

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

ქალაქი ბათუმი,
2021 წელი

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების პირველი სტადია

ინიციატორი: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, მის: ქალაქი ბათუმი, ლუკა ასათიანის ქ. N10.

მიმწოდებელი: შპს „ბრიტის დეველოპმენტი“, ს/ნ: 405225475 მის: ქალაქი ბათუმი, კობალაძის ქ., N4, სართული 1, ბლოკი "A";
შპს „ვესტინვესტი“, ს/ნ: 245399055 მის: ქალაქი ბათუმი, კობალაძის ქუჩა, N4, სართული N1, ბლოკი "A".

დაინტერესებული პირები:

- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია;

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქალაქ ბათუმში და მოიცავს შოთა რუსთაველის და ე. ნინოშვილის ქუჩებს შორის არსებულ კვარტალს, რომელზეც განთავსებულია მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით: 05.23.01.001, 05.23.02.020, 05.23.02.025 და 05.23.02.004.

საფუძველი: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 16 მარტის Nბ14.142107510 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.23.02.020 და N05.23.01.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

ქალაქი ბათუმი,
2021 წელი

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

დოკუმენტზე პასუხისმგებელი პირები:

გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი



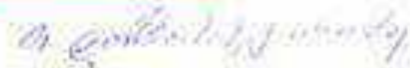
მარინა ხატიაშვილი - ხელოვნების ისტორიკოსი,
ხელოვნებათმცოდნე



ლევან ზაზაძე - ეკოლოგიის და გარემოსდაცვის დოქტორი



თამარ დობორჯგინიძე - სოციოლოგი



ვალეკო გონგაძე - ინჟინერ გეოდეზისტი



ირაკლი ბურჭულაძე - ინჟინერ-ეკონომისტი, ნავთობისა და
გაზის საპროექტო დასახარჯთაღრიცხვო განხრითს პეციალისტი



მაია მოწყობილი - მთარგმნელ-რედაქტორი, პედაგოგი



ილია ხუციშვილი - ტრანსპორტის ინჟინერი



ნიკო ჯანაშვილი - არქიტექტორი



ლევან გორგიძე - სამთო ინჟინერ-ჰიდრო-გეოლოგი



ტარიელ გოგიჩაიშვილი - ინჟინერ-ელექტრიკოსი



ზვიად ბურჭულაძე - არქიტექტორი, არქიტექტურის
აადემიური დოქტორი



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



სარჩევი	
1. შემოკლებათა ახსნა	5
2. ტერმინთა განმარტება	5
3. შესავალი	7
4. საბაზისო მონაცემთა მატრიცა და თანმდევნი ანგარიშები	8
ფიზიკური გარემო	13
უფლებრივი გარემო	73
5. საბაზისო რუკა	83
6. განაშენიანების დეტალური გეგმის მონახაზი	84
6.1. ტექსტური ნაწილი — დასაბუთება	84
6.2. გრაფიკული ნაწილი	126
7. განაშენიანების ესკიზი	127
8. გამოყენებული დოკუმენტები	137
დანართები	140

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, წინამდებარე დავალებით არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.23.01.001, 05.23.02.020, 05.23.02.025 და 05.23.02.004 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) სგმ – 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 აღნუსხვა, 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 დასახლებათმორის მანძილზე დამორებული 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 მიხედვით;
- (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 კ/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 არეალი — 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 ქალაქმშენებლობითი სიმჭიდროვების და/ან განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა;
- (22) საცხოვრებელი სიმჭიდროვე — ქალაქმშენებლობითი 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 „ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.23.02.020 და N05.23.01.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 16 მარტის Nბ14.142107510 ბრძანების საფუძველზე და თანდართული 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 უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, 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 მეშვეობით;
- 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 და თანმდევნი ანგარიშები

მონაცემთა (ინდიკატორების) მატრიცა (სარეკომენდაციო)

ფიზიკური გარემო					
#	დარგი/სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი
1.	სივრცით-ტერიტორიული მონაცემები				
1.1.	ორთოფოტოფიქსაცია	<p>მაღალი გარჩევადობის აეროფოტო. პროექცია აგებული უნდა იყოს საქართველოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემაში.</p> <p>პროექციის აუცილებელი ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> • საკოორდინატო ბადე (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით); • ინტერეს-წერტილები ტექსტურად (გზათა/ქუჩათა ქსელი; კულტურისა და დასვენების; რელიგიურ-საკულტო; ადმინისტრაციული, საგანმანათლებლო, სამაშველო და სხვა დაგეგმარებისთვის მნიშვნელოვანი ობიექტები), ტაქსონომიური დონის შესაბამისად. • გადაღების თარიღი. 	<p>ორთოფოტოგეგმა</p> <p>იხ. გვერდი 13-14</p>	<p>საველე გადაღება. საჯარო რეესტრის ან სხვა ნებისმიერი თავისუფალი რესურსის გამოყენება და/ან შეთავსება.</p> <p>(პერიოდი/თარიღი. 2021წ; გადაღების მეთოდი: დრონი)</p>	ვალეკო გონგაძე - ინჟინერ გეოდეზისტი
1.2.	გეომორფოლოგია	<p>გეოლოგიური დარაიონების მონაცემები, გგ/გდგ გეგმარებითი ერთეულების შესაბამისად. ბუნებრივი ან/და ტექნოგენური პროცესების შედეგები, ასევე ამგვარი რისკების ქვეშ მყოფი ტერიტორიები, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.</p>	<p>თემატური გეგმა და გეომორფოლოგიური კვლევის ანგარიში</p> <p>იხ. გვერდი 14-17</p>	<p>საველე დაკვირვება. კამერალური კვლევა, რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების გამოყენებით.</p>	ლევან გორგიძე - სამთო ინჟინერ-ჰიდრო-გეოლოგი
1.3.	სეისმოლოგია	<p>სეისმური მიკროდარაიონების მონაცემები, გგ/გდგ გეგმარებითი ერთეულების შესაბამისად.</p>	<p>თემატური გეგმა გეომორფოლოგიური კვლევის ანგარიში</p> <p>იხ. გვერდი 18-19</p>	<p>ტექნიკური რეგლამენტი - „სეისმომდეგობის მშენებლობა“</p> <p>რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების მონაცემები.</p>	ლევან გორგიძე - სამთო ინჟინერ-ჰიდრო-გეოლოგი
1.4.	კლიმატი	<p>კლიმატის მიკროდარაიონების მონაცემები. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში-ინსოლაცია.</p>	<p>მონაცემები</p> <p>იხ. გვერდი 19-26</p>	<p>ტექნიკური რეგლამენტი - „სამშენებლო კლიმატოლოგია“</p>	<p>ლევან ზაზაძე - ეკოლოგიის და გარემოს დაცვის დოქტორი. ლევან ბერიძე - არქიტექტურის დოქტორი, აკადემიკოსი</p>

1.5.	ბუნებრივი ფასეულობები	<p>არსებობის შემთხვევაში:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ბუნებრივი მემკვიდრეობის, მათ შორის მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების მონაცემები. • ხეების აღწერა. 	<p>თემატური გეგმა და დენდროლოგიური კვლევის ანგარიში</p> <p>იხ. გვერდი 27</p>	<p>საველე დაკვირვება/აღწერა , დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად.</p>	<p>ლევან ზაზაძე - ეკოლოგიის და გარემოს დაცვის დოქტორი.</p>
1.6.	კულტურული ფასეულობები	<p>არსებობის შემთხვევაში:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმის მონაცემები მხოლოდ. <p>ხოლო თუ არ არსებობს:</p> <ul style="list-style-type: none"> • კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი და ინდივიდუალური დამცავი ზონები. • კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები. 	<p>თემატური გეგმა, ისტ.-კულტ. საყრდენი გეგმის ძირითადი სინთეზური რუკის ფრაგმენტების სახით</p> <p>იხ. გვერდი 28-34</p>	<p>საველე დაკვირვება/აღწერა , დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად.</p> <p>ისტ.-კულტ საყრდენი გეგმა</p>	<p>მარინა ხატიაშვილი - ხელოვნების ისტორიკოსი, ხელოვნებათმცოდნე;</p>
1.7.	ეკოლოგია	<p>უშენ ტერიტორიაზე:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ჰაერის, წყლის, ნიადაგის მდგომარეობა; • აკუსტიკური რეჟიმის მონაცემები; • ბუნებრივი რესურსების გამოყენება; • ნარჩენების მართვის მონაცემები. <p>ნაშენ ტერიტორიაზე:</p> <ul style="list-style-type: none"> • აკუსტიკური რეჟიმის მონაცემები; • ნარჩენების მართვის მონაცემები. 	<p>ეკოლოგიის კვლევის ანგარიში</p> <p>იხ. გვერდი 35-40</p>	<p>საველე დაკვირვება</p>	<p>ლევან ზაზაძე - ეკოლოგიის და გარემოს დაცვის დოქტორი.</p>
1.8.	გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი	<p>კვ.კმ / ჰა / კვ.მ</p>	<p>იხ. გვერდი 40</p>	<p>დავალეზა გეგმის შემუშავების თაობაზე: დაზუსტებული გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები.</p>	<p>ვალეკო გონგაძე - ინჟინერ გეოდეზისტი</p>

1.9.	მიწათდაფარულობა	<p>1. ნაშენ ტერიტორიაზე, როდესაც ერთ კვარტალს მოიცავს მხოლოდ (მ 1:500-1:1000):</p> <p>1.1. განაშენიანებული მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.2. კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.3. სამრეწველო ტერიტორიები;</p> <p>1.4. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.5. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მიწის ნაკვეთები, მათ შორის ქუჩები/გზები;</p> <p>1.6. ლოგისტიკური-სასაწყობო მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.7. ნარჩენების მართვის ობიექტების მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.8. სპეციალური გამოყენების მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.9. დეგრადირებული (ბრაუნფილდ) და გამოუყენებელი მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.10. გამწვანებული მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.11. წყლის ობიექტების მიწის ნაკვეთები;</p> <p>1.12. სხვა მიწის ნაკვეთები, რომელთა ფუნქციური პროფილი უცნობია ან დადგენილი არ არის.</p>	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 41	კვლევის მონაცემები	ზვიად ბურჭულაძე - არქიტექტორი, არქიტექტურის აკადემიური დოქტორი;
1.10.	მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	იხ. გვერდი 42	ტოპოგრაფიული გეგმა	ვალეკო გონგაძე - ინჟინერ გეოდეზისტი
1.11.	საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე	ბინა ტერიტორიაზე (ბ/ჰა)	იხ. გვერდი 42	ტოპოგრაფიული გეგმა და განაშენიანების კვლევა	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი
2.	ინფრასტრუქტურა				
2.1.	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	<p>საავტომობილო გზებისა და დასახლების ძირითადი გამჭოლი ქუჩების ქსელი, გეგმარებითი ერთეულების მიმდებარედ და არაუმეტეს 300 მ რადიუსში.</p> <p>ქსელში ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> • კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარეობა; • გამტარი ხაზოვანი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, გვირაბი, ესტაკადა); • საჯარო ავტოპარკირება. 	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 52-53	ტოპოგრაფიული გეგმა და სავლე კვლევა	ილია ხუციშვილი - ტრანსპორტის ინჟინერი
2.2.	საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	<p>მომარაგების და/ან არინების მაგისტრალური სადენების ქსელი, იდენტიფიცირებული სახეობის მიხედვით (წყალმომარაგება და წყალარინება; ელექტრომომარაგება; ბუნებრივი აირით მომარაგება; კავშირგაბმულობა), გეგმარებითი ერთეულების მიმდებარედ და არაუმეტეს 300 მ რადიუსში.</p> <p>ქსელში ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> • გამტარი ხაზოვანი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, მილი, არხი, ტრანშეა და მსგ.) 	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 54-68		ირაკლი ბურჭულაძე - ინჟინერ-ეკონომისტი, ნავთობისა და გაზის საპროექტო და სახარჯთაღრიცხვო განხრით სპეციალისტი; სერგო ჭყონია- ფიზიკა ინფორმატიკა გამოთვლითი ტექნიკა სპეციალისტი, გელსაინფორმაციო

		<ul style="list-style-type: none"> კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარობა; დამხმარე ნაგებობის ტიპოლოგია (სატუმბი-საქაჩი, შემკრები და მსგ.) 		ტოპოგრაფიული გეგმა და საველე კვლევა	სისტემის, წყალმომარაგების ქსელის, მაღალტექნოლოგიურ სხვადასხვა გამზომი მოწყობილობებით მონაცემების მართვისა და ანალიტიკის სპეციალისტი; ტარიელ გოგიჩაიშვილი - ინჟინერ-ელექტრიკოსი
2.3.	სოციალური ინფრასტრუქტურა	<p>გეგმარებითი ერთეულების მიმდებარედ და არაუმეტეს 300 მ რადიუსში.</p> <p>იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების ობიექტები, და მათი კლასიფიკაცია; რელიგიური და/ან საკულტო ობიექტები, და მათი კლასიფიკაცია. 	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 69	ტოპოგრაფიული გეგმა და საველე კვლევა	ზვიად ბურჭულაძე - არქიტექტორი, არქიტექტურის აკადემიური დოქტორი
3.	სოციალურ-ეკონომიკური მონაცემები				
3.1.	მოსახლეობის რაოდენობა	<p>იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> მოსახლეობის რაოდენობის საშუალო მაჩვენებელი; შინამეურნეობაში ადამიანთა საშუალო რაოდენობა. 	იხ. გვერდი 70	საველე კვლევა	თამარ დობორჯგინიძე - სოციოლოგი
3.2.	მოსახლეობის სიმჭიდროვე	<p>საერთო (მიახლოებით) სიმჭიდროვე:</p> <ul style="list-style-type: none"> მოსახლეობის (საშუალო) რაოდენობა გაყოფილი გეგმარებითი ერთეულის ფართობზე (კაცი/ჰა). 	იხ. გვერდი 70	მიწათდაფარულობისა და საველე კვლევის ანალიზის შედეგად	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი
უფლებრივი გარემო					
#	მონაცემთა სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი
4.	საკადასტრო მონაცემები				
4.1.	ადმინისტრაციული-ტერიტორიული საზღვრების მონაცემები	<p>გეგმარებით ერთეულთან უშუალო სიახლოვეს არსებობის შემთხვევაში: ქ. ბათუმის მუნიციპალური, და ადმინისტრაციული ერთეულების საზღვრების მონაცემები, ასევე დადგენის (დელიმიტაცია) და/ან ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების და ოქმების მონაცემები.</p>	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 73	საჯარო რეესტრი	სერგო ჭყონია- ფიზიკა ინფორმატიკა გამოთვლითი ტექნიკა სპეციალისტი, გეოსაინფორმაციო სისტემის, წყალმომარაგების ქსელის, მაღალტექნოლოგიურ სხვადასხვა გამზომი

					მოწყობილობებით მონაცემების მართვისა და ანალიტიკის სპეციალისტი;
4.2.	დაცული და/ან სპეციალური ტერიტორიების საზღვრების მონაცემები	გეგმარებით ერთეულთან უშუალო სიახლოვეს არსებობის შემთხვევაში: საზღვრების მონაცემები, ასევე მათი დადგენის (დელიმიტაცია) და ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების და ოქმების მონაცემები.	თემატური გეგმა და მონაცემები იხ. გვერდი 73	საჯარო რეესტრი	ზვიად ბურჭულაძე - არქიტექტორი, არქიტექტურის აკადემიური დოქტორი
4.3.	მიწის ნაკვეთების მონაცემები	საკადასტრო ერთეულები და მათი კოდები: ნაკვეთები, შენობები, ხაზოვანი ობიექტები; მიწის ნაკვეთის საკუთრებების ტიპები და მესაკუთრეების (დაჯგუფებული) მონაცემები.	საკადასტრო მონაცემები იხ. გვერდი 74- 77	საჯარო რეესტრი	ვალეკო გონგაძე - ინჟინერ გეოდეზისტი
5.	სამართლებრივი აქტების მონაცემები				
5.1.	დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები	გეგმარებით ერთეულთან უშუალო სიახლოვეს არსებობის შემთხვევაში: იდენტიფიცირება- ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • გეგმის რეკვიზიტები; • სპეციალური პირობები; • შემზღვევადი პირობები/რეჟიმები.	იხ. გვერდი 78	საყრდენი გეგმა	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი
5.2.	კანონების/კანონქვე მდებარე აქტების მოთხოვნები	გეგმარებით ერთეულთან რელევანტურობის ქონის შემთხვევაში: იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • აქტის რეკვიზიტები; • სპეციალური პირობები; • შემზღვევადი პირობები/რეჟიმები.	იხ. გვერდი 78	სსიპ საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე	გრიგოლ გარუჩავა - არქიტექტორი
6.	დაინტერესებულ პირთა მონაცემები				
6.1.	დაინტერესებულ პირთა მოსაზრებები	იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • მაცხოვრებლების ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებები; • დაინტერესებული ორგანიზაციების მოსაზრებები	იხ. გვერდი 78- 82	სოციოლოგიური კვლევა ან საჯარო შეხვედრები	თამარ დობორჯგინიძე - სოციოლოგი
6.2.	სახელმწიფო და/ან ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებები	არსებობის შემთხვევაში: იდენტიფიცირება- ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • ზოგადი მოსაზრებები; • დაინტერესების ქვეშ არსებული ტერიტორიების მიმართ პირობები.	იხ. გვერდი 80	სოციოლოგიური კვლევა ან საჯარო შეხვედრები	თამარ დობორჯგინიძე - სოციოლოგი

ფიზიკური გარემო

1. სივრცითი

1.1. ორთოფოტოფიქსაცია



გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქალაქ ბათუმში და მოიცავს შოთა რუსთაველის და ე. ნინოშვილის ქუჩებს შორის არსებულ კვარტალს. მისი ფართობი შეადგენს 32 000 კვ.მ-ს და მოიცავს 4 მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდებით 05.23.01.001, 05.23.02.020, 05.23.02.025 და 05.23.02.004, რომელთა საერთო ფართობი შეადგენს 24 756,00 კვ.მ-ს.

1.2. გეომორფოლოგიური

საპროექტო ობიექტები გეოგრაფიულად მდებარეობს საქართველოს სამხრეთ-დასავლეთ რეგიონში, ქალაქ ბათუმის ცენტრალურ ნაწილში, ნინოშვილისა და რუსთაველის ქუჩებზე.

რეგიონი, რომელსაც მიეკუთვნება გამოკვლეული მოედანი, შედის საქართველოს მთათაშორისული დეპრესიის კოლხეთის ნაწილის სამხრეთ კოლხეთის მთისწინა ბორცვიანი რელიეფის ფარგლებში, რომელიც აჭარის საზღვრებში ვიწრო ზოლის სახით მიუყვება შავი ზღვის სანაპიროს. რელიეფის ხასიათის განმსაზღვრელი მთისწინა ბორცვიანი რელიეფი დანაწევრებულია ზღვის ნაპირისადმი მართობულად მიმართული მდინარეული ხეობებით. ხეობების ქვედა, ზღვისპირა ნაწილები მოვაკებული და დატერასებულია. ტერასების საკონტაქტო ხაზი ტალღისებურად მიუყვება ფერდობების ძირებსა და აკუმულაციური წარმოშობის ვაკეებს. მრავალ ადგილზე მკვეთრად გამოყოფს მთისწინა ბორცვიანი რელიეფისგან.

უშუალოდ მოედანი განლაგებულია, ზღვისპირა აკუმულაციურ ტერასაზე. ტერასის სიგანე ზღვის სანაპიროს გასწვრივ 1 კმ-ს არ აღემატება. საკვლევი მოედნის მიმდებარე ზონაში ტერასა მოვაკებულია, ზღვისკენ ოდნავ დახრილი ზედაპირით.

რეგიონი, რომლის ფარგლებშიც შედის საკვლევი ტერიტორია, წარმოადგენს მცირე კავკასიონის მთათა სისტემაში შემავალი მესხეთის ქედის უკიდურეს დაბოლოებას შავი ზღვის სანაპიროსთან. იგი აგებულია უმეტესად მესამეული და მეოთხეული ასაკის ფორმაციებით; საკვლევი ტერიტორიის აღმოსავლეთით და სამხრეთ-აღმოსავლეთით განლაგებული მთისწინეთი აგებულია პალეოგენური, კემოდ, შუა ეოცენური (Pg22) ასაკის ნალექებით, რომელთა შორის, გაბატონებული როლი ეოცენის ვულკანოგენურ წყებას უკავია. წყება წარმოდგენილია ანდეზიტური განფენებითა და მათი პიროკლასტოლითებით. ზღვისპირა დადაბლებულ ზოლში მეოთხეული (Q) ნალექებია გავრცელებული. ისინი წარმოდგენილია უმეტესად მდინარეული და ზღვიური ტიპის ნალექებით, რომლებითაც აგებულია სხვადასხვა ასაკის ტერასები.

საკვლევი მოედნის აღმოსავლეთით მდებარე ფერდობები აგებულია შუა ეოცენური ასაკის ანდეზიტ-ბაზალტური შემადგენლობის ტუფობრეჩიებითა და ტუფებით. ქანები ადგილობრივი სუბტროპიკული კლიმატის გავლენით, ზედაპირულ ზონაში (5-20 მ) გამოფიტულია და წარმოადგენს ე.წ. ლატერიტულ თიხა-თიხნარებს, დამახასიათებელი მოყვითალო-ყავისფერი ფერით. კლდოვან, გამოუფიტავ მდგომარეობაში ტუფობრეჩიები შიშვლდებიან მხოლოდ მდინარეთა აქტიური სიღრმეული ეროზიული მოქმედების ან ფერდობების ინტენსიური დენუდაციის ადგილებში.

ტერასის აღმოსავლეთ ნაწილში მეოთხეული საფარი უმეტესად ალუვიური (აQIV) გენეზისის მსხვილმარცვლოვანი (კენჭნარი, კაჭარი, ხრეში) მასალითაა წარმოდგენილი. ზღვასთან მიახლოებისას ნალექებში მსხვილმარცვლოვანი ფრაქცია ადგილს უთმობს შედარებით წვრილ ფრაქციას და ზღვისპირა ზოლში, მათ შორის გამოკვლეული მოედნის ფარგლებშიც, ალუვიურ-ლაგუნური შედარებით წვრილდისპერსიული ნალექების შრეები მორიგეობენ, რაც დასტურდება გაბურღული ჭაბურღილების მონაცემებითაც.

ტექტონიკურად საკვლევი რაიონი შედის აჭარა-თრიალეთის ნაოჭა სისტემის ჩრდილო ზონის ჩაქვი-საირმის ქვეზონაში, განედური მიმართულების შეცოცებებითა და შესხლეტვებით. ჯავახეთის მთიანეთი, რომელიც სეისმური აქტივობით გამოირჩევა, ქ. ბათუმიდან აღმოსავლეთით 200 კმ-ზე მდებარეობს და საკვლევი რაიონი ძირითადად იქ მომხდარი მიწისძვრების გავლენას განიცდის.

მოედნის ლითოლოგიურ სტრუქტურაში, გრუნტის წყლის დონე - 2.0-2.5 მეტრიდან იწყება და ნიადაგის ფენის ქვეშ გამოიყოფა ერთმანეთისგან განსხვავებული შედგენილობის, მდგომარეობისა და თვისებების 5 ფენა, სულ 6 ფენა:

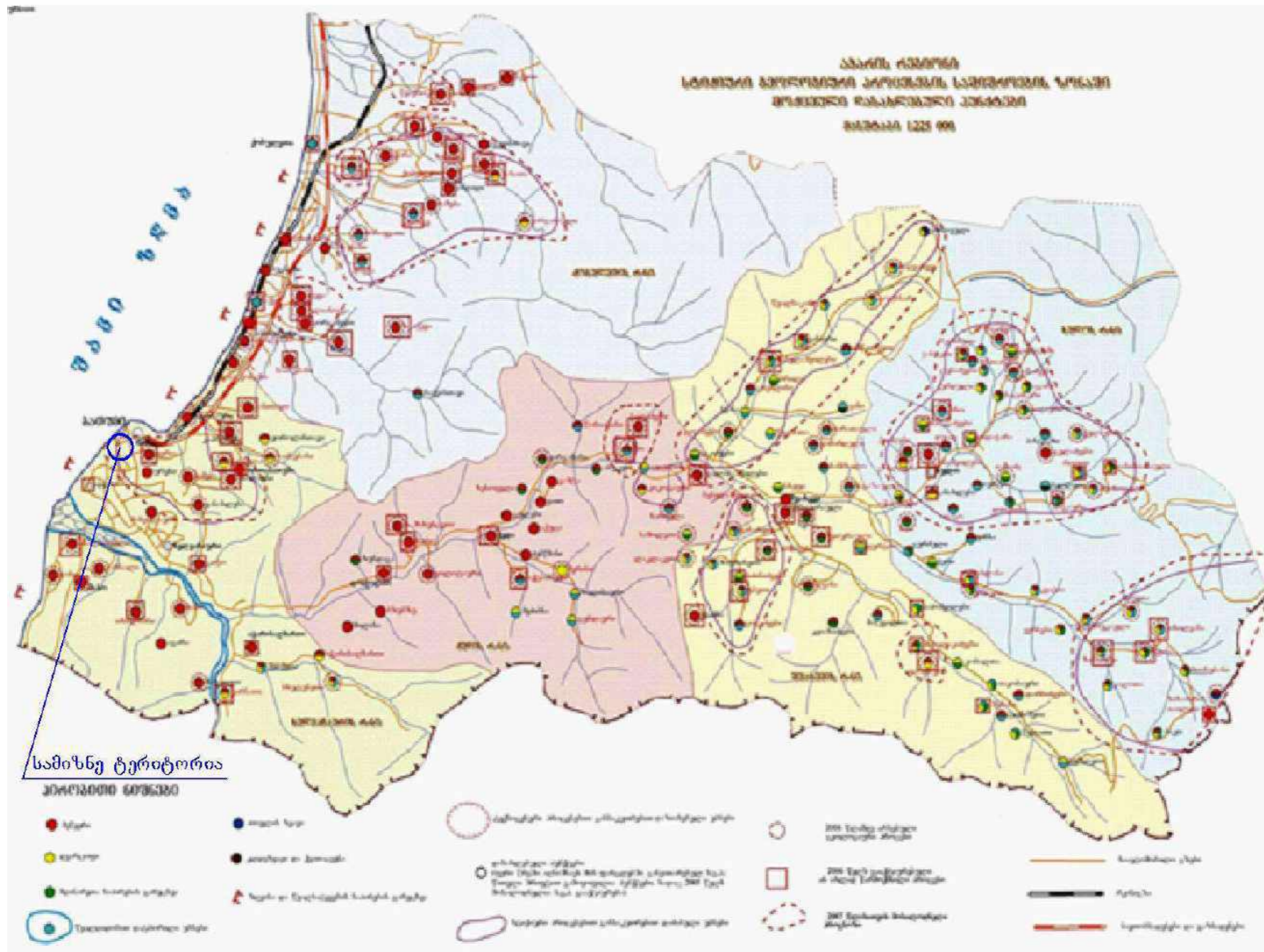
1. ნიადაგის ფენა – სუსტად ტენიანი, მოყავისფრონაცრისფერი, სუსტად ქვიშიანი, მტვროვანი თიხა, მცენარეთა ფესვებით;
2. ნაყარი გრუნტი - ტენიანი, მოყავისფრო-ნაცრისფერი, ხრეშოვანი გრუნტი ქვიშიანმტვროვანი თიხის შემავსებლით, მკვრივი, სამშენებლო ნარჩენების შემცველობით;
3. წყალგაჯერებული, ნაცრისფერი, მომრგვალებული ხრეში ძლიერ ქვიშიანი, მტვროვანი, საშუალო სიმკვრივიდან მკვრივამდე, კენჭების იშვიათი ჩანარებით;
4. წყალგაჯერებული ნაცრისფერი ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, საშუალო სიმკვრივის, თიხის თხელი ლინზებით, სუსტად ხრეშიანი, ორგანიკიანი, იშვიათად ნიჟარების შემცველობით;
5. ძლიერ ტენიანი, ნაცრისფერი, მტვერი, სუსტად თიხიანი, სუსტად ქვიშიანი, ორგანიკის შემცველობით;
6. წყალგაჯერებული ნაცრისფერი ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, მკვრივი, თიხის თხელი ლინზებით, სუსტად ხრეშიანი, ორგანიკიანი, იშვიათად ნიჟარების შემცველობით.

ტერიტორია მდგრადია და არ შედის სტიქიური გეოლოგიური პროცესების საშიშროების ზონაში.

საქართველოს ტერიტორიის დარაიონების რუკა
 მეთოდურ-პრაქტიკული მონუშენებით დაზიანებისა და საფრთხეების რისკის მიხედვით

მასშტაბი: 1:2 000 000

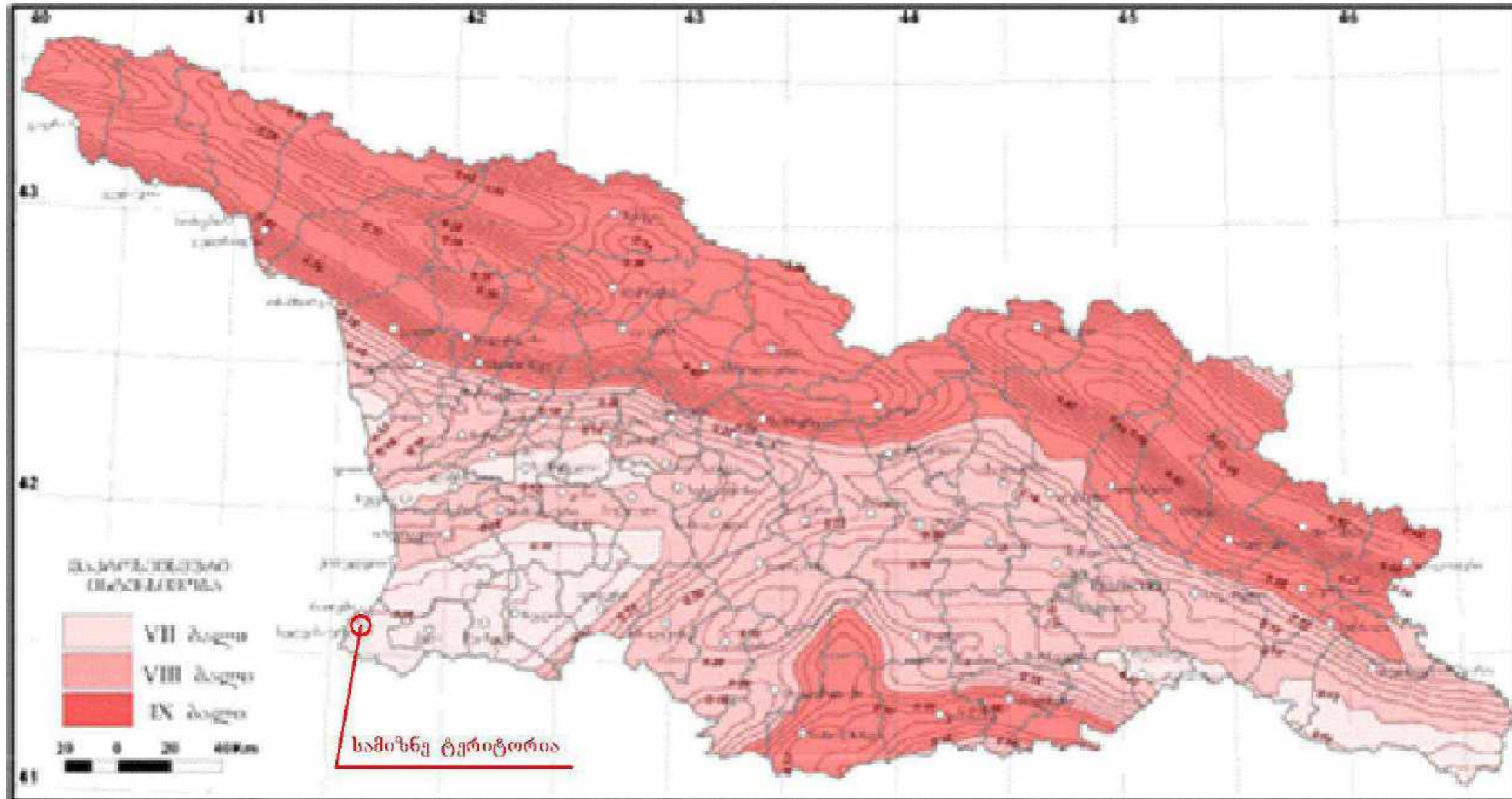




აჭარის რეგიონი
სტიქიური გეოლოგიური პროცესების საშიშროების ზონაში
მოქცეული დასახლებული პუნქტები
მასშტაბი: 1:250 000



საქართველოში სეისმურ რისკის რუკა
მაქსიმალური სერიზოტული ასქარებასა და ბედებში



სეისმური საშიშროების რუკის დანართის ამონარიდი

	დასახლებული პუნქტი	მხარე	მუნიციპალიტეტი	საკრებულო	A-სეისმურობის განზომილებო კოეფიციენტი	ბალი (MSK64 სკალა)
519	ქ. ბათუმი	აჭარა	ქ. ბათუმი		0.09	7

შენიშვნაზე სეისმური ზემოქმედების საანგარიშო ინტენსიურობა, ბალი	საანგარიშო მნიშვნელობა []
7	0,80
8	0,65
9	0,50
10	0,35

1.4. კლიმატი

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 25 აგვისტოს 1–1/1743 ბრძანებით დამტკიცებული `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 კკა;
- თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი: 10.

სამშენებლო-კლიმატური რაიონების მახასიათებლები

(ამონარიდი)

ცხრილი 2

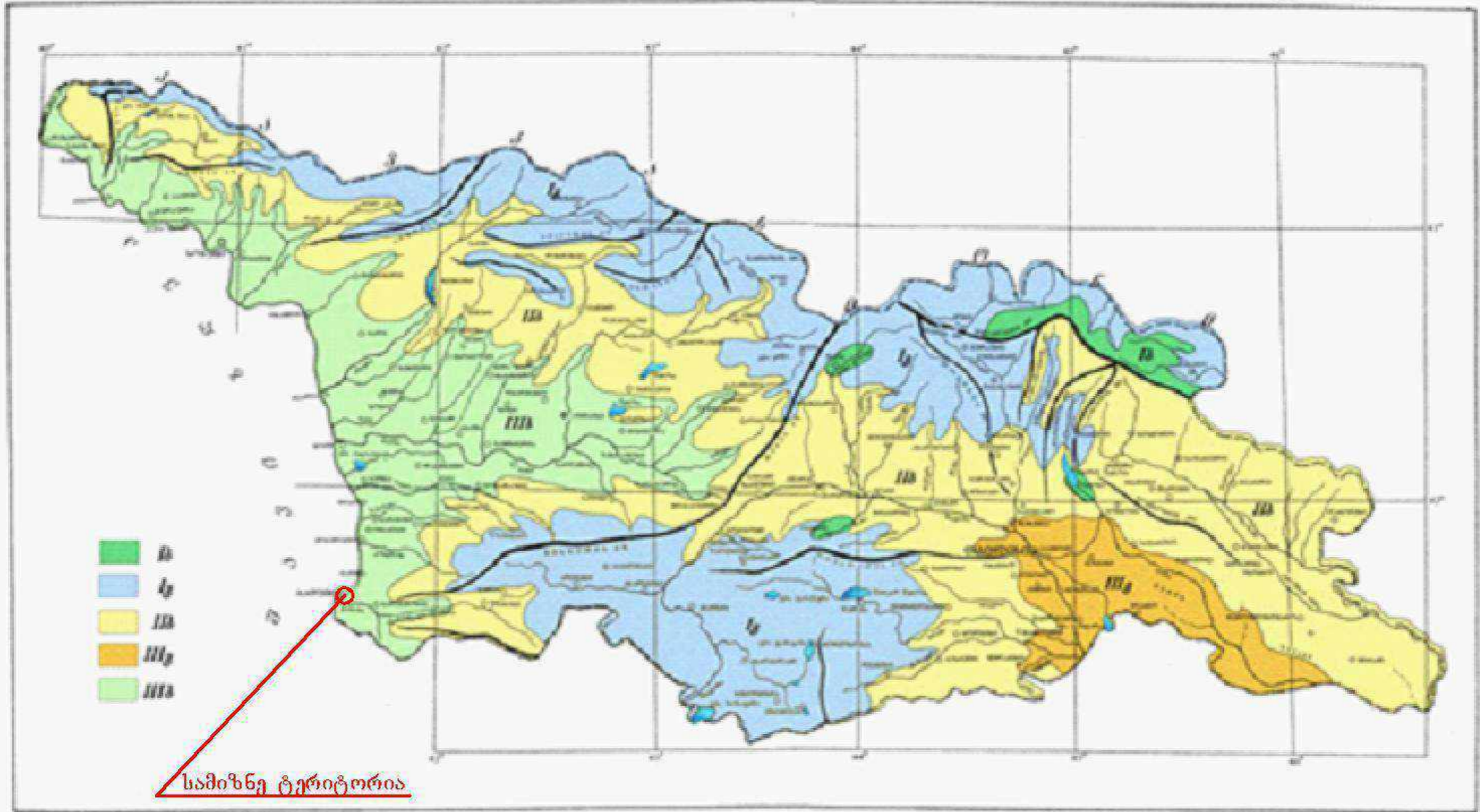
კლიმატური რაიონები	კლიმატური ქვერაიონები	იანვრის საშუალო ტემპერატურა, 0C	ზამთრის 3 თვის ქარის საშუალო სიჩქარე, მ/წ	ივლისის საშუალო ტემპერატურა, 0C	ივლისის ფარდობითი ტენიანობა, %
1	2	3	4	5	6
III	IIIბ	+2-დან +6-მდე	-	+22-დან +28-მდე	50 და მეტი 13ს

სამშენებლო-კლიმატური დარაიონება

(ამონარიდი)

ცხრილი 3

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



ჰორიზონტალურ ზედაპირზე მზის პირდაპირი S და ჯამური რადიაცია

Q კვტ მ სთ/მ² თვეში

(ამონარიდი)

ცხრილი 4

N	პუნქტების დასახელება	იანვარი		აპრილი		ივლისი		ოქტომბერი	
		S	Q	S	Q	S	Q	S	Q
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
18	ბათუმი, ქალაქი	22	50	64	131	90	179	54	92

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

(ამონარიდი)

ცხრილი 9

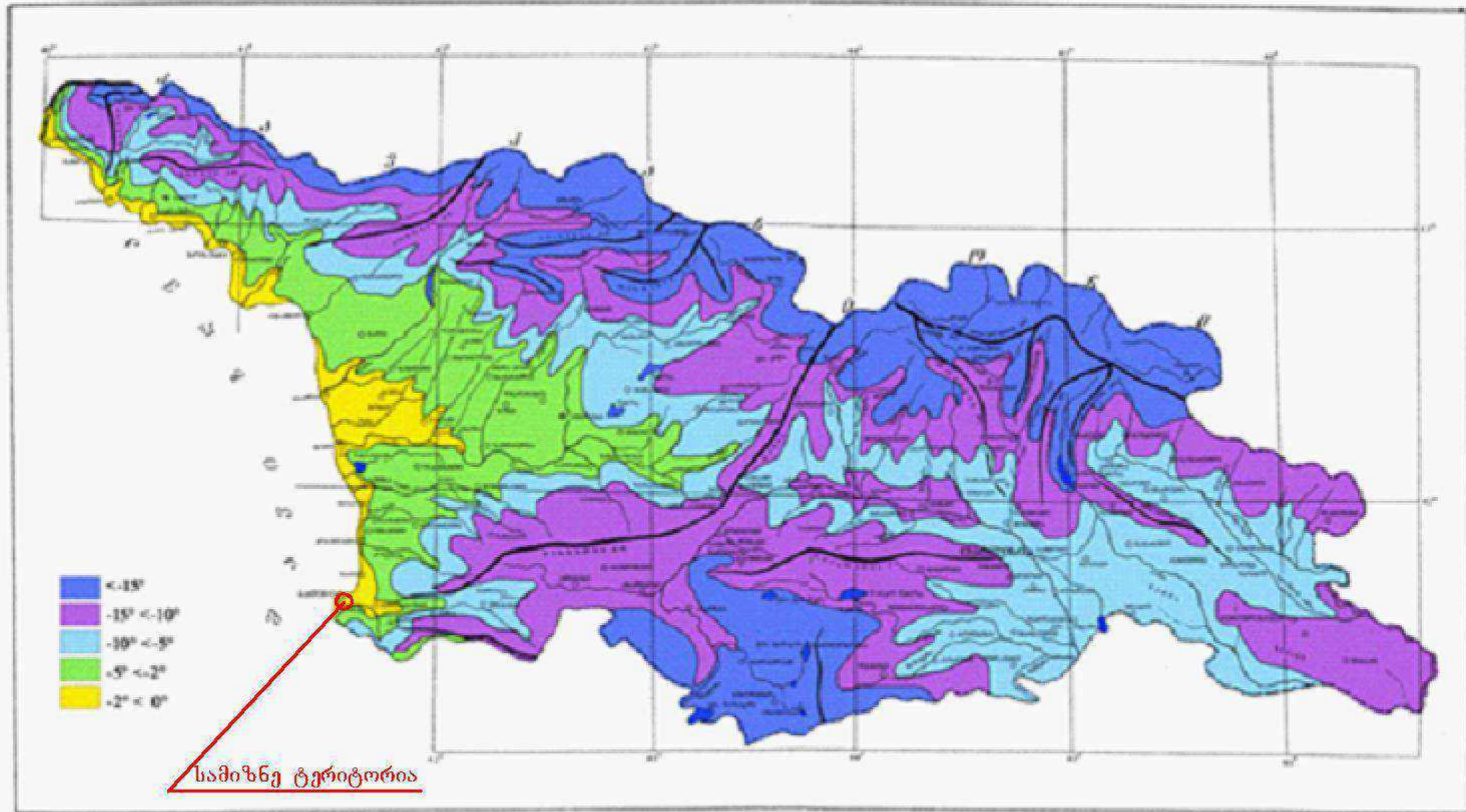
განედი, გრადუსი	ორიენტაცია მხარეების მიხედვით	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
41	ა	7.22	6.54	6.12	5.22	4.43	4.27	4.40	5.09	5.39	6.11	6.48	7.17
	ბ	16.56	17.34	18.06	18.38	19.09	19.33	19.32	19.01	18.11	17.21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

