბამისად;
- დასაქმებულ პერსონალს ექნება შესაბამისი ინფორმაცია ნარჩენების სათანადო მართვის საკითხებთან დაკავშირებით.

6 დასკვნები

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს დაცული ტერიტორიების საზღვრებში ან სიახლოვეს. საპროექტო ტერიტორიიდან 10 კმ-ში მტირალას ეროვნული პარკი მდებარეობს, ხოლო მაჭახლის ეროვნული პარკი - 13,5 კმ-ში, ჭოროხის დელტამდე 0,8 კმ. პროექტის განხორციელებით დაცულ ტერიტორიებზე უარყოფითი ზემოქმედება მოსალოდნელი არაა.

საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი მემკვიდრეობის (მათ შორის მოქმედი და გეგმარებითი), დაცული ტერიტორიები და ბუნების ძეგლები/ბუნებრივი ობიექტები (ჭაობი, ტორფნარი, დიუნი და მსგ.) არ გვხვდება. გეგმარებით ერთეული არაა განთავსებული ჭარბტენიან ტერიტორიაზე.

თავისი სპეციფიკის, მასშტაბისა და მდებარეობიდან გამომდინარე ობიექტის ექსპლუატაცია არ გამოიწვევს ტრანსსასაზღვრო უარყოფით ზემოქმედებას.

პროექტის განხორციელებისას საპროექტო ტერიტორიაზე გდგ-ს კონცეფცია ითვალისწინებს ტერიტორიის გამწვანებას.

პროექტის განხორციელებისას საპროექტო ტერიტორიიდან მოსახსნელი იქნება ნიადაგის ნაყოფიერი ფენა. დეტალური პროექტირებისას, სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე შეფასდება ტერიტორიიდან მოსახსნელი ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოცულობა, რომლის მართვა განხორციელდება „ნიადაგის დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით და „ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის მოხსნის, შენახვის, გამოყენებისა და რეკულტივაციის შესახებ“ - საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №424 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად.

გგეგმარებითი ერთეულიდან შავ ზღვამდე პირდაპირი მანძილი 700 მ-ია, მდინარე ჭოროხამდე 1,5 კმ.-ია, ხოლო საინჟინრო-გეოლოგიურმა კვლევებმა აჩვენა, რომ გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გახსნილია ზედაპირიდან 1,70-2,30 მ-ის სიღრმეებზე. აღნიშნული ფაქტორების გათვალისწინებით ზედაპირულ წყლებზე უარყოფითი ზემოქმედება მოსალოდნელი არაა, ხოლო გრუნტის წყლებზე უარყოფითი ზემოქმედების აღმოსაფხვრელად უნდა გატარდეს გარემოსდაცვითი შემარბილებელი ღონისძიებები და სამშენებლო სამუშაოები უნდა წარიმართოს სტანდარტების შესაბამისად.

პროექტის განხორციელებისას ზემოქმედება მოსალოდნელია ნიადაგის, ატმოსფერული ჰაერის, წყლის რეცეპტორებზე. თუმცა ზემოქმედების მასშტაბი არ იქნება დიდი და პროექტის განხორციელება გარემოს კომპონენტებზე მნიშვნელოვან უარყოფით/შეუქცევად ზემოქმედებას არ იქონიებს. პროექტის განხორციელებისას შესაბამისი წესებისა და ნორმების დაცვით ზემოქმედება გეოლოგიურ გარემოზე არ იქნება მოსალოდნელი.

პროექტის განხორციელების პერიოდში მოსალოდნელია სხვადასხვა სახეობისა და რაოდენობის ნარჩენების წარმოქმნას. სამუშაოების განხორციელებისას მოსალოდნელია საყოფაცხოვრებო, შესაფუთი მასალების და სამშენებლო ნარჩენების წარმოქმნა. წარმოქმნილი ნარჩენების მართვა განხორციელდება ნარჩენების მართვის კოდექსის მოთხოვნებისა და ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე.

გარემოზე მოსალოდნელი პირდაპირი და არაპირდაპირი უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირებისთვის, საქმიანობის განმახორციელებელმა უნდა უზრუნველყოს ანგარიშის მე-5 თავში მოცემული შემარბილებელი ღონისძიებების მკაცრი დაცვა.

დასკვნის სახით, შეიძლება ითქვას, რომ საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული სამუშაოების განხორციელებით გამოწვეული ზემოქმედება ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე მნიშვნელოვან რისკებთან დაკავშირებული არ იქნება და სწორი გარემოსდაცვითი მართვის პირობებში და შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით, მოსალოდნელია შესაძლო უარყოფითი ზემოქმედების მინიმუმამდე შემცირება/აღმოფხვრა.

ბიოლოგიის დოქტორი: გია ბოლქვაძე

ბიოლოგიის დოქტორი: თემურ ვასაძე

17.02.2025 წ.

შ.პ.ს. “NEW GEOLOGY”

საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევები

ქალაქი ბათუმი, ახალსოფლის დასახლება (ს/კ 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.766; 05.36.22.764; 05.36.22.762; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.370; 05.36.22.532; 05.36.22.064; 05.36.22.079; 05.36.22.671; 05.36.22.226; 05.36.22.767), საცხოვრებელი (აპარტოტელის) კომპლექსის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა

ბათუმი, 2025 წელი

1. შესავალი

შ.პ.ს. **„გონიოს აპარტამენტები“**-ს დაკვეთით, შპს „**NEW GEOLOGY**”-ის მიერ 2025 წლის თებერვალში ჩატარდა ქალაქი ბათუმი, ახალსოფლის დასახლება (ს/კ 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.766; 05.36.22.764; 05.36.22.762; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.370; 05.36.22.532; 05.36.22.064; 05.36.22.079; 05.36.22.671; 05.36.22.226; 05.36.22.767), საცხოვრებელი (აპარტოტელის) კომპლექსის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა.

კვლევის მიზანს შეადგენდა სამშენებლო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა და დასაპროექტებელი შენობების დაფუძნების პირობების დადგენა.

მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტების (სნ და წ 1.02.07-87 და ტექნიკური რეგლამენტი - ,,შენობების და ნაგებობების ფუძეები“) მოთხოვნის თანახმად ჩატარდა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა კონკრეტული უბნისათვის - წინასაპროექტო (წინასაპროექტო დოკუმენტაცია) სტადიისათვის, შემდეგი მოცულობით:

მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე, მისი კონტურის ფარგლებში (დამკვეთის მიერ მითითებულ ადგილებში) გაიბურღა 7 ჭაბურღილი, სიღრმით 6,0 მ - თითოეული. ბურღვის დროს ხდებოდა გაბურღული გრუნტების ვიზუალური აღწერა და დაკვირვება გრუნტის წყლის დონეებზე.

გეოლოგიურ-ლითოლოგიური ჭრილების შედგენის დროს გამოყენებულია საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი და ხელოვნური თხრილების, ქვაბულების, ბუნებრივი გაშიშვლებების ვიზუალური დაკვირვების შედეგები და ფონდური მასალები.

საგამოკვლევო ჭაბურღილები დატანილია დამკვეთის მიერ გადმოცემულ უბნის გეგმაზე. ჭაბურღილების გეგმურ-სიმაღლითი მიბმა შესრულებულია გეოლოგის მიერ პირობითად.

2. ფიზიკურ გეოგრაფიული და ტექნოგენური პირობები

სამშენებლო კლიმატური დარაიონების სქემის მიხედვით საკვლევი ტერიტორია მიეკუთვნება IIIბ ქვერაიონს. ქვემოთ მოგვყავს ზოგიერთი მონაცემები მოცემული რაიონის კლიმატური პირობების შესახებ (ტექნიკური რეგლამენტი - ,,სამშენებლო კლიმატოლოგია“):

1. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა ..... +14,5^0 C
2. ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა ..... -9^0 C
3. ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა ..... +41^0 C
4. ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (წლის საშუალო) 81%
5. ნალექების რაოდენობა წელიწადში ..... 2599 მმ
6. ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში ..... 231 მმ
7. ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში ..... 840 მმ
8. თოვლის საფარის წონა ..... 0,5 კპა
9. თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი 10
10. ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობები:

    5 წელიწადში ერთხელ ..... 0,38 კპა

15 წელიწადში ერთხელ ..... 0,48 კპა

11. ქარის მახასიათებლები, ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელია:

წელიწადში ერთხელ ..... 19 მ/წმ

5 წელიწდში ერთხელ ..... 24 მ/წმ

10 წელიწდში ერთხელ ..... 26 მ/წმ

15 წელიწდში ერთხელ ..... 27 მ/წმ

20 წელიწდში ერთხელ ..... 28 მ/წმ

12. გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე ..... 0 სმ

გეომორფოლოგიურად სამშენებლო ტერიტორია მიეკუთვნება კახაბრის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ-დასავლეთი ნაწილის, ზღვისპირა ზონას. ტერიტორიის რელიეფი აკუმულაციური ტიპისაა, რომელიც შექმნილია ზღვის ტრანსგრესია-რეგრესიის მოქმედების შედეგად. ზედაპირი მარტივია და თითქმის სწორია, ხასიათდება დასავლეთისაკენ მცირე დახრილობით.

ტერიტორია გეოლოგიურად აგებულია მეოთხეული ალუვიურ-ზღვიური გენეზისის ხრეშოვანი და ქვიშოვანი გრუნტებით.

3. სამშენებლო მოედნის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები

ჩატარებული საველე სამუშაოების მონაცემების მიხედვით შედგენილია ჭაბურღილების გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტები, რომლებიც თან ერთვის წინამდებარე დასკვნას.

როგორც წარმოდგენილი ჭრილებიდან ჩანს, უბნის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას ღებულობენ შემდეგი სახის გრუნტები, რომლის საფუძველზეც გამოიყო საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტები (სგე):

სგე (ფენა) 1 – ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის და ნიადაგის ნარევი. სიმძლავრე 0,60-1,70 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.

სგე (ფენა) 2 – ხრეში, კენჭნარის და ქვიშის შემავსებლით. ფონდური მასალების მიხედვით სიმძლავრე 5,0 მ-ზე მეტია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.

გრუნტების გავრცელების კონკრეტული საზღვრები და სიღრმეები დაზუსტდება დეტალური კვლევების დროს.

ჰიდროგეოლოგიური თვალსაზრისით უნდა აღინიშნოს: გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გამოვლინდა მიწის ზედაპირიდან 1,70-2,30 მ-ის სიღრმეზე.

გრუნტის წყლების გავრცელების კონკრეტული საზღვრები და სიღრმეები დაზუსტდება დეტალური კვლევების დროს.

4. დასკვნები და რეკომენდაციები

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის თანახმად შეიძლება შემდეგი დასკვნების გაკეთება:

1. საკვლევ ტერიტორიაზე მშენებლობისათვის მორფოლოგიური და გეოლოგიური პირობები ხელსაყრელია. გეოდინამიურად ტერიტორია მდგრადია. ამ დროისათვის საკვლევ ტერიტორიაზე ნეგატიური ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები არ შეიმჩნევა. ტერიტორიის ჰიდროგეოლოგიური პირობები ხელსაყრელია.

2. საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონების მიხედვით საკვლევი ტერიტორია მიეკუთვნება 7 (შვიდი) ბალიანი სეისმურობის ზონას (ტექნიკური რეგლამენტი - ,,სეისმომედეგი მშენებლობა).

3. ქვაბულის ფერდობის მაქსიმალური დასაშვები დახრა მიღებული იქნას სნ და წ 3.02.01-87, პუნქტი 3.11, 3.12, 3.15 და სნ და წ III-4-80, მე-9 თავის მიხედვით.

4. ანგარიშში მოცემული კვლევები ჩატარებულია წინასაპროექტო სტადიისათვის. პროექტირების მომდევნო ეტაპისათვის საჭიროა უფრო დეტალური კვლევები: ღრმა ჭაბურღილების გაყვანა, გრუნტების დეტალური შესწავლა, საველე ცდების და ლაბორატორიული კვლევების ჩატარება.

ზ.პ.ს. „ **NEW GEOLOGY "- ის**

დირექტორი **ნ. ლამპარაძე**

ინჟინერ-გეოლოგი **ე. კობალაძე**

ჭაბურღილი № 1

ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 2,80

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
					გამოჩენა (მ)	დამყარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	0,60	2,20	0,60					ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის და ნიადაგის ნარევი.
2	6,0	-3,20	5,40		2,30	2,30		ხრეში, კენჭნარის და ქვიშის შემავსებლით.

ჭაბურღილი № 2

ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 2,30

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
					გამოჩენა (მ)	დამყარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	0,60	1,70	0,60					ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის და ნიადაგის ნარევი.
2	6,0	-3,70	5,40		2,0	2,0		ხრეში, კენჭნარის და ქვიშის შემავსებლით.

ჭაბურღილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტი		ფორმატი A4	შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“	02.2025 წ.
პროექტის დასახელება	ქალაქი ბათუმი, ახალსოფლის დასახლება (ს/კ 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.766; 05.36.22.764; 05.36.22.762; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.370; 05.36.22.532; 05.36.22.064; 05.36.22.079; 05.36.22.671; 05.36.22.226; 05.36.22.767), საცხოვრებელი (აპარტოტელის) კომპლექსის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა.	მ-ბი 1:100		
		დირექტორი	ნ. ლამპარაძე	
დამკვეთი	შ.პ.ს. „გონიოს აპარტამენტები"	ინჟ.გეოლოგი	ე. კობალაძე	

ჭაბურღილი № 3

ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 2,20

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
					გამოჩენა (მ)	დამყარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1,70	0,50	1,70		1,70	1,70		ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის და ნიადაგის ნარევი.
2	6,0	-3,80	4,30					ხრეში, კენჭნარის და ქვიშის შემავსებლით.

ჭაბურღილი № 4

ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 3,50

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
					გამოჩენა (მ)	დამყარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	0,60	2,90	0,60					ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის და ნიადაგის ნარევი.
2	6,0	-2,50	5,40		2,0	2,0		ხრეში, კენჭნარის და ქვიშის შემავსებლით.

ჭაბურღილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტი		ფორმატი A4	შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“	02.2025 წ.
პროექტის დასახელება	ქალაქი ბათუმი, ახალსოფლის დასახლება (ს/კ 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.766; 05.36.22.764; 05.36.22.762; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.370; 05.36.22.532; 05.36.22.064; 05.36.22.079; 05.36.22.671; 05.36.22.226; 05.36.22.767), საცხოვრებელი (აპარტოტელის) კომპლექსის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა.	მ-ბი 1:100		
		დირექტორი	ნ. ლამპარაძე	
დამკვეთი	შ.პ.ს. „გონიოს აპარტამენტები"	ინჟ.გეოლოგი	ე. კობალაძე	

ჭაბურღილი № 5

ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 2,50

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
					გამოჩენა (მ)	დამყარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	0,60	1,90	0,60					ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის და ნიადაგის ნარევი.
2	6,0	-3,50	5,40		2,0	2,0		ხრეში, კენჭნარის და ქვიშის შემავსებლით.