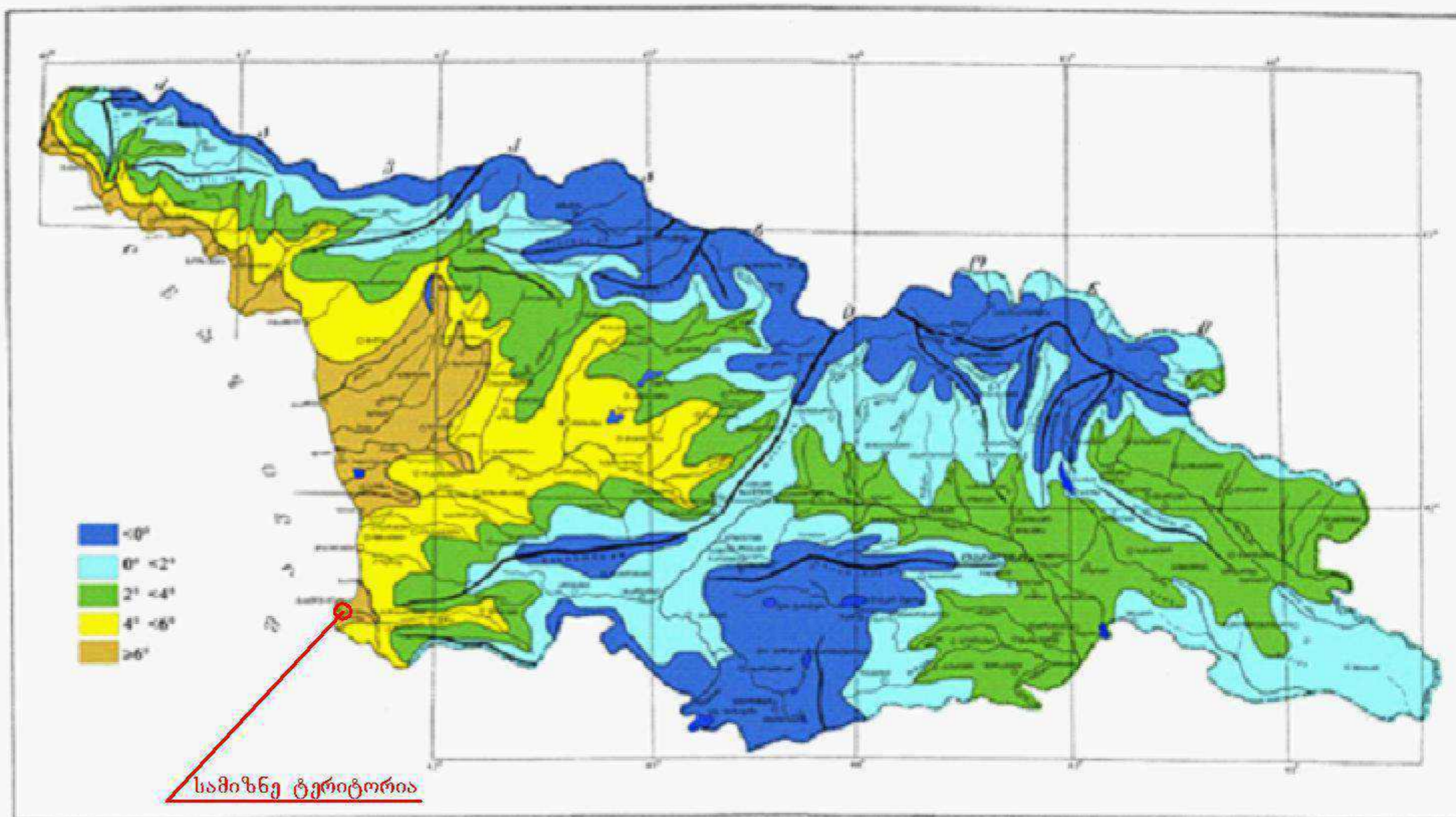
ჰაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა

(ამონარიდი)

ცხრილი 12

N	პუნქტების დასახელება	თვის საშუალო, 0 C												თვის მაქსიმალური, 0 C											
		იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	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	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





ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა

(ამონარიდი)

ცხრილი 13

N	პუნქტების დასახელება	გარე ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა, %													საშ. ფარდ. ტენიანობა 13 საათზე		ფარდ. ტენია-ნობის საშ. დღელამური 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

ნალექების რაოდენობა

(ამონარიდი)

ცხრილი 15

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

თოვლის საფარი

(ამონარიდი)

ცხრილი 17

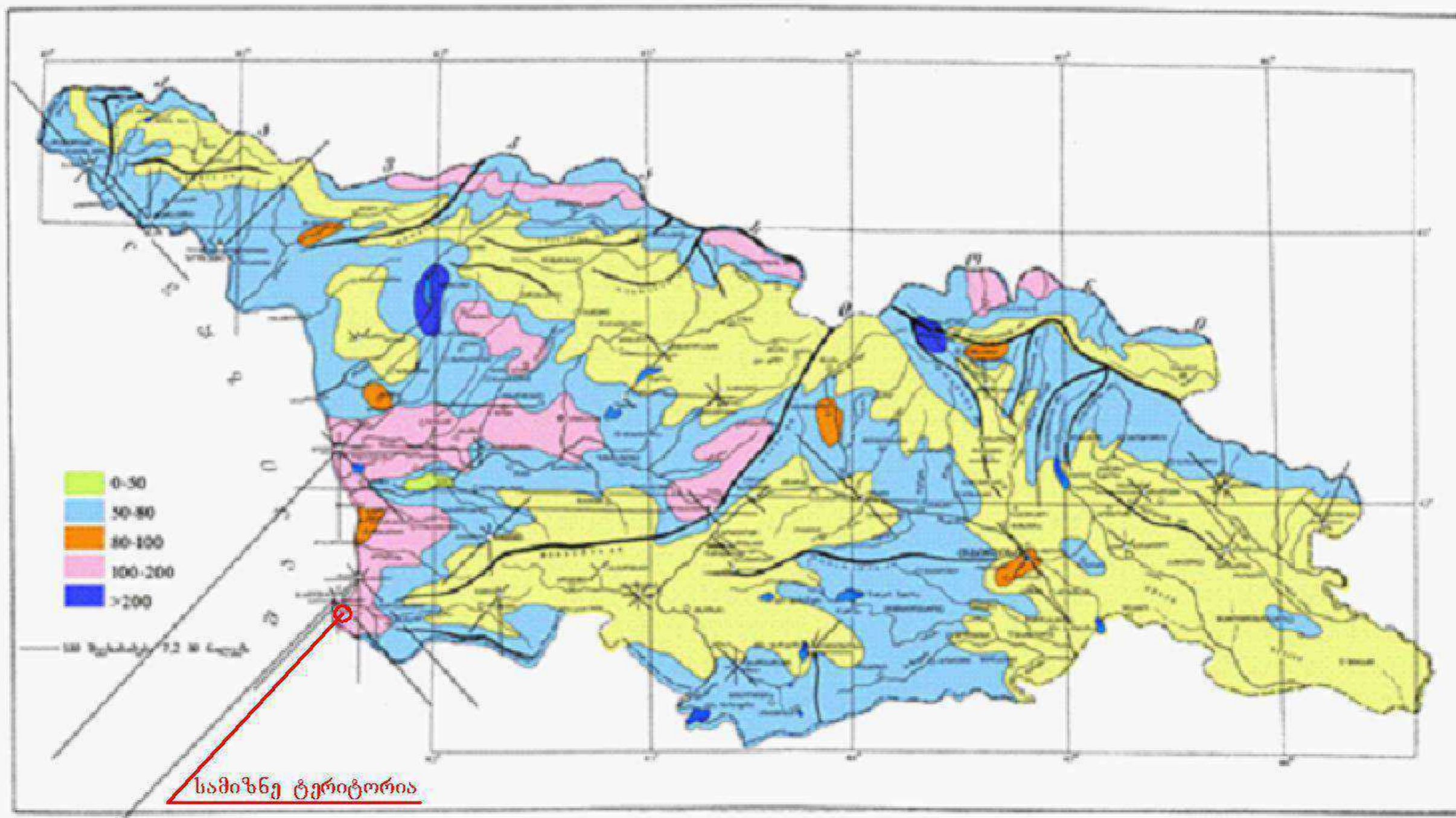
N	პუნქტების დასახელება	თოვლის საფარის წონა, კგა	თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი	თოვლის საფარის წყალშემცველობა, მმ
1	2	3	4	5
18	ბათუმი, ქალაქი	0,50	10	-

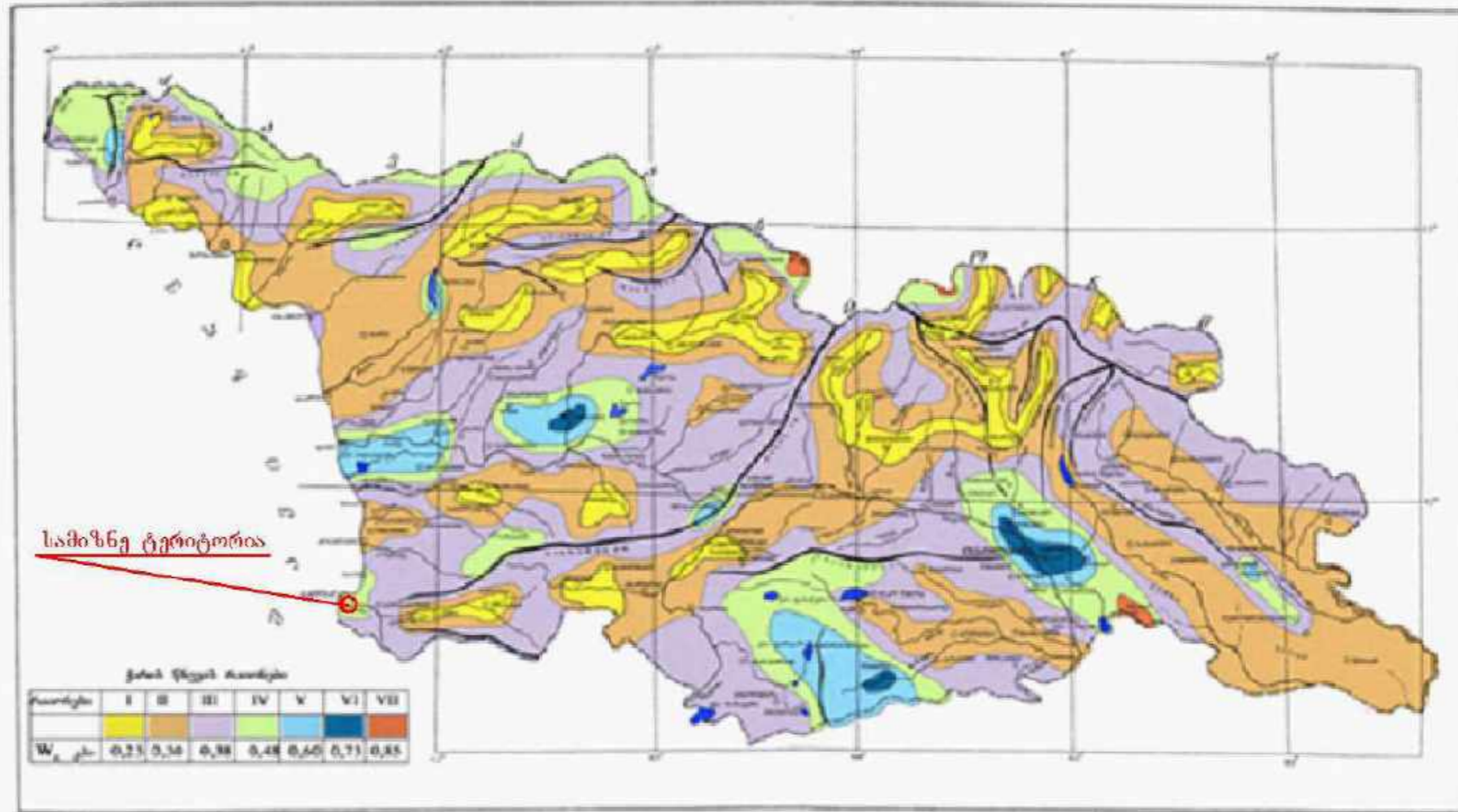
ქარის მახასიათებლები

(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. სიმსხვილის ხრემისებური ქვიშის	მსხვილნატეხი
1	2	3	4	5	6
18	ბათუმი, ქალაქი	0	0	0	0

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

1.6. კულტურული ფასეულობები



გეგმარებითი ერთეული არ მდებარეობს არქეოლოგიური დაცვის ზონებში, აღნიშნულ ტერიტორიაზე არ გამოვლენილა ღირებული მატერიალური და არამატერიალური ობიექტები კულტურული მემკვიდრეობის პორტალის მიხედვით (იხ. რუკა), გეგმარებით ერთეულის მიმდებარედ განთავსებულია შემდეგი კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები:

1. ბათუმის ზღვისპირა ბულვარი - არქიტექტურის

თარიღი: 1884 წ. - მე-20 საუკუნის 30-იანი წლები.



მოკლე დახასიათება

ბათუმის ბულვარი ფართო ზოლად მიუყვება ზღვის სანაპიროს და მოქცეულია პლაჟისა და ქალაქის განაშენიანების ნაპირს შორის. ბულვარს ერთ მხარეს ნინოშვილის ქუჩა საზღვრავს, მეორე მხარეს კი პლაჟის ქვიშა. ბულვარში არის არქიტექტურული ძეგლი - ზღვისპირა კოლონადა (1930-იანი წწ). ძეგლად აღრიცხული საზაფხულო თეატრი (აშენდა 1948წ. არქიტ. ვ. ჯავახიშვილი, ბ. კირაკოსიანი) დაიწვა 1996 წელს. ადაპტირებული თეატრი აშენდა 2011წ. ბათუმის კონცხი შექმნილია მდ. ჭოროხის ნატანი ქვიშით და ჯერ კიდევ XIX-ის დასაწყისში ზღვა დღევანდელი ბულვარის ტერიტორიამდე აღწევდა. XIX ს-ის ბოლოსთვის ნატანმა თანდათან შექმნა პლაჟი, ზღვამ უკან დაიხია და შესაძლებელი შეიქმნა ზღვისპირა ბალის გაშენება. ზღვისპირა პარკის მოწყობა დაიწყო 1884წ. ბათუმის ოლქის გენერალ-გუბერნატორის ა.ი. სმეკალოვის ინიციატივით, რომელიც თანამდებობაზე 1881 წელს დაინიშნა. თავიდან ზღვის ნაპირის სიახლოვის გამო, მასში მოწყობილი იყო ორი საქვეითო ხეივანი. მხოლოდ 1895 წელს, როდესაც ზღვამ რამდენადმე უკან დაიხია და სანაპირო გაფართოვდა, შესაძლებელი გახდა პლაჟის მოწყობაც. პარკის ტერიტორია წარსულში 5 ჰა-ს შეადგენდა -1000 მეტრი სიგრძისა და 19-53 მეტრამდე სიგანის. ბათუმის 1900 წ. გეგმაზე ბულვარი უკვე საკმაოდ განვითარებულია. ბულვარი, თითქმის ერთ ვერსზე იყო გაჭიმული და ერთ-ერთი საუკეთესო იყო რუსეთის იმპერიაში. ბულვარში იმ დროს განთავსებული იყო ბუფეტ-რესტორანი, მუსიკალური როტონდა, სამკითხველო, "ბათუმის ფიზიკური განვითარების საზოგადოების" ნაკვეთი ველოტრეკით, ჩოგბურთის კორტებით, სკეიტინგ-რინგით (საციგურაო მოედნით), ტანვარჯიშის დარბაზით და ა.შ. ბულვარის დასაწყისში მდებარეობდა ზღვის წყლის აბაზანებიანი სამკურნალო დაწესებულება; ზღვის პლაჟზე გამოყოფილი იყო უფასო და ფასიანი (კეთილმოწყობილი) საბანაო მონაკვეთები. 1949-51 წლებში პარკის ტერიტორია გაფართოვდა. იგი გადაიჭიმა სპორტული კომპლექსიდან ბათუმის პედაგოგიურ ინსტიტუტამდე და მოეწყო მწვანეში ჩაფლული ფართო ხეივნები. ოდნავ მოგვიანებით ბულვარში მოეწყო საჩოგბურთო კორტები, აშენდა სპორტული კომპლექსი "დინამოს" სტადიონი და სხვადასხვა ზომის და ფორმის ფანჯატურები და კაფე-ბარები, რომელთა ფორმები იცვლებოდა დროთა განმავლობაში. მათ შორის გამოირჩევა 1975 წელს, ბულვარის ბოლოს, მის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში აგებული ორიგინალური ფორმის კაფე "ფანტაზია" - არქიტექტორი გ. ჩახავა, მხატვარი ზ. კაპანაძე. გაიმართა გასართობი ატრაქციონები. აქ აღმართული იყო იოსებ სტალინის ძეგლიც, რომლის ნაცვლად 1960-იან წლებში მოეწყო ფერად შადრევანთა კასკადი. ამჟამად ბულვარის ტერიტორია 2 კმ-ზეა გადაჭიმული და მოიცავს 21 ჰა-ს. ზღვისპირა პარკი წარმოადგენს ბათუმის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ღირსშესანიშნაობას.

2. ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტი - არქიტექტურის.

თარიღი: 1899-1903 წელი; 1977-1982



მოკლე დახასიათება

შენობა 1899-1903 წლებში აიგო წარმოშობით პოლონელი არქიტექტორის ალ. შემკვერჩის პროექტით. მასში თავდაპირველად ვაჟთა გიმნაზია იყო განთავსებული. შემდგომში, სხვადასხვა დროს აქ ფუნქციონირებდა სკოლა, ტექნიკუმი და პედაგოგიური ინსტიტუტი. 1990 წლიდან შენობა ბათუმის უნივერსიტეტს უკავია. თავიდანვე მსხვილმასშტაბიან ნაგებობას 1977-1982 წლებში რუსთაველის ქუჩის მხრიდან დიდი კორპუსი მიადგეს, რის შემდეგაც მან მთელი კვარტალი დაიკავა. უნივერსიტეტის კორპუსებს შორის ვრცელი ორნაწილიანი ეზოა მოწყობილი. ისტორიული და არქიტექტურული ღირებულების მხრივ შენობა ერთ-ერთი საუკეთესოა ბათუმში. მსხვილმასშტაბიანი შენობა ქალაქის ცენტრში, ე. ნინოშვილის ქუჩაზე დგას. იმპოზანტური ფასადის წინ მოწყობილია მწვანე გაზონებითა და დიდი წრიული შადრევნით გაფორმებული მოედანი. მოედნის იქით ბათუმის ბულვარის და ზღვის სანაპიროს ხედი იშლება.

3. ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელობის პედაგოგიური ინსტიტუტის ბიბლიოთეკა და არქივი - არქიტექტურის.

თარიღი: მე-20 სასუკუნის დასაწყისი.



მოკლე დახასიათება

ნინოშვილის ქ. 33 ბათუმის უნივერსიტეტის ადმინისტრაციული კორპუსი შენობა აგებულია XX საუკუნის დასაწყისში. 2000-იან წლებამდე მასში განთავსებული იყო უნივერსიტეტის ბიბლიოთეკა და არქივი. დიდი ორსართულიანი შენობა გარედან მთლიანად შელესილია, გარდა ცოკოლისა, რომელიც 1980-იან წლებში ბაზალტის რუხი ფილებით მოაპირკეთეს. მას მამკობი დეკორატიული ელემენტები თითქმის არა აქვს, არქიტექტურა სადაა და მონუმენტური. მთავარი ფასადი ნინოშვილის ქუჩაზე გამოდის. მასზე შუიდან მარცხნივ გამოყოფილია რიზალიტი, რომელიც ორსავე სართულზე ღრმა ლოჯიებით არის გახსნილი. პირველი სართულის ლოჯიას შესასვლელი პორტიკის სახე აქვს. მისკენ ადის ქვის შვიდსაფეხურიანი კიბე. ლოჯიებს წინა ხაზზე შუაში ორი სვეტი დგას, კიდეებში კი პილასტრებია ამოყვანილი. ისინი ორი სართულის სიმაღლისაა და იონიური კაპიტელებით ბოლოვდება. რიზალიტს ფრონტონი აგვირგვინებს. მთავარი ფასადი მკვეთრად ასიმეტრიულია _ რიზალიტის მარჯვნივ ის დაახლოებით ორჯერ უფრო გრძელია, ვიდრე მარცხნივ. ამ გვერდითა ნაწილებზე (რიზალიტის აქეთ-იქით) შელესილობაზე რუსტიკის იმიტაციაა დატანილი. მეორე სართულის ფანჯრები ნახევარწრიულთაღოვანია, პირველი სართულისა _ მართკუთხა. მათ სადა საპირეები შემოწერს. შენობას ადგას პროფილირებული კარნიზით დაბოლოებული პარაპეტი. გვერდითა და უკანა ფასადებზე გამეორებულია ფანჯრების იგივე ფორმა _ თაღოვანი მეორე სართულზე და მართკუთხა პირველზე. მეორე სართულზე ეზოს მხარეს აივნებია მოწყობილი. ნაგებობა ნეოკლასიციკლური არქიტექტურის იშვიათი და გამორჩეულად კარგი ნიმუშია ბათუმში.

4. კაფე „ფანტაზია“ - რვაფეხა - არქიტექტურის.

თარიღი: მე-20 ს. 70-იანი წწ.



მოკლე დახასიათება

შენობა აიგო 1975 წელს. გახსნისთანავე კაფე "ფანტაზია" იქცა ბათუმის მკვიდრთა და საპორტო ქალაქის მრავალრიცხოვან სტუმართა თავშეყრის ადგილად, განსაკუთრებით პოპულარული იყო ახალგაზრდებს შორის. შენობა არის რვა ფეხზე შემდგარი და რვა ღიობით გახსნილი კონსტრუქცია, რომელიც სპეციალური ესკიზებისა და პროექტის საფუძველზე ადგილზე მოჭიმული და შედუღებული რკინის კარკასია. კარკასს გადაკრული აქვს რკინისავე ბადე, რომელიც შელესილია და მოპირკეთებულია ფერადი მოზაიკური ქვებით, სმალტით. სმალტა ავტორების მიერ სპეციალურად შემუშავებული ტექნოლოგიით იქნა დამზადებული ქალაქ ლენინგრადში და დაპატენტებული. შენობა ფაქტობრივად მსუბუქ კონსტრუქციას წარმოადგენს და შუა ნაწილები ფუყე აქვს, შესაბამისად საკმაოდ ფაქიზია. მისი სიმყარის უნიკალურობა კონსტრუქციულ გენიალურობაშია, რომლის დიდოსტატებიც იყვნენ ნაგებობის ავტორები. ეს არის ერთგვარი მრუდე ფორმების გარსული გადახურვა, რომლის თავისებურება იმაში გამოიხატება, რომ მისი სისქე მის სხვა განზომილებებთან შედარებით უმნიშვნელო სიდიდეს წარმოადგენს და ამიტომ არის შესაძლებელი საოცრად ელეგანტური, თხელკანიანი, რთული ფორმის კონსტრუქციების მშენებლობა. მნიშვნელოვანია შენობის ადგილმდებარეობა და ზედაპირის მოპირკეთება. რვაფეხას, რომლის ზედაპირი თითქოს მოლივლივე ზღვას ირეკლავს, სხეულზე ასხია სხვადასხვა ზღვის ბინადარნი, მათ შორის ბათუმის სიმბოლო-დედფინები, ზღვის ცხენები, წყლის ვარსკვლავები, სხვადასხვა შეფერილობის თევზები. ნაგებობა დგას სპეციალურად მოპირკეთებულ ზედაპირზე, რომელიც სასტუმროდან დაბალი საფეხურებითა და შადრევნების კასკადით მიემართება რვაფეხასკენ. ბაქანი მოკირწყლულია ღია ფონზე წითელი-ტერაკოტისფერი კოპლებით. კოპლების თემას ემატება ზღვისა და ცის ანარეკლი მოზაიკის პრიალა ზედაპირზე. არქიტექტორი გიორგი ჩახავა ამბობდა, რომ „მისი შემოქმედების მთავარი შთაგონება იყო მისი სამშობლოს სხვადასხვა მხარის უნიკალური ბუნება თავისი ინდივიდუალიზმითა და მშვენიერებით“.

5. მონიტორინგის და პროგნოზირების ცენტრის "შავიზღვის" ფილიალის ადმინისტრაცია -- არქიტექტურის.

თარიღი: მე-20 ს. დასაწყისი.



მოკლე დახასიათება

ნაგებობა წარმოადგენს მსხვილმასშტაბიან, ორსართულიან, გეგმაზე T ფორმის ნაგებობას. მოკლე ფასადზე, რომელიც დელფინარიუმისკენ არის მიმართული, შუაში ძლიერ შვერილი, ვიწრო როზალიტი გამოდის. როზალიტს კოშკისებული ფორმა აქვს და სიმაღლეში სცილდება ნაგებობის კონტურს. როზალიტის შუაში, პირველ სართულზე მხოლოდ ერთი კარი გამოდის, მის ზემოთ კი მთელს სიმაღლეზე, მაღალი და გრძელი თაღოვანი ღიობია. ღიობი ორივე მხარეს ფლანკირებულია კანელურებიანი, მაღალი პილასტრით, რომელიც იონიური კაპიტელით სრულდება. ამგვარ პილასტრს შევხვდებით, ნაგებობის თითქმის ყველა კუთხეში. შენობის ფასადები სადაა, შელესილი და დაფერილი ცისფრად. ხუროთმოძღვრული ელემენტები კი თეთრად. მორთულობა გადაწყვეტილია რენესანსულ სტილში. ორივე სართული დანაწევრებულია კარ-ფანჯრების სწორკუთხა მოყვანილობის ღიობების, რომლებიც რიტმულად არის გადანაწილებული ფასადებზე. ორივე სართულის ღიობები იდენტურად არის გაფორმებული - ღიობს სადა მოჩარჩოება აქვს, რომელსაც ზემოთ ერთვის არქიტრავისებური თავსართი. მეორე სართულის ყველა ღიობის მოჩარჩოებას ემატება არქიტრავის ზემოთ მცენარეული, გრებილი ორნამენტი, რომელიც ფრონტონის მსგავს არეს ქმნის. მეორე სართულზე ყველა ფასადზე გამოდის რამდენიმე აივანი, რომლებსაც ქვის სქელი რიკულებიანი მოაჯირი აქვს. ნაგებობას ასრულებს პროფილირებული კარნიზი და მის ზემოთ ყრუ პარაპეტი. ნაგებობას გააჩნია ეზო, რომელიც სხვადასხვა მცენარეებით არის გაფორმებული და ასევე საინტერესო აუზი. ნაგებობაში ბათუმის აკვარიუმია განთავსებული.

6. ბათუმის სახელმწიფო საზღვაო აკადემია - არქიტექტურის.

თარიღი: 1944 წ.



მოკლე დახასიათება

ბათუმის საზღვაო აკადემია წარმოადგენს სამსართულიან, მსხვილმასშტაბიან, თავისუფლად მდგომ შენობას დიდი ეზოთი. მთავარი ფასადის კუთხეები და ცენტალური ნაწილი როზალიტით არის გამოწეული. ფასადები, სრულიად სადაა, შელესილი და ცისფრად დაფერილი. გვერდითი როზალიტის კუთხეებს სადა პილასტრი აუყვება, რომელიც ვერტიკალურად დადარული კაპიტელით სრულდება. მთავარი არის ცენტრალური როზალიტი, რომელშიც ნაგებობის მთავარი შესასვლელია განთავსებული. იგი გაფორმებულია ოთხი წყვილი მძლავრი ნახევარსვეტით, რომელიც ფასადს სამივე სართულზე აუყვება. ამ ადგილას ნაგებობა იმატებს მეოთხე სართულს. ნახევარსვეტები აღმართულია მაღალ კვარლცხბეკზე და სრულდება კიდევ უფრო მაღალი კაპიტელებით, რომლებსაც თითქმის მთლიანად უკავია მეოთხე სართული. ნახევარსვეტებს შორის ყოველ სართულზე სამ-სამი ვიწრო ფანჯარაა მოთავსებული, ხოლო მეოთხე სართულზე თითო-თითო განიერი თაღოვანი ღიობია. როზალიტს ასრულებს ძლიერ შვერილიპროფილირებული კარნიზი, რომელიც შუა მონაკვეთში ფრონტონს ქმნის. ნაგებობის დანარჩენი ნაწილების კარნიზი თაროს ფორმისაა და მის ქვეშ კბილანების მწკრივია.

1.7. ეკოლოგია

გეგმარებითი ერთეულზე არ არის განთავსებული, ჰაერის, წყლის და ნიადაგის დამაბინძურებელი ობიექტები და შესაბამისად გეგმარებითი ერთეული არ ახდენს უარყოფით გავლენას გარემოს საერთო მდგომარეობაზე. მომიჯნავე ქუჩები მოპირკეთებულია ბუნებრივი ქვით, გრუნტის წყლები ჩაედინება როგორც გამწვანების, ასევე სანიაღვრე არხებში (არხების რეაბილიტაცია განხორციელდა უახლოეს წარსულში) გეგმარებით ერთეულზე არ ხდება ბუნებრივი რესურსების გამოყენება. დაცულია აკუსტიკური რეჟიმი, რადგან ტერიტორიაზე არ არის განთავსებული ხმაურით დამაბინძურებელი ობიექტები.

კლიმატური პირობები

აჭარის ტერიტორია განისაზღვრება როგორც ზღვისპირა ტენიანი სუბტროპიკული კლიმატის ზონა, რომელიც მოიცავს მთელ დასავლეთ საქართველოს და გრძელდება ლიხის მთის ქედამდე. ამ ზონის კლიმატი ფორმირებულია მისი მდებარეობის ზემოქმედებით სუბტროპიკული და საშუალო განედით, ატმოსფეროს ცირკულაციის პროცესით და ოროგრაფული მოდელებით.

ვიწრო სანაპირო ზოლი შავი ზღვის გასწვრივ აჭარაში წარმოადგენს კახაბრის დაბლობს, რომელიც მდებარეობს კოლხეთის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში. ძლიერი და თბილი მასები, მომავალი ხმელთაშუაზღვიდან შავი ზღვის აღმოსავლეთი ნაპირისკენ ათბობს აჭარას ცივი ზამთრის სეზონის დროს. საშუალო ტემპერატურა ყველაზე ცივ თვეებში (იანვარი-თებერვალი) დაახლოებით შეადგენს 4.8°C – 6.7°C. საშუალო ტემპერატურა ყველაზე თბილ თვეში (აგვისტო) დაახლოებით შეადგენს 22.2°C – 23.1°C. ქვემოთ ცხრილებში წარმოდგენილია კლიმატური მახასიათებლები ბათუმის აეროპორტის მეტეო სადგურის მიხედვით.

ატმოსფერული ჰაერის მრავალწლიურ საშუალო ტემპერატურათა მნიშვნელობები (0C)

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
0C	6.9	6.8	8.7	11.7	15.8	19.5	22.1	22.6	19.8	16.5	12.4	8.9	14.3

ატმოსფერული ჰაერის დღეღამურ მინიმალურ ტემპერატურათა საშუალო მნიშვნელობები (0C)

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
0C	3.5	3.3	5.1	7.9	12.5	16.3	19.2	19.4	16.4	12.9	9.1	5.8	11.0

ატმოსფერული ჰაერის აბსოლუტურ მინიმალურ ტემპერატურათა საშუალო მნიშვნელობები (0C)

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
0C	-9	-8	-7	-2	2	9	13	13	7	2	-6	-7	-9

ატმოსფერული ჰაერის დღეღამურ მაქსიმალურ ტემპერატურათა საშუალო მნიშვნელობები (0C)

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
0C	10	11.1	12.9	16.1	20.1	23.2	25.5	26.2	23.9	21.0	16.6	13.0	18.4

ატმოსფერული ჰაერის აბსოლუტურ მაქსიმალურ ტემპერატურათა მნიშვნელობები (0C)

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
0C	25	28	32	39	39	40	40	40	37	33	30	28	40

ფარდობითი ტენიანობა

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
%	67	71	75	77	79	78	80	81	82	78	70	64	75

ატმოსფერული ნალექების ჯამის საშუალო მნიშვნელობები (მმ)

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
მმ	281	228	174	122	92	163	182	255	335	306	304	276	2718

ნისლიან დღეთა რაოდენობა წელიწადში

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
დღე	0.2	0.4	0.7	2	2			0.5			0.2		6

ქარის სხვადასხვა მიმართულებების განმეორადობა

ჩრდილ.	ჩრდ.აღმ	აღმ.	სამხ.აღმ	სამხ.	სამხ.დას	დას.	ჩრდ.დას	შტილი
4	1	3	54	2	20	11	5	19

ქარის საშუალო თვიური და წლიური სიჩქარე

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
მ/წმ	7.2	6.4	4.7	3.8	3.0	3.1	2.8	3.1	3.2	4.6	5.7	7.3	4.6

ნიადაგის ზედაპირის საშუალო თვიური, მაქსიმალური და მინიმალური ტემპერატურა

t °C	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
საშ	5	6	9	14	19	24	26	25	21	16	11	7	15
საშ.მაქს.	12	13	18	26	33	39	40	39	34	28	19	14	26
აბს. მაქს.	28	34	40	54	55	61	64	60	54	46	34	30	64
საშ. მინ.	1	1	3	6	11	15	18	18	15	11	7	3	9
აბს. მინ.	-11	-10	-9	-5	-1	6	10	10	4	-1	-9	-11	-11

ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებათა 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.

ქ. ბათუმში არსებული სადამკვირვებლო სადგურები, სადაც პერიოდულად ხდება ჰაერის დამაბინძურებლებზე დაკვირვება, განთავსებულია რუსთაველის ქუჩაზე (დრამატულ თეატრთან), ანგისის პოლიციის შენობასთან, ლ. ასათიანის ქუჩაზე (ყინულის სახლთან), მაიაკოვსკის ქუჩაზე (ტერმინალის ცენტრალურ შესასვლელთან) და ფერიის მთაზე (საბაგროს სადგურთან). ამის გარდა, აბუსერიძის ქუჩაზე განთავსებულ სადგურზე ჰაერის დამბინძურებლებზე დაკვირვება მიმდინარეობს საათობრივად, ხოლო დანარჩენ სადგურებზე – გარკვეული პერიოდულობით. არსებული სადგურებზე ხდება მტვრის, გოგირდის დიოქსიდის, აზოტის ოქსიდების და სხვა დამაბინძურებლების გაზომვა.

გარემოს ეროვნული სააგენტოს სადგური მონაცემები 2021 წლის მაისის თვე, მგ/მ3

	NO2	SO2	PM2.5	PM10	O3	CO
1	29.15	0.31	19.21	30.20	28.98	0.09
2	16.45	0.67	19.21	28.94	38.82	0.10
3	18.62	0.29	15.67	30.38	45.20	0.21
4	23.81	0.18	14.90	37.62	38.36	0.03
5	31.56	0.55	11.27	25.71	26.73	0.12

6	20.13	0.17	12.30	24.45	37.86	0.14
7	24.32	0.24	9.64	21.26	49.73	0.08
8	16.99	0.52	13.12	29.98	40.02	0.18
9	31.77	0.45	14.81	41.41	25.37	0.32
10	28.51	0.23	5.46	11.79	31.38	0.01
11	22.88	0.33	6.94	14.44	35.16	0.02
12	19.58	0.37	8.92	17.02	41.75	0.05
13	19.60	0.79	12.99	27.53	36.00	0.19
14	25.42	0.44	16.97	44.35	37.42	0.19
15	33.60	0.22	16.01	41.24	59.27	0.01
16	34.61	0.32	15.08	35.56	51.95	0.02
17	32.78	0.33	11.96	33.64	40.14	0.07
18	18.40	0.84	14.45	27.36	23.87	0.31
19	24.50	1.11	18.40	46.87	22.54	0.65
20	24.46	0.81	14.67	33.58	37.67	0.24
21	30.60	0.64	15.11	44.21	46.81	0.46
22	38.16	0.08	12.95	30.43	22.47	0.04
23	42.12	0.25	10.99	21.15	15.00	0.14
24	42.68	0.94	6.99	12.06	20.21	0.16
25	26.85	0.64	8.93	19.64	14.11	0.21
26	31.20	0.46	14.30	29.69	29.77	0.15
27	25.77	0.52	14.17	27.00	25.71	0.03
28	21.38	0.51	11.33	22.35	24.41	0.03
29	17.50	0.44	12.51	23.42	17.02	0.03
30	9.87	0.30	9.29	17.81	25.11	0.03
31	10.05	1.00	12.60	24.79	27.58	0.11

საშუალო სადღეღამისო და ერთჯერადი მაქსიმალური ზღვრულად დასაშვები მაჩვენებლები.

დამაბინძურებელი	საშუალო სადღეღამისო მგ/მ ³	მაქსიმალური ერთჯერადი მგ/მ ³
მტვერი	0.15	0.5
გოგირდის დიოქსიდი	0.05	0.5
ნახშირქანგი	3.0	5.0
აზოტის დიოქსიდი	0.04	0.2
აზოტის ოქსიდი	0.06	0.4
ოზონი	0.03	0.16

გეგმარებითი ერთეულის მახლობლად ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების ძირითად წყაროს ავტოტრანსპორტი წარმოადგენს. აქ არსებულ საავტომობილო გზებზე მოძრავი ავტოტრანსპორტი ერთ-ერთი ფაქტორია საპროექტო ტერიტორიებზე არსებული ატმოსფერული ჰაერის მავნე ნივთიერებებითა და ხმაურით დაბინძურების თვალსაზრისით. თუმცა ასევე გასათვალისწინებელია სხვადასხვა სახის სამშენებლო სამუშაოები, რაც ხმაურისა და ატმოსფეროს დაბინძურების ერთ-ერთ წყაროს წარმოადგენს.

ნიადაგი და გრუნტი

ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს ნიადაგის/გრუნტის დაბინძურებას სახიფათო ნარჩენებითა და ჩამდინარე წყლებით. ამ მხრივ, ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ობიექტია ბათუმის ნავთობტერმინალი და მასთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურა. ასევე ყოფილი და არსებული საწარმოო და ნაგავსაყრელის ტერიტორია.

გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს ინფრასტრუქტურითა და ანთროპოგენური ზემოქმედებით დატვირთულ უბნებს, სადაც ნიადაგის/გრუნტის ნაყოფიერი ფენა სუსტადაა განვითარებული, რაც ინფრასტრუქტურული სამუშაოების განხორციელების შედეგად გამოწვეულ უარყოფით ზემოქმედების რისკებს მინიმუმამდე ამცირებს.

ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლები

გეგმარებითი ერთეულის საპროექტო ტერიტორიიდან უახლოესი ზედაპირული წყლის ობიექტი ნურის ტბა (უმოკლესი პირდაპირი მანძილი 100 მ.), არდაგანის ტბა (უმოკლესი პირდაპირი მანძილი 950 მ.) და შავი ზღვა (უმოკლესი პირდაპირი მანძილი 190 მეტრი). როგორც საინჟინრო-გეოლოგიურმა კვლევებმა აჩვენა საპროექტო ტერიტორიაზე გრუნტის/მიწისქვეშა წყლები გრუნტის ზედაპირთან საკმაოდ ახლოსაა. დაგეგმილმა სამუშაოებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს გრუნტის წყლის ხარისხზე, რაც დაკავშირებული იქნება სამუშაოების არასწორ წარმართვასთან და ნარჩენების არასათანადო მართვასთან (განსაკუთრებით თხევადი ნარჩენების).

აღსანიშნავია, რომ გეგმარებითი ერთეულის სიახლოვეს წარმოდგენილია ქალაქ ბათუმის საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემა, სადაც ასევე ჩაერთვება საპროექტო ინფრასტრუქტურა. საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემაში ჩართვამდე, დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებისას მკაცრად უნდა იყოს დაცული გარემოსდაცვითი პირობები, რაც მინიმუმამდე შეამცირებს ზედაპირულ წყლებზე უარყოფითი ზემოქმედების ხარისხს.

აკუსტიკური რეჟიმი

ქალაქ ბათუმში გარემოს ხმაურით დაზინძურების ერთ-ერთი მთავარი წყარო ავტოტრანსპორტია, ასევე სამრეწველო და სამშენებლო პროცესები. ავტოტრანსპორტის გადაადგილებით გამოწვეული ხმაური საქართველოს ყველა დიდ ქალაქში აჭარბებს ზღვრულად დასაშვებ ნორმებს, მათ შორის ბათუმშიც. ამასთან გასათვალისწინებელია, რომ გეგმარებითი ტერიტორია მდებარეობს სატრანსპორტო ნაკადებით დატვირთულ ზონაში, სადაც ხმაურის ფონური დონე დღის აქტიურ პერიოდში 80 დბა-ს შეადგენს.