ჭაბურღილი № 6

ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 2,0

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
					გამოჩენა (მ)	დამყარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1,40	0,60	1,40					ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის და ნიადაგის ნარევი.
2	6,0	-4,0	3,60		2,0	2,0		ხრეში, კენჭნარის და ქვიშის შემავსებლით.

ჭაბურღილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტი		ფორმატი A4	შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“	02.2025 წ.
პროექტის დასახელება	ქალაქი ბათუმი, ახალსოფლის დასახლება (ს/კ 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.766; 05.36.22.764; 05.36.22.762; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.370; 05.36.22.532; 05.36.22.064; 05.36.22.079; 05.36.22.671; 05.36.22.226; 05.36.22.767), საცხოვრებელი (აპარტოტელის) კომპლექსის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა.	მ-ბი 1:100		
		დირექტორი	ნ. ლამპარაძე	
დამკვეთი	შ.პ.ს. ,,გონიოს აპარტამენტები"	ინჟ.გეოლოგი	ე. კობალაძე	

ჭაბურღილი № 7

ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 2,40

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
					გამოჩენა (მ)	დამყარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1,40	0,60	1,40					ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის და ნიადაგის ნარევი.
2	6,0	-4,0	3,60		2,0	2,0		ხრეში, კენჭნარის და ქვიშის შემავსებლით.

ჭაბურღილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტი		ფორმატი A4	შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“	02.2025 წ.
პროექტის დასახელება	ქალაქი ბათუმი, ახალსოფლის დასახლება (ს/კ 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.766; 05.36.22.764; 05.36.22.762; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.370; 05.36.22.532; 05.36.22.064; 05.36.22.079; 05.36.22.671; 05.36.22.226; 05.36.22.767), საცხოვრებელი (აპარტოტელის) კომპლექსის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა.	მ-ბი 1:100		
		დირექტორი	ნ. ლამპარაძე	
დამკვეთი	შ.პ.ს. ,,გონიოს აპარტამენტები"	ინჟ.გეოლოგი	ე. კობალაძე	

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის კვლევა

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 24 დეკემბრის №ბ14.142435921 ბრძანების საფუძველზე, ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე, შ.პ.ს ,,გონიოს აპარტამენტები“-ს ინიციატივით, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობასთან დაკავშირებით, მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა. კომპლექსი შედგება ექვსი მრავალსართულიანი შენობისაგან, აპარტამენტების საერთო რაოდენობა შეადგენს 1452 ერთეულს, რომელთა საერთო ფართი შეადგენს 125000 კვ.მეტრს, საზოგადოებრივი ფართები განთავსდება თითოეული ბლოკის პირველ სართულებზე. მათი საერთო ფართი შეადგენს 6000 კვ.მეტრს.

გეგმარებით ერთეული: გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 19 მიწის ნაკვეთს (საკ. კოდებით: 05.36.22.767; 05.36.22.226; 05.36.22.671; 05.36.22.079; 05.36.22.561; 05.36.22.557; 05.36.22.426; 05.36.22.475; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.532; 05.36.22.762; 05.36.22.764; 05.36.22.548; 05.36.22.766; 05.36.22.029; 05.36.22.050; 05.36.22.765. გეგმარებით ერთეულს სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება აფსაროსის II შესახვევი, ჩრდილო დასავლეთით გადის აფსაროსის გზატკეცილი, დანარჩენი მხრიდან ესაზღვრება სამეზობლო ნაკვეთები. გეგმარებითი ერთეული არ არის მჭიდროდ დასახლებული, ძირითადი მოსახლეობა წარმოადგენს კერძო სექტორს, რომელთაც საკუთარ ეზოებში აქვთ მოწყობილი ინდივიდუალური ავტოსადგომები.

შიდა სატრანსპორტო ქსელი: ობიექტის სატრანსპორტო სქემის მიხედვით ავტომობილებისათვის ობიექტზე შესასვლელ-გამოსასვლელი მოეწყობა აფსაროსის გზატკეცილის მხრიდან, პროექტის მიხედვით ობიექტზე შესასვლელ არეალში მოეწყობა 9,0 მეტრი სიგანის სავალი ნაწილი, ასევე მოეწყობა 6,0 მეტრი სიგანის სავალი ნაწილი საცხოვრებელ კორპუსებს შორის, რომელიც მოიცავს ობიექტის სრულ პერიმეტრს. აღნიშნული შიდა გზების მეშვეობით ავტომობილები შეუფერხებლად განთავსდებიან როგორც ღია მიწისზედა, ასევე მიწისქვეშა დახურულ ავტოსადგომებზე. აღსანიშნავია, რომ მოცემული საგზაო სქემა მოსახერხებელია საჭიროების შემთხვევაში შენობის პერიმეტრზე შეუფერხებლად გადაადგილდეს სასწრაფო სამედიცინო და სახანძრო სამაშველო ბრიგადები.

აღნიშნული შიდა სატრანსპორტო სქემის მოწყობის პირობებში არ შეიცვლება ობიექტის მიმდებარედ არსებული საერთო სარგებლობის საგზაო სატრანსპორტო სქემა.

ტერიტორია უზრუნველყოფილია ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო- საავარიო მომსახურებისთვის.

ავტოსადგომებით უზრუნველყოფა: სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის პირობებში აუცილებელია მობინადრე ავტომფლობელებისათვის და ვიზიტორებისათვის გათვალისწინებული იქნეს საპარგინგე სივრცის მოწყობა, რადგან წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლოა ავტომანქანების სიმრავლემ, საკვლევი ობიექტის მიმდებარე ქუჩებზე გამოიწვიოს ავტომანქანების ნაკადების მოძრაობის შეფერხება. აქედან გამომდინარე აუცილებლობას წარმოადგენს საკვლევ ობიექტს გააჩნდეს ინდივიდუალური მიწისქვეშა და/ან მიწისზედა ავტოპარკინგები. პროექტის მიხედვით გათვალისწინებულია ობიექტის შიგა სივრცეში მიწისქვეშა დახურული 250 ავტოსადგომის და მიწისზედა ღია 100 ავტოსადგომის მოწყობა, სულ მოექყობა 350 ავტოსადგომი.

სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები: საკვლევი ობიექტი მდებარეობს ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის გზატკეცილის მიმდებარედ, რომელიც წარმოადგენს საერთაშორისო მნიშვნელობის ავტომაგისტრალს (E70), მისი სავალი ნაწილის სიგანე ობიექტის მიმდებარედ შეადგენს 9,0 მეტრს. სავალი ნაწილი დაფარულია ასფალტის საფარით, მოწესრიგებულია საგზაო ნიშნებითა და მონიშვნის ხაზებით. ობიექტის მიმდებარედ არსებული საფეხმავლო ტროტუარი მოსაწყობია, დაფარულია გრუნტით, მისი სიგანე შეადგენს 2,5 მეტრს. ასევე მოსაწყობია გზის მოპირდაპირე მხარეს არსებული ტროტუარიც, მისი სიგანე შეადგენს 2,5 მეტრს. ობიექტის ეზოში განთავსებულ ავტოსადგომზე და მიწისქვეშა საპარკინგე სივრცეში შესასვლელად ავტომობილი გადაკვეთს ზემოთაღნიშნულ საფეხმავლო ტროტუარს, შესაბამისად მოქალაქეთა უსაფრთხოების მიზნით საჭიროა საგზაო რეგულაციების დაწესება, რომელსაც ითვალისწინებს საქართველოს კანონი ,,საგზაო მოძრაობის შესახებ“. კერძოდ, ობიექტის შესასვლელთან დასამონტაჟებელია შესაბამისი საგზაო გამაფრთხილებელი და მიმთითებელი ნიშნები, როგორც ქვეითად მოსიარულეთათვის, ასევე მძღოლებისთვისაც. აფსაროსის II შესახვევი წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, მისი სავალი ნაწილის სიგანე საპროექტო ნაკვეთების მიმდებარედ, არსებული მდგომარეობით შეადგენს 3,5 მეტრს და დაფარულია გრუნტით. რეკონსტრუქციის შედეგად შესაძლებელია ნორმატივებით გათვალისწინებული გზების და ტროტუარების მოწყობა.