ქალაქ ბათუმში აკუსტიკური რეჟიმი რეგულირდება:

- საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით;
- „ქ. ბათუმში, დამის 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;

ზემოთხსენებული განკარგულების მიხედვით დასაშვები დონეებია:

- ა) მუსიკალური ანსამბლების გამოსვლების დროს _ 80 LA ექვ. დბ. A და 85 LA მაქ. დბ. A A;
- ბ) ელექტროაკუსტიკური სისტემების მუშაობის დროს _ 65 LA ექვ. დბ. A და 70 LA მაქ. დბ. A;
- გ) ყველა ტიპის საკვებ-გასართობ დაწესებულებაში, რომლებიც განთავსებულია ბულვარის ტერიტორიაზე, კერძოდ:
 - გ.ა) თუ ასეთი დაწესებულება განთავსებულია „ახალ ბულვარში“, ლეხ კაჩინსკის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე შ. ხიმშიაშვილის ქუჩამდე 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 75 LA ექვ. დბ. A და 80 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე - 40 LA ექვ. დბ. A და 45 LA მაქ. დბ. A. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 60 მეტრის რადიუსში).
 - გ.ბ) თუ ასეთი დაწესებულება განთავსებულია „ახალ ბულვარში“, შ. ხიმშიაშვილის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე ლეხ კაჩინსკის ქუჩიდან ეგ. ნინოშვილის ქუჩამდე 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 50 LA ექვ. დბ. A და 55 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე - 30 LA ექვ. დბ. A და 35 LA მაქ. დბ. A. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 20 მეტრის რადიუსში).
 - გ.გ) თუ ასეთი დაწესებულება განთავსებულია „ძველ ბულვარში“, ეგ. ნინოშვილის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 35 LA ექვ. დბ. A და 40 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე - 20 LA ექვ. დბ. A და 25 LA მაქ. დბ. A. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 20 მეტრის რადიუსში).
- დ) მოსაზღვრე საცხოვრებელი განაშენიანების ტერიტორიაზე 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 35 LA ექვ. დბ. A და 40 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე - 20 LA ექვ. დბ. A და 25 LA მაქ. დბ. A. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 20 მეტრის რადიუსში)
- ე) ყველა ტიპის საკვებ-გასართობ დაწესებულებაში, რომლებიც განთავსებულნი არიან „ძველი ბათუმის“ ტერიტორიაზე, ასევე ქალაქის სხვა დანარჩენ ნაწილში მდებარე საცხოვრებელ შენობებში ან მათ უშუალო სიახლოვეს 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 25 LA ექვ. დბ. A და 30 LA მაქ. დბ. A (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 10 მეტრის რადიუსში), ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე აიკრძალოს მუსიკალური ანსამბლების, ელექტროაკუსტიკური სისტემისა და სხვა მუსიკალური ინსტრუმენტების მუშაობა.

ნარჩენების მართვა

ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე ნარჩენების წარმოქმნის არაერთი წყაროა წარმოდგენილი (მოსახლეობა, სხვადასხვა სახის საწარმოები, ბაზრობები, ავტოტექნიკური მომსახურების ობიექტები, კვების ობიექტები, სამედიცინო დაწესებულებები, სამშენებლო სამუშაოები და სხვა), რომელთა გამოც ყოველდღიურად დიდი რაოდენობით ნარჩენები წარმოქმნება. ხშირ შემთხვევაში წარმოქმნილი ნარჩენები სახიფათო ნარჩენების კატეგორიას განეკუთვნება.

ქალაქ ბათუმში საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვებას და ბათუმის მუნიციპალურ ნაგავსაყრელამდე ტრანსპორტირებას შპს „სანდასუფთავება“ უზრუნველყოფს. კომპანიას ქალაქ ბათუმს და აჭარის რეგიონის არაერთ დასახლებულ პუნქტში განთავსებული აქვს საყოფაცხოვრებო ნარჩენებისთვის განკუთვნილი კონტეინერები, რომელთაც გარკვეული პერიოდულობით ემსახურება. აღსანიშნავია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცეცხლაურში ახალი სანიტარული ნაგავსაყრელის მშენებლობა მიმდინარეობს, სადაც როგორც ქალაქ ბათუმში, ასევე აჭარის დანარჩენ ხუთ მუნიციპალიტეტში შეგროვებული ნარჩენები განთავსდება. მანამდე კი, ქალაქ ბათუმში წარმოქმნილი ნარჩენები კვლავ მოუწესრიგებელ ნაგავსაყრელზე განთავსდება.

დენროლოგიური მონაცემები (საჯარო სივრცე)

ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე არაერთი დიდი ზომის გამწვანებელი სივრცეა წარმოდგენილი - ბათუმის ბოტანიკური ბაღი, ბათუმის ბულვარი, 6 მაისის პარკი და სხვა. არსებული გამწვანებული სივრცეების საერთო ფართობის თანაფარდობა ერთ სულ მოსახლეზე გადაანგარიშებით 5-6 მ2-ს შეადგენს.

ქ. ბათუმის მწვანე სივრცეები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, რაც პირველ რიგში განპირობებულია სუბტროპიკული კლიმატით. რეკრეაციულ ზონებში ძირითადად 25 სახეობის ხე-მცენარეა გავრცელებული, რომელთა საშუალო წლოვანება 70 წელზე მეტია.

გეგმარებით ერთეულს უშუალოდ ესაზღვრება ბათუმის ბულვარის ტერიტორია. ბათუმის ბულვარი ერთ-ერთი გამორჩეული მწვანე სივრცეა ქალაქის ტერიტორიაზე, რომლის საერთო ფართობი 100 ჰექტარზე მეტია. მთლიანად ბულვარში 30000-ზე მეტი ძირი მცენარეა, საიდანაც ძირითადად შემდეგი ხე მცენარეებია გაბატონებული: ზღვისპირა ფიჭვი, კვიპაროსი, კედარი, ცხენის წაბლი, კრიპტომერია, ცაცხვი, ნეკერჩხალი, ევკალიპტი და პალმების 3 სახეობა (ფინიკის, მაროსებრი და ქოქოსის).

უახლოეს მომავალში დაგეგმილია ბათუმის ბულვარის მწვანე საფარის კოლექცია იშვიათი და უნიკალური ჯიშის ახალი მცენარეთა სახეობებით გამდიდრდეს. მათ შორის არის საქართველოს წითელი ნუსხის წარმომადგენელი მცენარე - უთხოვარი (პირამიდალური და სფეროსებრი) (*Taxus baccata pyramidalis*) აგრეთვე:

- მტირალა კედარი (*CEDRUS deodara* 'Pendula');
- სოფორა (*SOPHORA japonica* 'Pendula');
- არიზონიკას კვიპაროსი (*CUPRESSUS arizonica*);
- წითელი ნეკერჩხალი (*ACER palmatum* 'Atropurpureum');
- დეკორატიული ტყემალი (*PRUNUS pissardii* 'Nigra');
- ვარდი ჯუჯა (*Rosa mini mix*).

ქალაქ ბათუმის მწვანე სივრცეებში წარმოდგენილი ძირითადი ხე-მცენარეების ნუსხა მოცემულია ცხრილში.

ქ ბათუმის მწვანე სივრცეებში არსებულ ხე-მცენარეთა ძირითადი სახეობების ნუსხა

№	დასახელება	№	დასახელება	№	დასახელება
1.	მაგნოლია დიდყვავილა <i>Magnolia grandiflora</i>	13.	პირამიდალური კიპარისი <i>Cupressus sempervirens f. pyramidalis</i>	25.	ქაფურის ხე <i>Cinnamomum camphora</i>
2.	მუხა იაპონური <i>Quercus acuta</i>	14.	ჰორიზონტალური კიპარისი <i>Cupressus sempervirens f. Horizontalis</i>	26.	ვამინგტონია <i>Washingtonia filifera H. Wendl.</i>
3.	ევკალიპტი მანანის <i>Eucalyptus viminalis</i>	15.	კაკლის ხე <i>Juglans regia</i>	27.	ტრახიკარპუსი <i>Trachycarpus Fortunei</i>
4.	კამელია იაპონური <i>Camellia japonica</i>	16.	ზეთის ხილის ხე <i>Olea europaea</i>	28.	ხამეროფსი (ჭუმბილუსი) <i>Chamaerops humilis L.</i>
5.	ნეკერჩხალი იაპონური <i>Acer japonicum</i>	17.	პოდოკარპუსი <i>Podocarpus</i>	29.	ფინიკი <i>Phoenix canariensis</i>
6.	კედარი ჰიმალაის <i>Cedrus deodara</i>	18.	მუშმულა <i>Eriobotrya japonica</i>	30.	ბუცია <i>Butia capitata</i>
7.	ფიჭვი <i>Pinus</i>	19.	ტყემალი <i>Prunus cerasifera</i>	31.	ტუია <i>Thuja</i>
8.	წყავი	20.	მაგნოლია სულანეის	32.	აბელია

	Laurocerasus		magnolia soulangeana		Abelia
9.	ოსმანთუსი Osmanthus fragrans	21.	ხეტიტა (ლირიოდენდრონი) Liriodendron tulipifera	33.	ჭყორი Ilex
10.	ირმის რქა Lagerstroemia indica	22.	იორდასალამი ხისებრი Paeonia arborea	34.	ქანჭყატი Euonymus
11.	ტერნსტრემია იაპონური Ternstroemia japonica	23.	პირაკანტა Pirakanta	35.	კომმინენომელესი (იაპონური კომმი) Chaenomeles japonica
12.	ღვია (საბალო ფორმები) Juniperuc Sabina	24.	მიხელია Michelia	36.	ფოტინია Photinia

უშუალოდ გეგმარებითი ერთეული მცენარეული საფარით ღარიბია. სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას არსებული მწვანე საფარის მნიშვნელოვანი ნაწილი შენარჩუნდება, ხოლო განაშენიანება ითვალისწინებს ახალი გამწვანების მოწყობას.

საპროექტო ტერიტორია მსხვილი ძუძუმწოვრებისთვის და მტაცებლებისთვის საბინადრო გარემოს არ წარმოადგენს, რადგან ტერიტორია ანთროპოგენურად დატვირთულ ზონას წარმოადგენს. პროექტის განხორციელებისას, შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ბიომრავალფეროვნებაზე უარყოფითი ზემოქმედება უმნიშვნელო იქნება.

ბუნებრივი რესურსები და მათი გამოყენება

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

1.8. გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი

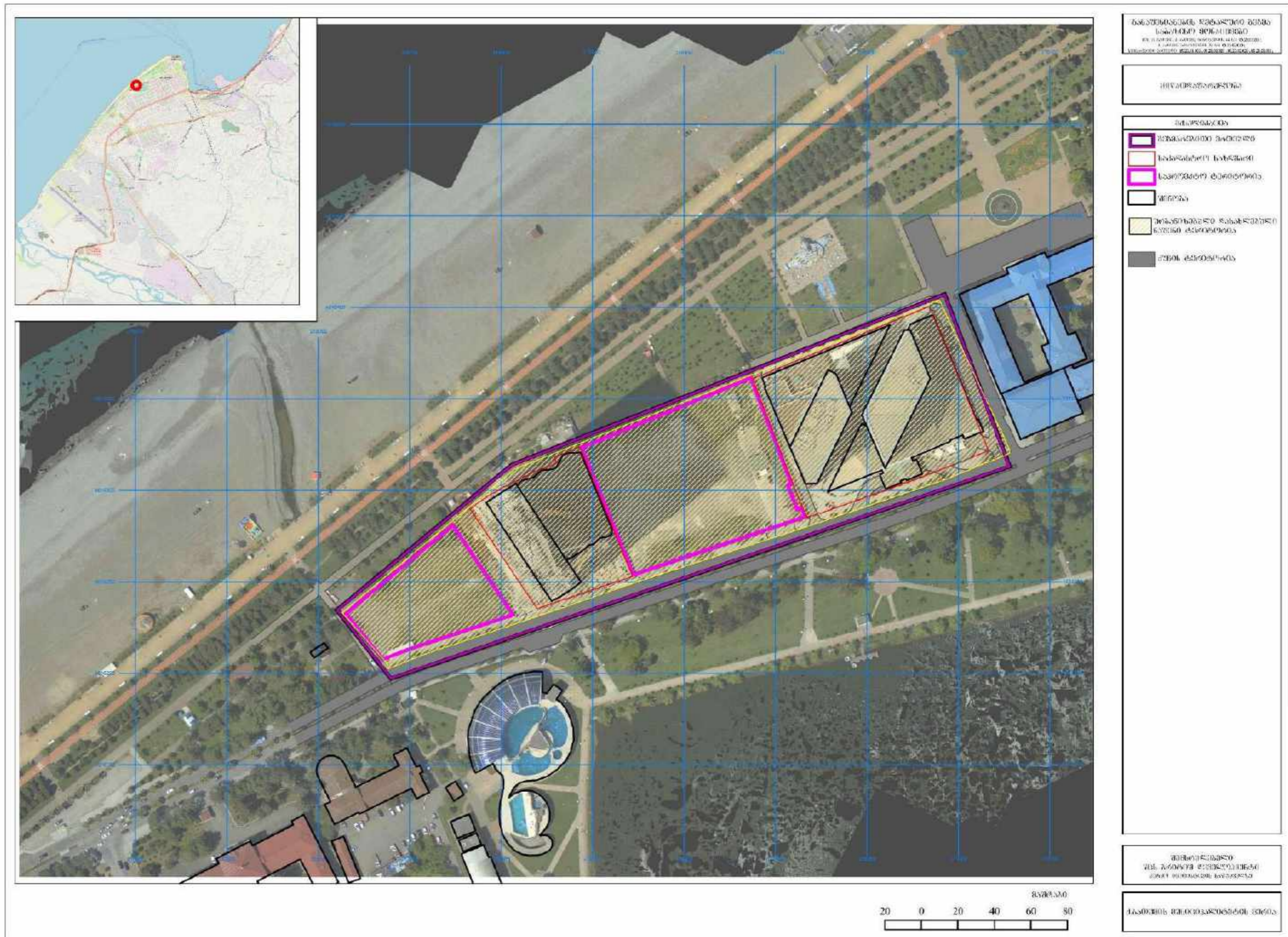
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-5 დანართის - გეგმარებითი ერთეულები და მათი გამოყოფის წესის (სარეკომენდაციო) მე-9 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის გათვალისწინებით სულ გეგმარებითი ერთეულის ფართობი შეადგენს **32 000 კვ.მ-ს**.

გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 4 მიწის ნაკვეთს და მათი ფართობი შეადგენს **24 756,00 კვ.მ-ს**, კერძოდ ფართობების მიხედვით:

მიწის ნაკვეთი		
საკადასტრო კოდი		ფართობი კვ.მ.
1	2	3
1	05.23.02.004	8843,00
2	05.23.02.020	8000,00
3	05.23.02.025	4405,00
4	05.23.01.001	3508,00
	ჯამი	24756,00

1.9. მიწათდაფარულობა

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-6 დანართის (მონაცემთა სარეკომენდაციო მატრიცა) 1.9. პუნქტის მიხედვით სამიზნე ტერიტორია, ანალიზის შედეგად, შეესაბამება ურბანიზებულ, კერძოდ დასახლებულ ტერიტორიას.



1.10. მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები

მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები შეესაბამება გეგმარებითი ერთეულის ფართობს, კერძოდ ურბანიზებულ, დასახლებულ ტერიტორიას და შეადგენს **32 000** კვ.მ.-ს.

1.11. დასახლებული (ზედა დონზე) / ნაშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი

ვინაიდან გეგმარებით ერთეულზე მდებარეობს მხოლოდ ნაშენი ტერიტორია, შესაბამისად მისი ფართობი შეადგენს **32 000** კვ.მ.-ს.

1.12. დაუსახლებელი (ზედა დონზე) / უშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი

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

1.13. საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე

გეგმარებით ერთეულზე განთავსებულია მხოლოდ სასტუმროს დანიშნულების შენობები, აღნიშნულიდან გამომდინარე საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე არ/ვერ განისაზღვრება.

შენიშვნა: „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების №8 დანართის (სარეკომენდაციო) მიხედვით, გარემოს მართვის მიზნით საბალანსო ერთეულებად დაყოფა და სიმჭიდროვის მაჩვენებლის განსაზღვრა ხორციელდება მხოლოდ საცხოვრებელი ზონაში.

ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმის მიხედვით, გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს საქმიან ზონაში (შზ 3), აღნიშნულიდან გამომდინარე სიმჭიდროვის მაჩვენებელი ამ გეგმარებითი ერთეულის მიმართ არ 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);

მიწის ნაკვეთის ფოტოსურათებს (დანართი 3);

საკვლევი ტერიტორიის ფოტოსურათებს (დანართი 4);

განაშენიანების კვლევის ცხრილს (დანართი 5);

ტერიტორიის მიჯნის ზონების სქემა არსებული მდგომარეობით (დანართი 6).

განაშენიანების კვლევა ჩატარდა ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქუჩა N44-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N 05.23.01.001) და ე. ნინოშვილის ქუჩა N39-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N 05.23.02.020) სამშენებლოდ განვითარების და განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნით (იხ. დანართი 1 და 1.1.).

ვინაიდან, მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ განაშენიანების თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (კვარტალის) ნაწილს, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს 21-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად კვლევა ჩატარდა იმ კვარტალის მიმართ, რომელიც მოქცეულია შოთა რუსთაველის, ე. ნინოშვილის და ამ ქუჩებს შორის გასასვლელებს შორის (იხ. დანართი 2). საკვლევი ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 32 000 კვ.მ.-ს.

საკვლევი არეალში განთავსებულია 4 რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რომელთაგან ორი ნაკვეთი თავისუფალია, ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია სასტუმრო „ჰილტონი“, ხოლო ერთ მიწის ნაკვეთზე დასრულების სტადიაშია მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა (დანართი 3 და 4).

მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 05.23.01.001 ჩრდილოეთით ესაზღვრება ბათუმის ზღვისპირა პარკის ტერიტორია, სამხრეთით ესაზღვრება შ. რუსთაველის ქუჩა, დასავლეთით ესაზღვრება ზღვისპირა პარკის ტერიტორიაზე მოწყობილი გასასვლელი, ხოლო აღმოსავლეთით ესაზღვრება მიწის ნაკვეთს შორის გასასვლელი. მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 05.23.02.020 ჩრდილოეთით ესაზღვრება ე. ნინოშვილის ქუჩა, სამხრეთით ესაზღვრება შ. რუსთაველის ქუჩა, აღმოსავლეთით ესაზღვრება განაშენიანებული მიწის ნაკვეთი, ხოლო დასავლეთით ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მიმდინარეობს მშენებლობა (იხ. დანართი 2).

საპროექტო ნაკვეთი ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმის მიხედვით მდებარეობს საქმიან ზონაში (შზ-3), სადაც მოქმედებს განაშენიანების შემდეგი პარამეტრები:

განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) = 0,5/0,7;

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) = 4,6-მდე;

გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = 0,2.

განაშენიანების კვლევის შედეგების მიხედვით საკვლევი ტერიტორიაზე გამოყენების დომინირებულ სახეობას წარმოადგენს საზოგადოებრივი დანიშნულების - სასტუმრო ობიექტები. „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს მე-40 მუხლის მიხედვით განაშენიანების სახეობა არის დახურული (იხ. დანართი 6), ხოლო სტრუქტურა და სივრცით-გეგმარებითი წყობა კი ჩამოყალიბებული, კვარტალური.

კვლევის შედეგად დადგინდა შემდეგი არსებული განაშენიანების ძირითადი პარამეტრები (იხ. დანართი 5):

განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) = 0,7;

განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) = 11,3;

გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = 0,1.

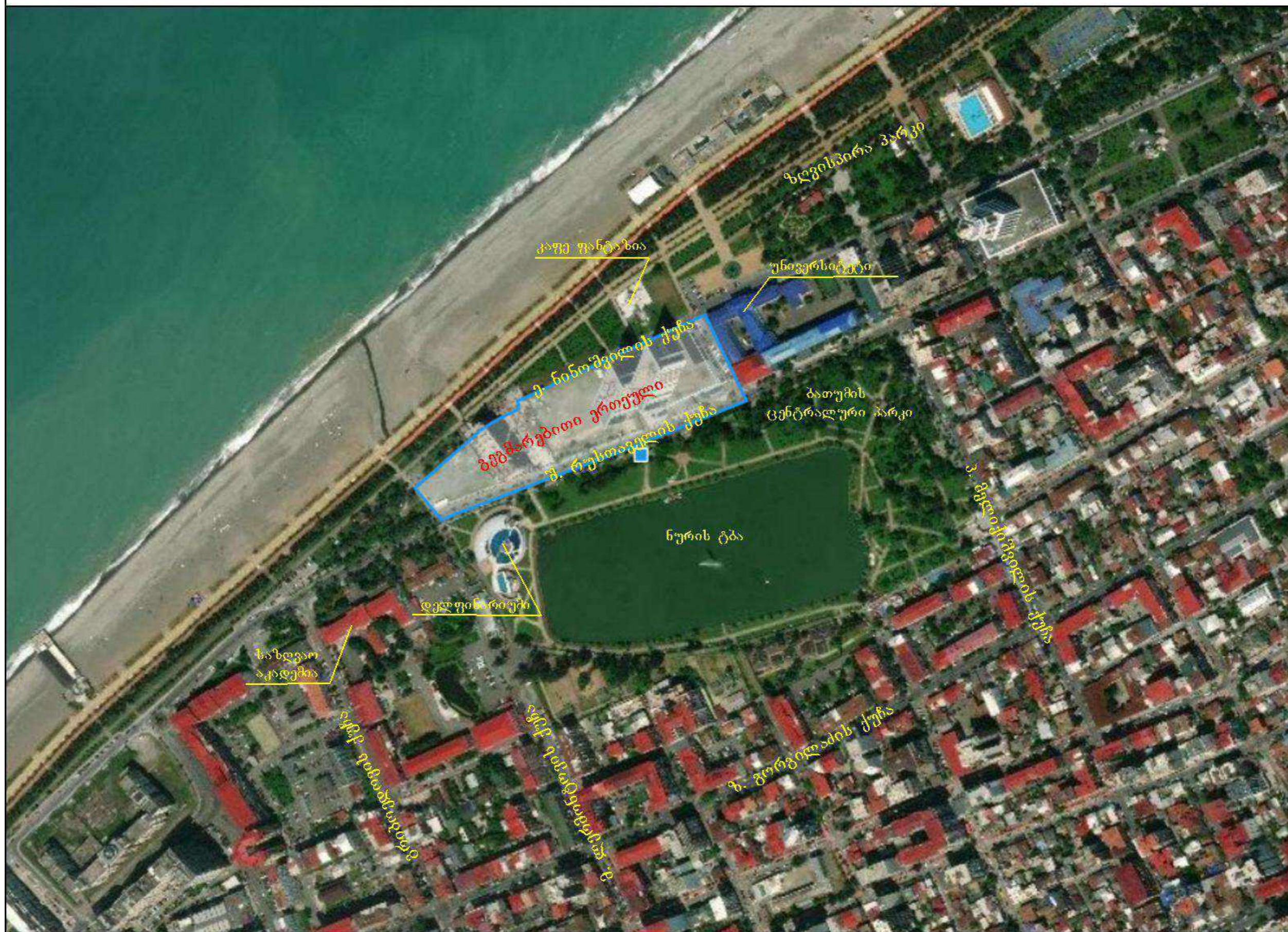
მიწის ნაკვეთების სიტუაციური გეგმა აეროფოტოგადაღებითა და
საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით

(დანართი 1)



მიწის ნაკვეთების სიტუაციური გეგმა საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით (დანართი L1)





საკ/კოდი: N 05.23.01.001







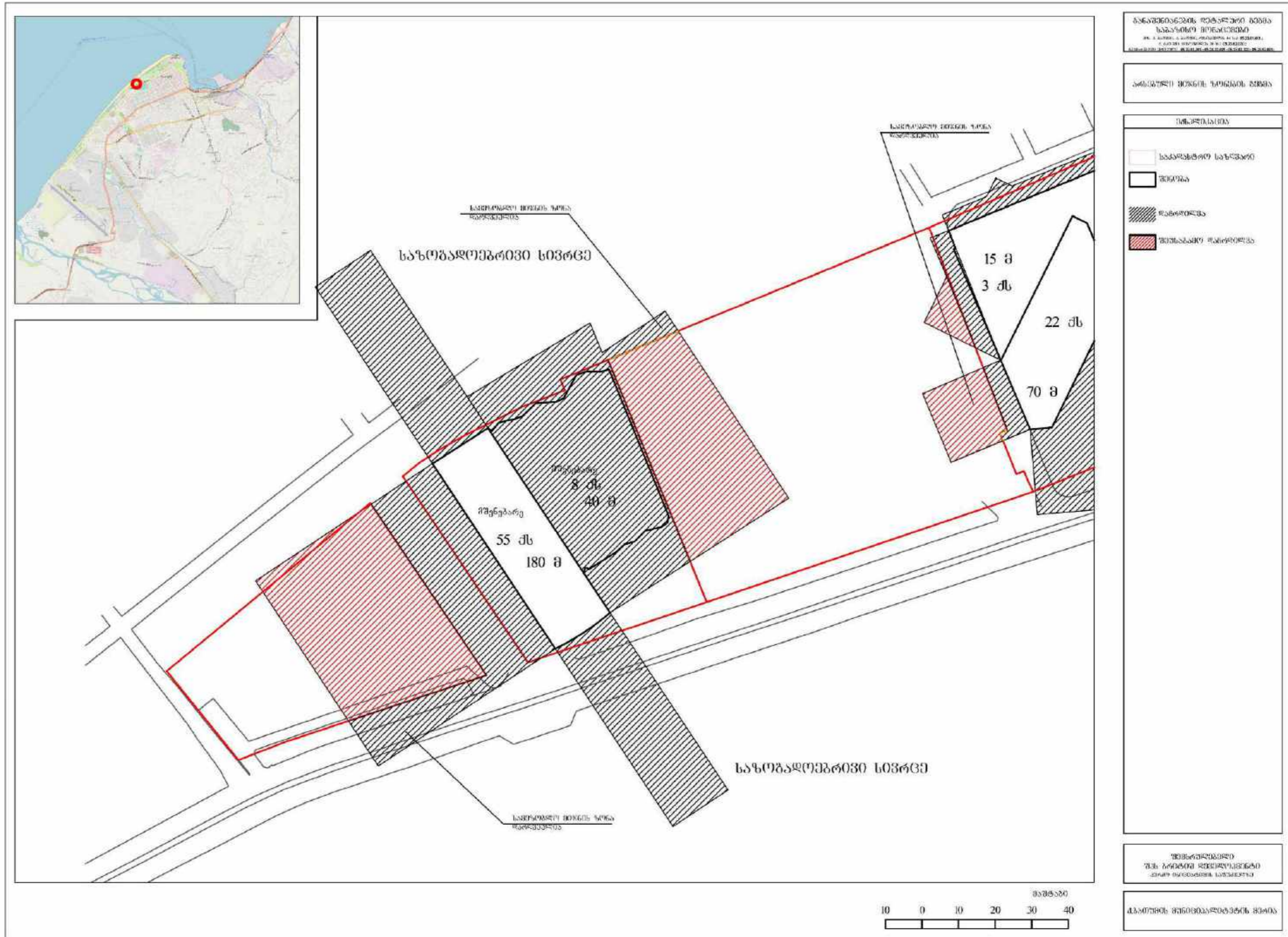


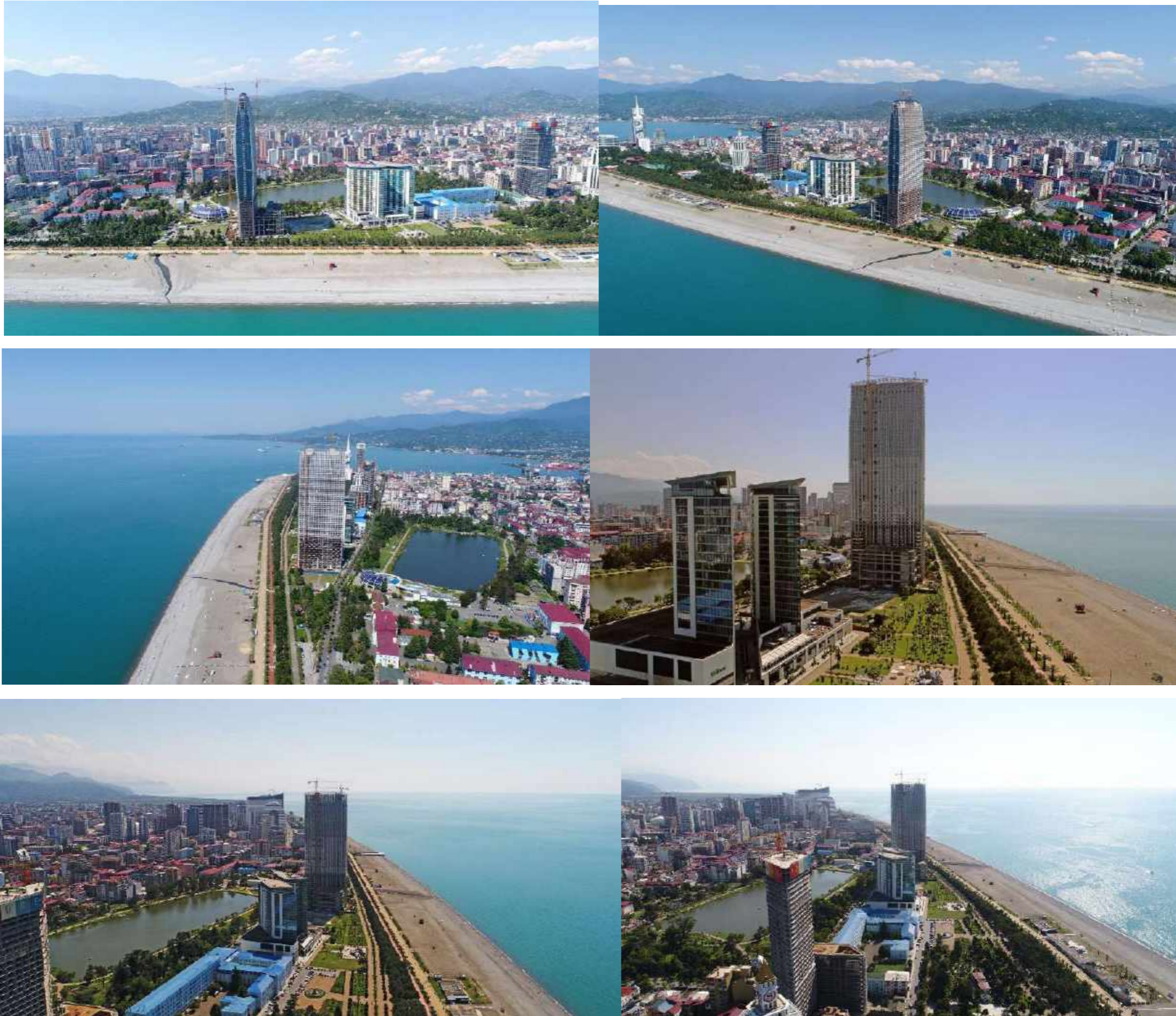
დანართი 5

ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქუჩა N44-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N 05.23.01.001) და ე. ნინოშვილის ქუჩა N39-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N 05.23.02.020) სამშენებლო განვითარებისათვის და განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნით

არსებული განაშენიანებული მიწის ნაკვეთების კვლევა

მიწის ნაკვეთი			მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი სამშენებლო განვითარების პარამეტრები									
საკადასტრო კოდი	ფართობი კვ.მ.	მიწისბ ნაკვეთის გამოყენების ფაქტობრივი სახეობა	განაშენების ფართობი	კ-1	განაშენების სიმჭიდროვის ფართობი	კ-2	გამწვანების ფართობი	კ-3	განაშენების სახეობა	სართული	შენიშვნა	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	05.23.02.004	8843,00	საცხოვრებელი, სასტუმრო	6050,00	0,7	59295,45	6,7	450,00	0,1	დახურული	22	
2	05.23.02.025	4405,00	საცხოვრებელი, სასტუმრო	998,90	0,7	70421,40	16,0	440,00	0,1	დახურული	55	
	ჯამი	13248,00			1,4		22,7		0,2			
	დომინირებული მაჩვენებელი		საცხოვრებელი	9048,90	0,7	129716,85	11,3	890,00	0,1	დახურული		

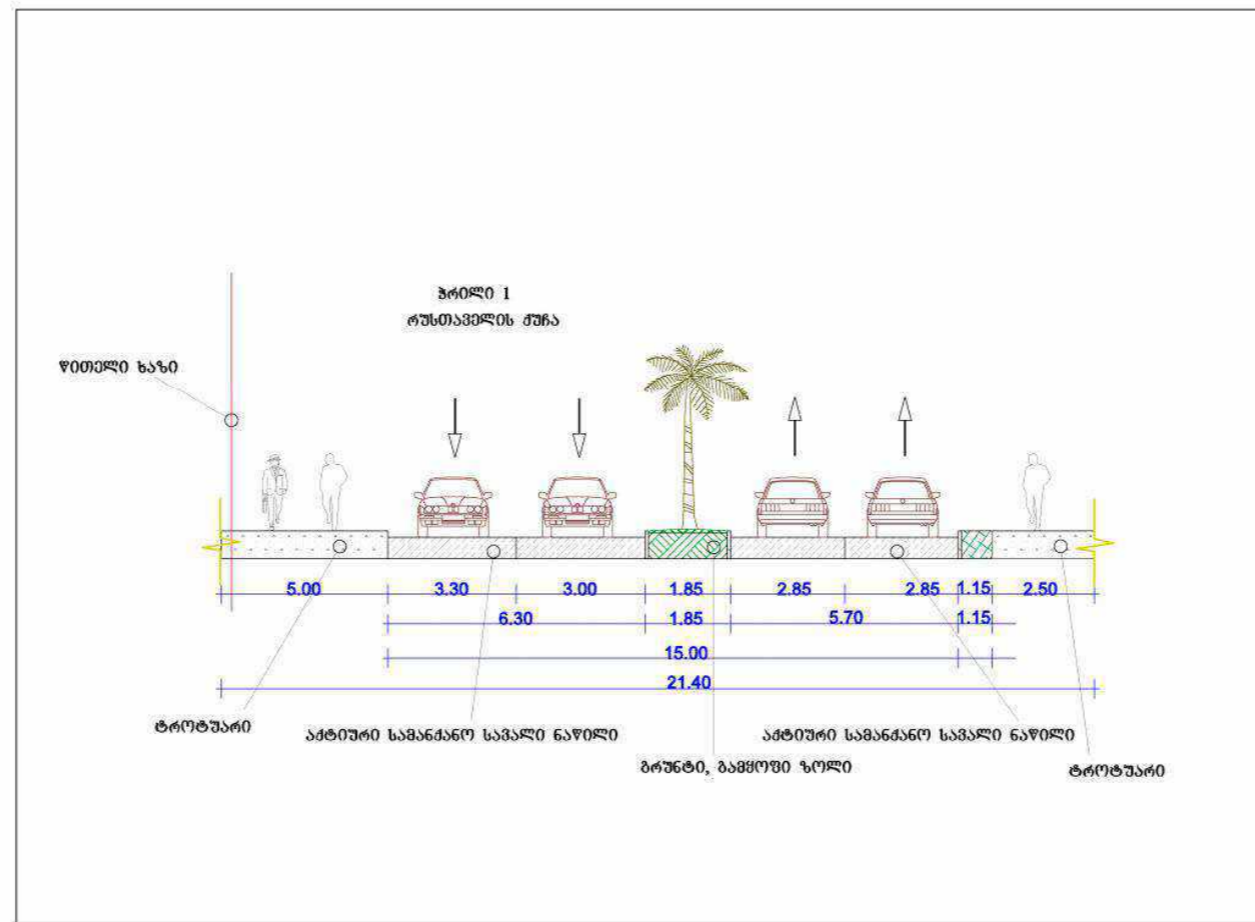




2. ინფრასტრუქტურა

2.1. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

რუსთაველის გამზირი წარმოადგენს საერთო სარგებლობის, ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზას. სამანქანე სავალი ნაწილის ზედაპირი წარმოადგენს ქვანაწილს. მოძრაობა ორმხრივია და თითოეული მიმართულებისთვის განსაზღვრულია 2 სამოძრაო ზოლი. საპირისპიროდ მოძრაობის მიმართულებები გამოყოფილია გამყოფი ზოლით. მომიჯნავე ქუჩები განკუთვნილია მსუბუქი ავტომობილებისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოძრაობისათვის. სატვირთო ავტომობილების, მისაბმელიანი და ნახევარმისაბმელიანი სატრანსპორტო საშუალების მოძრაობა აკრძალულია.



რუსთაველის გამზირი ქ. ბათუმის პირობებში ითვლება ინტენსიური მოძრაობის ქუჩად, მისი სატრანსპორტო გამტარუნარიანობა გადამკვეთი ქუჩებისა და შუქნიშნების გათვალისწინებით პიკურ სიტუაციაში (ზაფხულის თვეებში) შეადგენს საშუალოდ—1800 ავტომობილს საათში, დღე-ღამეში საშუალოდ—25–30 ათას ავტომობილს,

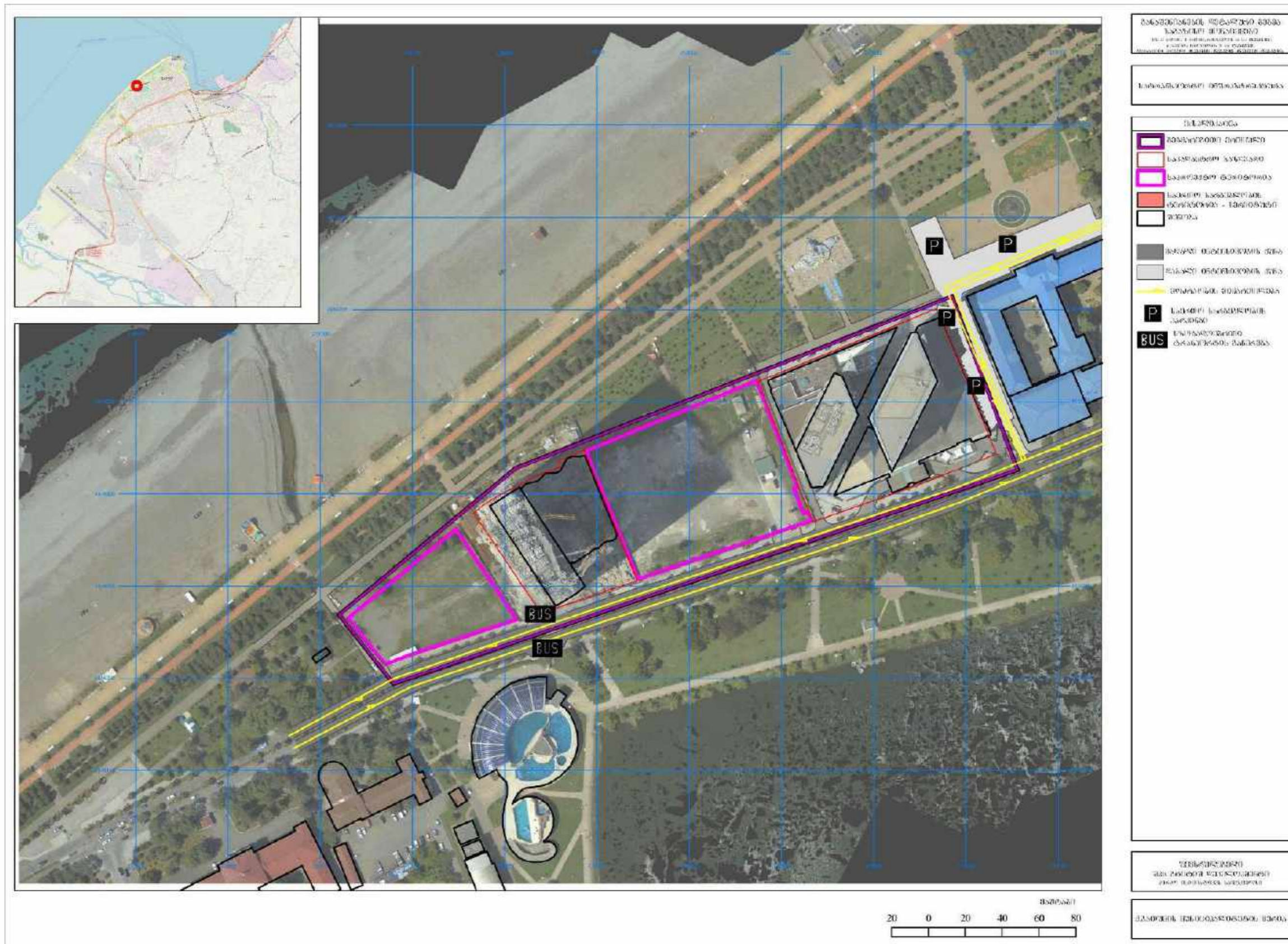
საპროექტო ტერიტორიების და გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ არსებული საქვეითე ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა ძირითადად დამაკმაყოფილებელია: ტროტუარები კონსტრუქციულად გამოყოფილია სამანქანე სავალი ნაწილისგან, ტროტუარების სიგანის პარამეტრები აკმაყოფილებს ქვეითთა უსაფრთხოდ გადაადგილებას. ზედაპირზე დაგებულია ფილაქანი და საქვეითე გადასასვლელები მონიშნულია „ზებრა“ მონიშვნით.

საპროექტო ობიექტებს საფეხმავლო მისაწვდომობის ფარგლებში გააჩნია ყველა საჭირო საყოფაცხოვრებო ფუნქციის მქონე ობიექტი. მიმდებარე ტერიტორია მდიდარია სარეკრეაციო გამწვანებული სივრცეებით (სკვერი, ბულვარი), ასევე იქვეა სანაპიროც და მრავალი ტურისტული და არამხოლოდ ტურისტული მიზიდვის ობიექტი. ადამიანთა გადაადგილება ხორციელდება უმეტესად ფეხით და ნაკლებად გამოიყენებენ ავტომობილს, რაც სატრანსპორტო ნაკადების დატვირთვაზე დადებითად აისახება. ქუჩაზე, ტროტუარების მცირე მონაკვეთებზე აღინიშნა ზედაპირის დაზიანება (საჭიროებს რეაბილიტაციას) საკვლევ არეალში შესწავლის შედეგად გამოვლინდა, რომ ტროტუარებზე არ გვხვდება ქვეითთა დატვირთული მოძრაობა და რაც მთავარია ტროტუარების არსებული პარამეტრები აკმაყოფილებს ფეხით მოსიარულეთა მოთხოვნებს უსაფრთხოდ გადასადგილებლად (ტროტუარების სიგანე ძირითადად 2 მეტრზე მეტია და კონსტრუქციულად გამოყოფილია სამანქანე სავალი ნაწილისგან).

აღსანიშნავია, რომ რუსთაველის ქუჩის მიმდებარედ დიდი მოცულობის სარეკრეაციო სივრცეების არსებობიდან გამომდინარე, მიმდებარე ტერიტორიებზე პოპულარულია ფეხით გადაადგილება, რაც მგზავრთა გადაადგილების მოდალურ განაწილებაზე დადებითად მოქმედებს.

საკვლევ არეალის მიმდებარედ, 100-150 მეტრის რადიუსში განთავსებულია საერთო სარგებლობის ფასიანი ავტოსადგომები, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საფეხმავლო მისაწვდომობის ფარგლებში (2-5 წთ საფეხმავლო მანძილზე) მდებარეობს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები. მუნიციპალური ავტობუსები ასრულებენ რეგულარულ რეისებს დადგენილი გრაფიკების მიხედვით შემდეგ მარშრუტებზე: N1; N1ა; N7; N7ა; N10; N10ა; N17. ავტობუსებს შორის ინტერვალი მერყეობს საშუალოდ 10–დან–17 წუთამდე.

დაანგარიშებულია მოცემული საკვლევე ობიექტიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და საჭირო დრო მათ დასაფარავად, ასე მაგალითად: სარფის საბაჟო გამშვებ პუნქტამდე მანძილია–20 კმ და მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს მსუბუქი ავტომობილისათვის–28 წთ; ადლიის „გაფორმების ეკონომიკურ ზონა“-მდე მანძილი–6,9 კმ; მის დასაფარად საჭირო დრო–13 წთ; ბათუმი ცენტრალი(რკინიგზის სადგური)–4.2 კმ, დაფარვის დრო–15 წთ; ბათუმის ცენტრალურ ავტოსადგურამდე მანძილი–7,9 კმ, საჭირო დრო მის დასაფარად–22 წთ; ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტამდე მანძილი შეადგენს–5,8 კმ–ს, მის დასაფარად საჭირო დრო–12 წთ; ბათუმის პორტის „გაფორმების ეკონომიკური ზონა“-მდე მანძილი–4,9 კმ, დაფარვის დრო–10 წთ. ავტომგზობელებისათვის უახლოესი ავტოგასამართი სადგური „რომპეტროლი“ მდებარეობს გორგილაძისა და ჯავახიშვილის ქუჩის კუთხეში, მანძილი სადგურამდე შეადგენს–600 მ–ს. მათ დასაფარად მსუბუქ ავტომობილს დაჭირდება–4 წთ.

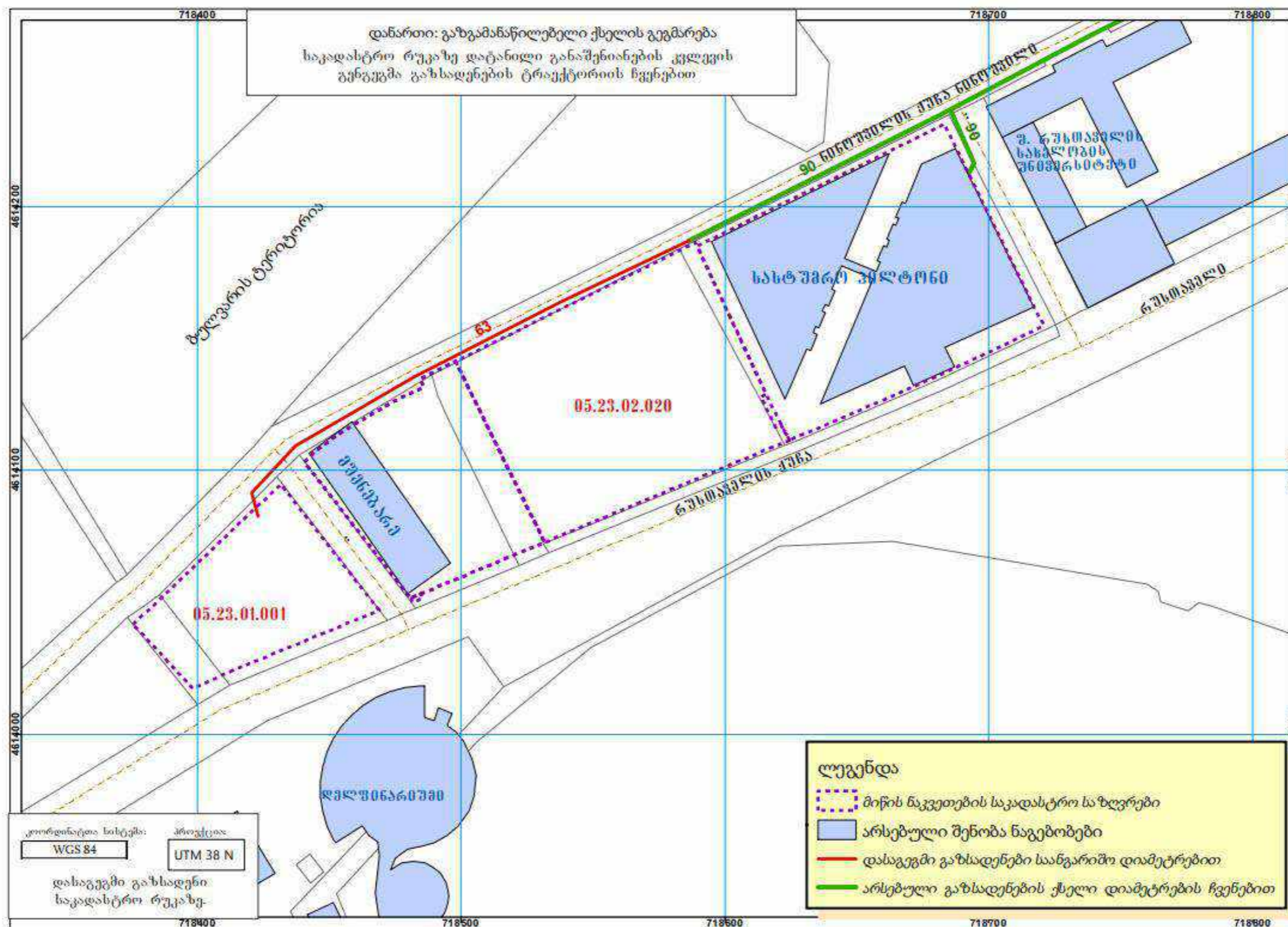


2.2. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

სასტუმრო კომპლექსების სასტუმრო ნომრების გაზიფიცირება დაგეგმილი არ არის, ხოლო კომერციული დანიშნულების ობიექტების გაზიფიცირებასთან, ასევე სასტუმროების წყალმომარაგება/წყალარინებასთან და ენერგომომარაგებასთან დაკავშირებული შესაბამისი ორგანიზაციების მიერ გაცემული სათანადო დოკუმენტაცია წარმოდგენილია ქვემოთ.



გეგმარებითი ერთეული გაზიფიცირებულია. საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე განსათავსებელი ობიექტების გაზომვარაგება შესაძლებელია მიმდებარედ გამავალი გაზსადენებიდან (იხ. რუკა).





O-SGG-CSH-LT-2021-8-27/074371634

SOCAR GEORGIA GAS

SOCAR Georgia Gas LTD
Regional office of Adjara
Gogebashvili (Baku) Str.46
Georgia, Batumi, 6000
Tel: 16 114

E-mail: socargas@socar.ge
www.mvgas.ge
www.socargas.ge

შპს „ბრიტიმ ინვესტი“ და შპს „ვესტინვესტი“
დირექტორს ბატონ ირაკლი კვერდელიძეს

№ O-SGG-CSH-LT-2021-8-27/07
27.08.2021

ბატონო ირაკლი

თქვენი 2021 წლის 25 აგვისტოს №01-SGG-HR-ST-2021-8-25/07 განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ ბათუმში, ნინოშვილის ქუჩა #39-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებულია შპს „სოკარ ჯორჯია გაზი“-ს საკუთრებაში არსებული დ-90 მმ საშუალო წნევის მიწისქვეშა გაზსადენი, რომლიდან სრულად არის შესაძლებელი უზრუნველყოფილი იქნეს ბუნებრივი გაზით მომარაგება განცხადებაში მითითებულ, კონკრეტულად დაგეგმილი მშენებლობისთვის. (წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად).

რაც შეეხება მშენებლობის დასრულების შემდეგ ახალი მომხმარებლის გამანაწილებელ ქსელზე მიერთებას, აღნიშნული შესაძლებელი იქნება საქართველოს ენერჯეტიკისა და წყალმომარაგების ეროვნული მარეგულირებელი კომისიის 2009 წლის 09 ივლისის #12 დადგენილებით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად.

მიერთების სამუშაოების განხორციელებისთვის აღვნიშნავთ რომ საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადებისას, მისაერთებელ ობიექტზე სრულად იქნეს დაცული ტექნიკური რეგლამენტითა და უსაფრთხოების ნორმებით გათვალისწინებული წესები, მათ შორის საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 22 იანვრის 101 დადგენილებით განსაზღვრული წესები.

დამატებითი ინფორმაციისათვის გთხოვთ მოგვმართოთ შემდეგ მისამართზე: ქ.ბათუმი, ბაქოს ქუჩა №46.

პატივისცემით,
აჭარის რეგიონალური ოფისის
დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელი
ვ.ბერიშვილი

01/4255
07.07.2021

შპს „სოკარ ჯორჯია გაზის“ აჭარის რეგიონალური ოფისის დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელს ბატონ ვახტანგ ბერიშვილს

შპს „ბრიტიმ დეველოპმენტი“-ს (ს/№405225475)

და

შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055)

წარმომადგენელი: დირექტორი
ირაკლი კვერდელიძე (პ/№3001004647)

საკონტაქტო მონაცემები:
- მის: ქ. ბათუმი, ხიმშიაშვილის ქ. №78,
- ტელეფონი: (577) 54 01 00

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

გაცნობებთ, რომ შპს „ბრიტიმ დეველოპმენტი“ (ს/№405225475) და შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055) სამშენებლო სანებართვო დოკუმენტაციის მოპოვების მიზნით საპროექტო სამუშაოებს აწარმოებს ქ. ბათუმში, ნინოშვილის ქ. №39-ში მდებარე 8 000,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.23.02.020) და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. №44-ში მდებარე 3 508,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.23.01.001) მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობაზე. ხსენებული პროექტისათვის გეგმარებით ერთეულს წარმოადგენს ქ. ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩით, სსიპ შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შენობასა და შპს „ტურივესტი“-ს შენობას შორის არსებული ქუჩითა და N05.23.01.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომთხოვნად მდებარე საზოგადოებრივი სივრცის შოთა რუსთაველის ქუჩასთან შეერთებით შემოსაზღვრული ტერიტორია (კვარტალი).

გთხოვთ დაგვიდასტუროთ, რომ ზემოთაღნიშნულ მისამართზე მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლებელი იქნება მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის გაზიფიცირება.

პატივისცემით,

შპს „ბრიტიმ დეველოპმენტი“-ს
დირექტორი

ი. კვეხელიძე



შპს „ვესტინვესტი“-ს
დირექტორი

ი. კვეხელიძე



**განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევა,
გაზიფიცირების შესაძლებლობის ანალიზისთვის მოსაკვლევი ობიექტის
სავარაუდო გაზის აბონანტებისთვის პიკური სიმძლავრის (მოხმარების) და
დასაერთებელი წნევის საფეხურის განსაზღვრა.**

**ქალაქ ბათუმი, წინოშვილის ქ. N39-ში და რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის
ნაკვეთებისთვის ს.კ N05.23.02.020 და N05.23.01.001.**

ქალაქ ბათუმში მდებარე, დამკვეთის მიერ მოსაკვლევად მიითითებულ, საპროექტო ტერიტორიულ ერთეულებზე რომლებიც შედგება ორი, ერთმანეთისგან სხვა მიწის ნაკვეთით (05.23.02.025) გამოყოფილი, ერთ ქუჩაზე განლაგებული საკადასტრო ერთეულებისაგან (ს.კ 05.23.02.020 და ს.კ 05.23.01.001) იგეგმება ორი, ცალკეული მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა.

საბოლოოდ გასაანალიზებელია განაშენიანების გეგმის უზნის არსებული და მიმდინარე პერსპექტივაში დასაგეგმი გაზის მოხმარებელები, მიმდებარე გაზსადენის ქსელის მიწოდების პოტენციური შესაძლებლობებით.

საკვლევი ტერიტორიის მომავალი გაზიფიცირების პროგრამის შემუშავებისა და სწორად დაგეგმვის მიზნით, განისაზღვრა და შეჯამდა ნაკვეთზე დასაგეგმი ორი, მრავალსართულიანი (55 სართული) სასტუმრო კომპლექსის ბუნებრივი აირის შესაძლო მაქსიმალური საათური მოხმარება. არსებული გეგმის კონცეფციით, უსაფრთხოების მიზნით, სასტუმროს ცალკეული ნომრები არ საჭიროებენ გაზით მომარაგებას, ვინაიდან მათი გათბობისთვის და ცხელი წყლით უზრუნველყოფისთვის გათვალისწინებულია ელექტრო ენერჯის გამოყენება, აღნიშნულიდან გამომდინარე კომპლექსებში გაზის მოხმარებელს წარმოადგენს ქვედა სართულზე (პირველ და ანტრესოლის სართულებზე) გასაანალიზებელი რამდენიმე ერთეული კვების ობიექტი (რესტორნები და ბარები) და ზოლო სართულზე დაგეგმილი ასევე კვების, გართობის და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ტიპის ობიექტები, სულ ჯამში, ორივე სასტუმროში გაზის მოხმარებელი ობიექტების სავარაუდო მაქსიმალური რაოდენობამ შეიძლება შეადგინოს 26 ერთეულამდე, ზემოთ აღნიშნული კონცეფციის შენობა-ნაგებობაში განსათავსებელი გაზის თითოეული პოტენციური აბონენტის მაქსიმალურ დასამკვებ სიმძლავრედ მიღებულია 10კუბ.მ/სთ-მდე პიკური გაზის მოხმარება, აქედან გამომდინარე გაზის ხელსაწყოების ერთდროულად მოხმარების კოეფიციენტის (ამ შემთხვევაში K2=0.8) გათვალისწინებით, მოსაკვლევი, დაგეგმილი სასტუმროების სავარაუდო მაქსიმალური (პიკური) საათური გაზის მოხმარებამ შეიძლება შეადგინოს:

$$Q_{max} = 10 \cdot 26 \cdot 0.8 = 208 \text{ კუბ.მ/სთ}$$

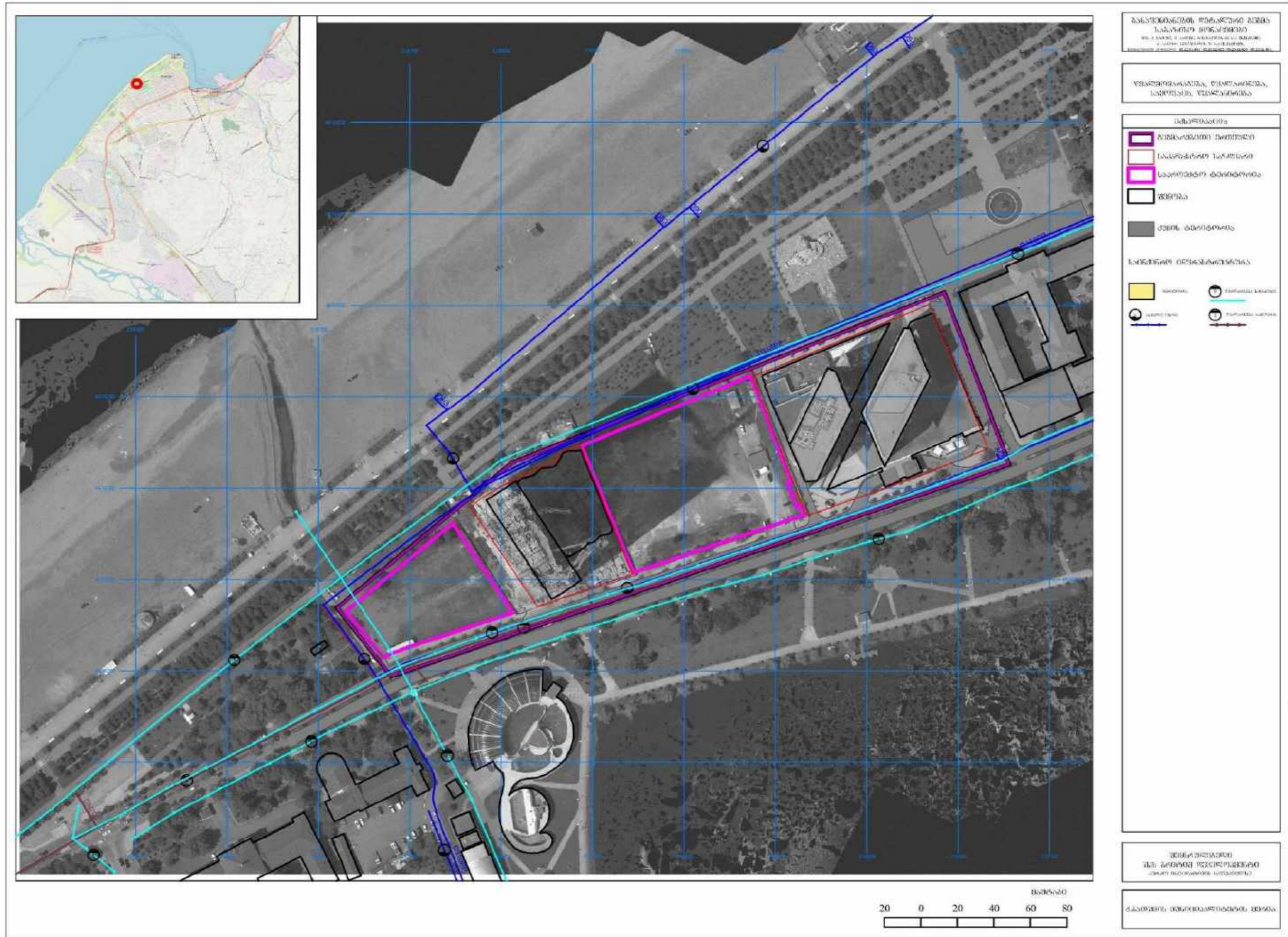
დასაგეგმი სასტუმროების მოსაკვლევი ტერიტორიის ერეულში, წინოშვილის ქუჩის მხრიდან ასევე გაზის ერთერთი გასათვალისწინებელი მოქმედი მოხმარებელია სასტუმრო კომპლექსი „ჰილტონი,, და მშენებარე მრავალსართულიანი შენობა.

სამომავლოდ სასტუმრო კომპლექსების სავარაუდო მოხმარებელების გაზმომარაგების **დაბალი წნევის საფეხურზე** დაერთების ადგილებს, შემდგომში შესაბამისი განაცხადის საფუძველზე, კონკრეტული გაზის მოხმარებელი ობიექტების მდებარეობის გათვალისწინებით განსაზღვრავს გაზის მიწოდებელი ლიცენზიანი კომპანია.

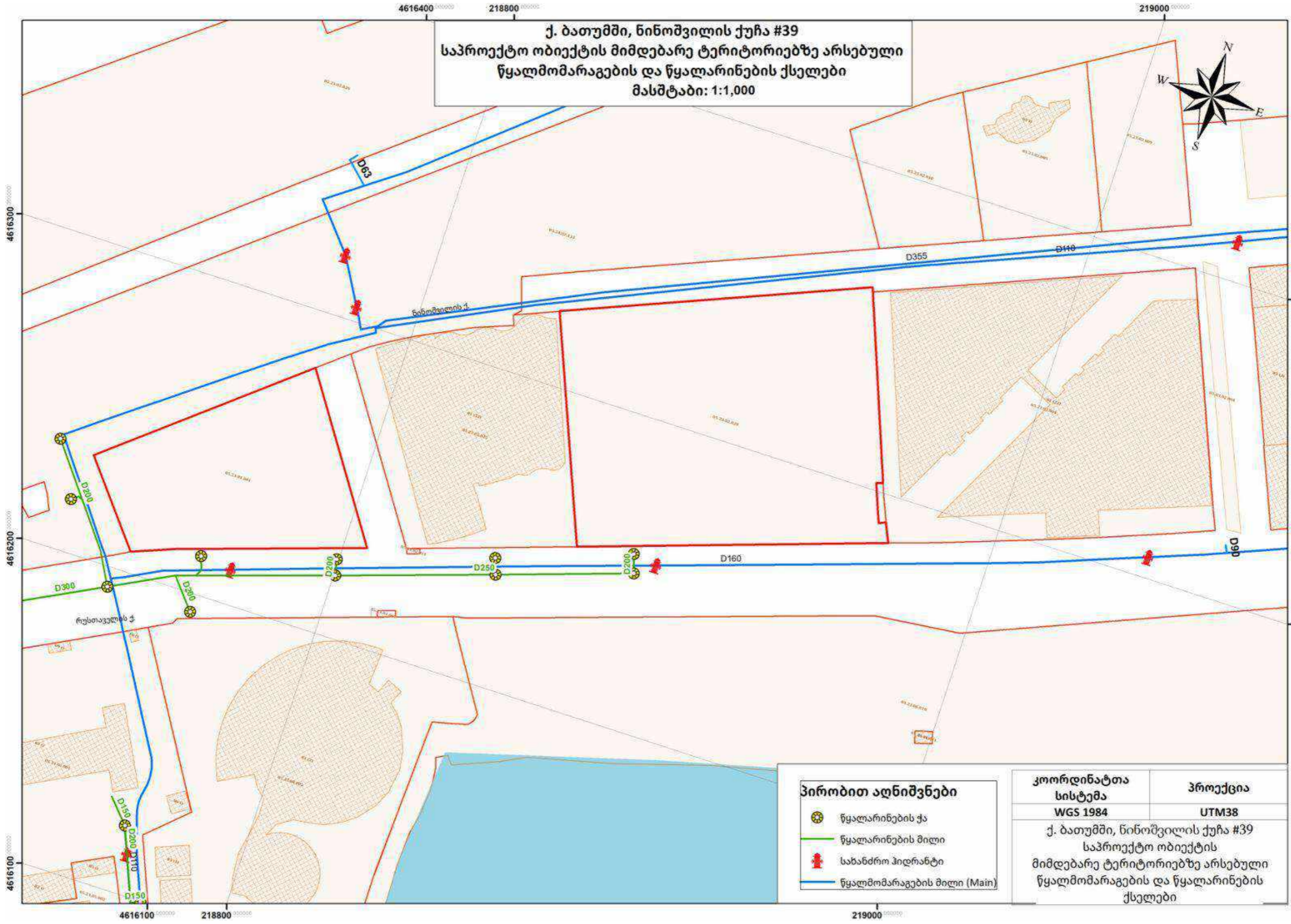
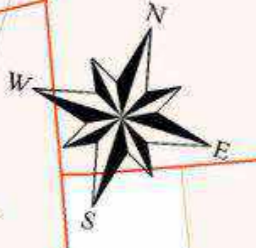
სპეციალისტი ბუნებრივი აირით მომარაგების საკითხებში.

შემსრულებელი  ი. ბურჭულაძე

გეგმარებითი ერთეული უზრუნველყოფილია წყალმომარაგების, წყალარინების და სანიაღვრე სისტემებით. (იხ. რუკა).



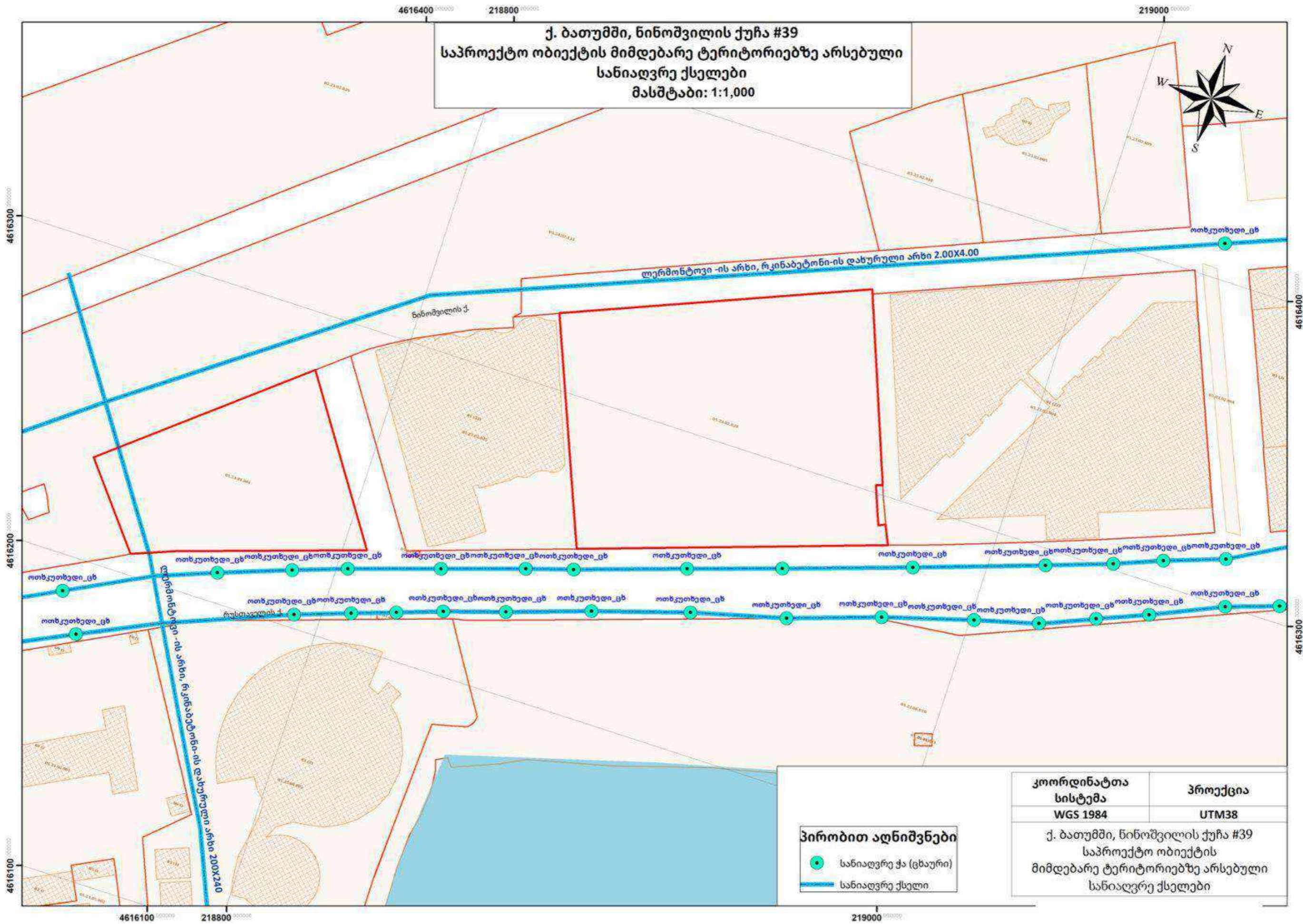
ქ. ბათუმში, ნინოშვილის ქუჩა #39
 საპროექტო ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიებზე არსებული
 წყალმომარაგების და წყალარინების ქსელები
 მასშტაბი: 1:1,000



პირობით აღნიშვნები

- წყალარინების ქა
- წყალარინების მილი
- სახანძრო ჰიდრანტი
- წყალმომარაგების მილი (Main)

კოორდინატთა სისტემა	პროექცია
WGS 1984	UTM38
ქ. ბათუმში, ნინოშვილის ქუჩა #39 საპროექტო ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიებზე არსებული წყალმომარაგების და წყალარინების ქსელები	



01/4257
07.07.2021

შპს „მათუშის წყლის“ (ს/№245556679)
გენერალურ დირექტორს
ბატონ ლევან დავითაძე

შპს „პრიტიმ დეველოპმენტი“-ს (ს/№405225475)

და

შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055)

წარმომადგენელი: დირექტორი
ირაკლი კვერდელიძე (პ/№3001004647)

საკონტაქტო მონაცემები:
- მის: ქ. მათუში, ხიმშიაშვილის ქ. №78,
- ტელეფონი: (577) 54 01 00

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

გაცნობებთ, რომ შპს „პრიტიმ დეველოპმენტი“ (ს/№405225475) და შპს „ვესტინვესტი“ (ს/№245399055) სამშენებლო სანებართვო დოკუმენტაციის მოპოვების მიზნით საპროექტო სამუშაოებს აწარმოებს ქ. მათუშში, ხიმშიაშვილის ქ. №39-ში მდებარე 8 000,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/ქ: 05.23.02.020) და ქ. მათუშში, რუსთაველის ქ. №44-ში მდებარე 3 508,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/ქ: 05.23.01.001) მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობაზე. ხსენებული პროექტისათვის გეგმარებით ერთეულს წარმოადგენს ქ. მათუშში, შოთა რუსთაველის ქუჩით, სსიპ შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შენობასა და შპს „ტურივესტი“-ს შენობას შორის არსებული ქუჩითა და N05.23.01.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე საზოგადოებრივი სივრცის შოთა რუსთაველის ქუჩასთან შეერთებით შემოსაზღვრული ტერიტორია (კვარტალი).

გთხოვთ დაგვიდასტუროთ, რომ ზემოთაღნიშნულ მისამართზე მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლებელი იქნება მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის წყალმარაგებისა და წყალარინების სისტემებით უზრუნველყოფა.

პატივისცემით,

შპს „პრიტიმ დეველოპმენტი“-ს
დირექტორი

ი. კვეციანი



შპს „ვესტინვესტი“-ს
დირექტორი

ი. კვეციანი



**განაშენების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის წყალმომარაგებისა და წყალარინების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სექციის ანალიზი.
ქალაქ ბათუმი, ნინოშვილი ქუჩა #39-ში და რუსთაველის ქუჩა #44 ში არსებულ მიწის ნაკვეთისათვის ს.კ 05.23.02.020 და 05.23.01.001**

ქ. ბათუმში ნინოშვილის ქუჩა #39-ში და რუსთაველის ქუჩა #44 მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.23.02.020 05.23.01.001), დაგეგმილია ორი 55 სართულიანი 2900 ნომრიანი სასტუმროს მშენებლობა.

საპროექტო ტერიტორიების მომავალი წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემის უზრუნველსაყოფად, შესწავლილი იქნა საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული წყალმომარაგების გამანაწილებელი ქსელისა და წყალარინების ქსელის არსებული მდგომარეობა და ასევე საპროექტო სასტუმროს შესაძლო მოცულობების ხარჯები:

საპროექტო სასტუმროები დაკომპლექტებულია ნომრებით აქედან გამომდინარე მოცულობების დაანგარიშებისათვის გამოყენებულია თითო ნომრზე საბაზანოს 3 სველი წერტილი; საერთო საშარეულო, რომელიც მოემსახურება საპროექტო სასტუმროს ნომრებს, რომელზეც გათვალისწინებული იქნება 6 სველი წერტილი; სამრეცხაო, კომერციული დანიშნულების ობიექტები, საგურაო აუზი და ასევე სახანძრო უსაფრთხოების ნორმებიდან გამომდინარე (საქართველოში მოქმედი სახანძრო უსაფრთხოების წესების საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის, ბრძანება №449, 2007 წლის 27 მარტი) სახანძრო ჰიდრანტის 9 წერტილი

- ა) საბაზანო - 3 სველი წერტილი;
- ბ) საერთო საშარეულო - 6 სველი წერტილი;
- გ) სამრეცხაო - 4 სველი წერტილი
- დ) კომერციული ობიექტები
- ე) საცურაო აუზი/გამაჯანსაღებელი ცენტრი
- ვ) სახანძრო უსაფრთხოება

#	დასახელება	ხარჯი / ნორმა სულზე ლდ/დ	საშუალოდ ლდ/დ
ა	1. ხელსაბანი	40 ლტ.	300 ლტ.
	2. საშხავე	85 ლტ.	450 ლტ.
	3. უნიტაზი	50 ლტ.	400 ლტ.
ბ	4. ხელსაბანი - X2	80 ლტ.	600 ლტ.
	5. ჭურჭლის სარეცხი ონკანი - X2	120 ლტ.	900 ლტ.
	6. ჭურჭლის სარეცხი მანქანა - X2	90 ლტ.	400 ლტ.
გ	7. ხელსაბანი	40 ლტ.	300 ლტ.
	8. თეთრეული სარეცხი მანქანა - X3	150 ლტ.	500 ლტ.
დ	კომერციული დანიშნულების ობიექტები	210 ლტ.	1500 ლტ.
ე	საცურაო აუზი 600 კმ/სპა	3000 ლტ.	4500 ლტ.
ვ	სახანძრო უსაფრთხოება		1500 ლტ.

ა) საშუალო წყლის ხარჯი ერთ ნომრზე მიღებულია (300+450+400)=1150 ლტ.დდ/დ
1150 ლტ.დდ/დ * 2900 = **3335000 ლტ.დდ/დ**
ბ, გ) საშუალო წყლის ხარჯი საშარეულო-სამრეცხაოზე მიღებულია
(600+900+400+300+500)=2700 ლტ.დდ/დ
2700 ლტ.დდ/დ * 1 = **2700 ლტ.დდ/დ**

- დ) კომერციული ფართობი: 1500 ლტ.დდ/დ
- ე) საცურაო აუზი: 4500 ლტ.დდ/დ
- ვ) მაქსიმალური წყლის ხარჯი სახანძრო უსაფრთხოებაზე მიღებულია 1500 ლტ.დდ/დ

3335000+2700+1500+4500+1500=3345200 ლტ.დდ/დ

აღნიშნული მოხმარების მიხედვით ცენტრალურ სისტემაზე დაერთება უნდა მოხდეს **დ350მმ-იანი ან 3 დ150მმ-იანი** წყლის მილით, რომელიც **3345კმ/დდ/დ** წყალმომარაგების გამტარიანობის წარმალობას უზრუნველყოფს. ვინაიდან აღნიშნული ობიექტები კომერციული დანიშნულებისაა, შესაძლებელია წყლის მოხმარება არასტანდარტული იყოს ასევე პიკის საათებში დატვირთვის მიხედვით და სავსებით ნორმალური იქნება თუ დაერთება ცენტრალურ წყალმომარაგების სისტემაზე მოხდება **დ75მმ-იანი** წყლის მილით, რომლის საშუალებით მაქსიმალურად იქნება დადელი არასაკოფაგებოვრობო წყლის მოხმარება.

მრავალნომრიანი სასტუმროების ნომრების დაერთება წყალმომარაგებაზე რეკომენდირებულია **დ25-დ32მმ-იანი** წყლის მილით. იმის გათვალისწინებით, რომ ნომრების დატვირთვის დროს პიკის და ჩვეულებრივი საათებში, სააღური წყლის მოხმარება თანაბარი, რომ არ იყოს და დასაშვებ იქნება ერთდროულად რამოდენიმე სველი წერტილით სარგებლობა. რეკომენდირებულია მრავალნომრიანი სასტუმროების სართულებზე შიდა გამანაწილებელი დგარები მოწყობილი იყოს პირველი სართულიდან **დ63მმ-იანი** და მეხუთე სართულიდან **დ50მმ-იანი** წყლის გარდამავალი მილით, წყლის მასის მოცულობის გათანაბრების მიზნით, ასევე სართულებზე იქნება დასამონტაჟებელი წყლის წნევის რეგულატორი, რომლებიც განაწილებული უნდა იყოს ცენტრალური დგარიდან სართულებზე სიმაღლის დონის მიხედვით სტაბილური წნევის შესანარჩუნებლად.

წყალარინების ქსელის დაერთება რეკომენდირებულია **დ400მმ-იანი** ან ორი **დ200მმ-იანი** წყალარინების მილით ცენტრალურ მილზე დაერთებით, რომელიც უზრუნველყოფს **3345კმ/დდ/დ** სითხის გამტარიანობას.

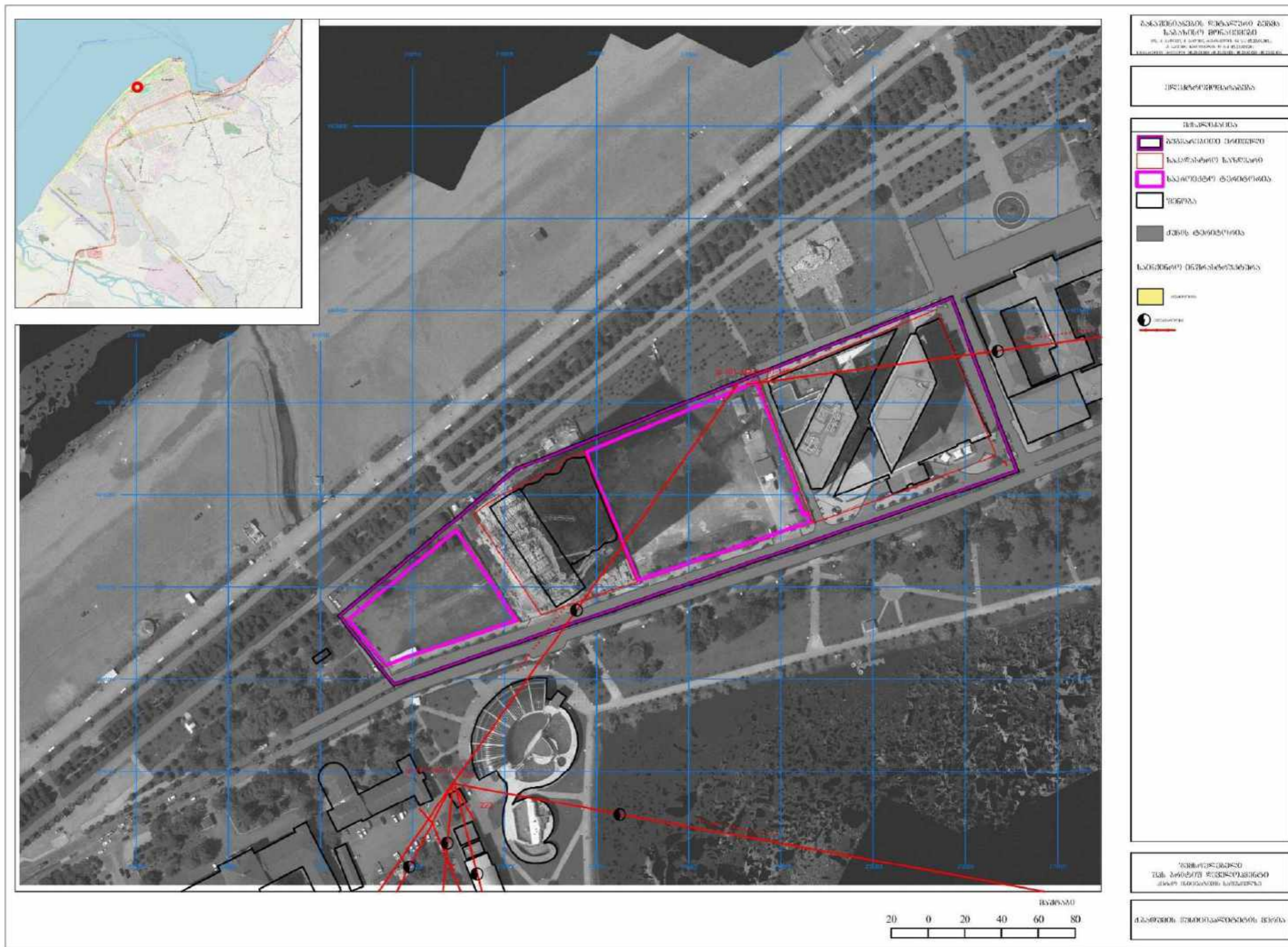
მრავალსართულიანი სასტუმროების კორპუსის მოცულობის მიხედვით დასაშვებია ცენტრალური დგარის მოწყობა სართულებზე **დ150მმ-იანი** ან **დ200მმ-იანი** წყალარინების მილით, რომლის შეკრება მოხდება საპროექტო შენობის მახლობლად საპროექტო შემკრებ წყალარინების ტაში, რომელიც შემდგომ მიერთებული იქნება ცენტრალურ წყალარინების სისტემაზე.

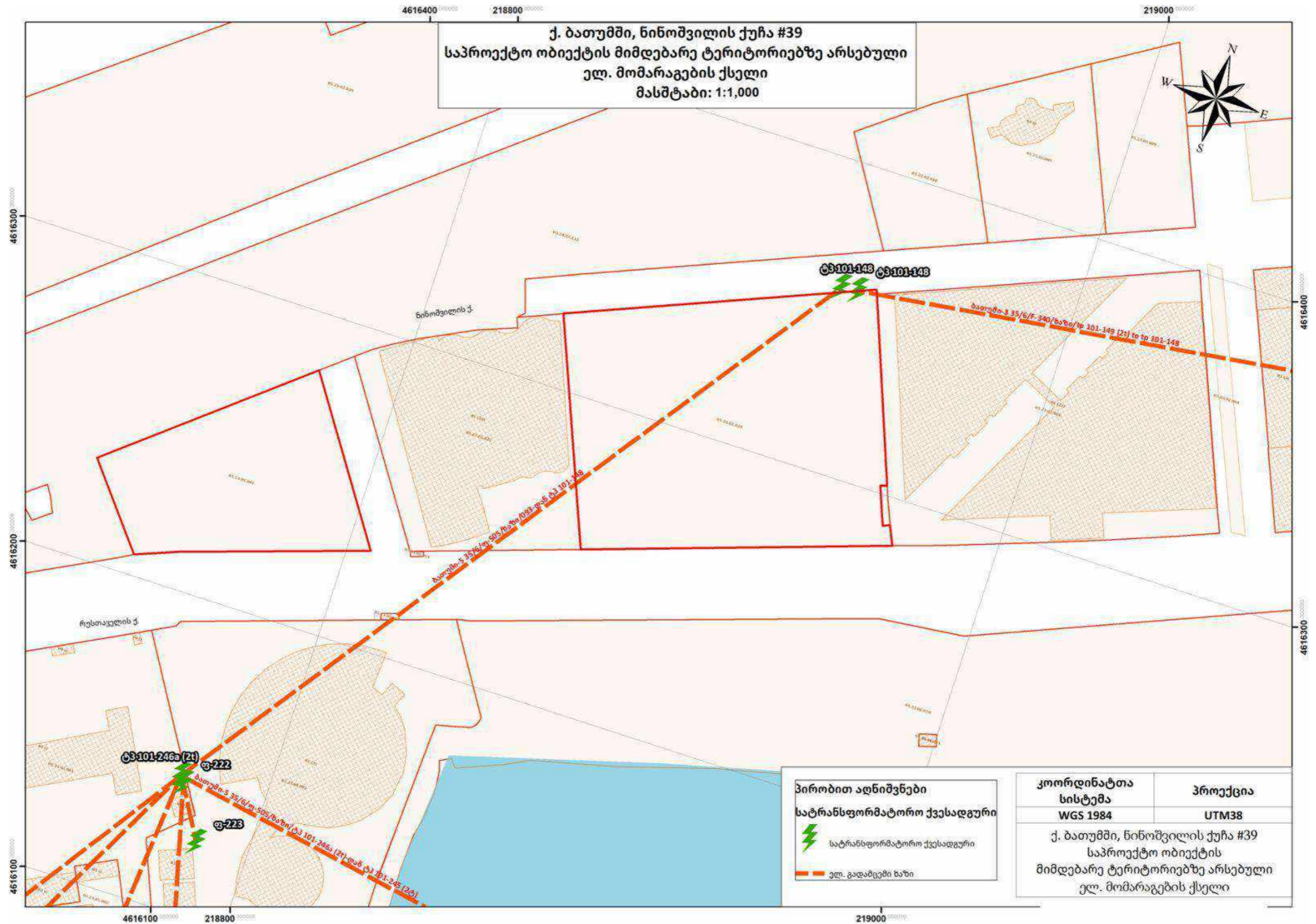
სპეციალისტი წყალმომარაგებისა და წყალარინების
შპს „დიმშენპროექტი“



ირაკლი დიდმანიძე

გეგმარებითი ერთეული უზრუნველყოფილია ელექტრომომარაგებით (იხ. რუკა). საპროექტო ობიექტების ელექტრომომარაგებასთან დაკავშირებით დადებულია შეთანხმება (იხ. შეთანხმება).