აფსაროსის გზატკეცილის და აფსაროსის II შესახვევის მეშვეობით საკვლევი ობიექტი მყარად არის დაკავშირებული საერთო სატრანსპორტო ქსელთან.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები: საკვლევ ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერების მოსაცდელები განთავსებულია ობიექტის მიმდებარედ აფსაროსის გზატკეცილზე, საიდანაც რეგულარულ რეისებს ასრულებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტი N16 მარშრუტზე სარფი-ბათუმის მიმართულებით. ინტერვალი შეადგენს 20 წთ-ს. ასევე მოძრაობს სამარშრუტო ტაქსები.

დაანგარიშებულია საკვლევი ობიექტიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და ავტომობილებისათვის საჭირო დრო მათ დასაფარად. ასე მაგალითად:

სარფის საბაჟო გამშვებ პუნქტამდე მანძილია 7,2 კმ და მის დასაფარად საჭირო დრო მსუბუქი ავტომობილისათვის შეადგენს 13 წთ–ს;

ადლიის ,,გაფორმების ეკონომიკური ზონა“–მდე მანძილია 4,2 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 6 წთ;

ბათუმი ცენტრალამდე (რკინიგზის სადგური) მანძილია 15,2 კმ, დაფარვისათვის საჭირო დროა 30 წთ;

ბათუმის ცენტრალურ ავტოსადგურამდე მანძილია 13,4 კმ, საჭირო დრო მის დასაფარად – 28 წთ;

ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტამდე მანძილი შეადგენს 5,9 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო – 9 წთ;

ბათუმის იუსტიციის სახლამდე მანძილი შეადგენს 9,8 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო 20 წთ.
ბათუმის პორტის ,,გაფორმების ეკონომიკური ზონა“–მდე მანძილია 13,0კმ, დაფარვის დრო – 28 წთ.
საკვლევი ობიექტის ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ავტოგასამართი სადგური ,,გალფი“ მდებარეობს აფსაროსის გზატკეცილზე და მანძილი საკვლევი ობიექტიდან შეადგენს 0,3 კმ -ს, მის დასაფარად ავტომობილს დაჭირდება 1 წთ.

განაშენიანების დეტალური გეგმის მიხედვით არსებული სატრანსპორტო/საგზაო მოძრაობის სქემა არ იცვლება.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით, მოცემულ საკვლევ ობიექტზე პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის განხორციელება (რეკომენდაციების შესრულების გათვალისწინებით), არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.

საავტომობილო ტრანსპორტის

ინჟინერ–მექანიკოსი ბიძინა ბიბილეიშვილი

16.02.2025 წ.

სოციოლოგიური კვლევის ანალიზი.

თარიღი: 15.02.2025 წ.

ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში, დასახლება ახალსოფელში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.561; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.226; 05.36.22.767; 05.36.22.079; 05.36.22.050; 05.36.22.029; 05.36.22.766; 05.36.22.762; 05.36.22.532; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.557; 05.36.22.764; 05.36.22.671) დაგეგმილი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობასთან დაკავშირებით, მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი მოსახლეობის, ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებისა და რეკომენდაციების შეწოვა-შეჯერება.

ამოცანა: შემდეგი საკითხების განსაზღვრა

1. მოსახლეობის ინფორმირებულობის განსაზღვრა.
2. მოსახლეობის დამოკიდებულების და შეფასების განსაზღვრა ახალ მშენებლობასთან დაკავშირებით.
3. მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობის ცვალებადობის განსაზღვრა ინვესტიციის ფონზე.
4. ზეგავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე

კვლევის ჩატარების საფუძველი:ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 24 დეკემბრის N№14.142435921 ბრძანება განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიცირების გაცემის შესახებ.

გენერალური ერთობლიობა: ქალაქი ბათუმი, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის გამოკითხვა.

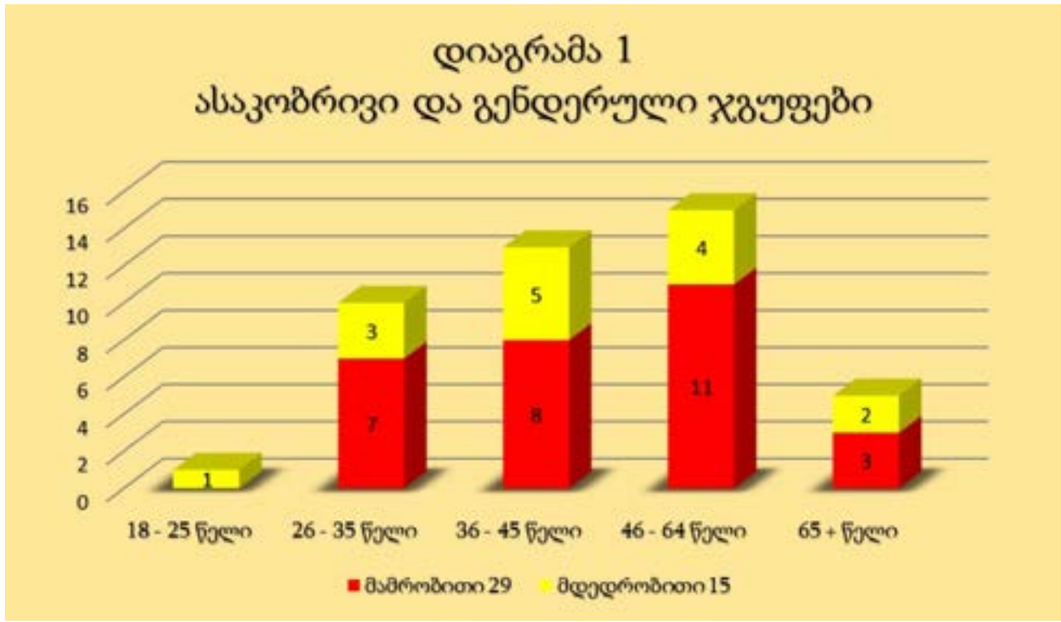
მეთოდოლოგია: ანალიტიკური, რაოდენობრივი კვლევა.

გამოკითხვის მეთოდოლოგია: კორელაციური ანალიზი. ანონიმური გამოკითხვა ანკეტის მიხედვით.

გამოკითხვის მისამართი: ქალაქი ბათუმი, აფსაროსის II შესახვევი, დასახლება ახალსოფელი.

ანონიმურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო **44 რესპოდენტმა**. კვლევა მოიცავდა ყველა ასაკობრივ დიაპაზონს გარდა თვრამეტ წელს მიღწეული მოქალაქეებისა. სტატისტიკურად კვლევაში მონაწილე მოქალაქეების ასაკობრივი ჯგუფები შემდეგნაირად გადანაწილდა (დიაგრამა N1):

18-25 წელი - 1 რესპოდენტი - 2.27 %;
26-35 წელი - 10 რესპოდენტი - 22.72 %;
36-45 წელი - 13 რესპოდენტი - 29.54 %;
46-64 წელი - 15 რესპოდენტი - 34.09 %;
64 + წელი - 5 რესპოდენტი - 11.36 %.