კოორდინატთა სისტემა	პროექცია
WGS 1984	UTM38
<p>ქ. ბათუმში, ნინოშვილის ქუჩა #39 საპროექტო ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიებზე არსებული ელ. მომარაგების ქსელი</p>	

შეთანხმება #

Agreement No.

ქობულისი, 2020 წ.

Tbilisi, 2020

ერთის მხრივ, სს „ენერჯო-პრო ჯორჯია“, წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის მიხეილ ბოცვაძის სახით (შემდგომში წოდებული როგორც „ენერჯო-პრო“)

JSC „Energo-Pro Georgia“, represented by its General Director Mikheil Botsvadze (hereinafter referred to as „Energo-Pro“), on the one hand

და

and

მეორეს მხრივ, შპს „ბრიტან დეველოპმენტი“, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ირაკლი კვერცხელიძის სახით (შემდგომში წოდებული როგორც „კომპანია“).

LLC „British Development“, represented by its Director, Irakli Kverghelidze (hereinafter the „Company“)

ვინაიდან,

Whereas,

კომპანიამ მიმართა ენერჯო-პროს და მოთხოვა 25 მგვტ-დან 35 მგვტ-მდე სიმძლავრის უზრუნველყოფა 05.23.01.001, 05.23.02.020, 05.32.14.073, 05.34.22.637, 05.30.38.001, 05.30.38.004, 05.30.38.005, 05.30.38.029, 05.30.38.030, 05.30.38.031, 05.26.02.133 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული ობიექტისათვის;

Company requested Energo-Pro from 25 MW up to 35 MW capacity for unit, registered with cadastral codes: 05.23.01.001, 05.23.02.020, 05.32.14.073, 05.34.22.637, 05.30.38.001, 05.30.38.004, 05.30.38.005, 05.30.38.029, 05.30.38.030, 05.30.38.031, 05.26.02.133

ენერჯო-პრო ვერ უზრუნველყოფს დამატებითი სიმძლავრეების მიწოდებას, ქ. ბათუმში არსებული არარეგულირებული მიერთებების საჭიროებისათვის და კომპანიის მიერ მოთხოვნილი სიმძლავრეების დასაკმაყოფილებლად აუცილებელია ენერჯო-პროს კუთვნილი მაღალი ძაბვის ელ. გადამცემი ხაზებისა და ქვესადგურების რეკონსტრუქცია;

Energo-Pro cannot provide additional capacities for non-regulated connections on the territory of Batumi and in order to provide capacity requested by the Company, it is necessary to reconstruct high voltage electricity transmission lines and sub-stations owned by Energo-Pro;

მხარეები დებენ წინამდებარე შეთანხმებას შემდეგი პირობებით:

conclude the present Agreement under following terms and conditions:

მუხლი 1. შეთანხმების პირობები

Article 1. Terms and Conditions of the Agreement

1.1. წინამდებარე შეთანხმების საფუძველზე, ენერჯო-პროს კუთვნილი მაღალი ძაბვის ელ. გადამცემი ხაზი „ქარნალი“-სა და ქვესადგურების „ბათუმი 2“, „ბათუმი 4“, „ბნკ“ და „მახინჯაური“-ის რეკონსტრუქციის მიზნით, კომპანია ენერჯო-პროს ვალდებულია გადაუხადოს ენერჯო-პროს 7 000 000 (შვიდი

1.1. Based on this Agreement, Company undertakes to pay to Energo-Pro 7 000 000 (seven million) GEL, including VAT with a purpose of reconstructing Energo-Pro's high voltage electricity transmission line "Charnali" and sub-stations "Batumi 2", "Batumi 4", "BNQ" and "Makhinjauri".

იურიდიული დეპარტამენტი
Legal Department

მილიონი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით.

1.2. ენერჯო-პრო ეისრულობს ვალდებულებას, რომ კომპანიის მიერ გადახდილი თანხით დააფინანსებს 1.1. პუნქტში მითითებული ხაზისა და ქვესადგურის რეკონსტრუქციის ნაწილს ასევე ქ. ბათუმში და მის მიმდებარედ დაგეგმილი არარეგულირებული მიერთებებიდან მოიზიდავს დამატებით თანხებს აღნიშნული ხაზისა და ქვესადგურის სრული რეკონსტრუქციისათვის.

1.2. Energo-Pro undertakes an obligation to fund part of reconstruction of the line and sub-station indicated in the paragraph 1.1. from the amount paid by the Company and to attract additional amounts from non-regulated connections, planned in Batumi and adjacent territory, for complete reconstruction of the above-mentioned line and sub-station.

1.3. წინამდებარე შეთანხმების 1.1. პუნქტში მითითებული თანხის გადახდის სანაცვლოდ, ენერჯო-პრო ეისრულობს ვალდებულებას 2020 წლის 31 დეკემბრამდე 05.23.01.001, 05.23.02.020 და 05.32.14.073 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული ობიექტებისათვის ენერჯო-პროს კუთვნილ ქვესადგურში „ბათუმი 4“, 05.34.22.637 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული ობიექტისათვის ენერჯო-პროს კუთვნილ ქვესადგურში „მახინჯაური“, 05.30.38.001, 05.30.38.004, 05.30.38.005, 05.30.38.029, 05.30.38.030 და 05.30.38.031 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული ობიექტებისათვის ენერჯო-პროს კუთვნილ ქვესადგურში „ბნკ“, ხოლო 05.26.02.133 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული ობიექტისათვის ენერჯო-პროს კუთვნილ ქვესადგურში „ბათუმი 2“ უზრუნველყოს უზრუნველყოფის ღირებულება შეადგენს 200 000 (ორასი ათასი) ლარს, დღგ-ს ჩათვლით.

1.3. In return for payment of amount, referred to in paragraph 1.1. of this Agreement, Energo-Pro undertakes to provide 35 MW capacity in total for units registered with cadastral codes: 05.23.01.001, 05.23.02.020 and 05.32.14.073 at Energo-Pro's substation "Batumi 4", for unit registered with cadastral code: 05.34.22.637 at Energo-Pro's substation "Makhinjauri", for units registered with cadastral codes: 05.30.38.001, 05.30.38.004, 05.30.38.005, 05.30.38.029, 05.30.38.030 and 05.30.38.031 at Energo-Pro's substation "BNQ", while for units registered with cadastral code: 05.26.02.133 at Energo-Pro's substation "Batumi 2" until December 31, 2020. Cost of provision of 1 MW capacity amounts to 200 000 (two hundred thousand) GEL, including VAT.

1.4. კომპანიის მიერ სიმძლავრის ათვისების დაწყება მოხდება კომპანიის მიერ 1.7. პუნქტის შესაბამისად საბოლოო გადახდის განხორციელებიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში.

1.4. Company shall start utilization of capacity within 5 working days from making final payment in accordance with paragraph 1.7.

1.5. ენერჯო-პროს მიერ სიმძლავრის უზრუნველყოფის შემდეგ, მხარეები აფორმებენ შესაბამის მიღება-ჩაბარების აქტს. ენერჯო-პროს მხრიდან აღნიშნულ მიღება-ჩაბარების აქტს ხელს აწერს მისი დასავლეთ საქართველოს რეგიონალური ფილიალის დირექტორი.

1.5. After Energo-Pro provides capacity envisaged by this Contract Parties shall sign relevant hand-over act. On Energo-Pro's behalf given hand-over act shall be signed by its West Georgia Regional Branch Director.

1.6. კომპანია უფლებამოსილია, წინამდებარე შეთანხმების გაფორმების დღიდან 12 თვის ვადაში მიმართოს ენერჯო-პროს წინამდებარე

1.5. Within 12 months from signature of this Contract Company is authorized to apply to Energo-Pro with request of decrease of the capacity envisaged by this

2.

იურიდიული დეპარტამენტი
Legal Department

შეთანხმებით მოთხოვნილი სიმძლავრის 25 მგვტ-მდე შემცირების თაობაზე აღნიშნულ შემთხვევაში მხარეები გააფორმებენ დამატებით შეთანხმებას მოთხოვნილი სიმძლავრის შემცირების, მისი ღირებულებისა და გადახდის პრობების შევსების თაობაზე.

1.7. კომპანია კისრულობს ვალდებულებას აღწარმოადგინოს ენერჯო-პროს 1.1. პუნქტში მითითებული თანხა შემდეგი წესით:

- 1 200 000 (ერთი მილიონ ორასი ათასი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - 2022 წლის 1 მაისამდე;
- 1 200 000 (ერთი მილიონ ორასი ათასი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - 2022 წლის 1 დეკემბრამდე;
- 1 200 000 (ერთი მილიონ ორასი ათასი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - 2023 წლის 1 მაისამდე;
- 1 200 000 (ერთი მილიონ ორასი ათასი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - 2023 წლის 1 დეკემბრამდე;
- 1 200 000 (ერთი მილიონ ორასი ათასი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - 2024 წლის 1 მაისამდე;
- 1 000 000 (ერთი მილიონი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - 2024 წლის 1 დეკემბრამდე;

1.8. 1.3. პუნქტში მითითებული, კომპანიის ობიექტის ენერჯო-პროს ქსელზე მიერთება (შემდგომში „ქსელზე მიერთება“) მოხდება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

მუხლი 2. შეთანხმების მოქმედების ვადა

2.1. წინამდებარე შეთანხმება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის დღიდან და ძალაშია მხარეთა მიერ წინამდებარე შეთანხმებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულებამდე.

მუხლი 3. ფორს-მაჟორი

3.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობისაგან შეთანხმებით გასაზღვრული ვალდებულების შესრულებლობისათვის, თუ ეს გამოწვეულია დაუძლეველი ძალით.

3.2. დაუძლეველი ძალა წინამდებარე მუხლის მიზნებისათვის ნიშნავს ისეთ გარემოებებს, რომლებიც არ არსებობდა შეთანხმების დადების მომენტისათვის, წარმოიშვა მხარეთა

Agreement to 25 MW. In such case, Company and Energo-Pro shall sign an additional agreement on decrease of capacity, change in its cost and terms of its payment.

1.7. Company undertakes to reimburse to Energo-Pro sum given in paragraph 1.1. according to the following rule:

- 1 200 000 (one million two hundred thousand) GEL, including VAT - until May 1, 2022;
- 1 200 000 (one million two hundred thousand) GEL, including VAT - until December 1, 2022;
- 1 200 000 (one million two hundred thousand) GEL, including VAT - until May 1, 2023;
- 1 200 000 (one million two hundred thousand) GEL, including VAT - until December 1, 2023;
- 1 200 000 (one million two hundred thousand) GEL, including VAT - until May 1, 2024;
- 1 000 000 (one million) GEL, including VAT - until December 1, 2024;

1.8. Company's unit, indicated in paragraph 1.3. will be connected to Energo-Pro's network, according to rule envisaged by Georgian legislation (hereinafter "connection to network").

Article 2. Term of the Agreement

2.1. This Agreement shall enter into force from the day of its signature and shall be effective until fulfilment of the obligations provided for by this Agreement.

Article 3. Force Majeure

3.1. The Parties shall be released from liability for nonperformance of the obligations undertaken under this Agreement, if this was caused by force-majeure.

3.2. For the purposes this Article force majeure shall mean circumstances which did not exist at the moment of conclusion of the Agreement, occurred without intention

3



ნების გარეშე და მათი ქმედებისაგან დამოუკიდებლად და რომელთა კონტროლი აღემატება მხარეთა შესაძლებლობას დაუძლეველი ძალა მოიცავს შემდეგ მოვლენებს (მაგრამ არ შემოიფარგლება):

- სტიქიური მოვლენები (მიწისძვრა, წყალდიდობა, გრიგალი და ა.შ.);
 - ხანძარი, დივერსიები, ხელისუფლების არამართლზომიერი გადაწყვეტილება;
 - საომარი მოქმედებები;
- სხვა მოვლენები, რომლებიც არ ექვემდებარება მხარეთა კონტროლს.

3.3. მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გამო, ვალდებულია აცნობინოს ამის შესახებ მეორე მხარეს შესაბამისი გარემოების დადგომისთანავე, თუ ეს შეუძლებელი არ არის იმავე გარემოებების გამო. სხვა შემთხვევაში აღნიშნული მხარე არ თავისუფლდება პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების შესრულებლობისათვის.

მუხლი 4. გამოყენებული სამართალი და დავების გადაწყვეტის წესი

4.1. შეთანხმება დადებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და ინტერპრეტირებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით.

4.2. მხარეებმა ყველა ღონე უნდა იხმარონ, რათა პირდაპირი არაოფიციალური მოლაპარაკებების პროცესში შეთანხმებით მოაგვარონ ყველა უთანხმოება და დავა, წარმოქმნილი მათ შორის შეთანხმების ან მასთან დაკავშირებული სხვა კომპონენტის ირგვლივ.

4.3. თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში მხარეები ვერ შეძლებენ სადაო საკითხის შეთანხმებით მოგვარებას, ნებისმიერ მხარეს დავის გადაწყვეტის მიზნით შეუძლია დადგენილი წესის მიხედვით მიმართოს საქართველოს სასამართლოს.

მუხლი 5. დასკვნითი დებულებები

and activity of the Parties and are beyond Parties' control. Force majeure shall cover (but shall not be limited to) the following circumstances:

- Natural disasters (earthquake, flood, hurricane etc);
- Fire, diversions, illegal decisions of the Government;
- Military operations;
- Other circumstances beyond the control of the Parties.

3.3. The Party which cannot perform the undertaken obligations due to force majeure shall be obliged to inform the other Party about this from the moment of occurrence of force majeure except for when such notification is impossible due to the same force majeure circumstances. Otherwise the mentioned Party shall not be released from liability for non-performance of the obligation.

Article 4. Legislation and Settlement of Disputes

4.1. This Agreement is made in accordance with and shall be interpreted under the Laws of Georgia.

4.2. The Parties shall make every effort to settle any dispute arisen between them from the Agreement or from any other component related to the Agreement, through direct and informal negotiations.

4.3. If Parties fail to reach an agreement within 30 (thirty) days from starting such negotiations, either of the Parties shall have the right to address Georgian court, under established rule, with a purpose of settling the dispute.

Article 5. Final Provisions

4



5.1 შეთანხმების ცვლილება შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

5.1. Changes can be made to this Agreement only by a written agreement of the Parties.

5.2 წინამდებარე შეთანხმება შედგენილია 2 (ორ) ქართულ-ინგლისურ ეგზემპლარად. შეთანხმების ქართულ და ინგლისურ ტექსტებს შორის განსხვავების შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან ვარიანტს.

5.2. This Agreement is made in 2 (two) Georgian-English language copies. In case of discrepancies between the Georgian and English language texts of the Agreement, preference will be given to the Georgian text.

მხარეთა რეკვიზიტები:

Requirements of the Parties:

ენერჯო-პრო/Energo-Pro

კომპანია/Company

სს „ენერჯო-პრო ჯორჯია“
JSC "Energo-Pro Georgia"
მისამართი / Address:
ქ.თბილისი, ზურაბ ანჯაფარიძის ქ. #19
Zurab Anjaparidze str. No.19, Tbilisi
საიდ. კოდი / ID №: 205 169 066
სამანკო რეკვიზიტები / Bank Requisites:
სს "საქართველოს ბანკი"
JSC "Bank of Georgia"
ბანკის კოდი / Bank Code: BAGAGE22
ანგარიშის ნომერი / Settlement Account:
GE34BG000000202872400

მშ „ბრიტის დეველოპმენტი“
LLC "British Development"
მისამართი / Address:
ქ. ბათუმი, კობალაძის ქ. #4, სართული I, ბლოკი A
4 Kobaladze st., 1st floor, Block A, Batumi
საიდ. კოდი/Identification Code: 405225475



მიხეილ ბოცვაძე / Mikheil Botsvadze
გენერალური დირექტორი / General Director

ირაკლი კვერელიძე/Irakli Kvergelidze
დირექტორი / Director

ენერჯომომარაგების განმარტებითი ბარათი

ქ. ბათუმში, ზღვისპირა პარკის მიმდებარედ, სააკადსტრო კოდების 05.23.01.001 და 05.23.02.020 დაგეგმილია ორი 55 სართულიანი სასტუმრო კომპლექსის აშენება.

პროექტი ობიექტების ნუსხაში ითვალისწინებს: სასტუმროს შენობას სავაჭრო ცენტრს კომერციული სივრცეებით, რესტორებითა და სანახაობრივი ობიექტებით, ასევე სავარჯიშო ფიტნეს დარბაზებს აუზით. გაშვანებული საპარკო ზონით. ყველა შენობა აღიჭურვება თანამედროვე საინჟინრო ინფრასტრუქტურით აღნიშნული ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგებელი სადისტრიბუციო კომპანია არის სს „ენერჯო-პრო ჯორჯია“ რომელსაც გაჩნია ყოფილი მეფრინველეობის ფერმის მიმდებარე ტერიტორიაზე 110/10 კვ-ის ქვესადგური „მათუმი-4“.

იმისათვის რომ შესაძლებელი იყოს აღნიშნული დასახლების ელექტრო მომარაგება საჭიროა მოვახდინოთ 110/10 კვ-ის ქვესადგური „მათუმი-4“-ს რეაბილიტაცია, რისთვისაც უნდა გატარდეს შემდეგი ღონისძიებები:

ქვესადგურში უნდა დაიდგას 110/35/10 კვ-ის 40000კვამლოვანი ტრანსფორმატორი;

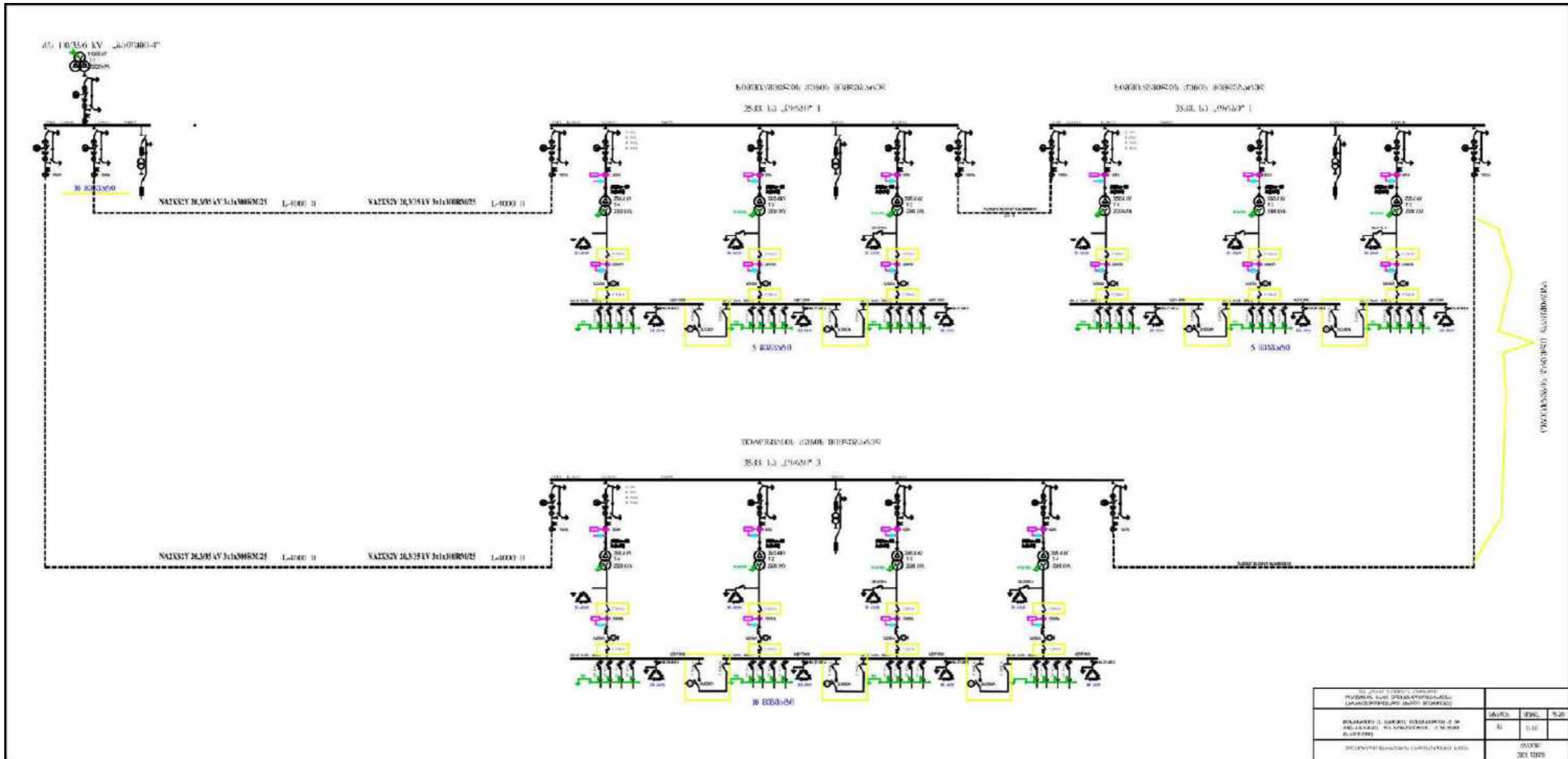
ქვესადგურში უნდა დაემატოს 35 კვ-ის გამანაწილებელი მოწყობილობა, ასევე უნდა მოხდეს ქვესადგური "მათუმი-4"-ს მკვებავი 110 კვ-ი საპარკო გადასვები ხაზების რეაბილიტაცია, მკვებავი ხაზის სადენების კვეთის გაზრდა. შემდეგ 35 კვ-ი გამანაწილებელი მოწყობილობიდან უნდა გამოვიდეს ორი სავაჭრო ხაზი (კაბელით NA2XS2Y 20,3/35 kv 3x1x300RM/25), რომელიც ერთი მოკვებავს ხიმშიაშვილის ქუჩის მიმდებარედ განთავსებულ 2 (ორი) 35/0.4 კვ-ის 5 მეგავატი ქვესადგურს და მეორე სავაჭრო ხაზი მოკვებავს ფიროსმანის ქუჩის მიმდებარედ განთავსებულ 1 (ერთ) 35/0.4 კვ-ის 10 მეგავატი ქვესადგურს, შემდეგ მოხდება მათი წრიული დაკავშირება. რაც წარმოდგენილია როგორც ცალხაზოვან ელექტრო სქემაზე ასევე დატანილია განაშენიანების გეგმაზე.

აღნიშნული 35/0.4 კვ ქვესადგურებიდან მოხდება დასახლების მოკვება 0.4 კვ-ის სავაჭრო ხაზებით შემდგომში დამუშავებული ობიექტების ელ. მომარაგების პროექტის შესაბამისად.

ორივე ობიექტისათვის მოთხოვნილი სიმძლავე 20 მვტ, განაწილებულია წარმოდგენილია ცალხაზოვან სქემაზე 35 კვ-ი სავაჭრო ხაზის(კაბელის NA2XS2Y 20,3/35 kv 3x1x300RM/25 ხაზის ჯამური სიგრძე 8000 მეტრია, სავაჭრო ტრასის სიგრძე 4000 მეტრია.

ინჟინერი ენერგეტიკოსი:

ტარიელ გოგიჩაიშვილი



3. სოციალურ-ეკონომიკური

3.1.-3.6. მოსახლეობის რაოდენობა, სოციალური მდგომარეობა, კრიმინოგენული ვითარება, განათლება, იძულებით გადაადგილება, მოსახლეობის სიმჭიდროვე

ვინაიდან გეგმარებითი ერთეული, მოიცავს მხოლოდ ერთ კვარტალს, რომელშიც განთავსებულია სასტუმრო დანიშნულების ერთი ობიექტი, ხოლო მეორეს - სასტუმროს მშენებლობა მიმდინარეობს, სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა (რომელიც სარეკომენდაციო მატრიცის მიხედვით მოიცავს მოსახლეობის რაოდენობას, სოციალური მდგომარეობას, კრიმინოგენულ ვითარებას, განათლებას, იძულებით გადაადგილებას, მოსახლეობის სიმჭიდროვეს) დაგეგმვის ტაქსონომიური დონიდან გამომდინარე არ წარმოადგენს საჭიროებას, ამასთან აღნიშნული კვლევები ვერ/არ ასახავს ხსენებული მონაცემების რეალურ/ობიექტურ სურათს.

შენიშვნა: „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების №8 დანართის (სარეკომენდაციო) მიხედვით სიმჭიდროვის მაჩვენებლის განსაზღვრა ხორციელდება მხოლოდ საცხოვრებელი ზონაში.

ქალაქ ბათუმის ზოგადი სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობა:

ქალაქი ბათუმი საქართველოს სახმელეთო და საზღვაო კარიბჭეა თავისი ღრმა საზღვაო პორტით, სარკინიგზო კვანძითა და მრეწველობის დარგებით. გზების საერთო სიგრძე შეადგენს 377865,0 მეტრს. პრიორიტეტების დოკუმენტი - ვერსია (15.11.2019) 2 საქსტატის 2019 წლის მონაცემებით ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობა 166,0 ათასი კაცია, რომლის 51,2% ქალია და 48,8% მამაკაცი. მოსახლეობის სიმჭიდროვე 1 კვ/კმ-ზე 2556 კაცია. ბათუმის მოსახლეობის 70% შრომისუნარიანია (15-დან 64 წლამდე ასაკის მოსახლეობა), ხოლო ეკონომიკურად აქტიური მოსახლეობის წილი შრომისუნარიანი ასაკის მოსახლეობის მთლიან რაოდენობაში 78% შეადგინს. შრომისუნარიანი მოსახლეობის 49% თვითდასაქმებულია. ეკონომიკურად აქტიურია მოსახლეობის 54,6%. დასაქმებული მოსახლეობის 47% ბიზნეს სექტორზე მოდის. მოსახლეობის საშუალო ასაკი ქალის - 37,4 მამაკაცის - 34 წელია.

სკოლის ასაკის მოსახლეობა 31480 რაც მთლიანი მოსახლეობის 19%-ია

პენსიონერთა რაოდენობა შეადგენს 21 564 ადამიანს, რაც მთლიანი მოსახლეობის 13%-ია, ხოლო სოციალური პაკეტის მიმღებთა რაოდენობა 13300 ადამიანია და შეადგენს მთელი მოსახლეობის 8,0 %-ს. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობა რეგიონის მოსახლეობის 46,7 %-ს, ხოლო ქვეყნის მოსახლეობის 4,5 %-ს შეადგენს.

ბათუმი საქართველოს ეკონომიკურად ყველაზე ძლიერი მუნიციპალიტეტია თბილისის შემდეგ. მისი წილი ქვეყნის ეკონომიკაში 6%-ია. დამატებული მთლიანი ღირებულება 1 სულ მოსახლეზე მუნიციპალიტეტში შეადგენს 5594 ლარს. ბათუმს აქვს სტარტაპის ერთ-ერთი ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი საქართველოს სხვა თვითმმართველ ქალაქებთან შედარებით - 16,9 რეგისტრირებული ბიზნესი 1000 სულ მოსახლეზე, აღნიშნული მაჩვენებელი საქართველოს მასშტაბით 12,8-ს უტოლდება. 2018 წელს ქალაქის ბიზნეს სექტორში ფუნქციონირებდა 10469 საწარმო, მათ შორის 98,42% მცირე ზომის საწარმო. მზარდი ტენდენციით გამოირჩევა მოქმედი ბიზნეს სუბიექტების რაოდენობა ქ. ბათუმში. მთლიანი დამატებული ღირებულებისა და დასაქმების მიხედვით, ადგილობრივი ეკონომიკის წამყვან სექტორებს წარმოადგენს მშენებლობა, ვაჭრობა, ტურიზმი (HoReCa), მრეწველობა, ტრანსპორტი და კომუნიკაციები. ადგილობრივი ეკონომიკის თითქმის ყველა დარგი პირდაპირპროპორციულადაა მიბმული ტურიზმის სექტორზე.

ქალაქ ბათუმის მოსახლეობის რიცხოვნება 01 იანვრის მდგომარეობით:

რეგიონი, მუნიციპალიტეტი, ქალაქი, დაბა	2018			2019			2020		
	სულ	საქალაქო დასახლება	სასოფლო დასახლება	სულ	საქალაქო დასახლება	სასოფლო დასახლება	სულ	საქალაქო დასახლება	სასოფლო დასახლება
აჭარის არ	346,3	195,2	151,1	349,0	197,7	151,4	351,9	200,6	151,3
ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტი	163,4	163,4		166,0	166,0		169,1	169,1	

ქალაქ ბათუმის მოსახლეობის რიცხოვნება 01 იანვრის მდგომარეობით 5 წლიანი ასაკობრივი ჯგუფების და სქესის მიხედვით:

(ათასი კაცი)

ასაკობრივი ჯგუფები	2018			2019			2020		
	ორივე სქესი	მამაკაცი	ქალი	ორივე სქესი	მამაკაცი	ქალი	ორივე სქესი	მამაკაცი	ქალი
სულ მოსახლეობა	3 729,6	1 791,6	1 938,1	3 723,5	1 790,9	1 932,6	3 716,9	1 790,3	1 926,6
0	53,2	27,6	25,6	51,0	26,5	24,5	48,1	24,9	23,2
1-4	225,0	116,2	108,8	228,6	118,2	110,5	218,6	113,1	105,6
5-9	256,0	133,7	122,3	256,1	133,3	122,8	261,6	135,9	125,7
10-14	210,7	111,6	99,1	218,8	115,7	103,1	230,6	121,4	109,3
15-19	208,6	110,4	98,2	205,8	109,1	96,6	205,4	109,0	96,4
20-24	224,7	117,2	107,4	220,6	115,7	104,9	218,3	115,2	103,2
25-29	273,3	137,7	135,6	262,5	132,7	129,8	249,1	126,7	122,4
30-34	273,1	136,9	136,1	271,9	136,4	135,5	270,2	135,5	134,7
35-39	251,7	124,6	127,1	252,3	125,3	127,1	255,7	127,7	128,0
40-44	242,1	119,7	122,4	241,2	119,5	121,8	239,9	118,8	121,1
45-49	235,5	114,7	120,8	234,4	114,8	119,6	234,1	115,4	118,7
50-54	244,8	116,5	128,2	236,3	113,0	123,2	230,0	110,6	119,4
55-59	261,6	120,5	141,1	262,4	121,4	141,0	258,8	120,2	138,6
60-64	223,2	98,3	124,9	229,0	101,2	127,9	234,6	103,9	130,7
65-69	187,5	78,0	109,4	191,7	79,9	111,8	195,5	81,7	113,9
70-74	108,8	42,6	66,1	123,6	48,3	75,3	139,4	54,4	85,0
75-79	126,1	45,1	81,0	108,2	38,7	69,5	93,6	33,5	60,1
80-84	79,5	27,1	52,4	85,4	28,4	57,0	89,9	29,5	60,4
85+	44,3	12,9	31,4	43,7	13,0	30,8	43,3	13,0	30,4

მოსახლეობის სიმჭიდროვე 1მ²-ზე:

(კაცი)

რეგიონი	2018	2019	2020
აჭარის არ	119,4	120,4	121,3

მოსახლეობის საშუალო წლიური რიცხოვნება:

(ათასი კაცი)

რეგიონი, თვითმმართველი ერთეული	2017	2018	2019
აჭარის არ	344,7	347,7	350,5
ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტი	162,1	164,7	167,6

მოსახლეობის საშუალო წლიური რიცხოვნობა ასაკისა და სქესის მიხედვით:

(ათასი კაცი)

ასაკი	2017			2018			2019		
	ორივე სქესი	მამაკაცი	ქალი	ორივე სქესი	მამაკაცი	ქალი	ორივე სქესი	მამაკაცი	ქალი
სულ მოსახლეობა	3 728,0	1 788,6	1 939,4	3 726,5	1 791,2	1 935,3	3 720,2	1 790,6	1 929,6
0	54,8	28,2	26,6	52,1	27,0	25,1	49,6	25,7	23,9
1-4	221,5	114,7	106,7	226,8	117,2	109,6	223,6	115,6	108,0
5-9	253,7	132,6	121,0	256,0	133,5	122,5	258,9	134,6	124,3
10-14	209,0	110,7	98,2	214,8	113,7	101,1	224,7	118,5	106,2
15-19	212,1	112,3	99,9	207,2	109,8	97,4	205,6	109,1	96,5
20-24	228,3	118,6	109,7	222,6	116,5	106,2	219,5	115,4	104,0
25-29	275,0	138,2	136,7	267,9	135,2	132,7	255,8	129,7	126,1
30-34	272,2	136,1	136,1	272,5	136,7	135,8	271,0	136,0	135,1
35-39	250,6	123,8	126,7	252,0	124,9	127,1	254,0	126,5	127,6
40-44	242,1	119,4	122,7	241,7	119,6	122,1	240,5	119,1	121,4
45-49	235,9	114,5	121,4	234,9	114,7	120,2	234,2	115,1	119,1
50-54	248,9	118,0	130,9	240,5	114,8	125,7	233,1	111,8	121,3
55-59	259,6	119,4	140,2	262,0	120,9	141,1	260,6	120,8	139,8
60-64	221,6	97,5	124,2	226,1	99,7	126,4	231,8	102,5	129,3
65-69	184,6	76,9	107,7	189,6	79,0	110,6	193,6	80,8	112,8
70-74	105,1	41,2	63,9	116,2	45,5	70,7	131,5	51,3	80,2
75-79	131,6	47,2	84,3	117,2	41,9	75,2	100,9	36,1	64,8
80-84	77,3	26,5	50,8	82,5	27,8	54,7	87,6	28,9	58,7
85+	44,2	12,7	31,5	44,0	13,0	31,1	43,5	13,0	30,6

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 - 32 000 კვ.მ., (მათ შორის კვარტლის ფართობი 24 756,00 კვ.მ.); პერიმეტრი - 1 200 მ.



4.2. დაცული და/ან სპეციალური ტერიტორიების საზღვრების მონაცემები

გეგმარებით ერთეულზე არ მდებარეობს დაცული ან/და სპეციალური ტერიტორიები (იხ. რუკა).

4.3. მიწის ნაკვეთების მონაცემები



მიწის (ეზოზე ქონების) საკადასტრო კოდი **N 05.23.01.001**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია N 882021167298 - 09/03/2021 16:18:09	შომწოდების თარიღი 13/03/2021 20:25:24
---	--

საკუთრების განყოფილება

შონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი/საკუთრება
ბათუმი	სექტორი 23		001	ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებული ფართობი: 3508.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 05.03.06.001;

მისამართი: ქალაქი ბათუმი, შოთა რუსთაველის ქუჩა, N 44

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882016255989 , თარიღი 22/04/2016 12:41:14
 უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 27/04/2016

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება N109 , დამოწმების თარიღი:18/04/2016 , აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის შიდაგარეო ურთიერთობების თანამდებობის პირის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:22/04/2016 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- შეთანხმების აქტი 2016 წლის 22 აპრილს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს "ვესტინვესტი"-ს შორის გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე , დამოწმების თარიღი:24/07/2017 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- ბრძანება N128 , დამოწმების თარიღი:18/07/2017 , აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის შიდაგარეო ურთიერთობების თანამდებობის პირის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:22/04/2016 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- შეთანხმების აქტი 2016 წლის 22 აპრილს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს "ვესტინვესტი"-ს შორის გაფორმებულ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე , დამოწმების თარიღი:24/07/2017 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრები:
 შპს ვესტინვესტი, ID ნომერი:245399055

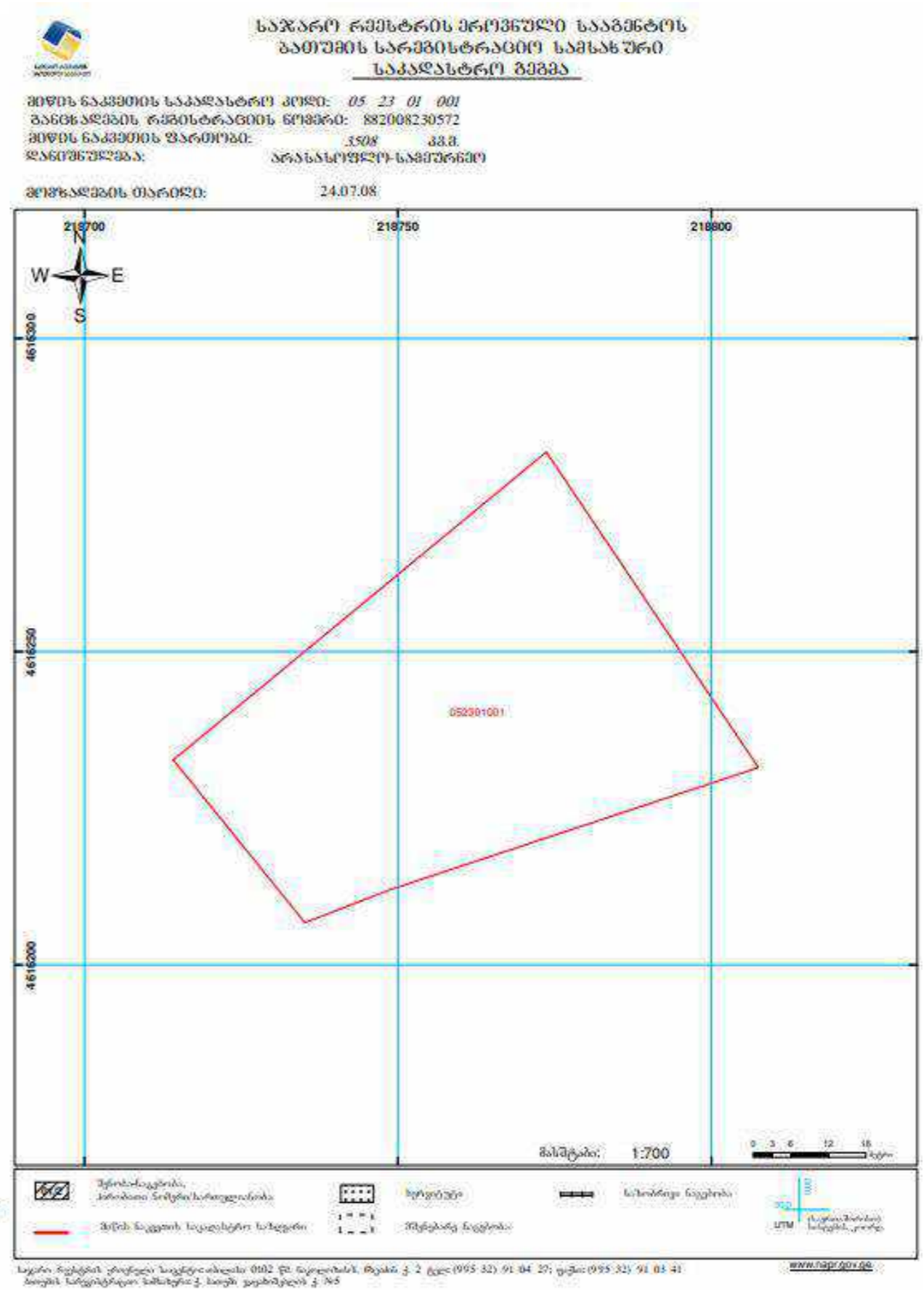
მესაკუთრე: **აღწერა:**
 შპს ვესტინვესტი

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:
 რეგისტრირებული არ არის

ვალებულება

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestr.gov.ge> გვერდი: 1(3)





საქართველოს საკუთრების რეესტრი N 05.23.02.020

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882021167310 - 09/03/2021 16:19:37

მომზადების თარიღი
15/03/2021 12:29:39

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიბი/საკუთრება
ბაიუმი	სექტორი 23			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო დამუშავებელი ფართობი: 8000.00 კვ.მ.
05	23	02	020	ნაკვეთის წინა ნომერი: 05.23.02.006

მისამართი: ქალაქი ბაიუმი, ქუჩა ნინოშვილი, N 39

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892017255882 , თარიღი 21/12/2017 17:07:47
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 21/12/2017

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნაცხადობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 21/12/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების ნაცხადობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი: 21/12/2017, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:

შპს ბრიგამ ლეველაჰმენტი, ID ნომერი: 405225475

მესაკუთრე:

შპს ბრიგამ ლეველაჰმენტი

ბლწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირაუნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალებულება



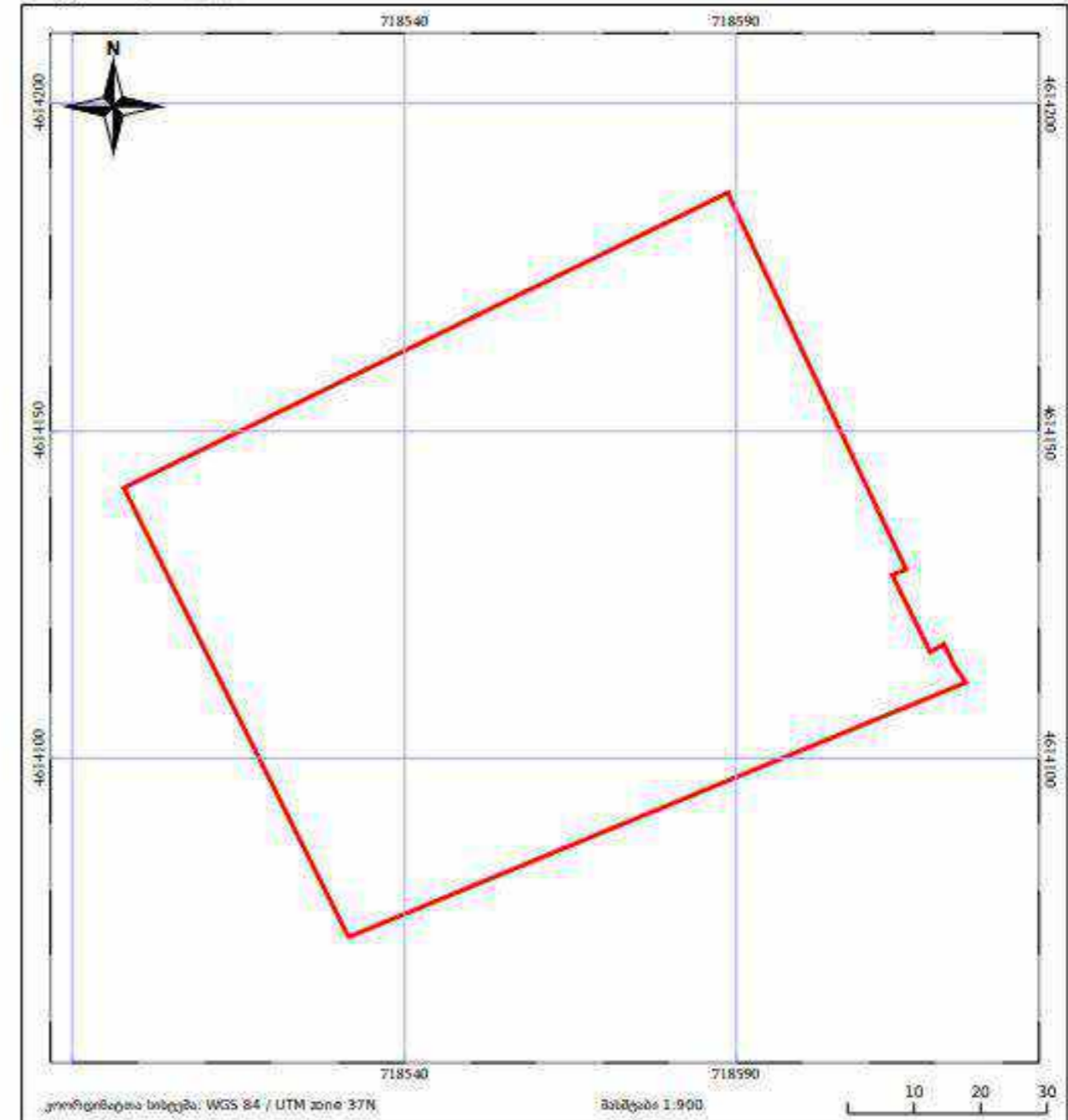
საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: 05.23.02.020
განცხადების ნომერი: 882017439691
მომზადების თარიღი: 25/05/2017

ნაკვეთის დანიშნულება:
ფართობი:

არასასოფლო-სამეურნეო
8000 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)
7994 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	საზღვარი ნაკვეთის	ტყის ფონი
მენობა/ნაკვეთის	მენობა/ნაკვეთის	კალთობულება



საქართველოს რეესტრის კოდი N 05.23.02.004

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882020937317 - 09/12/2020 14:47:37

მომხმარებლის თარიღი
10/12/2020 10:44:50

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი/თიხის საკუთრება
პარკი	სექტორი 23		02 004	ნაკვეთის დანიშნულება: არსისთვის საშუალო დაშვებულ ფართობი: 8843.00 კვ.მ.
მისამართი: ქალაქი ბათუმი, შოთა რუსთაველის ქუჩა, N 40				საკვეთის წინა ნომერი: 05.23.02.003; 05.23.02.002;
				შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი: 1/1 სასაქონლო კომპლექსის ფართობი 38328.65 კვ.მ. და ნაკვეთებზე კომპლექსის ფართობი 20966.8 კვ.მ.