ასევე ფართო იყო გამოკითხულთა **განათლების დიაპაზონი**:
უმაღლესი განათლება - 11 რესპოდენტი.
სტუდენტი - 1 რესპოდენტი.
საშუალო - 32 რესპოდენტი.

რესპოდენტთა სქესი გადანაწილდა შემდეგი პარამეტრებით:
მამრობითი - 29 რესპოდენტი.
მდედრობითი - 15 რესპოდენტი.

კვლევამ მოიცვა ყველა ასაკობრივი, გენდერული და სოციალური ჯგუფი, რომლებთაც განსხვავებული სოციალური ინტერესები და მოთხოვნილებები გააჩნიათ.

სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა კვლევის ჩატარების დიაპაზონში (კვლევა ძირითადად მიმდინარეობდა საპროექტო მიწის ნაკვეთების მიმდებარედ) შეიძლება მიჩნეულ იქნას აქტუალურ საკითხად. მშენებლობის მიმართ საზოგადოების ინტერესი და მოლოდინი საკმაოდ მაღალია. 44 გამოკითხულიდან 41 რესპოდენტს აქვს ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ. დაგეგმილ მშენებლობაზე ინფორმაციის მიღების ძირითადი წყარო რესპოდენტებისთვის იყვნენ ნაცნობ-მეგობრები და მეზობლები, ასევე საინფორმაციო დაფა, რომელიც სამშენებლო ტერიტორიასთან არის განთავსებული. დაბალია იმ რესპოდენტთა (3) რაოდენობა, რომლებსაც არ აქვთ ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ, მაგრამ აქვე უნდა აღინიშნოს რომ ინფორმაციის არ მქონე რესპოდენტების განცხადებით, ბოლო

დროინდელი სამშენებლო ტენდენციების გათვალისწინებით ახალი მშენებლობები გარდაუვალი რეალობაა მთელი ქალაქისა და დასახლების ტერიტორიაზე. მათ არ უკვირთ ახალი სამშენებლო პროექტის დაწყების შესახებს ინფორმაციის მიღება, ამასთანავე ისინი მიესალმებიან პროგრესს მშენებლობების კუთხით, იმ დასახლებაში რომელშიც უნდა განხორციელდეს ახალი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, ბოლო პერიოდში დაიგეგმა, საფუძველი ჩაეყარა და განხორციელდა რამოდენიმე მსხვილი სამშენებლო პროექტი, რამოდენიმე პროექტის სამშენებლო პროცესი დღესდღეისობით აქტიურ ფაზაშია შესული. რესპოდენტების აღნიშვნით გონიოსა და ახალსოფლის განვითარებას ბოლო წლების განმავლობაში შეუქცევადი სახე მიეცა და აქედან გამომდინარე მათ არ უკვირთ მსგავსი ტიპის მასშტაბური პროექტების წამოწყება, ხოლო ამას ემატება ის ფაქტიც, რომ საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად დაანონსდა სახელმწიფო მნიშვნელობის საინვესტიციო პროექტი და რესპოდენტების აღნიშნავენ, რომ ამ წამოწყების დაანონსების შემდეგ უმოკლეს პერიოდში საგრძნობლად გაიზარდა საინვესტიციო ინტერესი „გონიოს პოლიგონის“ მიმდებარე ტერიტორიების მიმართ. (დიაგრამა N2).



ინფორმირებულობის საკითხის შეჯამებისას შეიძლება ითქვას - ინფორმაციის საჯაროობისა და გახსნილობიდან გამომდინარე მოსახლეობის ინფორმირების ხარისხი მაღალია.