- შენიშვნები:
- ბილი უძრავი ნივთი P/N: 35491000347
 - ბილი უძრავი ნივთი P/N: N06539602
 - გაიფი ვაჭრობა P/N: 01024024754
 - გაიფი ვაჭრობა P/N: 01027026250
 - გაიფი ვაჭრობა P/N: 01024012169
 - ეროვნული მემკვიდრეობა C/N: 75 4513607
 - ფუნდის მფლობელი C/N: 75 6214652
 - მუშაობა C/N: E89279299
 - თვნი საფასური P/N: 65N0950437
 - კაბელები P/N: C/N: LK194156
 - ლარისა-მაგი P/N: 19810421-01661 C/N: FC738192
 - მამული სალიკოვა C/N: 921114400010
 - მერვეტი სალიკოვა P/N: 730419401034
 - მისამართი C/N: 75 6037514
 - ნათი საშენი P/N: 01007006509
 - ნათი დარბაზი P/N: 01028006490
 - თვნი მფლობელი C/N: 75 2940199
 - პან თვნი C/N: E57337760
 - რამდამ განმარტებული გეგმა P/N: 71 3392040
 - რამდამ გეგმა C/N: 71 9043159
 - რამდამ განმარტებული სალიკოვა P/N: 490502400937 C/N: N07165813
 - რამდამ განმარტებული სალიკოვა P/N: 08863420 C/N: 870117300948
 - რამდამ განმარტებული სალიკოვა C/N: 000328500066
 - რუსეთის მხარე P/N: 61002603653
 - ფაქტობრივი მფლობელი C/N: AA2223303
 - შპს "უიარაღი დამამდი" ID ნომერი: 405346102
 - შპს "მომხმარებლის სერვისი" ID ნომერი: 245608640
 - შპს "ტურისტული" ID ნომერი: 245555554
 - შპს "უიარაღი დამამდი" ID ნომერი: 405346102
 - შპს "კემპი უიარაღი" ID ნომერი: 406241464

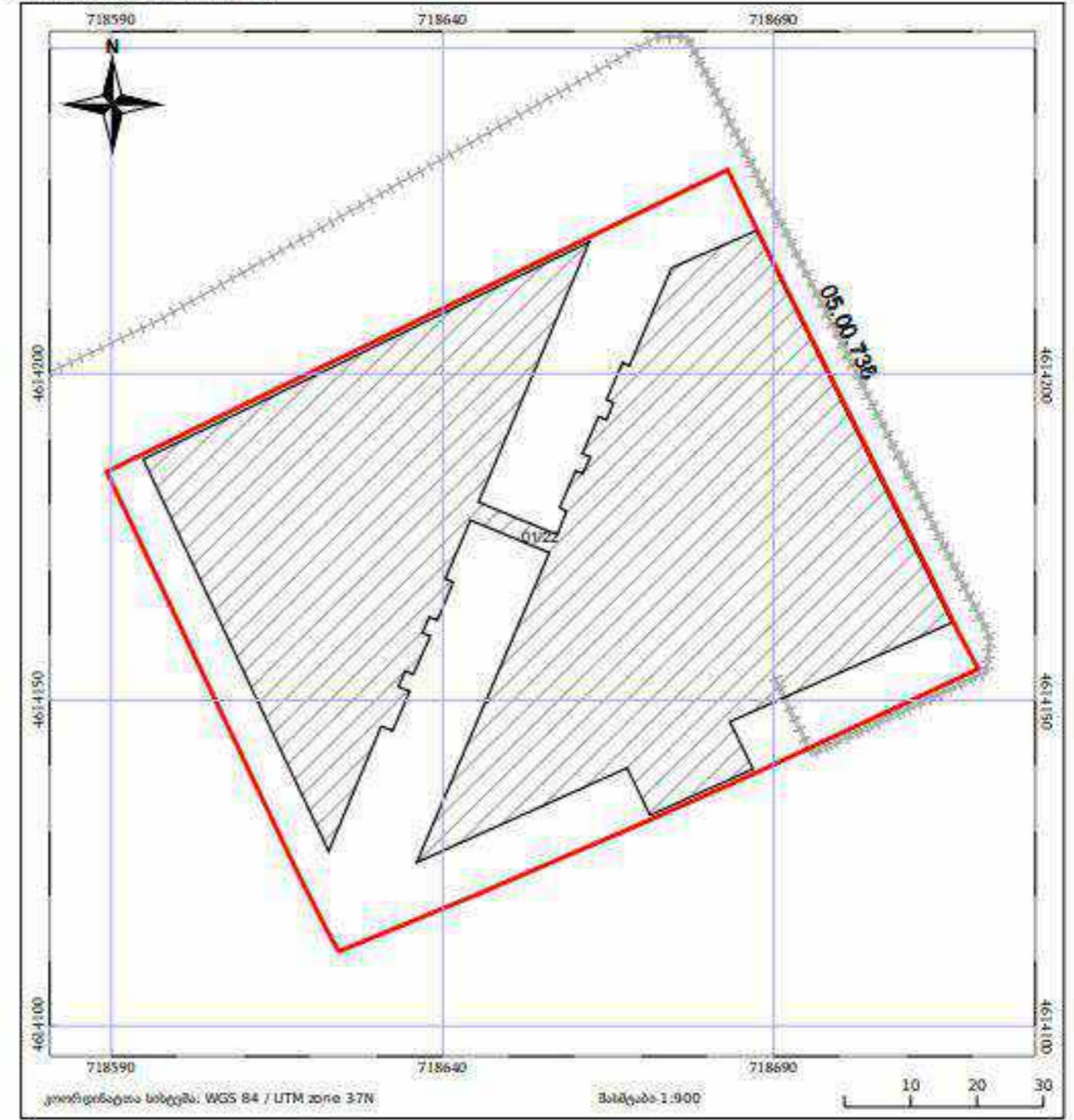


საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: 05.23.02.004
განცხადების ნომერი: 882017005599
მომხმარებლის თარიღი: 10/03/2017

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
ფართობი: 8843 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)
8836 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)





საქართველოს რეესტრის სააგენტო, კოდი **N 05.23.02.025**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882021269193 - 07/04/2021 16:26:33

მომზადების თარიღი
26/04/2021 12:20:57

საკუთრების განყოფილება

შონა ბათუმი	სექტორი სექტორი 23	კვარტალი 02	ნაკვეთი 025	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
მისამართი: ქალაქი ბათუმი, შოთა რუსთაველის ქუჩა, N 42				ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო დამუშავებელი ფართობი: 4405.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 05.23.02.023; 05.23.02.024; შენიშვნა-ნაგებობის ჩამონათვალი/შენიშვნა N1 (მშენებარე)

მესაკუთრები:
შპს "აღიანსი ფრივილიჯი", ID ნომერი: 412718466

05.23.02.025.01.01.1409

შპს "აღიანსი ფრივილიჯი" საკუთრება სასტუმროს აპარტამენტი N14-09 (მშენებარე) სართული 4, 43.83 კვ.მ.

- ბრძანება N02/186, გაფორმების თარიღი: 22/10/2018, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

05.23.02.025.01.01.1416

შპს "აღიანსი ფრივილიჯი" საკუთრება სასტუმროს აპარტამენტი N14-16 (მშენებარე) სართული 4, 34.74 კვ.მ.

- ბრძანება N02/186, გაფორმების თარიღი: 22/10/2018, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

05.23.02.025.01.01.1416

შპს "აღიანსი ფრივილიჯი" საკუთრება სასტუმროს აპარტამენტი N16-16 (მშენებარე) სართული 6, 34.80 კვ.მ.

- ბრძანება N02/186, გაფორმების თარიღი: 22/10/2018, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

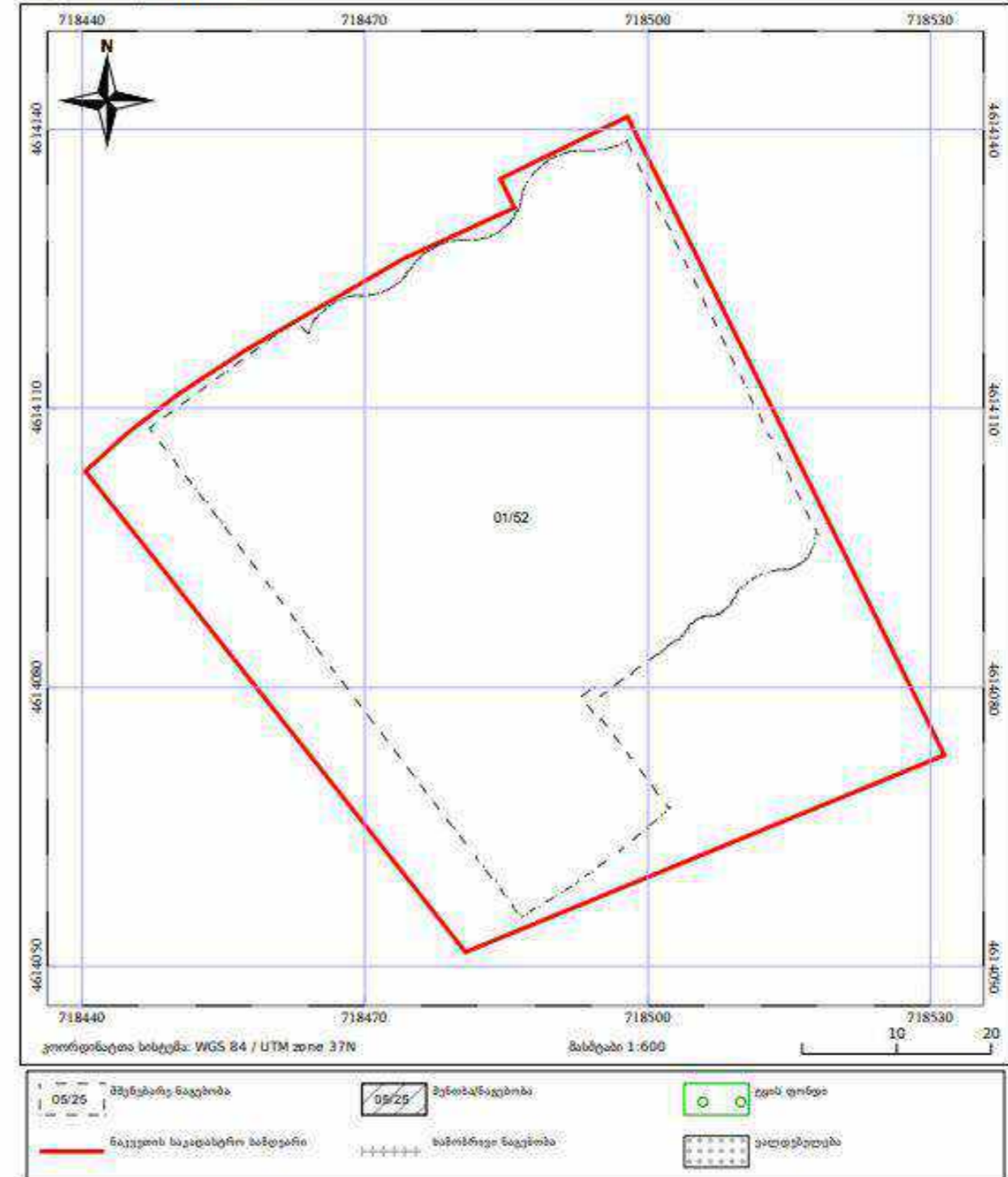


საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.23.02.025**
განცხადების ნომერი: **882019958159**
მომზადების თარიღი: **18/11/2019**

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
ფართობი: **4405 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
4402 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)



5. სამართლებრივი აქტების მონაცემები

5.1. სივრცის დაგეგმარების და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მოთხოვნები

„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;
ქალაქ ბათუმის გენერალური გეგმის მოთხოვნები;
ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმის მოთხოვნები.

5.2. დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები

გეგმარებით ერთეულზე არ ვრცელდება დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები.

5.3. კანონების/ კანონქვემდებარე აქტების მოთხოვნები

„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“ ;

5.4. ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნები

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“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“.

6. დაინტერესებულ პირთა მონაცემები

6.1. - 6.2. დაინტერესებულ 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 (გამოკითხვის ანალიზი და ანკეტები იხ. დანართში):

სოციოლოგიური კვლევის ანალიზი

მიზანი: ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქუჩა №44-ში და ე. ნინოშვილის ქუჩა №39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილი მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსების მშენებლობასთან დაკავშირებით, მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი მოსახლეობის ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებისა და რეკომენდაციების შეწოვა -შეჯერება.

ამოცანა:

- 1) მოსახლეობის ინფორმირებულობის განსაზღვრა.
- 2) მოსახლეობის დამოკიდებულების და შეფასების განსაზღვრა ახალ მშენებლობასთან დაკავშირებით.
- 3) ზეგავლენა საცხოვრებლის საჭიროებასა და სამუშაო ადგილებზე.
- 4) ზეგავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე.
- 5) ზეგავლენა ქალაქის განვითარებაზე.

სახეობა: ანალიტიკური.

გამოკითხვის ობიექტი: ვინაიდან ქალაქ ბათუმში, შ. რუსთაველის ქუჩა №44-ში და ე. ნინოშვილის ქუჩა №39-ში არ არის საცხოვრებელი ფართები, ქ. ბათუმის მოსახლეობის ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებების გათვალისწინების შეწოვა-შეჯამებისათვის, გამოკითხული იქნა ქალაქის მაცხოვრებლები.

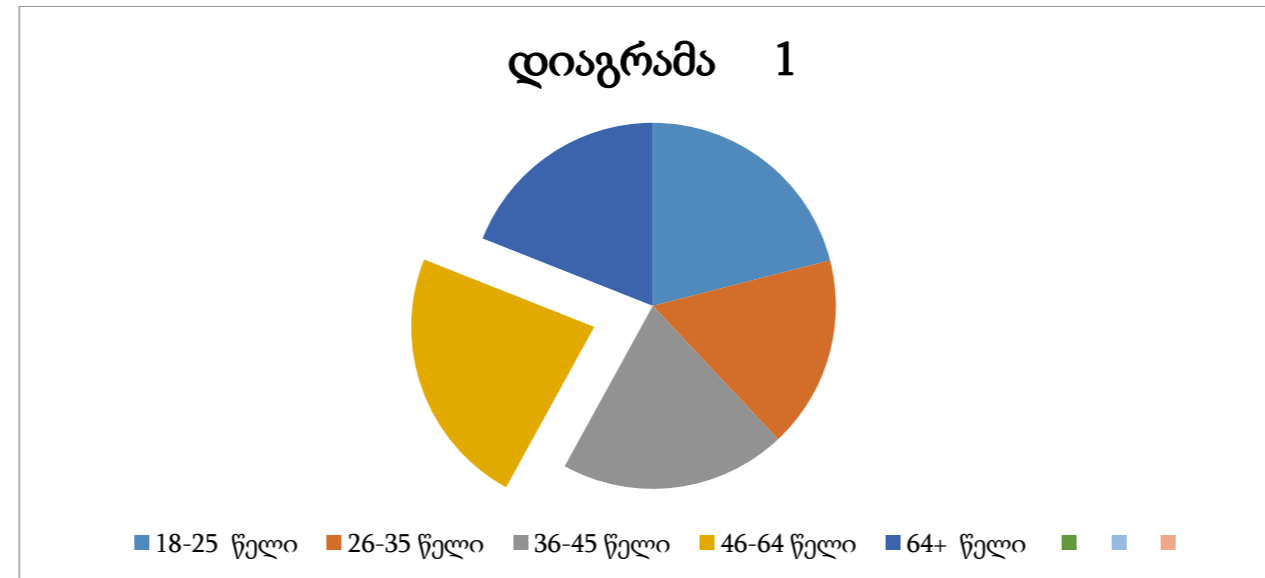
გამოკითხვის მეთოდოლოგია: შემთხვევითობის პრინციპი, კორელაციური ანალიზი. გამოკითხვა ანკეტის მიხედვით, ანონიმური.

გამოკითხვის მისამართი :

- 1) შ. რუსთაველის ქუჩა №44 და მისი მიმდებარე ტერიტორია
- 2) ე. ნინოშვილის ქუჩა №39 და მისი მიმდებარე ტერიტორია

ანონიმურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო 100 რესპოდენტმა. დიაგრამა 1-ის თანახმად ასაკობრივი დიაპაზონი იყო ფართო და მოიცავდა ყველა ასაკობრივ ჯგუფს.

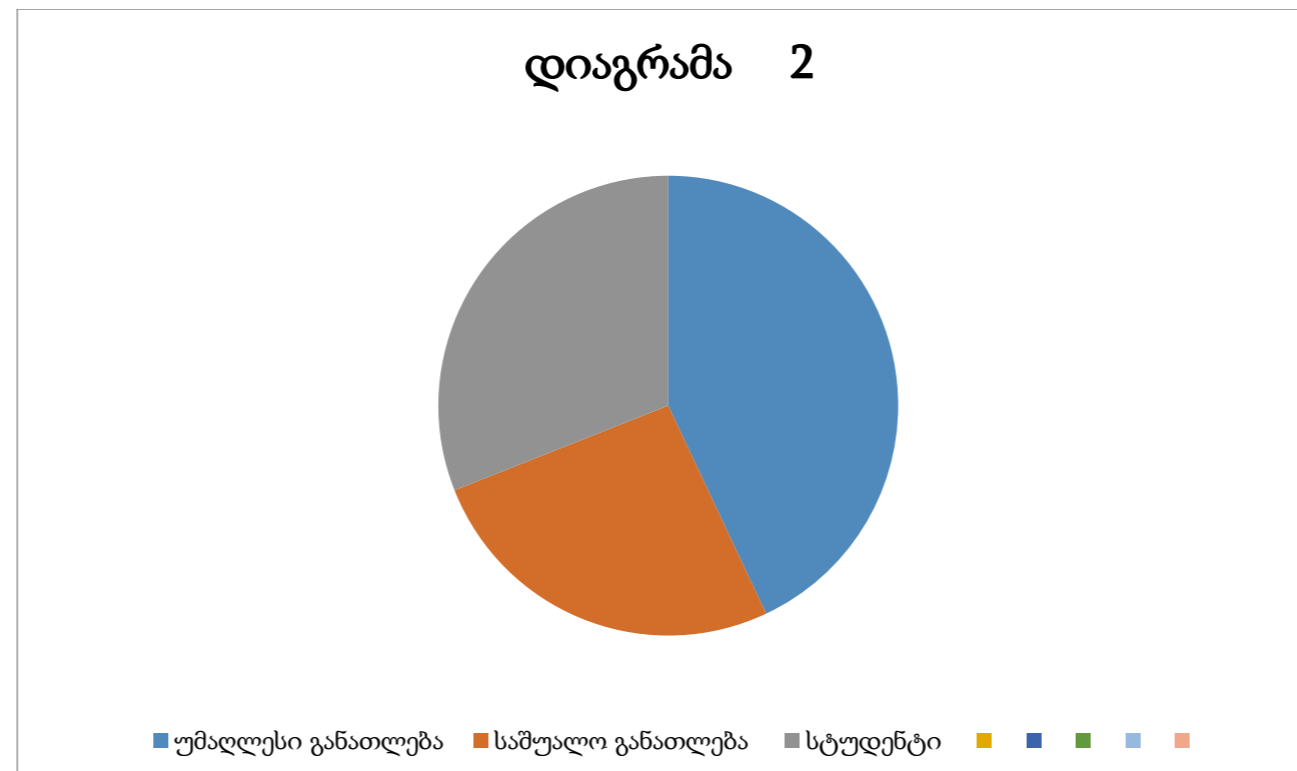
დიაგრამა # 1



ასევე ფართო იყო გამოკითხულთა განათლების დიაპაზონი:
უმადლესი განათლება - 43 რესპოდენტი
სტუდენტი - 31 რესპოდენტი
საშუალო - 26 რესპოდენტი
რესპოდენტთა სქესი გადანაწილდა შემდეგი პარამეტრებით:
მამრობითი სქესი - 41 რესპოდენტი
მდედრობითი სქესი - 59 რესპოდენტი

აღნიშნული მონაცემებიდან გამომდინარე კვლევამ მოიცვა ყველა სოციალური, ასაკობრივი და გენდერული ჯგუფი, რომლებსაც სხვადასხვა ხედვა, ინტერესთა ჯგუფი და მოთხოვნები გააჩნიათ. მაგალითად კვლევის ანალიზის შედეგად შეიძლება ითქვას, რომ 60 წელს გადაცილებული ქ. ბათუმის მაცხოვრებლები თვლიან, რომ ქალაქს არ სჭირდება ამდენი სასტუმრო, მაღალსართულიანი შენობა ნაგებობები და ამ ასაკობრივ ჯგუფში 24 გამოკითხულიდან 22 თვლის რომ ახალი სასტუმრო დაამახინჯებს ქალაქის იერსახეს. თუმცა მათი აზრი ემთხვევა სხვა ასაკობრივი ჯგუფის აზრს იმაზედ, რომ ამ სასტუმროს აშენებით ქალაქში შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები და გაუმჯობესდება ბათუმელების ფინანსური კეთილდღეობა.

დიაგრამა # 2



100 გამოკითხულიდან 42 - დაბადებიდან ბათუმში ცხოვრობს და შეიძლება ითქვას რომ ისინი უფრო მგმნობიარედ უდგებიან ამ ტერიტორიაზე ახალი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობის საკითხს. ამიტომ 42 გამოკითხულივე თვლის, რომ საჭიროა ქალაქის მაცხოვრებლების სრული ინფორმირებულობა და ჩართვა აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, ხოლო გამოკითხულთა უმრავლესობა, რომლებიც 1-3 წელია ცხოვრობს ბათუმში, არ თვლის მოსახლეობის ინფორმირებულობას აქტუალურ საკითხად. გამოკითხული რესპოდენტების უდიდესი ნაწილისათვის (89 გამოკითხული) სულერთია ინფორმაციის გადმომცემი წყარო.

100 გამოკითხულიდან 80 მიზანშეწონილად მიიჩნევს და ეთანხმება მოსაზრებას, რომ ქალაქის განვითარებისთვის აუცილებელია, როგორც სასტუმრო „ჰილტონის“ მიმდებარედ ასევე სხვა ტერიტორიებზეც ბრენდირებული, ელიტარული, სასტუმროების მშენებლობა. ამ საკითხში ახალგაზრდებისა და შუახნის მოქალაქეთა აზრი მიუხედავად მათი განათლებისა და გენდერისა ემთხვევა ერთმანეთს. 80 გამოკითხული ეთანხმება ასევე მოსაზრებას მასზედ, რომ ქალაქში ტურიზმის განვითარებისათვის აუცილებელია სასტუმროების მშენებლობა, რადგან ეს შექმნის ახალ სამუშაო ადგილებს (91 რესპოდენტი) გაუმჯობესდება ბათუმელთა ფინანსური კეთილდღეობა (87 რესპოდენტი), ქალაქს გაუჩნდება განვითარების ახალი პერსპექტივა (80 რესპოდენტი).

100 გამოკითხულიდან 43-ს უჭირს პსუხის გაცემა იმაზე დაამახინჯებს თუ გაალამაზებს ქალაქის იერსახეს ახალი სასტუმრო კომპლექსი. 35 რესპოდენტი კი თვლის, რომ ახალი სასტუმრო გაალამაზებს ქალაქს და კიდევ უფრო ხელს შეუწყობს სოციალური ინფრასტრუქტურის განვითარებას აღნიშნულ უბანში. 100 გამოკითხულიდან 83 თვლის, რომ ამ ტერიტორიაზე აშენებული ახალი თანამედროვე ტიპის სასტუმრო კომპლექსი ხელს შეუწყობს ბათუმის როგორც ტურისტული ქალაქის განვითარებას. 100 გამოკითხულიდან 92 თვლის, რომ მშენებლობა გარკვეულ პრობლემებს შეუქმნის უბანს ეკოლოგიური და გარემოსდაცვითი კუთხით, მოიმატებს ავტომობილების ნაკადიც, ამიტომ დაგეგმარებისას განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს და გამოიყოს ტერიტორია მწვანე ზონისა და პარკინგის შესაქმნელად.

შეჯამებისას შეიძლება ითქვას რომ ყოველი 10 გამოკითხულიდან 8 რესპოდენტი მშენებლობის მომხრეა, რადგან აცნობიერებს, რომ ახალი სასტუმროს აშენებით კიდევ უფრო გაიზრდება ქალაქის მაცხოვრებელთა ფინანსური მდგომარეობა, შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები. მიიჩნევენ, რომ ამ უბანში ახალი სასტუმროს აშენებით კიდევ უფრო გაიზრდება ქალაქისა და რეგიონის ტურისტული პოტენციალი. კვლევის დროს გამოიკვეთა, რომ ხანდაზმულ ბათუმელებს უჭირთ ახალი ტიპის შენობა - ნაგებობებთან ვიზუალური შეგუება, თუმცა ისინიც არ უარყოფენ, რომ ქალაქს, მოსახლეობას ეკონომიკური და ფინანსური სტაბილურობისთვის სჭირდება სასტუმრო და ტურისტული ინფრასტრუქტურის ახალი ობიექტები.

მშენებლობის მომხრეებიცა და მოწინააღმდეგეებიც მოითხოვენ ინვესტორისაგან და ქალაქის მესვეურებისაგან განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს არსებული ტერიტორიის იერსახის შენარჩუნებას, არ შემცირდეს არსებული მწვანე ზონები და დაცული იქნას გარემოსდაცვითი ნორმები. კერძოდ სასტუმროს მშენებლობისას არ დაზიანდეს საჯარო ინფრასტრუქტურა. ასევე მოსახლეობა მოითხოვს უფრო მეტ საჯაროობას, გახსნილობას და ინფორმირებულობას.

განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პროცესში, ინვესტორის ორგანიზებით მოხდა საქმიანი, სამუშაო შეხვედრები სახელმწიფო და ადგილობრივი ხელისუფლების მოსაზრებების დაზუსტება-გათვალისწინებისათვის, რათა პროექტის დაგეგმარებისას გათვალისწინებული იყოს საჯარო ინტერესის დაკმაყოფილება ახალი ინფრასტრუქტურების შექმნით და არსებულის გაუმჯობესებით, საჯარო და კერძო სექტორებს შორის რისკების გადანაწილებით.

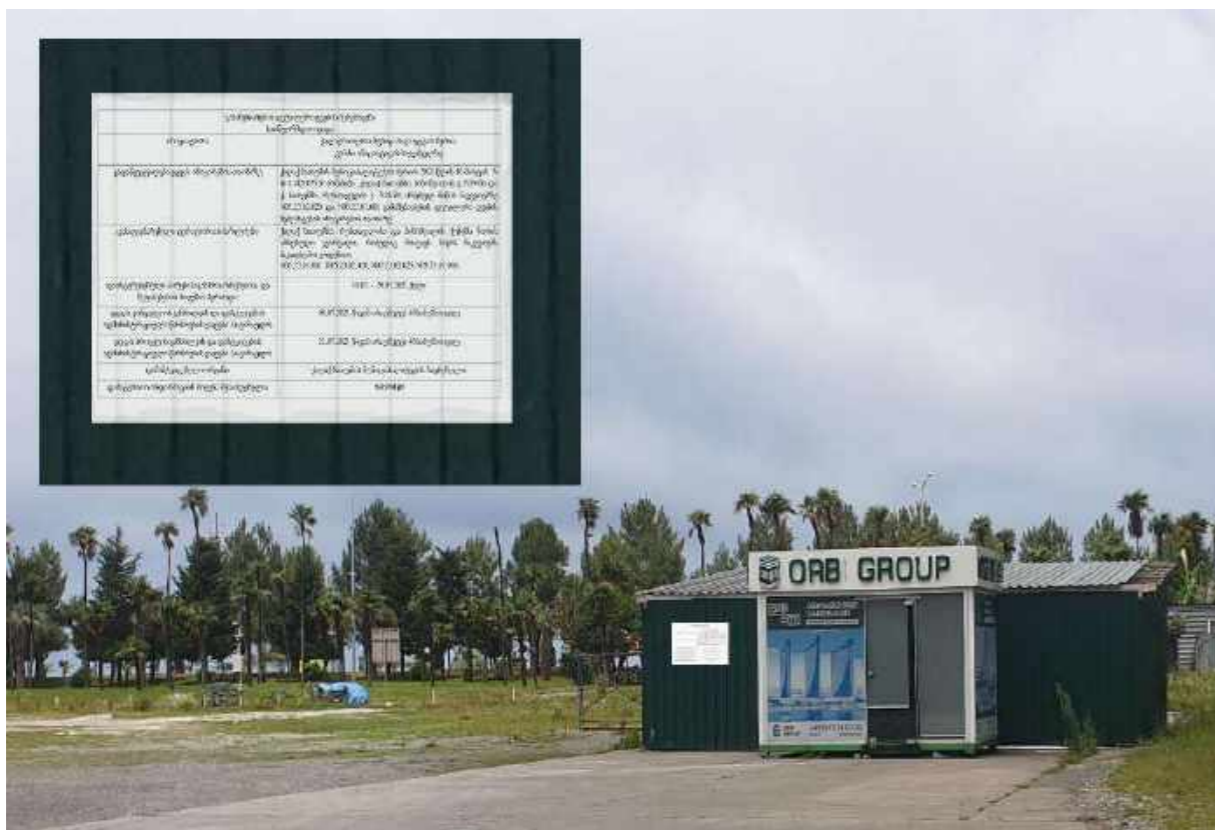
სახელმწიფო და ადგილობრივი ხელისუფლების წარმომადგენლებმა თავის მხრივ გამოთქვეს მზაობა თანამშრომლობაზე და ხელშეწყობაზე. მათი პირობებია:

1. დაცული იქნას გარემოსდაცვითი ნორმები.
2. პროექტის დაგეგმარებისას გათვალისწინებული იქნას ტერიტორიის სპეციფიკა.
3. გათვალისწინებული იქნას უბნის ურბანული პოლიტიკა.
4. გათვალისწინებული იქნას ქალაქის სატრანსპორტო დაქსელება.
5. გათვალისწინებული იქნას მწვანე ზონების შექმნა.

დაინტერესებულმა პირებმა გამოთქვეს თავიანთი მოსაზრებები და შენიშვნები. კ2 კოეფიციენტის გაზრდასთან (გადამეტებასთან) მაკომპენსირებელი ღონისძიებების თაობაზე. შეხვედრაზე გადაწყდა, რომ კ2 კოეფიციენტის გადამეტებასთან დაკავშირებული მაკომპენსირებელი ღონისძიებები უნდა გატარდეს ინვესტორი კომპანიის მიერ ქალაქის მერიასთან შეთანხმებით, რათა არ დაზიანდეს მხარეთა ინტერესები და გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მათგანის შესაძლებლობები.

მაცხოვრებლების ინტერეს ჯგუფების და დაინტერესებული ორგანიზაციების მოსაზრებები, ასევე ზოგადი მოსაზრებები და დაინტერესების ქვეშ არსებული ტერიტორიების მიმართ პირობები ტაქსონომიური დონის შესაბამისად განხილულ იქნა საჯარო შეხვედრებზე და ასახულია სათანადო დოკუმენტაციაში.





განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება საინფორმაციო დაფა	
ინიციატორი	ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, კერძო ინიციატივის საფუძველზე
გადაწყვეტილება გდგ-ს ინიცირების თაობაზე	ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 16 მარტის N 814.142107510 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.23.02.020 და N05.23.01.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“
დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრები	ქალაქ ბათუმში, რუსთაველისა და ნინოშვილის ქუჩებს შორის არსებული ვეარტალი, რომელიც მოიცავს მიწის ნაკვეთებს საკადასტრო კოდებით: N05.23.01.001, N05.23.02.020, N05.23.02.025, N05.23.02.004,
დაინტერესებული პირებისაგან მოსაზრებებისა და შეფასებების მიღების პერიოდი	10.07. - 20.07.2021 წელი
გდგ-ს კონცეფციის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადები (საფარაულო)	08.07.2021 წ-დან არაუმეტეს 40 სამუშაო დღე
გდგ-ს პროექტის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადები (საფარაულო)	22.07.2021 წ-დან არაუმეტეს 40 სამუშაო დღე
დამამტკიცებელი ორგანო	ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
დამატებითი ინფორმაციის მიღება შესაძლებელია	batumi.ge

6. განაშენიანების დეტალური გეგმის მონახაზი

6.1. ტექსტური ნაწილი — დასაბუთება

A. დასაბუთება:

I. დაგეგმვის ობიექტი და დაგეგმვის მოსაზრებების შემუშავება

დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N05.23.02.020) და შ. რუსთაველის ქ. N44-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N05.23.01.001) სამშენებლოდ განვითარების მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება. გეგმარებითი ერთეული მოქცეულია ნინოშვილის და რუსთაველის ქუჩებს შორის.

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

გეგმარებითი ერთეულის გდგ-ს შემუშავების მიზნით, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, პირველ ეტაპზე შემუშავდა წინამდებარე კონცეფცია, რომლის განხილვისა და დამტკიცების საფუძველზე შემუშავდება გდგ-ს პროექტი.

1. დაგეგმვის საჭიროება და ინიციატივა

ვინაიდან გეგმარებითი ერთეულში მოქცეული მიწის ნაკვეთების (საკ.კოდები: N05.23.02.020, N05.23.01.001) სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია დადგენილი კ² მაჩვენებლის გადამეტება, რაც წარმოადგენს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და ამასთან „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 41-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილია კ¹/კ² მაჩვენებლის გადამეტების საფუძველი - გდგ, სახეზე გვაქვს დაგეგმვის საჭიროება და შესაბამისად ქალაქ ბათუმის მერიის მიერ 2021 წლის 16 მარტს გამოცემულ იქნა №14.142107510 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.23.02.020 და N05.23.01.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

2. გეგმარებითი ერთეულის აღწერა

2.1. საზღვრები / ურბანული ინტეგრაცია

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში, ზღვისპირა და ცენტრალურ პარკებს შორის, ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მომიჯნავედ და მოქცეულია შოთა რუსთაველის და ე. ნინოშვილის ქუჩებს შორის (იხ. საბაზისო რუკა). მისი ფართობი შეადგენს **32 000 კვ.მ**-ს და მოიცავს 4 მიწის ნაკვეთს, რომელთა საერთო ფართობი შეადგენს **24 756,00 კვ.მ**-ს.

გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს ქალაქის ისტორიულ ნაწილს, მასზე განთავსებულია სასტუმროს დანიშნულების ობიექტები და სრულად ინტეგრირებულია ქალაქის ურბანულ ქსოვილში, როგორც ფუნქციური, ასევე ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით.

2.2. გეომორფოლოგია

გამოკვლეული მოედანი შედის საქართველოს მთათაშორისული დეპრესიის კოლხეთის ნაწილის სამხრეთ კოლხეთის მთისწინა ბორცვიანი რელიეფის ფარგლებში, რომელიც აჭარის საზღვრებში ვიწრო ზოლის სახით მიუყვება შავი ზღვის სანაპიროს. რელიეფის ხასიათის განმსაზღვრელი მთისწინა ბორცვიანი რელიეფი დანაწევრებულია ზღვის ნაპირისადმი მართობულად მიმართული მდინარეული ხეობებით. ხეობების ქვედა, ზღვისპირა ნაწილები მოვაკებული და დატერასებულია. ტერასების საკონტაქტო ხაზი ტალღისებურად მიუყვება ვერდობების ძირებსა და აკუმულაციური წარმოშობის ვაკეებს. მრავალ ადგილზე მკვეთრად გამოყოფს მთისწინა ბორცვიანი რელიეფისგან.

ტერიტორია განლაგებულია, ზღვისპირა აკუმულაციურ ტერასაზე. საკვლევი მოედნის მიმდებარე ზონაში ტერასა მოვაკებულია, ზღვისკენ ოდნავ დახრილი ზედაპირით და წარმოადგენს მცირე კავკასიონის მთათა სისტემაში შემავალი მესხეთის ქედის უკიდურეს დაბოლოებას შავი ზღვის სანაპიროსთან. იგი აგებულია უმეტესად მესამეული და მეოთხეული ასაკის ფორმაციებით; ნალექებში მსხვილმარცვლოვანი ფრაქცია ადგილს უთმობს შედარებით წვრილ ფრაქციას და ზღვისპირა ზოლში, მათ შორის გამოკვლეული მოედნის ფარგლებშიც, ალუვიურ-ლაგუნური შედარებით წვრილდისპერსიული ნალექების შრეები მორიგეობენ, რაც დასტურდება გაბურღული ჭაბურღილების მონაცემებითაც.

ტექტონიკურად საკვლევი რაიონი შედის აჭარა-თრიალეთის ნაოჭა სისტემის ჩრდილო ზონის ჩაქვი-საირმის ქვეზონაში, განედური მიმართულების შეცოცხებითა და შესხლეტვებით.

მოედნის ლითოლოგიურ სტრუქტურაში, გრუნტის წყლის დონე 2.0-2.5 მეტრიდან იწყება და ნიადაგის ფენის ქვეშ გამოიყოფა ერთმანეთისგან განსხვავებული შედგენილობის, მდგომარეობისა და თვისებების 5 ფენა, სულ 6 ფენა: ნიადაგის ფენა – სუსტად ტენიანი, მოყავისფრონაცრისფერი, სუსტად ქვიშიანი, მტვროვანი თიხა, მცენარეთა ფესვებით; ნაყარი გრუნტი - ტენიანი, მოყავისფრო-ნაცრისფერი, ხრემოვანი გრუნტი ქვიშიანმტვროვანი თიხის შემავსებლით, მკვრივი, სამშენებლო ნარჩენების შემცველობით; წყალგაჯერებული, ნაცრისფერი, მომრგვალებული ხრეში ძლიერ ქვიშიანი, მტვროვანი, საშუალო სიმკვრივიდან მკვრივამდე, კენჭების იშვიათი ჩანარებით; წყალგაჯერებული ნაცრისფერი ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, საშუალო სიმკვრივის, თიხის თხელი ლინზებით, სუსტად ხრეშიანი, ორგანიკიანი, იშვიათად ნიჟარების შემცველობით; ძლიერ ტენიანი, ნაცრისფერი, მტვერი, სუსტად თიხიანი, სუსტად ქვიშიანი, ორგანიკის შემცველობით; წყალგაჯერებული ნაცრისფერი ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, მკვრივი, თიხის თხელი ლინზებით, სუსტად ხრეშიანი, ორგანიკიანი, იშვიათად ნიჟარების შემცველობით.

ტერიტორია მდგრადია და არ შედის სტიქიური გეოლოგიური პროცესების საშიშროების ზონაში.
დეტალური გეომორფოლოგიური კვლევა წარმოდგენილია მონაცემთა მატრიცაში (იხ.საბაზისო მონაცემები).

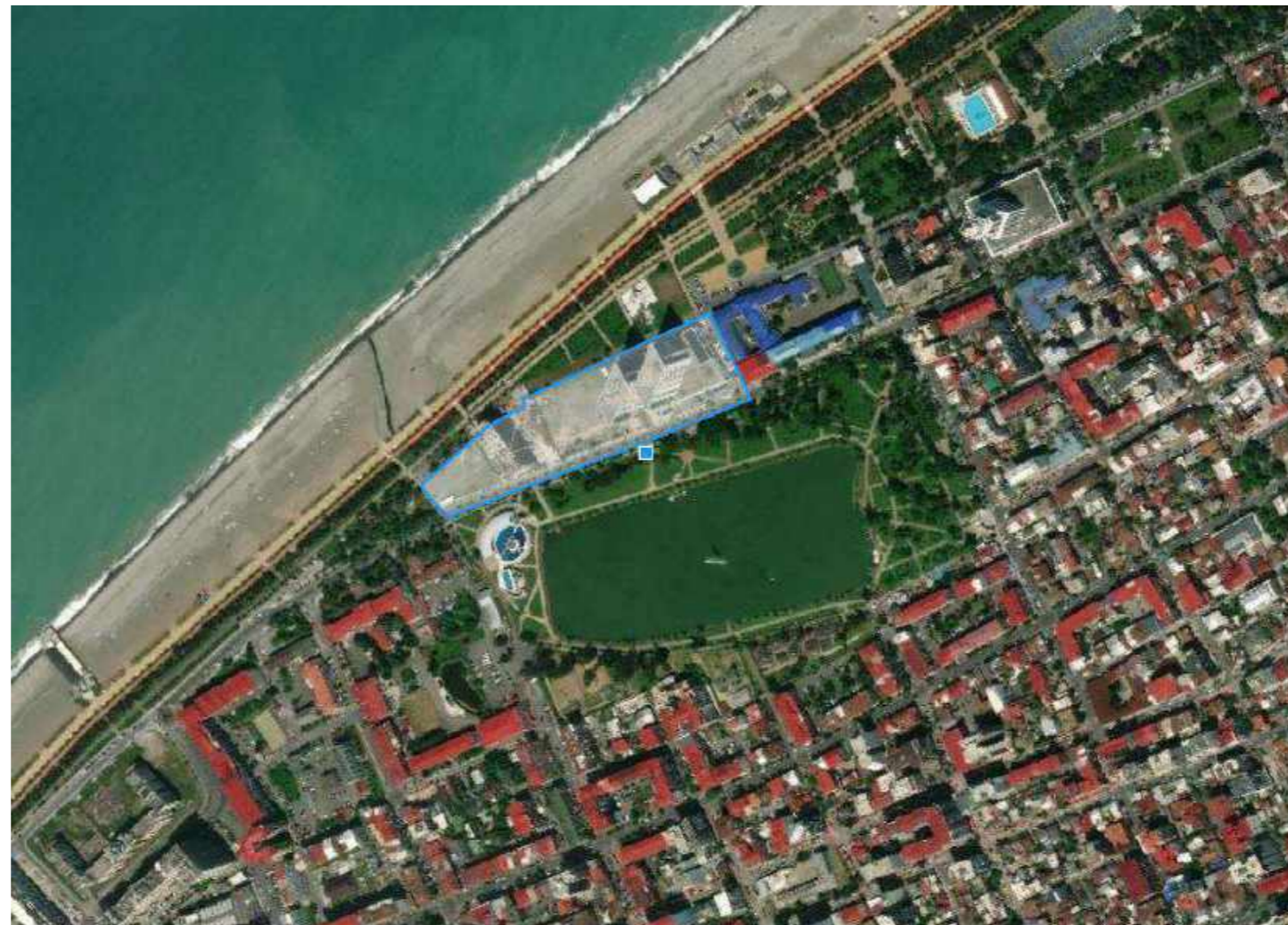
2.3. ბუნებრივი და კულტურული ფასეულობები

გეგმარებითი ერთეული არ მდებარეობს ბუნებრივი ფასეულობების. მათ შორის მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების არეალში ან/და მათ სიახლოვეს, ასევე არ მდებარეობს არქეოლოგიური დაცვის ზონებში (იხ რუკა).

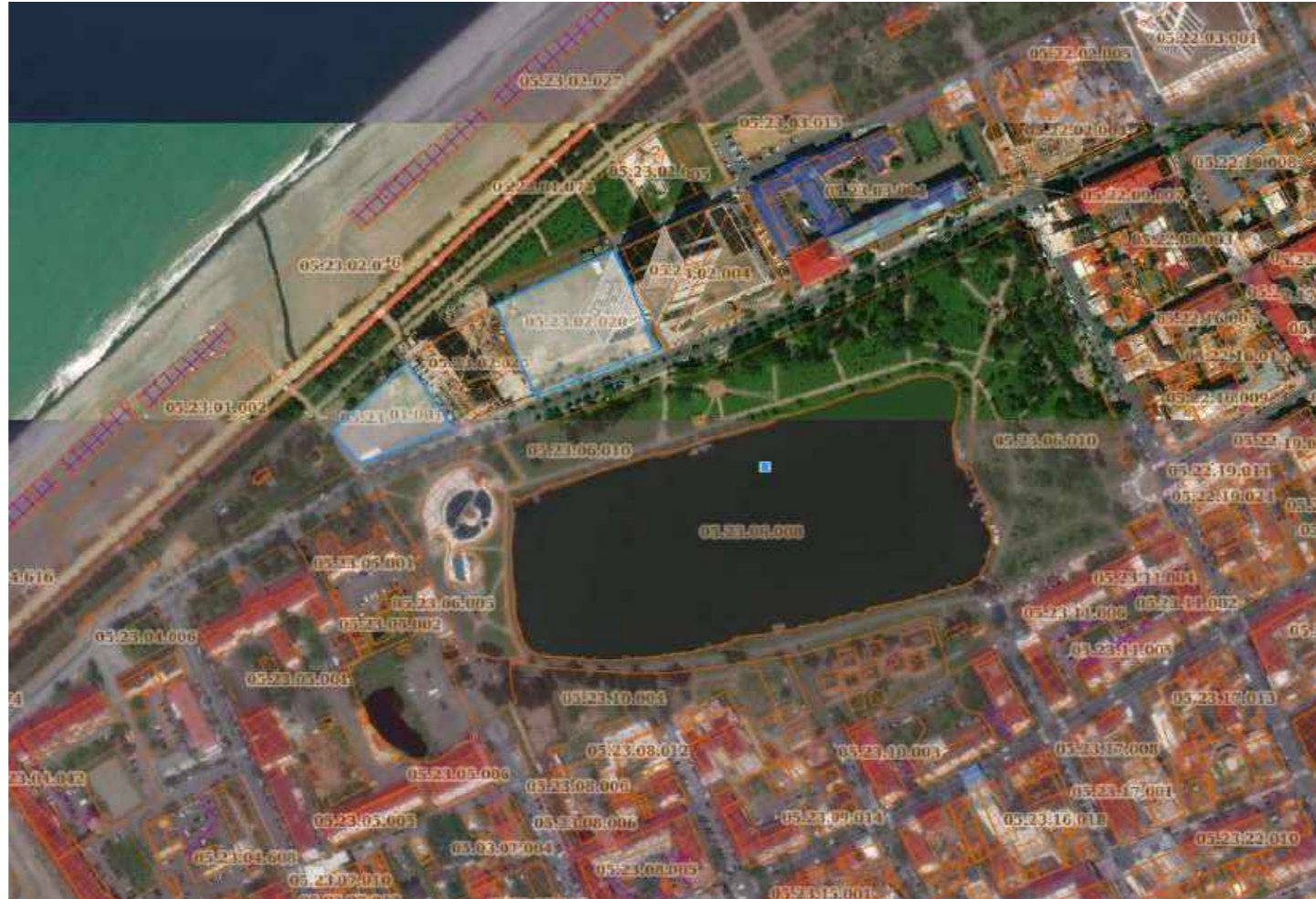
გეგმარებითი ერთეულზე არ არის განთავსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები, ისინი წარმოდგენილია მიმდებარე კვარტლებში, რომელთა აღწერა და დახასიათებები მოცემულია საბაზისო მონაცემებში, ხოლო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა წარმოდგენილია ქვემოთ.

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

გეგმარებითი ერთეული და საპროექტო ტერიტორიები (ს/კ №05.23.01.001 და ს/კ. N05.23.02.020) “ნურიეს უბანში”, ბათუმის ისტორიული ზონის საზღვრთან მდებარეობს - შოთა რუსთაველის ქუჩასა და ეგნატე ნინოშვილის, ასევე ბულვარის ვიწრო ზოლს შორის, ზღვის ნაპირთან ახლოს. ის წარმოადგენს 3500,00 კვ.მ. და 8 000,00 კვ.მ. გაუნაშენიანებელ მიწის ნაკვეთებს. რამდენადაც ამ ადგილას, ზღვის სანაპიროსა და რუსთაველის ქუჩას შორის მოქცეული ზოლი სულ უფრო და უფრო ვიწროვდება, ნაკვეთი ტრაპეციისებრ გეგმას იძენს.



გეგმარებითი ერთეული.



საპროექტო ნაკვეთები.



ხელი საპროექტო ტერიტორიებზე, აეროფოტო - 2021 წ.

ნურიეს უბანი, ისევე, როგორც ძველი ბათუმის სხვა უბნები პერიმეტრულად იყო განაშენიანებული და სწორკუთხა კვარტლებად დაგეგმარებული. ჩვენთვის საინტერესო და მისი მიმდებარე ვრცელი ტერიტორიის ნაწილი XX საუკუნის დასაწყისში გაუნაშენიანებელი იყო. პირველი შენობები აქ საბჭოთა პერიოდში აშენდა.

საკვლევი უბნის განვითარების მოკლე ისტორია

ბათუმის ქალაქად ჩამოყალიბებას საფუძველი ოსმალების მმართველობის დროს ჩაეყარა, როდესაც ბათუმი ტრაპიზუნის ვილაეთს ეკუთვნოდა. 1863 წლის სულთან აბდულ-აზიზის მიერ გამოცემული ფირმანი გვამცნობს, ვილაიეთის ვალის გადაწყვეტილებას ბათუმის ნავსადგურის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში ახალი ქალაქის აშენების შესახებ, რომელიც ლაზისტანის საფაშოს ცენტრი უნდა გამხდარიყო. თავიდან გაშენდა უბანი ზღვის ნაპირიდან დღევანდელ კ. გამსახურდიას ქუჩამდე¹, რასაც შემდგომში ახალი უბნების განაშენიანება მოჰყვა.



ბათუმის 1878 წლის გეგმის ფრაგმენტი.

XIX საუკუნის 70-იან წლებში ქალაქის საზღვრებმა ნურიე-გიოლის ტბამდე მიაღწია. ქალაქის გეგმის მარეგულირებელი ფაქტორი იყო ქუჩების, გეომეტრიის წესის მიხედვით, ყველა მიმართულებით გაყვანა – ქუჩები ზღვის სანაპირო ხაზის პერპენდიკულარულად დაიგეგმა, ხოლო მათი განშტოებები ბუნებრივად ქმნიდა ურთიერთპარალელური და ურთიერთპერპენდიკულარული ქუჩების ქსელს, რამაც იმთავითვე განსაზღვრა ქალაქის ურბანული განვითარება.

1878 წელს, რუსეთ-თურქეთის ომის დასრულების შემდეგ, ბერლინის ტრაქტატის ძალით ბათუმი რუსეთის იმპერიის შემადგენლობაში შევიდა და კვლავ საქართველოს დაუბრუნდა. ინგლისის ზეწოლის შედეგად იგი „პორტო ფრანკოდ“, უბაჟო ვაჭრობის უფლების მქონე ქალაქად გამოცხადდა, რამაც ევროპისა და აზიის ქვეყნებთან პოლიტიკურ-ეკონომიკური ურთიერთობები გააქტიურა. ბათუმის ახალი სტატუსი ეწინააღმდეგებოდა რუსეთის ეკონომიკურ ინტერესებს კავკასიაში, რის გამოც „პორტო ფრანკოს“ სტატუსი 1886 წელს გაუქმდა, თუმცა ამ წლებში ბათუმმა მოასწრო სოფლური ტიპის დასახლებიდან ქალაქად ჩამოყალიბება. 1878 წლამდე ბათუმი მოიცავდა დღევანდელი ბარათაშვილის, ჭავჭავაძის, გოგებაშვილის ქუჩებს შორის ტერიტორიას და ზღვის სანაპირო ზოლს. ბარათაშვილის ქუჩიდან დღევანდელ მელიქიშვილის ქუჩამდე გაფანტულად იყო საცხოვრებელი სახლები, უმეტესად ხის ქოხები. ქალაქის ტერიტორია კი დაფარული იყო ჭაობებით. 1878 წელს ბათუმის პირველი სამხედრო გუბერნატორის კონსტანტინე კომაროვის დროს ქალაქი ოთხ საპოლიციო უბნად დაიყო: აზიზიეს, ახმედიეს, მუფთიეს და ნურიეს უბნებად. მეოთხე უბანი იყო ნურიე – ის კონცხის სამხრეთ ნაწილში მდებარეობდა, აზიზიეს სამხრეთით და მისგან გამიჯნული იყო თბილისის ქუჩით. დონდუკოვ-კორსაკოვის (დღევანდელი კ. გამსახურდიას) ქუჩა იყო საზღვარი ძველ და ახალ უბნებს შორის.

¹ თ. კომახიძე, ქალაქ ბათუმის ქუჩების ისტორია, წიგნი 3, ბათუმი, 1998, გვ. 7.

ნურიეს უბნის ტერიტორია XIX საუკუნის 60-იან წლებამდე უკაცრიელი ადგილი იყო. აქ პირველი ქოხები ჩადგეს აფხაზმა და ჩერქეზმა მუჰაჯირებმა, ხოლო 1870 წლების ბოლოდან ის უკვე ყველაზე დიდი უბანია². XIX საუკუნის მიწურულს ის ბათუმის საქმიან და საცხოვრებელ უბნად იქცა, რომლის მოსახლეობის დიდ ნაწილს არისტოკრატია შეადგენდა. გამოირჩეოდა ევროპული სტილის არქიტექტურით. აქ იყო თავმოყრილი თითქმის ყველა სასწავლო დაწესებულება, რკინიგზის სადგური, კათოლიკური და მართლმადიდებლური ეკლესიები, სამედიცინო დაწესებულებები, მნიშვნელოვანი სავაჭრო ობიექტები. ქუჩები ფართო და გამწვანებული იყო³. ამ სახეს ის თითქმის ბოლო დრომდე ინარჩუნებდა, სანამ მალღივი შენობების მომრავლებით გამოწვეულმა ქაოსმა არ შეცვალა მისი სივრცითი სტრუქტურა.



ბათუმის 1887-1889 წ. დაშიკვეიჩის მიერ შედგენილ გეგმის ფრაგმენტი.

1888 წელს ნ. დაშიკვეიჩს დაევალა ქალაქის განაშენიანების გენერალური გეგმის პროექტის შედგენა, რომელიც ითვალისწინებდა ქალაქის საცხოვრებელი ტერიტორიის გაფართოებას. დაშიკვეიჩის მიერ შედგენილი ქალაქის გენერალური გეგმის პროექტი დღეს მნიშვნელოვანი ისტორიული დოკუმენტია⁴. ამ გეგმაზე საკვლევი კვარტალი და ნურიეს ტბის სამხრეთ ნაწილის მიმდებარე ტერიტორია დაგეგმარებული არ არის. საპროექტო ტერიტორიებისაგან ცოტა მოშორებით აღნიშნულია ციხის შენობა, რომელიც დაახლოებით ემთხვევა დღევანდელი რუსთაველის ქ. №40-ის ადგილს, სადაც ამჟამად სასტუმრო “ჰილტონის” შენობების კომპლექსი მდებარეობს.

ამდენად, XIX საუკუნის ბოლომდე ნურიეს ტბის სიახლოვეს, ზღვის სანაპირო ზოლს და რუსთაველის ქუჩას შორის მოქცეული ტერიტორია ჩამოუყალიბებელია და ქუჩებიც დაუკვალავია. ამგვარი სურათია, როგორც 1878 წლის, ისე 1888 წლის დაკვირვებისეულ გეგმაზე, თუმცა ამ უკანსკნელზე უკვე დატანილია ახლოს მდებარე ქუჩების ქსელი – ვოზნესენსკაიას (დღევანდელი მელიქიშვილის), ბულვარის (ნინოშვილის) და სმეკალოვის (რუსთაველის) ქუჩები.

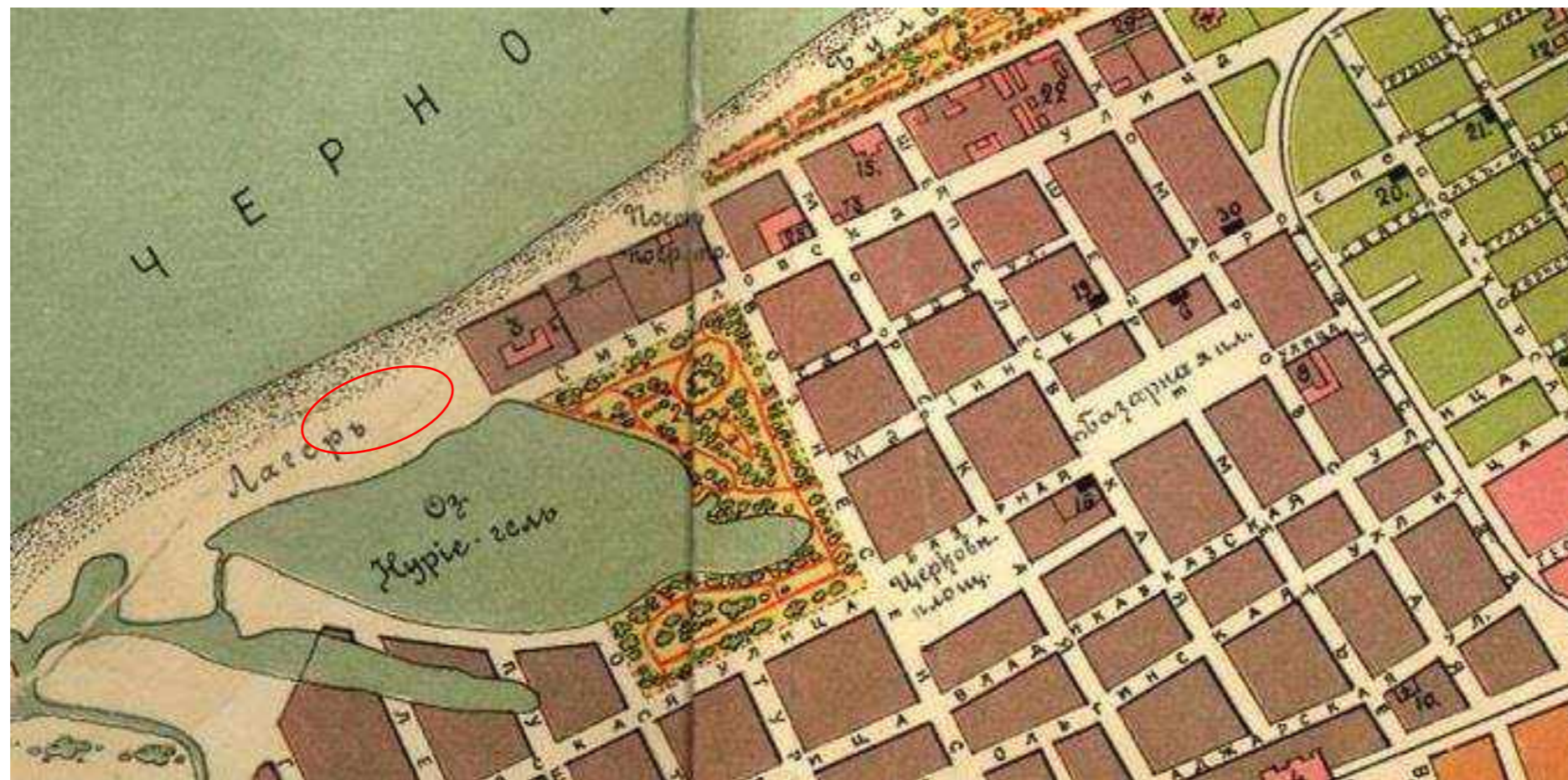
² თ. კომახიძე, ქალაქ ბათუმის ქუჩების ისტორია, წიგნი 3, ბათუმი, 1998, გვ. 7.

³ თ. კომახიძე, ქალაქ ბათუმის დაგეგმარებისა და განაშენიანების ისტორია, წიგნი 6, ბათუმი, 2000, გვ. 216.

⁴ იქვე, გვ. 130.



ბათუმის 1878 და 1888 წლების გეგმების ფრაგმენტები.



ბათუმის 1916 წლის გეგმის ფრაგმენტი.

XIX საუკუნის ბოლოს ციხის მიმდებარედ კიდევ ერთი შენობა გაჩნდა – სასაზღვრო დაცვის შტაბი, რომელიც ბათუმის უნივერსიტეტის ტერიტორიას ემთხვევა. XX საუკუნის პირველ ათწლეულებში სურათი თითქმის არ არის შეცვლილი. ჩვენთვის საინტერესო ტერიტორია კვლავაც გაუნაშენიანებელია და 1916 წლის გეგმაზე, რომელიც ერთ-ერთ გზამკვლევს ერთვის, აქ ბანაკია აღნიშნული.

ბათუმში ქალაქმშენებლობა საბჭოთა პერიოდამდე გენერალური გეგმის გარეშე მიმდინარეობდა. მართალია, რამდენიმე გენერალური გეგმა დამუშავდა, მაგრამ სხვადასხვა მიზეზების გამო არც ერთი არ დამტკიცებულა. 1890 წელს მშენებლობის დასარეგულირებლად მშენებლობის ტექნიკური მეთვალყურის თანამდებობა შემოიღეს. გარდა ამისა, მშენებლობა წითელი ხაზის მეშვეობით რეგულირდებოდა⁵.



რუსთაველის და ნინოშვილის ქუჩების განაშენიანება. 2005 წლის ფოტოსურათი.

პირველი ყველაზე მასშტაბური შენობა ბათუმში 1906 წელს აშენდა - ბულვართან, დღევანდელ რუსთაველისა და ნინოშვილის ქუჩებს შორის ვრცელ ტერიტორიაზე. ალექსანდრე ნეველის სამხედრო ტაძარი ქალაქის ყველაზე თვალსაჩინო ადგილას აღმართეს. გრანდიოზულ ტაძარს პირველ რიგში იდეოლოგიური მნიშვნელობა ჰქონდა – ის “ხახვისთავიანი” ფერადი გუმბათებით რუსეთის იმპერიის სიმბოლოს წარმოადგენდა. 1932 წელს ტაძარი დაანგრიეს და მის ადგილას 1939 წელს, ცნობილი რუსი არქიტექტორის პროექტის მიხედვით აშენდა დიდი სასტუმრო – შემდგომდროინდელი “ინტურისტი”. 2005-2006 წლების გადაგაკეთების შედეგად შენობამ დაკარგა თავდაპირველი მხატვრული მახასიათებლები, თუმცა, ის მაინც ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი კონსტრუქციისტული ნაგებობაა ბათუმში და კვლავ დომინანტური ადგილი უჭირავს რუსთაველის ქუჩის განაშენიანებაში.

1921 წელს საქართველოს გასაბჭოების შემდეგ, ბათუმი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის დედაქალაქად გამოცხადდა. გაიზარდა მისი, როგორც ადმინისტრაციული ცენტრის, საპორტო ქალაქისა და ქვეყნის უმთავრესი საზღვაო ჭიშკრის ფუნქცია, რამაც გავლენა იქონია მის ურბანულ-არქიტექტურულ განვითარებაზეც. 1925 წელს დადგინდა ბათუმის ახალი საზღვრები. იმავე წელს, ინჟინერ დ. სვიშჩევსკის ხელმძღვანელობით, შედგა ქალაქის განვითარების სქემა, რომლის საფუძველზეც 1927 წელს შემუშავდა ბათუმის განვითარების დეტალური გეგმა. 1933 წელს შედგა ბათუმის დაგეგმარებისა და რეკონსტრუქციის ახალი პროექტი (ავტორები ბ. ლორთქიფანიძე, ბ. სუმბაძე). 1956 წელს ქალაქის რეკონსტრუქციისა და დაგეგმარების კიდევ ერთი ახალი გეგმა შეიქმნა (არქიტექტორები: ა. ნიკოლაიშვილი, კ. ჯავახიშვილი, ლ. სუმბაძე, ნ. ფარემუხოვა, დ. ცენტერიძე). 1970 წელს შეთანხმდა ბათუმის შემდგომი განაშენიანებისა და რეკონსტრუქციის გენერალური პროექტი (ავტორები: რ. ხატიაშვილი, კ. ჯავახიშვილი, თ. გიორგაძე). მასში მთავარი ყურადღება სამოსახლო ტერიტორიების მკაფიო გეგმარებითი სტრუქტურისა და მოხერხებული ფუნქციური ზონების შექმნის საკითხს მიექცა. 1970-80-იან წლებში იწყება პირველი მსხვილპანელიანი სახლების მშენებლობა. ეს პროექტები ძველი ბათუმის შიდა პერიმეტრზე სულ რამდენიმე ადგილზე გვხვდება. ნურის ტბის მიმდებარედ აიგო ტიპობრივი კორპუსები.

საბჭოთა წლებში დიდი ყურადღება მიექცა ზღვისპირა პარკის გაფართოებას, რომლის მშენებლობა 1881 წელს დაიწყო, სამხედრო გუბერნატორ სმეკალოვის ინიციატივით. პარკი მთელ სანაპირო ზოლზე იყო გადაჭიმული და მწვანეში ჩაფლული ფართო ხეივანებით იყო დასერილი. 1940-50-იან წლებში მისი ტერიტორია კიდევ უფრო გაიზარდა. პარკსა და ნაპირს შორის გაკეთდა მოასფალტებული გზა. პარკის ტერიტორიაზე კი მცირე არქიტექტურულ ნაგებობები და საზაფხულო თეატრი (არქიტ. კ. ჯავახიშვილი, ბ. კირაკოსიანი) აშენდა. 1987 წლიდან ბათუმის “ბულვარი” (როგორც მას ბათუმელები უწოდებენ) საბალე-საპარკო ხელეწიფების ძეგლის სტატუსის მარატებელია. 2009 წელს სანაპირო ზოლის გაყოლებაზე, ხიმშიაშვილის ქუჩამდე გაშენდა “ახალი ბულვარი”.

⁵. საქართველოს ქალაქების ურბანული განვითარება 1801 – 1918 წლებში, დ. ხოშტარიას საერთო რედაქციით, თბილისი, 2019, გვ. 186.



ხედი საპროექტო ტერიტორიებზე. 2000-იანი წლების დასაწყისი - აეროფოტო.

საქართველოს დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ - 1991 წლიდან დღემდე ბათუმში ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი ცვლილებები განხორციელდა, რომლებიც ძველი ბათუმის ყველა უბანს, ყველაზე მეტად კი ნურიის უბანს შეეხო. მნიშვნელოვნად შეიცვალა უბნის, თუ ცალკეული კვარტალის არქიტექტურული სილუეტი და სივრცითი კონტექსტი. დაიკარგა ბათუმისათვის ასე დამახასიათებელი ადამიანური მასშტაბი. განსაკუთრებით თვალშისაცემია ცვლილებები “ზულფარის” პარკის მიმდებარედ, რომლის გასწვრივაც ბოლო წლებში არაერთი სასტუმრო აშენდა. ეს ადგილები, გარდა ზღვასთან სიახლოვისა, შედარებით იზოლირებულია და ქალაქის ხმაურისაგან დაცული. ზღვის სანაპირო ზოლში აგებული ცათამბჯენები ბევრ ადგილას ზღუდავენ ზღვის ჰაერის ნაკადს ქალაქის მიმართულებით, ქუჩები კი კარგავენ კავშირს ზღვის სანაპიროსთან.

საპროექტო ტერიტორია და მიმდებარე განაშენიანება

რუსთაველის ქუჩის განაშენიანების მასშტაბს დღეს რადიკალურად განსხვავებული სიმაღლის შენობები ქმნის. წინა წლებთან შედარებით შეცვლილია საპროექტო კვარტალის მიმდებარე განაშენიანება, მისი მასშტაბი, სილუეტი, სივრცითი კონტექსტი და აღნაგობა – აქაც საჭიოთა პერიოდის რამდენიმე მაღლივი კორპუსები ცათამბჯენებმა შეცვალა. ცათამბჯენი აშენდა აქამდე გაუნაშენებელ ტერიტორიაზეც – რუსთაველის ქ. №42-ში. დღეს მათ დომინანტური ადგილი უჭირავს სანაპიროს წინა ხაზზე.



ხედი საპროექტო ტერიტორიებზე. აეროფოტო - 2021 წ.

რუსთაველის ქუჩის მთელ პერიმეტრს გასდევს არქიტექტურულად ღირებული შენობები, თუმცა საპროექტო ტერიტორიებს არც ერთი მათგანი არ ესაზღვრება. მისგან მოშორებითაა ნინოშვილის ქ. №27/1, №23/2. ისტორიული და საბჭოთა პერიოდის შენობები, საპროექტო ტერიტორიების გარშემო, დაბალსართულიანია. ჩვენთვის საინტერესო არეალში ყურადღებას იქცევს რამდენიმე მათგანი: პირველ რიგში ეს არის საპროექტო ტერიტორიების მოპირდაპირე მხარეს რუსთაველის ქ. №49-ში – ე.წ. “მოსწავლე-ახალგაზრდობის პარკის” ტერიტორიის განაპირა ნაწილში მდებარე დელფინარიუმი. ის რამდენიმე მცირე და მოზრდილ ნაგებობას და ვრცელ სადემონსტრაციო აუზს მოიცავს. დელფინარიუმი 1974 წელს დაარსდა. თავდაპირველი შენობის პროექტის ავტორები იყვნენ არქიტექტორები ნიკოლოზ აბაშიძე და დუგლას ზამთარაძე. XX საუკუნის ბოლოს შექმნილი კრიზისის დროს ბათუმის დელფინარიუმსაც პრობლემები შეექმნა. დელფინების გადაყვანის შემდეგ ქალაქის ამ ღირშესანიშნაობამ ფუნქცია დაკარგა და ეს უნიკალური ნაგებობაც აჭარის მაშიდელი ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებით დაანგრეს. 2011 წელს დელფინარიუმს რეაბილიტაცია ჩაუტარდა, რომელიც “ქართუ ჯგუფის” დახმარებით განხორციელდა⁶.

⁶ მ. სურამელაშვილი, ი. ელიზბარაშვილი, ც. ჩახუნაშვილი, ბათუმის არქიტექტურული ძეგლები, ბათუმი, 2012, გვ. 168.



დელფინარიუმი – რუსთაველის ქ. №49.

დელფინარიუმის გვერდით – რუსთაველის ქ. №51-ში მდებარეობს ბათუმის აკვარიუმის შენობა. მისი გახსნის იდეა ცნობილ მეცნიერს ვახვახიშვილს ეკუთვნოდა. ყოფილი საბჭოთა კავშირის ტერიტორიაზე არსებულ აკვარიუმებს შორის, პირველად სწორედ აქ იყო წარმოდგენილი ოკეანის მუქუმწოვარი ცხოველები, მრავალფეროვანი თევზები და სხვა. აკვარიუმი 1966 წელს შეიქმნა და წარმოადგენს რთულ ტექნიკურ კომპლექსს. ადრე ის სადემონსტრაციო და ექსპერიმენტული ნაწილებისგან შედგებოდა. აკვარიუმში მტკნარი წყლების, ზღვებისა და ოკეანეების ბინადართა 60-მდე სახეობა იყო წარმოდგენილი და მას სამეცნიერო-კვლევითი მნიშვნელობა ჰქონდა⁷.



ბათუმის აკვარიუმი – რუსთაველის ქ. №51.

⁷. იქვე, გვ. 169.

ორსართულიანი შენობა რუსთაველის ქუჩის განაშენიანების სიღრმეში დგას. გამორჩევა მკაფიოდ დანაწევრებული ფორმებით და სადა, ფასადებზე ზომიერად განაწილებული დეკორით. მხატვრული სახის მაფორმირებელია ცენტრალური ძლიერად შვერილი რიზალიტი, მეორე სართულის ქვის ბალუსტრადიანი აივნები, რომელიც შენობის ერთ ნაწილში პორტიკს ქმნის და სხვა ელემენტები.



ბათუმის საზღვაო აკადემია – რუსთაველის ქ. №53.

რუსთაველის და გრიბოედოვის ქუჩების გადაკვეთასთან დგას ერთ-ერთი გამორჩეული შენობა (რუსთაველის ქ. №53/გრიბოედოვის ქ. №1) - ლამაზი, მონუმენტურ კოლონიური ნაგებობა, რომელიც ბათუმის საზღვაო აკადემიას ეკუთვნის. საზღვაო განათლების ისტორია ბათუმში თითქმის 100 წელს ითვლის. პირველი საღამოს საზღვაო კურსები 1920-იან წლებში გაიხსნა ბათუმის პორტში, რომლის ბაზაზე მოგვიანებით ბათუმის საზღვაო ტექნიკური დაარსდა. 1994 წელს სასწავლებელს ბათუმის საზღვაო აკადემიის სტატუსი მიენიჭა⁸. ეს შენობები ქუჩის სიღრმეში დგას, მათ წინ კი გამწვანებული სკვერებია. რის გამოც აქტიურად არ აღიქმება საერთო განაშენიანებაში.

საპროექტო ტერიტორიებიდან მოშორებითაა შოთა რუსთაველის სახ. უნივერსიტეტის მთავარი კორპუსი - მკაცრი კლასიციტური ნაგებობა ახლად აგებულ ცათამბრუნებს შორის მოექცა.



ნინოშვილის ქ. №33 – ბათუმის უნივერსიტეტის შენობა. 2018 წლის ფოტოსურათი.

⁸. იქვე, გვ. 170.

მთავარი ფასადით ის ნინოშვილის ქუჩისკენ არის მიმართული. ნაგებობის ცენტრში ვეებერთელა რიზალიტი ორივე სართულზე მაღალი კოლონებით არის გახსნილი, რომლებსაც მასიური ფრონტონი უჭირავთ. კოლონადის სიღრმეში გალერეა-აივანია. სიმეტრიული ფასადი სადაა, ყოველგვარი მორთულობის გარეშე. მისი კედლის სიბრტყეს მხოლოდ ნალესობაში გამოყვანილი ფსევდო-რუსტები ანაწევრებს. კარ-ფანჯარას პროფილირებული ჩარჩოები შემოწერს. პირველ სართულზე სწორკუთხა მოხაზულობის დიობებია, ხოლო მეორეზე თაღოვანი. შენობა დგას მაღალ ცოკოლზე და დასრულებულია სადა კარნიზით. შენობა XIX-XX საუკუნეების მიჯნაზე გავრცელებულ ოფიციალური არქიტექტორიკის ნიმუშს წარმოადგენს, რომელსაც 1950-იან წლებში აქტიურად მიმართავდნენ. თვალში საცემია სამშენებლო ოსტატობის მაღალი დონე.



ხედი საპროექტო ტერიტორიებზე. აეროფოტო - 2021 წ.

რუსთაველის ქუჩის ჩვენთვის საინტერესო მონაკვეთის არქიტექტურულ სახეს სულ ბოლო წლებში აგებული ცათამბრენები ქმნის, რომელთაც დომინანტური ადგილი მოიპოვეს განაშენიანებაში და ურბანულ მასშტაბსაც უკვე ისინი განსაზღვრავენ. ცის ფონზე გამოიყოფა მათი ხაზგასმულად მაღალი სილუეტები, რამაც სანაპირო ზოლის ჩვეული გეგმარების რიტმი და ხასიათი შეცვალა. სწრაფ მოგებაზე გათვლილი მშენებლობები სანაპიროს განაშენიანების მასშტაბის სწრაფ ზრდას და ტერიტორიების გადატვირთვას იწვევს, რაც დამსვენებლისთვის კომფორტული გარემოს შექმნის ნაცვლად საპირისპიროს გვთავაზობს, სადაც ცალკეული ადამიანისთვის განმარტოება, დასვენება შეუძლებელი ხდება. ერთად-ერთი, რაც აქ დაცულია არის განაშენიანების პერიმეტრული გეგმარება, რაც არ არის სწორი განვითარების საკმარისი პირობა.

ერთ-ერთი, ყველაზე მაღალი ცათამბრენის – “ალიანს ფრივილიჯის” სასტუმროს მშენებლობა ორიოდ წლის წინ დაიწყო, საპროექტო ნაკვეთების მიმდებარედ/შუაში – რუსთაველის ქ. №42-ის ტერიტორიაზე, რომელიც მანამდე განაშენიანებული არ ყოფილა. მშენებლობა თითქმის დასრულებულია და მოსაპირკეთებელი სამუშაოები მიმდინარეობს. 2018 წელს გადაღებულ აეროფოტოზე ამ ნაკვეთზე მშენებლობა სულ ახალი დაწყებულია.



ხედი საპროექტო ტერიტორიებზე. 2018 წლის აეროფოტო.

შოთა რუსთაველის, ნინოშვილის, 26 მაისის და მელიქიშვილის ქუჩებით მოსაზღვრულ ვიწრო კვარტალში 2012 წლიდან მიმდინარეობს მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა (რუსთაველის ქ. №30), რომელიც მალე დასრულდება. კომპლექსი რამდენიმე მასიური მოცულობისგან – ცოკოლის სართულებისგან და მასზე აღმართული ორი მრავალსართულიანი ვერტიკალური კონსტრუქციისგან შედგება. მათი გეგმარება ერთიმეორის მსგავსია – გეგმაში ისინი ერთგვარ რომბებს ქმნიან, რაც სივრცეშიც აისახება. ხოლო მათი სიმაღლეები განსხვავებულია – მსგავსი ფორმების გამეორება მკვეთრად განსხვავებული სიმაღლის მქონე მოცულობებში სივრცეში კონტრასტულ სილუეტებს იძლევა. ქვედა სართულების მასიური მოცულობა ერთგვარი ცოკოლის ფუნქციას კისრულობს და მყარ საფუძველს ქმნის მასზე დაფუძნებული მრავალსართულიანი, ვერტიკალური ნაგებობებისთვის. კომპოზიცია ასიმეტრიულადია – ორი მოცულობა ერთმანეთისგან დამოუკიდებელია.



ხელი მშენებარე შენობებსა და სასტუმრო “შერატონზე”.



მის მეზობელ კვარტალში 2010-იან წლებში აშენდა სასტუმრო “შერატონის” 20 სართულიანი შენობა, რომელიც დიდი მასებითა და ეკლექტურობით იქცევს ყურადღებას. დაბალ კუბურ მოცულობაზე, რომელიც თაღებით არის დანაწევრებული, მრავალსართულიანი კოშკია აღმართული - მისი ქვედა ნაწილი სწორკუთხა, ხოლო ზედა წახნაგოვანია, რომელიც პირამიდისებრ გადახურული საათიანი კოშკურათი სრულდება. კოშკის მასების ვერტიკალური, ვიწრო ღიობების ზოლებით დანაწევრების მიუხედავად შენობის სილუეტი ტლანქია. მოუხერხებლად არის შერჩეული მისი მდებარეობაც – მისი მასა შემოჭრილია, როგორც ქუჩის, ისე “ზულვარის” ღია სივრცეში.



ხედი სასტუმრო “პილტონზე”.

ასევე, ორი სიტყვით შევჩერდები სასტუმრო “პილტონზე”, რომელიც რუსთაველის ქ. №40-ში მდებარეობს და რომელიც საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრება, ხოლო მეორე საპროექტო ტერიტორიისგან “ალიანს ფრივილიჯის” მშენებარე შენობა ყოფს. ისიც რამდენიმე მოცულობისგან შედგება - მოცულობით, რამდენიმე სართულიან “ცოკოლზე” აღმართულია რომბისებრ დაგეგმარებული ორი მაღლივი მოცულობა.

დასკვნა და რეკომენდაციები

საპროექტო ტერიტორიებზე, რომლებიც გაუნაშენიანებელია, დაგეგმილია კიდევ ორი მრავალსართულიანი სასტუმროს მშენებლობა. მის მიმდებარედ და არეალში უკვე აშენდა რამდენიმე მრავალსართულიანი შენობა, რომელთა ვერტიკალური სილუეტები, თუ მათ ზღვის სანაპიროდან გავხედავთ, ერთი შეხედვით, ეფექტური სანახავია ცის ფონზე.

საპროექტო და მის მიმდებარე ტერიტორიებს ჩამოყალიბებული ურბანულ სახე არასოდეს ქონია. ის ან გაუნაშენიანებელი იყო, ან საბჭოთა პერიოდის მაღლივი კორპუსები იდგა, რომელთა ადგილზეც დღეს ახალი სასტუმროები დგას.