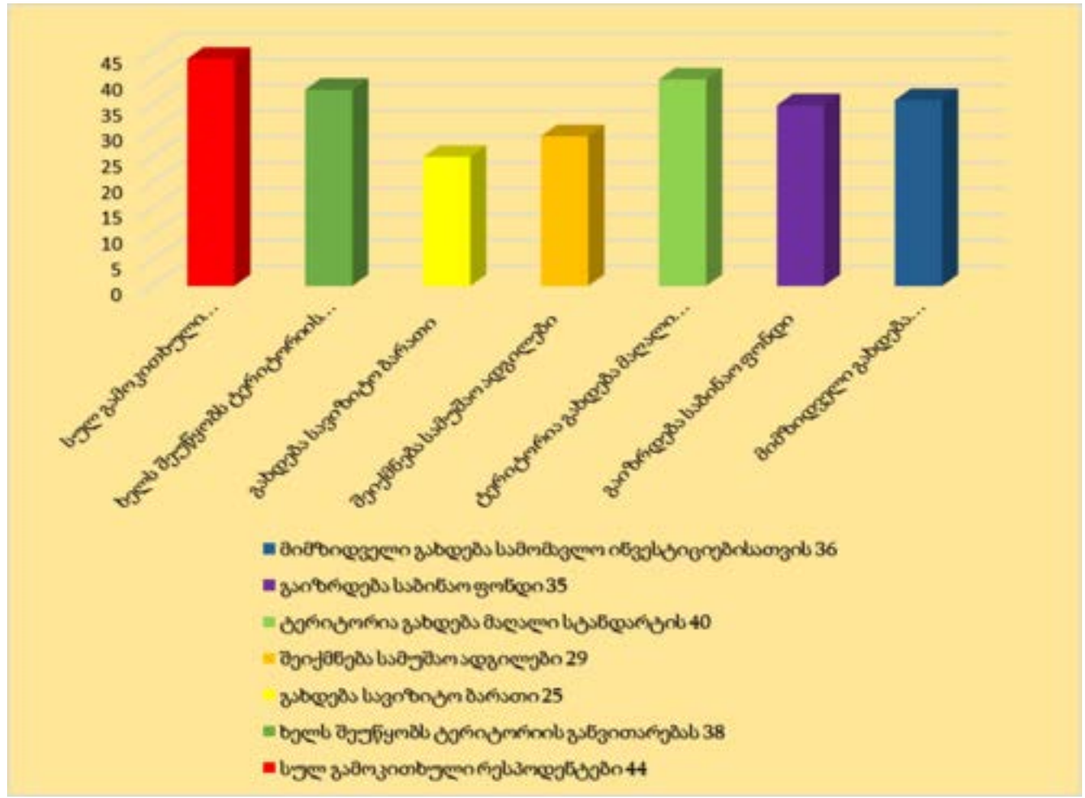
გამოკითხულთა უმრავლესობას მოსწონს აღნიშნულ უბანში ცხოვრება, თვლიან, რომ მათთვის აქ მეტნაკლებად ხელსაყრელი და კომფორტული გარემოა საცხოვრებლად. რესპოდენტთა დიდი ნაწილი დაბადებიდან აღნიშნული უბნის მკვიდრია, მათი მონათხრობით საცხოვრებელი უბნის იერსახე, განსაკუთრებულად კერძო ინვესტიციების განხორციელებიდან გამომდინარე ბოლო წლების განმავლობაში საგრძნობლად გაუმჯობესდა. ინვესტიციების ნაწილში ეს ტენდენცია მზარდია, რამაც მრავლად გააჩინა და სამომავლოდ გააჩენს უფრო მეტ განთავსების და საზოგადოებრივ სივრცეებს და თავის მხრივ სამომავლოდ უფრო გაზრდის ადგილობრივთა დასაქმების მაჩვენებელს. როგორც აღინიშნა ინვესტიციების ძირითადი ნაწილი მოდის მომსახურების სექტორზე, დასაქმების მაჩვენებელიც რესპოდენტებში განსაკუთრებულად მაღალი მომსახურების სფეროშია, რესპოდენტების განმარტებით ასევე აღსანიშნია ბოლო წლების განმავლობაში ტურისტული ნაკადების საკმაოდ გაზრდა (რესპოდენტთა გარკვეული ნაწილი საოჯახოს სასტუმროს საქმიანობაშია ჩართული), ამას ადგილობრივი მოსახლეობა უკავშირებს ინფრასტრუქტურის მოწესრიგებასა და ბოლო წლებში განხორციელებულ კერძო მასშტაბურ ინვესტიციებს მომსახურების სფეროში, რამაც ქართველ საზოგადოებასა და უცხოელ ვიზიტორ-დამსვენებლებში უფრო მეტი ინტერესი გააჩინა მოცემული ტერიტორიის მიმართ. ამ ყოველივემ თავის მხრივ ეკონომიკური და სოციალური სარგებელი მოუტანა ადგილობრივ მოსახლეობას, აქედან გამომდინარე გამოკითხული რესპოდენტები მიესალმებიან კერძო ინვესტიციების განხორციელებას მათ საცხოვრებელ უბნებში. მიუხედავად იმისა, რომ გონიოსა და ახლსოფლის დასახლებაში, საპროექტო ტერიტორიის ახლოს, მრავლად აშენდა თანამედროვე მრავალსართულიანი განთავსების ობიექტები და სხვა დანიშნულების მრავალსართულიანი შენობები, მაინც მრავლად დარჩა ტერიტორიები, რომლებიც აუთვისებელია ან რომელთა იერსახეც სრულიად შეუსაბამოა იმ სამშენებლო თუ მუნიციპალური პროექტების ფონზე რომლებიც ბოლო პერიოდში განხორციელდა ქალაქის ამ მონაკვეთში. ადგილობრივი მოსახლეობის განმარტებით თუ სწორად მოხდება მათ დასახლებაში გამოუყენებელი და არამარტო გამოუყენებელი ტერიტორიების ათვისება, მათი დასახლება შესაძლებელია საქართველოს საკურორტო ზონებში ყველაზე მოთხოვნადი გახდეს, პროექტების თანამედროვეობის და მასშტაბურობის ხარჯზე. ამ ყოველივეს ემატება ზემოთ აღნიშნული ფაქტი, რომ საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად იგეგმება სახელმწიფო მნიშვნელობისა და ყველაზე ძვირადღირებული საინვესტიციო პროექტის განხორციელება. ადგილობრივი მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ საინვესტიციო ინტერესი აღნიშნული და მიმდებარე ტერიტორიების მიმართ საგრძნობლად გაზრდილია, მიმდებარედ უკვე განხორციელებულმა ინვესტიციებმა კი უბანი ბევრად მიმზიდველი და მოთხოვნადი გახადა უძრავი ქონებისა და ტურისტულ ბაზარზე, როგორც საინვესტიციოდ ისე დასახლების მხრივ. 41 გამოკითხული ბოლო წლების განმავლობაში განხორციელებულ ინვესტიციებს დადებითად აფასებს, რადგან საცხოვრებელი უბანი და მიმდებარე ტერიტორიები გახდა ბევრად პრესტიჟული, გაიზარდა საბინაო/საწოლ ფონდი (ძირითადად ახალი საცხოვრებელი სახლებისა და სხვა დანიშნულების ობიექტების აშენების ხარჯზე), განხორციელდა არაერთი ინფრასტრუქტურული პროექტი, გაჩნდა დამატებითი სამუშაო ადგილები როგორც მომსახურების, ისე სხვადასხვა ბიზნეს სექტორში. აქედან გამომდინარე კითხვაზე- **როგორ აფასებთ თქვენს უბანში ახალი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას**, დადებით შეფასება მისცა 36(81.81%) რესპოდენტმა, შედარებით დადებითი შეფასება 5(11.36%) რესპოდენტმა, შედარებით უარყოფითი შეფასება 1(2.27%) რესპოდენტმა, ხოლო გამოკითხულთაგან 2(4.54%) რესპოდენტი უარყოფითად აფასებს უბანში ახალ დიდ მშენებლობას.



გამოკითხული რესპოდენტების მოსაზრებით ქალაქ ბათუმში, გონიოს დასახლებაში, აფსაროსის II შესაახვევში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა ხელს შეუწყობს ტერიტორია გახადოს უფრო თანამედროვე, პრესტიჟული, მოთხოვნადი უძრავი ქონების ბაზარზე, ვიზუალურად არასახარბიელო ტერიტორია გახდეს უფრო მიმზიდველი, გაზარდოს საბინაო და საწოლ ფონდი, შეიქმნას უკეთესი საინვესტიციო გარემო და გაჩნდეს მეტი სამუშაო ადგილი, შესაბამისად გაუმჯობესდეს ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობა.

44 გამოკითხულიდან 41 რესპოდენტი მიესალმება ახალ მშენებლობას რადგან:
(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)
ა) ის ხელს შეუწყობს აღნიშნული ტერიტორიის განვითარებას - 38 რესპოდენტი;
ბ) ის გახდება ქალაქის/დასახლების სავიზიტო ბარათი - 25 რესპოდენტი;
გ) შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები - 29 რესპოდენტი;
დ) ტერიტორია დასახლდება და გახდება მაღალი სტანდარტების - 40 რესპოდენტი;
ე) ხელს შეუწყობს საბინაო/საწოლ ფონდის გაზრდას - 35;
ვ) ტერიტორია უფრო მიმზიდველი გახდება სამომავლო ინვესტიციებისათვის - 36.

კონკრეტული პასუხებიდან გამომდინარე, მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობის ცვალებადობის განსაზღვრა კონკრეტული ინვესტიციის განხორციელების ფონზე შესაძლებელია შეუქცევად პროცესად მივიჩნიოთ, ვინაიდან მშენებლობის მომხრე რესპოდენტების უმრავლესობა მინიმუმ ერთ დადებით მხარეს ასახელებს რაც შეიძლება ინვესტიციამ გამოიწვიოს კონკრეტულად მათთვის ან დასახლებაში მცხოვრები მოსახლეობისათვის, რაც მთლიანობაში გამოკითხულ რესპოდენტთა რაოდენობასთან მიმართებაში გრაფიკულად შემდეგნაირად გამოისახება;



რესპოდენტთა ის ნაწილი, რომელიც ეწინააღმდეგება ახალი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას თვლიან, რომ:
(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)
ა) დაამახინჯებს გარემოს იერსახეს - 3 რესპოდენტი.

უნდა აღინიშნოს, რომ სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის აშენების მოწინააღმდეგე რესპოდენტების ნაწილის ძირითადი განწყობა პასუხებიდან გამომდინარე არა კონკრეტული პროექტის წინააღმდეგ არამედ უფრო ზოგადი ხასიათის იყო, ისინი აღნიშნავენ, რომ ისეთ ზღვისპირა დასახლებებში, როგორიცაა ახალსოფლისა და გონიოს დასახლებები - მაქსიმუმ უკვე აშენებული სახლები უნდა განახლდეს, ხოლო ახლოს აშენების შემთხვევაში ორი ან სამ სართულიანი შენობების მშენებლობები უნდა იყოს დაშვებული ისე როგორც ეს გასულ საუკუნეში - საბჭოთა კავშირის დროს ხდებოდა (აღსანიშნია, რომ უარყოფითად განწყობილი რესპოდენტები საპენსიო ასაკის იყვნენ). უარყოფითად განწყობილი რესპოდენტები ამასთანავე არ მიესალმებიან არც იმ მშენებლობებს, რომლებიც უკვე დასრულდა და ფუნქციონირებს და აღნიშნავენ, რომ მართალია ახალი ლამაზი შენობებით უფრო მეტი ტურისტი დაინტერესდა მათ დასახლებებში დასვენებით, თუმცა ამ დადებით ფაქტორსაც აქვს მისი უაყოფითი ეფექტი, რაც მათ აღნიშვნით, ნაწილი ადგილობრივების უკმაყოფილებას იწვევს.

კვლევამ ცხადყო, რომ სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის აშენების შემდგომ უბნისა და დასახლების განვითარების დადებითი დინამიკა გარდაუვალია.

კვლევის თანახმად მოსახლეობის რეკომენდაციები და სურვილებია: მშენებლობის დროს ყურადღება უნდა მიექცეს ტერიტორიის დანაგვიანებისაგან, სამშენებლო მტვრისაგან, მშენებლობისაგან გამოწვეული ხმაურისაგან მიმდებარე ტერიტორიის დაცვას, მშენებლობის ვადებში დასრულებას, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა დადგენილ სტანდარტსა და ნორმას, ასევე კომპანიამ სამუშაოებისას უნდა დაიცვას უსაფრთხოების ყველა წესი, ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს ისეთი საზოგადოებრივი ობიექტები, რომლებიც სამომავლოდ არ გამოიწვევენ ხმაურს. პროექტის მიმდინარეობისას და მისი სამომავლო ფუნქციონირებისას ადგილობრივ მოსახლეობას უნდა ქონდეს დასაქმების საშუალება. მიწის ნაკვეთზე უნდა მოეწყოს მწვანე ადგილები, რომლითაც ისარგებლებს, როგორც დამსვენებელი ასევე ადგილობრივი მოსახლეობა, აუცილებელია საპარკინგე ზონა და შესაბამისი საპარკინგე ინფრასტრუქტურა. ასევე მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ უმჯობესი იქნება თუ ინვესტორი გაითვალისწინებს პროექტის მშენებლობის პერიოდს, რადგან სამშენებლო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის ნაწილის ძირითადი საქმიანობა სეზონური ხასიათისაა, ხოლო ზაფხულის პერიოდში მშენებლობა შესაძლოა ვიზიტორებისათვის დამაბრკოლებელი იყოს, რომ გარკვეული პერიოდით დასახლდეს და დაისვენოს საპროექტო ტერიტორიასთან ახლო მდებარე საოჯახო ტიპის სასტუმროებში.

კვლევა ცხადყოფს, რომ დაგეგმილი მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე და დასახლებაში მცხოვრებ მოქალაქეთა უმრავლესობა მიესალმება სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას და კონკრეტულ ტერიტორიაზე თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობების განთავსებას, რაც ხელს შეუწყობს მოქალაქეთა და ვიზიტორთა ღირსეული საცხოვრებელი და დასასვენებელი გარემოს შექმნას. სამომავლოდ კიდევ უფრო გაზრდის ტერიტორიის პრესტიჟს, გაზრდის ფასს უძრავ ქონებაზე (რაც ძალიან მნიშვნელოვანია სამშენებლო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობისათვის, რადგან გარკვეული ნაწილი უკვე თანამშრომლობს, ხოლო ნაწილი სამომავლოდ განიხილავს ინვესტორებთან თანამშრომლობას), განავითარებს მუნიციპალურ სერვისებს, შექმნის ადგილობრივი მოსახლეობისათვის მეტ სეზონურ და არამხოლოდ სეზონურ სამუშაო ადგილს, ტერიტორიას უფრო მიმზიდველს გახდის სამომავლო ინვესტიციებისათვის, გაზრდის საბინაო და საწოლ ფონდს დასახლებაში, რაც საბოლოო ჯამში დადებითად აისახება ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ პირობებზე და ეკონომიკურ კეთილდღეობაზე, შექმნის დამატებით საზოგადოებრივ სივრცეებს და დადებითად იმოქმედებს მოსახლეობის განწყობაზე. სამშენებლო ტერიტორიაზე ამ დროისათვის ვხვდებით ცარიელ, ნაწილობრივ შემოსაზღვრულ და ნაწილობრივ გადათხრილ ტერიტორიას, რომლის ნაწილზე ამოსულია ბალახი და გავერანებულია, ხოლო ნაწილზე დაყრილია გრუნტი. ადგილობრივი მოსახლეობის განმარტებით, ადრე, გასულ საუკუნესა და ამ საუკუნის დასაწყისში აღნიშნულ ტერიტორიებზე ციტრუსის კულტურა იყო გაშენებული, რომელმაც დროთა განმავლობაში დაკარგა მსხმოიაროობა და საბოლოოდ მოისპო, ახლა კი განსაკუთრებით ზაფხულის ცხელ პერიოდში ხშირია შემთხვევები, როდესაც მოცემულ ტერიტორიაზე განსაკუთრებით იზრდება ქვეწარმავლებისა და მღრნელების რაოდენობა, რაც ადგილობრივებისათვის დიდი დისკომფორტის და საფრთხის შემცველია, როგორც ფიზიკურად ადამიანებისათვის, ასევე საზიანოა მიმდებარედ მდებარე სავარგულებისათვის. საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება თანამედროვე პრესტიჟული სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, რაც შეცვლის არა მხოლოდ სამშენებლო ტერიტორიის, არამედ სრულიად უბნის და დასახლების ვიზუალურ მხარეს. იგი გახდება ბევრად უფრო პრესტიჟული, თანამედროვე და მიმზიდველი, ვიდრე ის დღესაა. ადგილობრივი მოსახლეობისაგან მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ კონკრეტული მშენებლობა აღნიშნული უბნისთვის შესაძლებელია ასევე გახდეს დასახლების სავიზიტო ბარათი, ეკონომიკური მდგრადობისა და განვითარების ერთგვარი მასტიმულირებელი ფაქტორი და დამატებით გამოიწვიოს უბანში ახალი ინვესტიციების მოზიდვა, რასაც ადგილობრივი მოსახლეობის დიდი ნაწილი მიესალმება და არაერთხელ დააფიქსირეს გამოკითვის მსვლელობისას, რომ მათ უბანში განხორციელებული ყოველი ახალი მსგავსი გრანდიოზული ინფრასტრუქტურული პროექტი იძლევა შესაძლებლობას ადგილობრივებმა ნახონ ეკონომიკური სარგებელი. რესპოდენტების უმრავლესობა მიიჩნევს რომ აღნიშნულ უბანში მშენებლობის მაქსიმალური ხელშეწყობა უნდა მოხდეს, რადგან ეს ერთდროულად იმოქმედებს რამდენიმე მნიშვნელოვან ფაქტორზე, როგორებიცაა ადგილობრივი მოსახლეობის ეკონომიკური კეთილდღეობა, ქლაქის კონკრეტული მონაკვეთის არქიტექტურული განვითარება, უძრავ ქონების ბაზარზე უფრო მეტი ინტერესი ადგილობრივი ობიექტების მიმართ, რაც გამოიწვევს მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის უძრავ ქონებაზე ფასის მატებას და რაც ყველაზე მთავარია ადგილობრივი მოსახლეობისათვის, უფრო მეტი ტურისტისა და ვიზიტორის მოზიდვა მათ დასახლებაში არა მხოლოდ ზაფხულის არამედ წლის სხვა პერიოდებში.

შეადგინა:

ლაშა მიქელაძე, სოციოლოგი

ანკეტა N1

ქალაქ ბათუმში, აფსაროსის II შესახვევი N2ო, N2ო-ს მიმდებარედ, N10ბ, N10ე, N10ვ, N10ზ, N10თ, N10თ-ს მიმდებარედ, N10ი-ში, დასახლება ახალსოფელში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 05.36.22.548; 05.36.22.765; 05.36.22.561; 05.36.22.141; 05.36.22.370; 05.36.22.064; 05.36.22.226; 05.36.22.767; 05.36.22.079; 05.36.22.050; 05.36.22.029; 05.36.22.766; 05.36.22.762; 05.36.22.532; 05.36.22.475; 05.36.22.426; 05.36.22.557; 05.36.22.764; 05.36.22.671) დაგეგმილია სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ქალაქ ბათუმის, ინტერეს ჯგუფის მოსაზრებების დაზუსტებისათვის გთხოვთ მიიღოთ მონაწილეობა სოციოლოგიურ გამოკითხვაში. გამოკითხვა ანონიმურია და თქვენი პირადი მონაცემები არ იქნება გაჟღერებული.

ზოგადი ნაწილი

სახელი:
გვარი:
მისამართი:

სქესი:
1. მდედრობითი
2. მამრობითი

თქვენი ასაკი:
ა) 18-25
ბ) 26-35
გ) 36-45
დ) 46-64
ე) 64 და მაღლა

განათლება:
ა) უმაღლესი
ბ) სტუდენტი
გ) საშუალო

სამუშაო ადგილი:
ა) დასაქმებული
ბ) თვითდასაქმებული
გ) დროებით უმუშევარი
დ) პენსიონერი

კითხვარი

G1.1
მოგწონთ თუ არა ეს უბანი:
ა) დიახ
ბ) არა

G1.2
რამდენად კომფორტული გარემოა საცხოვრებლად თქვენთვის და თქვენი ოჯახისათვის ამ უბანში:
ა) კომფორტულია
ბ) არ არის კომფორტული
გ) არ მიფიქრია ამაზე

G1.3
თქვენი აზრით უბნის იერსახე ბოლო წლების განმავლობაში:
ა) გაუმჯობესდა
ბ) გაუარესდა
გ) იგივე დარჩა

G1.4
გსმენიათ თუ მოცემულ უბანში თქვენს უბანში დაგეგმილი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის შესახებ:
ა) დიახ
ბ)არა

G1.5
დაასახელეთ წყარო საიდანაც გაიგეთ დაგეგმილი მშენებლობის დაწყების შესახებ:
ა)პრესა
ბ)ტელევიზია
გ)ინტერნეტი
დ)ნაცნობ-მეგობრები
ე)საინფორმაციო დაფა
ვ)ინვესტორი
ზ) არ მსმენია

G1.6
როგორ აფასებთ ახალი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას:
ა) დადებითად
ბ) უფრო დადებითად
გ)უარყოფითად
დ) უფრო უარყოფითად
ე)მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.7
მიზანშეწონილად მიგაჩნიათ თუ არა აღნიშნულ ტერიტორიაზე ახალი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა:
ა)დიახ
ბ)არა
გ)მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.8
სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას ვემხრობი რადგან:
(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)
ა) ის ხელს შეუწყობს აღნიშნული ტერიტორიის განვითარებას
ბ) ის გახდება ქალაქის/დასახლების სავიზიტო ბარათი
გ)შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები
დ) ტერიტორია მჭიდროდ დასახლდება და გახდება მაღალი სტანდარტების

ე) ხელს შეუწყობს საბინაო/საწოლ ფონდის გაზრდას
ვ) ტერიტორია უფრო მიმზიდველი გახდება ეკონომიკური საქმიანობისათვის
ზ)მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.9

სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობას არ ვემხრობი რადგან:
(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)
ა) დაამახინჯებს გარემოს იერსახეს
ბ) არ იქნება ხელმისაწვდომი ადგილობრივი მოსახლეობისათვის
გ) გაუარესდება ტერიტორიაზე საცხოვრებელი პირობები
დ)მიჭირს პასუხის გაცემა
ე)სხვა

G1.10

თქვენი აზრით რა უნდა გაითვალისწინონ მშენებლებმა სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისას:
(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)
ა) დასასვენებელი ზონების მოწყობა
ბ) საბავშვო ზონა
გ) მწვანე ზონა
დ) საპარკინგე ადგილები
ე) საერთო საზოგადოებრივი ტერიტორიები
ვ) სხვა

G1.11

ახალი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის აშენებით, ხედავთ თუ არა სამომავლოდ დადებით დინამიკას თქვენი ქალაქის განვითარებაში:
ა)დიახ
ბ)არა
გ)მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.12

თქვენი აზრით აღნიშნულ ტერიტორიაზე ახალი მშენებლობა:
(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)
ა) მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას გარემოზე
ბ) არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას გარემოზე
გ) მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე
დ)არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე
ე) მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას საგზაო მოძრაობაზე
ვ) არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას საგზაო მოძრაობაზე
ზ) მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას მიმდებარე ტერიტორიებზე
თ)არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას მიმდებარე ტერიტორიებზე
ი)მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.13

თქვენი აზრით ახალი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა მოახდენს თუ არა გავლენას სამომავლო ინვესტიციების მოზიდვის თვალსაზრისით:
ა) აუცილებლად მოახდენს
ბ) შეიძლება მოახდინოს
გ)ნაკლებად მოახდენს
დ)არ მოახდენს
ე) მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.14

თქვენი აზრით ახალი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა გაზრდის თუ არა საბინაო/საწოლ ფონდს კონკრეტულ უბანში?
ა)აუცილებლად გაზრდის
ბ)შეიძლება გაზარდოს
გ)ნაკლებად გაზრდის
დ)არ გაზრდის
ე)მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.15

თქვენი აზრით ახალი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა მოახდენს თუ არა დადებით გავლენას კონკრეტულ უბანში მაცხოვრებელთა სოციალურ მდგომარეობაზე:
ა) მოახდენს, რადგან შეიქმნება მეტი სამუშაო ადგილი სადაც დასაქმდება ადგილობრივი მოსახლეობა
ბ)მოახდენს, რადგან გაუმჯობესდება ეკონომიკური გარემო
გ)მოახდენს, რადგან გაიზრდება საბნაო/საწოლ ფონდი
დ) არ მოახდენს არავითარ შემთხვევაში
ე)მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.16

თქვენი აზრით ქალაქში უნდა აშენდეს თუ არა მსგავსი ტიპის პროექტები:
ა)დიახ, რადგან ეს ქალაქს/დასახლებას დაეხმარება განვითარებაში
ბ)დიახ, რადგან ქალაქში/დასახლებაში გაიზრდება საბინაო/საწოლ ფონდი
გ)დიახ, რადგან ეს ხელს შეუწყობს ქალაქის/დასახლების და რეგიონის ეკონომიკას
დ)არა, რადგან ეს ქალაქს/დასახლებას არ დაეხმარება განვითარებაში
ე)არა, რადგან საბინაო ფონდის გაზრდა გამოიწვევს ქალაქის/დასახლების გადატვირთვას
ვ)არა, რადგან ქალაქის/დასახლების და რეგიონის ეკონომიკა არ არის დამოკიდებული მშენებლობაზე
ზ)მიჭირს პასუხის გაცემა

ინტერვიუერი - ლაშა მიქელაძე