საპროექტო ტერიტორიების მიმდებარედ მშენებარე შენობა თავისი სიმაღლის წყალობით, გარემოზე დომინირებს – ის ჩანს ქალაქის თითქმის ყველა წერტილიდან. ამიტომ, მის უკან ახალი მოცულობები მეტ დომინანტურობას ვერ მოიპოვებენ, თუ კორექტულად იქნება გამოყენებული მათი გარემოსთან მისადაგების ხერხები.

ეს ძალიან საპასუხისმგებლო პროექტია, რომლის განხორციელებისას განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს ახალი ნაგებობების არქიტექტურულ სახეს, მაღალ სამშენებლო ხარისხს, საინჟინრო-კონსტრუქციულ გადაწყვეტას და შესრულების ტექნიკურ მხარეს. თუ რამდენად არის გამართლებული საინჟინრო-გეოლოგიის თვალსაზრისით ამ ადგილას კიდევ ორი მრავალსართულიანი შენობის აგება, სპეციალისტებმა უნდა გადაწყვიტონ.

სასურველია შენობების არქიტექტურული სახე იყოს ვიზუალურად ნაკლებად აქტიური და ნეიტრალური; არასასურველია ფასადების დეტალებით გადატვირთვა. მისაღები იქნება კედლის სიბრტყის მსუბუქი დანაწევრება, პროპორციების კარგად შერჩევა. ის შეიძლება გარემოსთან ნეიტრალური ფერთაც გაერთიანდეს.

პროექტის არქიტექტურულ სახის გარდა მნიშვნელოვანია მიმდებარე გარემოს კეთილმოწყობა. არანაკლებ მნიშვნელოვანია მიწისქვეშა კომუნიკაციები.

დღეს ამ ტერიტორიაზე, მას შემდეგ, რაც განაშენიანების მასშტაბი გაიზარდა, დასაშვებია მაღალსართულიანი შენობების აგება, თუმცა პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იყო გეგმარებითი ნიუანსები: ის უნდა გაუთანაბრდეს ყველაზე მაღალ შენობებს. დიდი მნიშვნელობა აქვს სივრცითი პაუზის დაცვას, შენობებმა ერთმანეთი არ უნდა გადაფაროს. სივრცეში შენობის ნათლად აღსაქმელად წარმოდგენილი უნდა იყოს ფოტომონტაჟები სხვადასხვა რაკურსიდან, ზუსტი პროპორციის დაცვით.

2.4. კლიმატი და ეკოლოგია

კლიმატი

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 25 აგვისტოს 1–1/1743 ბრძანებით დამტკიცებული `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.

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 უარყოფით გავლენას გარემოს საერთო მდგომარეობაზე. გეგმარებითი ერთეულის მომიჯნავე ქუჩები მოპირკეთებულია ბუნებრივი ქვით, გრუნტის წყლები ჩაედინება როგორც გამწვანების, ასევე სანიაღვრე არხებში (არხების რეაბილიტაცია განხორციელდა უახლოეს წარსულში) გეგმარებით ერთეულზე არ ხდება ბუნებრივი რესურსების გამოყენება. დაცულია აკუსტიკური რეჟიმი, რადგან ტერიტორიაზე არ არის განთავსებული ხმაურით დამაბინძურებელი ობიექტები.

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;

ზემოთხსენებული განკარგულების მიხედვით დასაშვები დონეებია:

- ა) მუსიკალური ანსამბლების გამოსვლების დროს _ 80 LA ექვ. დბ. A და 85 LA მაქ. დბ. A A;

- ბ) ელექტროაკუსტიკური სისტემების მუშაობის დროს _ 65 LA ექვ. დბ. A და 70 LA მაქ. დბ. A;

- გ) ყველა ტიპის საკვებ-გასართობ დაწესებულებაში, რომლებიც განთავსებულია ბულვარის ტერიტორიაზე, კერძოდ:

- გ.ა) თუ ასეთი დაწესებულება განთავსებულია „ახალ ბულვარში“, ლეხ კაჩინსკის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე შ. ხიმშიაშვილის ქუჩამდე 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 75 LA ექვ. დბ. A და 80 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე - 40 LA ექვ. დბ. A და 45 LA მაქ. დბ. A. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 60 მეტრის რადიუსში).

- გ.ბ) თუ ასეთი დაწესებულება განთავსებულია „ახალ ბულვარში“, შ. ხიმშიაშვილის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე ლეხ კაჩინსკის ქუჩიდან ეგ. ნინოშვილის ქუჩამდე 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 50 LA ექვ. დბ. A და 55 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე - 30 LA ექვ. დბ. A და 35 LA მაქ. დბ. A. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 20 მეტრის რადიუსში).

- გ.გ) თუ ასეთი დაწესებულება განთავსებულია „ძველ ბულვარში“, ეგ. ნინოშვილის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 35 LA ექვ. დბ. A და 40 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე - 20 LA ექვ. დბ. A და 25 LA მაქ. დბ. A. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 20 მეტრის რადიუსში).

- დ) მოსაზღვრე საცხოვრებელი განაშენიანების ტერიტორიაზე 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 35 LA ექვ. დბ. A და 40 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე - 20 LA ექვ. დბ. A და 25 LA მაქ. დბ. A. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 20 მეტრის რადიუსში).
- ე) ყველა ტიპის საკვებ-გასართობ დაწესებულებაში, რომლებიც განთავსებულნი არიან „ძველი ბათუმის“ ტერიტორიაზე, ასევე ქალაქის სხვა დანარჩენ ნაწილში მდებარე საცხოვრებელ შენობებში ან მათ უშუალო სიახლოვეს 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 25 LA ექვ. დბ. A და 30 LA მაქ. დბ. A (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 10 მეტრის რადიუსში), ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე აიკრძალოს მუსიკალური ანსამბლების, ელექტროაკუსტიკური სისტემისა და სხვა მუსიკალური ინსტრუმენტების მუშაობა.
გეგმარებითი ერთეულის ეკოლოგიური მდგომარეობა ფართოდ ასახულია საბაზისო მონაცემებში.

2.5. ქალაქგანვითარების მდგომარეობა და არსებული სტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულზე უახლოეს წარსულში განთავსებული იყო საბჭოთა პერიოდში აშენებული ტურისტული დანიშნულების ობიექტები, რომლებიც დაშლილი იქნა 2004 წლის შემდგომ. კვარტლის ინტენსიური ათვისება დაიწყო 2010 წლიდან. დღეისათვის კვარტალი განაშენიანების ჩამოყალიბებული სტრუქტურისაა და მასზე აშენდა სასტუმრო კომპლექსი, მიმდინარეობს ასევე სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა.



მატერიალური გარემო გამოირჩევა ისტორიულ-არქიტექტურულ სტილთა მრავალფეროვნებით. მოცემული განაშენიანებაში დომინირებს სასტუმროს და განათლების დანიშნულების შენობები. ქუჩების ქსელი ეყრდნობა ადგილობრივი საქალაქო მნიშვნელობის ქსელს, რომლებიც ძირითადად მართობულია და ატარებენ კვარტალურ ხასიათს, გეგმარებითი სტრუქტურა ტრაპეციის ფორმისაა, განაშენიანების სახეობა არის დახურული ტიპის. კაპიტალური ფონდი განახლებულია და მიმდინარეობს ახალი მშენებლობები. განაშენიანებული ტერიტორია სწორი მარტივი რელიეფისაა. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა რეკონსტრუირებულია და განახლებულია ბოლო წლებში.

2.5.1. განაშენიანებისა და გამოყენების სახეობების სტრუქტურა

ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმით გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს საქმიან ზონაში (შზ-3), რომელშიც განაშენიანების სახეობა - შენობა-ნაგებობის განთავსების სახეობა მიწის ნაკვეთის გვერდითი საზღვრების მიმართ შეიძლება იყოს დახურული.

გამოყენების ნებადართული სახეობებია:

- ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
 - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
 - დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ი) უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება და პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;
 - კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
 - ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
- საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი.

არსებული მდგომარეობით, განაშენიანების კვლევის შედეგების მიხედვით, გეგმარებით ერთეულზე გამოყენების სახეობას წარმოადგენს მხოლოდ სასტუმრო ობიექტები. განაშენიანების სახეობა არის დახურული.

2.5.2. ინფრასტრუქტურა: სოციალური, სატრანსპორტო და ტექნიკური

სოციალური ინფრასტრუქტურა გეგმარებით ერთეულზე არ არის განთავსებული, ხოლო მიმდებარედ წარმოდგენილია დელფინარიუმი, შავი ზღვის ფლორისა და ფაუნის შემსწავლელი სამეცნიერო-კვლევითი ცენტრი, ბათუმის სახელმწიფო საზღვაო აკადემია, შოთა რუსთაველის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტი (იხ. თემატური, საბაზისო რუკა და მონაცემები).

გეგმარებითი ერთეული უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო და ტექნიკური ინფრასტრუქტურით, რომლებიც აღწერილია საბაზისო მონაცემებში. სასტუმრო კომპლექსების სასტუმრო ნომრების გაზიფიცირება დაგეგმილი არ არის, ხოლო კომერციული დანიშნულების ობიექტების გაზიფიცირებასთან, ასევე სასტუმროების წყალმომარაგება/წყალარინებასთან და ენერგომომარაგებასთან დაკავშირებული შესაბამისი ორგანიზაციების მიერ გაცემული სათანადო დოკუმენტაცია წარმოდგენილია საბაზისო მონაცემებში.

2.6. დემოგრაფია

გეგმარებით ერთეულზე განთავსებულია მხოლოდ სასტუმრო დანიშნულების ობიექტები, არ არის განთავსებული საცხოვრებელი სახლები.

2.7. საკუთრების სტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულზე მდებარე მიწის ნაკვეთები, მასზე გათავსებული შენობები და მშენებარე ობიექტები წარმოადგენენ კერძო იურიდიული პირების საკუთრებას.

2.8. დაგეგმვის მოქმედი კანონმდებლობა

„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“;

3. დაგეგმვის წინა მდგომარეობა

3.1. დაგეგმვის მიზნები და პრინციპები

პროექტის მიხედვით გეგმარებით ერთეულზე დაგეგმილია სასტუმროს დანიშნულების მრავალსართულიანი შენობების განთავსება. აღნიშნულის განხორციელება საჭიროებს განაშენიანების გამჭიდროებას - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდას $k_2=16,0$ -მდე, რაც „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად საჭიროებს განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებას. საპროექტო ნაკვეთები ქალაქ ბათუმის გენერალური გეგმის მიხედვით მდებარეობს შერეული ზონაში (შზ), ხოლო განაშენიანების გეგმის მიხედვით კი საქმიან ზონაში (შზ-3), სადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი $k_2=4,6$ -მდე.

ქალაქმშენებლობითი გეგმის - განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება ემყარება მდგრადი განვითარების პრინციპებს, რომლებიც უზრუნველყოფს შესაბამისი ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების ეკონომიკური და სოციალური წინაპირობების ჰარმონიზაციას. ეს პრინციპებია:

- ადამიანისათვის ღირსეული საარსებო პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა;
- სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება;
- ეკონომიკური, სოციალური და ეკოლოგიური განვითარებისათვის შესაბამისი წინაპირობების შექმნა;
- მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა;
- მიწის რაციონალური გამოყენების პრინციპი;
- განაშენიანებული მიწის ნაკვეთების განახლება და ზომიერი ინტენსიფიკაცია;
- ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- მომსახურებისა და სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ხელმისაწვდომობა, სოციალური ინფრასტრუქტურის განვითარება, შესაბამისი ტერიტორიული წინაპირობების შექმნით ეკონომიკური საქმიანობის წახალისება და ხელშეწყობა;
- გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება.

3.2. ზემდგომი გეგმების მთხოვნები

3.2.1. გენერალური გეგმა

ქალაქ ბათუმის გენერალური გეგმით გეგმარებითი ერთეული მოქცეულია საქმიან ზონაში, რომლის მიმართ მოთხოვნები გაწერილია იერარქიულად ქვემდგომ განაშენიანების გეგმაში.

3.2.2. ქალაქმშენებლობითი ღონისძიების გეგმები; 3.2.3. მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებული განვითარების სხვა გეგმები / პროგრამები

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გდგ-ს შემუშავების დროისათვის გეგმარებითი ერთეულის მიმართ ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებები დაგეგმილი არ არის, ამასთან მუნიციპალიტეტის მიერ არ არის დამტკიცებული განვითარების სხვა გეგმები / პროგრამები.

3.3. დარგობრივი გეგმები; 3.4. მომიჯნავედ დამტკიცებული და დამუშავების პროცესში მყოფი ქალაქმშენებლობითი გეგმები.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გდგ-ს შემუშავების დროისათვის დარგობრივი გეგმები არ არის შემუშავებული, ამასთან დამტკიცებული ან შემუშავების პროცესში არ არის მომიჯნავედ მყოფი ქალაქმშენებლობითი - განაშენიანების დეტალური გეგმები, დამტკიცებულია გენერალური და განაშენიანების გეგმები.

დღეისათვის მიმდინარეობს ქალაქ ბათუმის ქალაქმშენებლობითი გეგმების სახელმწიფო შესყიდვის შესაბამისი პროცედურები.

4. დაგეგმვის მოსაზრებების ფორმირება

4.1. დაგეგმვის ტაქსონომიური დონე და მასშტაბი

წინამდებარე დაგეგმვის - განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ტაქსონომიური დონე იერარქიულად წარმოადგენს ქვედა დონეს და მიეკუთვნება ქალაქმშენებლობის გეგმებს. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული დავალების შესაბამისად მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა 4 მიწის ნაკვეთისაგან (საერთო ფართობით **24 756,00 კვ.მ**) შემდგარ გეგმარებით ერთეულზე, რომლის ფართობი შეადგენს **32 000 კვ.მ-ს** (იხ. საბაზისო რუკა).

4.2. საწყისი მონაცემები და ინიცირებული ცვლილებები

დანართი 1

დაგეგმვის საჭიროების აღწერა

სიერის დაგეგმვის და ქალაქობრივობითი გეგმვის შექმნის წესი“ს (შეზღვევის) მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული განაშენიანების დეტალური გეგმის (შემდგომ გეგ) შექმნის ინიცირება საკუთარებლობის, როდესაც არსებობს უკიდურესად ხშირი ვლილი ერთ-ერთი გარემოება ნაიხე:

- ა) მიწის ნაკვეთისათვის ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული კოდექს საფუძველზე შექმნილი განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა;
- ბ) ხორციელდება უმუნი 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, გამოკლავების/დატვირთვითი ბალანსის და განაშენიანების სივრცის მასშაბის/მუხრის ცვლილებას);
- დ) გეგმარული გეგმი/განაშენიანების გეგმი განსაზღვრულ შემთხვევებში.

უნიდან ჩვენს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მიწის ნაკვეთი №/კ: 05.23.02. 020 და №/კ:05.23.01.001) განვითარების მიზანია [დეტალურად იხ. დანართი 2] დადგენილი ქ. მაჩუკაბლიის გადაჭრება, რაც წარმოადგენს პროექტ საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და ამასთან, საქართველოს სივრცით დაგეგმვის არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ს (შემდგომ კოდექსი) 41 ე მუხლით მე-5 პუნქტით დადგენილი ქ. მაჩუკაბლის გადაჭრების საფუძველი - ვიდე, საზეზე ვიდე და გეგმის საერთო და მასშაბისადა ჩვენ მიერ ინიცირებულ იქნა განაშენიანების შეზღუდვა.



დანართი 2

დაგეგმილი ცვლილების მიზანი

ჩვენს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (მიწის ნაკვეთი №/კ: 05.23.02. 020 და №/კ: 05.23.01.001) განვითარების მიზანია თითოეულ მიწის ნაკვეთზე მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის/მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა, რომლის დაახლოებითი სიმაღლე იქნება 170 მეტრი, სართულიანობა იქნება დაახლოებით 50-55 სართული, კომპლექსის ძირითად ნაწილში განთავსებული იქნება სასტუმრო ნომრები/აპარტამენტები, ხოლო ნაწილში (ძირითადად ე.წ. „სტაილობატი“ და კომპლექსის ბოლო სართულებზე) განთავსდება სხვადასხვა ფუნქციური დანიშნულების საზოგადოებრივი და კომერციული ფართები (რესტორნები, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ცენტრები, ბრუნდული მატარებელი და სხვა).

აღნიშნული საანგარიშო მონაცემების კომპლექსის მშენებლობის დასაბუთება არის შემდეგი:

შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტ“-ს (ს/№405225475) საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში, ნინოშვილის ქ. №39-ში მდებარე 8 000,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ: 05.23.02.020) გასწავლილია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მიერ. შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტ“-ს (ს/№405225475) საბუნებრივად ვალდებულებას წარმოადგენს, რომ შეინიღო მიწის ნაკვეთზე არაუგვიანეს 2025 წლის 31 აგვისტოს განაშენიანების არანაკლებ 100 (ასი) ბრუნდული სასტუმრო ნომრის მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის დასრულება, ექსპლუატაციაში მიღება და ამოქმედება (რაც გულისმობს შპს შპს-ს სახელწოდებას) და ამ მიზნით 2025 წლის 31 აგვისტომდე უზრუნველყოს არანაკლებ 11 \$00 000 (თერთმეტიმილიონ ხუთასათასი) აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება.

შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055) საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. №44-ში მდებარე 3 508,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ: 05.23.01.001) გასწავლილია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მიერ. შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055) საბუნებრივად ვალდებულებას წარმოადგენს, რომ შეინიღო მიწის ნაკვეთზე 2026 წლის 31 ოქტომბრის ჩათვლით მოსაჯოს/ამოქმედოს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობები, კერძოდ, არანაკლებ 100 ნომრის სასტუმრო, სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები, საკონფერენციო დარბაზი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ცენტრი, საზოგადოებრივი ცენტრის ობიექტი, გასართობი ცენტრი, პარკინგი და სარეკრეაციო ზონა (სკვერი, პარკი); ამავე ვადაში მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობებიდან არანაკლებ 100 (ასი) ნომრის სასტუმროს ფუნქციონირებისათვის საჭირო ფართი დაარეგისტრიროს ცალკე საკადასტრო ერთეულად (შზოლიდ სასტუმროს ნაწილზე) და მშობლივად აღნიშნულ საკადასტრო კოდექს სასტუმროს ამოქმედებისა და არანაკლებ 10 (ათი) წლის განმავლობაში შეინარჩუნოს პროფილი, სადაც დასაქმებულია არანაკლებ 90%-ს უნდა შეადგენდეს საქართველოს მოქალაქეები. შპს „ვესტინვესტი“ (ს/№245399055) ვალდებულია სასტუმროს ვალდებულებების შესრულების მიზნით განახორციელოს არანაკლებ 25 000 000 (ოცდახუთი მილიონი) ლარის ინვესტიცია.

როგორც შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტ“-ს (ს/№405225475), ისე შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055) მიერ დაგეგმილი მშენებლობა ქალაქისა და რეგიონის ეკონომიკისათვის წარმოადგენს მნიშვნელოვან საინვესტიციო პროექტს, რასაც ისიც ადასტურებს, რომ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მიერ ამ მიწის ნაკვეთის გასწავლება მოხდა ინვესტიციის განხორციელების პირობით. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მიერ მნიშვნელოვან ინვესტიციად შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტ“-ს (ს/№405225475) შემთხვევაში მიწის ნაკვეთი იქნა 11 500 000 (თერთმეტიმილიონ ხუთასათასი) აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება. შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055) შემთხვევაში კი 25 000 000 (ოცდახუთი მილიონი) ლარის ინვესტიცია.



დანართი 2

ინვესტიციის განხორციელება. ამ მონაცემებისა და განხორციელების, როგორც შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტ“-ს (ს/№405225475), ისე შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055) მიერ დაგეგმილია უფრო მეტი ინვესტიციის განხორციელება. კერძოდ, შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტ“-ს (ს/№405225475) მიერ განხორციელებული იქნება 200 000 000 (ორასი მილიონი) ლარზე მეტი ოდენობის პირდაპირი ინვესტიცია, ხოლო შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055) მიერ განხორციელებული იქნება დაახლოებით 100 000 000 (ასი მილიონი) ლარზე მეტი ოდენობის პირდაპირი ინვესტიცია. გარდა აღნიშნული პირდაპირი ინვესტიციის, ამენებული ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება იქნება სასტუმრო, სადაც განთავსდება როგორც სასტუმრო ნომრები, ისე კომერციული ფართები. აღნიშნული კი ნიშნავს, რომ მშენებლობის დასრულებული ობიექტი საკმაოდ დიდი სვედრილი ნილით უწყვეტად სრულად იქნება ჩართული ქალაქის, რეგიონის და შესაბამისად ქვეყნის ეკონომიკაში. პროექტის განხორციელების ასევე მნიშვნელოვანი ეკონომიკური მაკროეფექტები იქნება, როგორც მშენებლობის წარმოებისას, ისე შპსის დასრულებისა და ობიექტის ფუნქციონირების დროს დასაქმება. კერძოდ, როგორც შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტ“-ს (ს/№405225475), ისე შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055) მიერ მიერ პროექტის განხორციელებისას უწყვეტად დასაქმდება რამოდენიმე ასეული ადამიანი.

შეზღვევის მონაცემების გათვალისწინებით, საქართველოს სიერის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ს, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სიერის დაგეგმარებისა და ქალაქობრივობითი გეგმების შემუშავების წესი“ს და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიის გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს გათვალისწინებით, შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტ“-ს (ს/№405225475) საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში, ნინოშვილის ქ. №39-ში მდებარე 8 000,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 05.23.02.020) და შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055) საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. №44-ში მდებარე 3 508,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 05.23.01.001) დაგეგმარების მიზნით მიღებული უნდა იქნას გადაწყვეტილება ქ. ბათუმში, შპს რუსთაველის ქუჩით, სსიპ შპს რუსთაველის საბუნებრივო უნივერსიტეტის შენობაა და შპს „ტერიტორია“-ს შენობის ბორის არსებული ქუჩითა და შპს რუსთაველისა და აღმოსავლეთი ქუჩის გადაკვეთის რაიონში, ნინოშვილის ქუჩით შემოსაზღვრული ტერიტორიის (კვანტლი) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების/დამტკიცების ინიცირების თაობაზე.



დანართი №3

სავარაუდო გეგმარეგულირებელი ერთეული

შპს „ბრიტის დეველოპმენტი“-ს მიწის ნაკვეთი

შპს „ვესტინვესტი“-ს მიწის ნაკვეთი



4.3. განვითარების ზღვრული სიმჭიდროვეები

გეგმარებით ერთეულზე განთავსებულია მხოლოდ სასტუმროს დანიშნულების შენობები და სასპორტო სკოლა, ხოლო შემდგომში განთავსდება სასტუმრო კომპლექსები, აღნიშნულიდან გამომდინარე განვითარების სიმჭიდროვე არ/ვერ განისაზღვრება.

„სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების №8 დანართის (სარეკომენდაციო) მიხედვით, გარემოს მართვის მიზნით საბალანსო ერთეულებად დაყოფა და სიმჭიდროვის მაჩვენებლის განსაზღვრა ხორციელდება მხოლოდ საცხოვრებელი ზონაში.

ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმის მიხედვით, გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს საქმიან ზონაში (შზ 3), აღნიშნულიდან გამომდინარე სიმჭიდროვის მაჩვენებელი ამ გეგმარებითი ერთეულის მიმართ არ განისაზღვრება.

II. გეგმის შინაარსი და ინტერესთა შეჯერება

1. დაგეგმვის მიზნები და გეგმის ძირითადი შინაარსი

1.1. გეგმის მიზანი

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის მიზანია გეგმარებითი ერთეულის სამშენებლოდ განვითარებისათვის ქალაქთგეგმარებითი ასპექტებისა და პრინციპების დაცვით, მასში მოქცეული ტერიტორიის გამოყენების დადგენილისაგან განსხვავებული პირობების განსაზღვრა (მოქმედი კანონმდებლობის გათვალისწინებით), მათ შორის ქალაქმშენებლობის პარამეტრების, განაშენიანების და სხვა პირობების განსაზღვრა.

1.2. გეგმის ძირითადი შინაარსი

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავდა გეგმარებით ერთეულზე მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის განთავსებისათვის განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული და კვლევების შედეგად დადგენილი განაშენიანების პარამეტრების ცვლილებების მიზნით და მოიცავს როგორც დასაბუთებას, ეფექტიანობის შეფასებას, ასევე გრაფიკულ ნაწილს რუკების სახით.

2. განვითარების შესაძლებლობები

2.1. ზელოკალური განვითარება

2.1.1. სდგ-ს / დარგობრივი გეგმების მიხედვით - 2.1.2. გენგეგმის მიხედვით

დარგობრივი გეგმებისა და გენგეგმის მიხედვით ზელოკალური განვითარების შესაძლებლობების განსაზღვრისათვის საჭიროა ასეთი გეგმების შემუშავება და დამტკიცება, რაც ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ ამ ეტაპზე არ განხორციელებულა, ამასთან ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ მიმდინარეობს შესაბამისი პროცედურები უახლოეს პერიოდში ახალი ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების მიზნით.

2.2. ლოკალური განვითარება

2.2.1. დაგეგმილი ცვლილებები

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით დაგეგმილია ქალაქმშენებლობის პარამეტრის, კერძოდ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის პარამეტრის ცვლილება/გაზრდა დადგენილი 4,6-დან 16,0-მდე.

2.2.2. საჯარო და კერძო ინტერესები

საპროექტო ტერიტორიის განვითარებისა და ამ მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით გამართულ საჯარო შეხვედრებზე გამოკვეთილ იქნა საჯარო და კერძო ინტერესები.

საჯარო ინტერესები:

ეკონომიკის დარგების განვითარების ხელშეწყობა;

ტერიტორიის განვითარება და სათანადო უზრუნველყოფა, განსხვავებული დარგობრივი ინტერესების შეჯერება და დაგეგმვის სხვადასხვა დონეზე ადამიანის საარსებო გარემოს ჰარმონიული განვითარებისათვის პირობების შექმნა;

სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება;

ქალაქის ტერიტორიის ნაწილების გამოყენებისა და განვითარების მოწესრიგება საჯარო ინტერესებისა და კერძო ინტერესების შეჯერების საფუძველზე შემუშავებული და დამტკიცებული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მეშვეობით.

კერძო ინტერესები:

გეგმარებითი ერთეულზე განთავსებული მიწის ნაკვეთებზე სასტუმრო კომპლექსების განთავსება;
ეკონომიკური საქმიანობის ხელშეწყობა და წახალისება;
ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
სოციალური და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის შენარჩუნება, განახლება და განვითარება;
სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ხელმისაწვდომობა;

გეგმარებითი ერთეულის საჯარო და კერძო ინტერესები აისახა სოციოლოგიური კვლევის ანალიზში და საჯარო განხილვების ოქმებში.

2.2.3. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დავალების 2.4.2. ნაწილის შესაბამისად ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა გულისხმობს როგორც, გეგმარებით ერთეულში საზოგადოებრივ ინტერესებით განპირობებულ ინფრასტრუქტურული, თუ სხვა სახის გაუმჯობესების (კეთილმოწყობის, რეაბილიტაციის, რეკონსტრუქციის და მსგ.) ღონისძიებებს, ასევე მაკომპენსირებელი ღონისძიებებს. კოდექსის თანახმად, კ¹/კ² ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება უნდა კომპენსირდებოდეს სხვა ღონისძიებით.

მაკომპენსირებელი ღონისძიება:

ინვესტორი კომპანიები გამოთქვამენ მზადყოფნას, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებული ქალაქმშენებლობითი ღონისძიება დააფინანსონ ან/და თვითონ განახორციელონ აღნიშნული ღონისძიება, კერძოდ, შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტი“-ს მიერ 1 000 000 ლარის მოცულობით, შპს „ვესტინვესტი“-ს მიერ 1 000 000 ლარის მოცულობით.

2.2.3.1. ალტერნატივები და ლიმიტაციები

შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტი“-ს (ს/№405225475) საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში, ნინოშვილის ქ. №39-ში მდებარე 8 000,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ: 05.23.02.020) გასხვისებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მიერ. შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტი“-ს (ს/№405225475) სახელშეკრულებო ვალდებულებას წარმოადგენს, რომ შეძენილ მიწის ნაკვეთზე არაუგვიანეს 2025 წლის 31 აგვისტოსი განახორციელოს არანაკლებ 100 (ასი) ბრენდული სასტუმრო ნომრიანი მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის დასრულება, ექსპლუატაციაში მიღება და ამოქმედება და ამ მიზნით 2025 წლის 31 აგვისტომდე უზრუნველყოს არანაკლებ 11 500 000 (თერთმეტიმილიონ ხუთასათასი) აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება.

შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055) საკუთრებაში არსებული, ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. №44-ში მდებარე 3 508,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი (ს/კ: 05.23.01.001) გასხვისებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მიერ. შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055) სახელშეკრულებო ვალდებულებას წარმოადგენს, რომ შეძენილ მიწის ნაკვეთზე 2026 წლის 31 ოქტომბრის ჩათვლით მოაწყოს/ამოქმედოს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობები, კერძოდ, არანაკლებ 100 ნომრიანი სასტუმრო, სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები, საკონფერენციო დარბაზი, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ცენტრი, საზოგადოებრივი კვების ობიექტი, გასართობი ცენტრი, პარკინგი და სარეკრეაციო ზონა (სკვერი, პარკი); ამავე ვადაში მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობებიდან არანაკლებ 100 (ასი) ნომრიანი სასტუმროს ფუნქციონირებისათვის საჭირო ფართი დაარეგისტრიროს ცალკე საკადასტრო ერთეულად (მხოლოდ სასტუმროს ნაწილზე) და მხოლოდ აღნიშნულ საკადასტრო კოდზე სასტუმროს ამოქმედებიდან არანაკლებ 10 (ათი) წლის განმავლობაში შეინარჩუნოს პროფილი, სადაც დასაქმებულთა არანაკლებ 90%-ს უნდა შეადგენდეს საქართველოს მოქალაქეები. შპს „ვესტინვესტი“ (ს/№245399055) ვალდებულია სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების მიზნით განახორციელოს არანაკლებ 25 000 000 (ოცდახუთი მილიონი) ლარის ინვესტიცია.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან და კომპანიის ვალდებულებების შესრულების აუცილებლობიდან გამომდინარე ალტერნატივების განხილვა ვერ ხერხდება, რადგან სახელშეკრულებო პირობებში მკაცრად განსაზღვრულია ასაშენებელი ობიექტების სახეობა და განსახორციელებელი ღონისძიებები.

ვინაიდან ინიცირების ბრძანებით იცვლება მხოლოდ განაშენიანების სიმჭიდროვის პარამეტრი, ლიმიტირებული რჩება სხვა განაშენიანების პარამეტრები.

2.2.3.2. ეტაპები და რიგითობა

პროექტის განხორციელება შემდეგი ეტაპებით და რიგითობით:
სასტუმრო კომპლექსების სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის მიღება;
სასტუმრო კომპლექსების მშენებლობა;
საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
ტერიტორიის გამწვანება;
ტერიტორიის კეთილმოწყობა;
პარკინგის მოწყობა;

2.2.4. ეფექტიანობის შეფასება

ვინაიდან, საპროექტო ნაკვეთების მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთებზე განთავსებულია მრავალსართულიანი შენობები, აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულებზეც მრავალსართულიანი შენობების განთავსება, რომლის სიმაღლე გაუსწორდება გვერდით მდებარე შენობას, არ გამოიწვევს ურბანული ქსოვილის რღვევას, ჩამოყალიბდება ერთიანი სიმაღლის მოშენება, რაც ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით გამართლებული და მიზანშეწონილია. ამასთანავე ჩამოყალიბდება ერთიანი ტურისტული ფუნქციით დატვირთული მდგრადი გეგმარებითი ერთეული.

გეგმარებითი ერთეულის ერთიანი კონცეფციით განვითარების უზრუნველყოფის ძირითადი გარემოება წარმოადგენს ამ და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების ერთი ფუნქციით დატვირთვის ფაქტორი. მნიშვნელოვანია, რომ განაშენიანების პარამეტრები შეესაბამებოდეს მომიჯნავედ განთავსებული შენობების პარამეტრებს.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ დაგეგმილი განვითარება უზრუნველყოფს სასტუმრო ნომრების მნიშვნელოვნად გაზრდას, ტურისტული ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებას და მზადყოფნას ნაკადების თანამედროვე სტანდარტების სერვისებით უზრუნველსაყოფად.

აღნიშნული პროექტების მიხედვით, დაგეგმილი მშენებლობა ქალაქისა და რეგიონის ეკონომიკისათვის წარმოადგენს მნიშვნელოვან საინვესტიციო პროექტს. ინვესტორების მიერ დაგეგმილია: შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტი“-ს მიერ განხორციელებული იქნება 200 000 000 ლარზე მეტი ოდენობის პირდაპირი ინვესტიცია, ხოლო შპს „ვესტინვესტი“-ს მიერ განხორციელებული იქნება დაახლოებით 100 000 000 ლარზე მეტი ოდენობის პირდაპირი ინვესტიცია. გარდა აღნიშნული პირდაპირი ინვესტიციისა, აშენებული ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება იქნება სასტუმრო, სადაც განთავსდება როგორც სასტუმრო ნომრები, ისე კომერციული ფართები. აღნიშნული კი ნიშნავს, რომ მშენებლობადასრულებული ობიექტი საკმაოდ დიდი ხვედრითი წილით უწყვეტად სრულად იქნება ჩართული ქალაქის, რეგიონის და შესაბამისად ქვეყნის ეკონომიკაში. ასევე მნიშვნელოვანია როგორც მშენებლობის წარმოებისას, ისე მისი დასრულებისა და ობიექტის ფუნქციონირების დროს რამოდენიმე ასეული ადამიანის დასაქმება.

პროექტის განხორციელება ხელს შეუწყობს:

ურბანული სივრცის განვითარებას;

თავისუფალი ტერიტორიების ათვისების სანაცვლოდ ტერიტორიის სტრუქტურული, ფუნქციური და სივრცობრივი რეორგანიზაციის განხორციელებას.

სივრცით-ტერიტორიული განვითარების გაძლიერების ტენდენციის ხელშეწყობას;

SWOT ანალიზი:

ძლიერი მხარეები	ზღვის სანაპიროსთან და ბულვართან სიახლოვე; ქალაქის ღირშესანიშნაობების სიახლოვე, საზოგადოებრივ ობიექტებზე და ტრანსპორტზე ხელმისაწვდომობა.
სუსტი მხარეები	მიმდებარე ტერიტორიებზე მუნიციპალური საპარკინგე ადგილების რაოდენობა.
შესაძლებლობები	ცალკეული დარგობრივი მიმართულების - ტურიზმის განვითარება; ტურისტული ნაკადებისათვის შესაბამისი თანამედროვე სტანდარტების მომსახურების მიწოდება/გაუმჯობესება; თანმხლები მომსახურების, სავაჭრო და საზოგადოების სფეროების როლის გააქტიურება; დამატებითი დასაქმების ადგილების შექმნა.
საფრთხეები	სეზონური დატვირთვის პერიოდში, მიმდებარე კომპლექსების გაზრდილი ტურისტული ნაკადების პირობებში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოძრაობის არასაკმარისი სიხშირე.

ეფექტიანობის შეფასების ეკონომიკური მაჩვენებლები მოცემულია ცხრილებში:

სამშენებლო პოტენციალის (კ/კ²) ზრდის ხარჯ-სარგებლიანობის საანგარიშო ცხრილი (ინფორმაცია შეიყვანოთ მხოლოდ ლურჯად მონიშნულ ველებში)			
			გათვლები დოლარში
ინფორმაცია განმცხადებლის შესახებ			
გათვლების გაკეთების თარიღი	17.05.2021		
მისამართი	ქ. ბათუმი		
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	05.23.02.020		
დეველოპერული კომპანია	შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტი“		
საკონტაქტო პირი	გელა მახარაძე		
ტელეფონი	577 540 100		
არსებული და მოთხოვნილი პარამეტრები			
	ფაქტობრივი/დადგენილი	მოთხოვნილი პარამეტრები	
	კ¹	0,7/ 0,5/0,7	კ¹ 0,7
	კ²	11,3/4,6	კ² 16,0
	კ³	0,1/0,2	კ³ 0,2
სამშენებლო მოცულობები			
მიწის ფართობი	8 000,0		
კ² საანგარიშო ფართი	126 461,0		
კვ.მ. მიწის საშუალო საბაზრო ღირებულება	\$ 2 000,00		
მიწის ზედა სართულიანობა	55	მიწის ზედა სამშენებლო მოცულობა კვმ	135 907,0
მიწის ქვედა სართულიანობა	1	მიწის ქვედა სამშენებლო მოცულობა კვმ	6 793,0
მშენებლობის ხარჯი			
	ფართობი	1 კვმ ღირებულება ღირებულება	ღირებულება
მთლიანი სამშენებლო მოცულობა	142 700,0	X	
მ.შ. საერთო ფართი (დანაკარგი სადარბაზო, კიბის	19 866,0	950,0	
მ.შ. საცხოვრებელი ფართი კვმ	71 764,0	700,0	
მ.შ. მაკომპენსირებელი ღონისძიება	0,0	0,0	
მ.შ. კომერციული ფართი კვმ	16 337,0	900,0	
მ.შ. საოფისე ფართი კვმ	0,0	0,0	
მ.შ. დახურული ავტოსადგომები კვმ	6 793,0	300,0	
მ.შ. სხვა დანიშნულების ფართი კვმ	0,0	0,0	
სულ მშენებლობის ხარჯი	\$ 85 867 700,00		
ვალდებულება (არსებობის შემთხვევაში)			
ჯამური ვალდებულება გამოსახული თანხობრივად	\$ 171 000,00	მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვის კომპენსაცია	
გთხოვთ აღწეროთ ვალდებულება და თანხის გაანგარიშება:	სახელმწიფო ვალდებულება: მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა	\$ 11 500 000,00	
	მაკომპენსირებელი ღონისძიება	1 000 000 ლარი	
შემოსავლები (სარეალიზაციო ფართზე დაყრდნობით)			
	ფართობი	კვ.მ ღირებულება	ჯამური ღირებულ.
საცხოვრებელი ფართი	71 764,0	1 800,0	129 175 200,0
კომერციული ფართი	16 337,0	2 800,0	45 743 600,0
საოფისე ფართი	0,0	0,0	0,0
ავტოსადგომების რაოდენობა*	172	20 000,0	3 440 000,0
სხვა დანიშნულების ფართი	0,0	0,0	0,0
* გთხოვთ დააფიქსიროთ ავტოსადგომების რაოდენობა და თითო ავტოსადგომის სარეალიზაციო ფასი			
მთლიანი მიღებული შემოსავალი	\$ 178 358 800,00		
ინფორმაცია პროექტის განხორციელების მიზანშეწონილობის შესახებ			
სხვაობა შემოსავალს და ხარჯს შორის	\$ 92 320 100,00		
დღგ	\$ 16 617 618,00		
მოგების გადასახადი	\$ 11 355 372,30		
კ² გადასახადი და მშენებლობის	\$ 126 461,00		
დივიდენდი	\$ 3 211 032,44		
მოგება გადასახადების შემდეგ	\$ 61 009 616,27		

სამშენებლო პოტენციალის (კ/კ²) ზრდის ხარჯ-სარგებლიანობის საანგარიშო ცხრილი (ინფორმაცია შეიყვანოთ მხოლოდ ლურჯად მონიშნულ ველებში)			
			გათვლები
ინფორმაცია განმცხადებლის შესახებ			
გათვლების გაკეთების თარიღი	28.06.2021		
მისამართი	ქ. ბათუმი		
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	05.23.01.001		
დეველოპერული კომპანია	შპს „ვესტ ინვესტი“		
საკონტაქტო პირი	გელა მახარაძე		
ტელეფონი	577 540 100		
არსებული და მოთხოვნილი პარამეტრები			
	ფაქტობრივი/დადგენილი	მოთხოვნილი პარამეტრები	
	კ¹	0,7/ 0,5/0,7	კ¹ 0,7
	კ²	11,3/4,6	კ² 16,0
	კ³	0,1/0,2	კ³ 0,2
სამშენებლო მოცულობები			
მიწის ფართობი	3 508,0		
კ² საანგარიშო ფართი	50 584,4		
კვ.მ. მიწის საშუალო საბაზრო ღირებულება	\$ 2 000,00		
მიწის ზედა სართულიანობა	55	მიწის ზედა სამშენებლო მოცულობა კვმ	55 995,0
მიწის ქვედა სართულიანობა	1	მიწის ქვედა სამშენებლო მოცულობა კვმ	6 793,0
მშენებლობის ხარჯი			
	ფართობი	1 კვმ ღირებულება	ღირებულება
მთლიანი სამშენებლო მოცულობა	62 788,0	X	
მ.შ. საერთო ფართი (დანაკარგი სადარბაზო, კიბის	8 741,0	950,0	
მ.შ. საცხოვრებელი ფართი კვმ	31 576,2	700,0	
მ.შ. მაკომპენსირებელი ღონისძიება	0,0	0,0	
მ.შ. კომერციული ფართი კვმ	7 188,3	900,0	
მ.შ. საოფისე ფართი კვმ	0,0	0,0	
მ.შ. დახურული ავტოსადგომები კვმ	2 988,9	300,0	
მ.შ. სხვა დანიშნულების ფართი კვმ	0,0	0,0	
სულ მშენებლობის ხარჯი	\$ 37 773 428,00		
ვალდებულება (არსებობის შემთხვევაში)			
ჯამური ვალდებულება გამოსახული თანხობრივად	\$ 152 000,00	მიწის ნაკვეთების გამოსყიდვის კომპენსაცია	
გთხოვთ აღწეროთ ვალდებულება და თანხის გაანგარიშება:	სახელმწიფო ვალდებულება: მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა	\$ 25 000 000,00	
	მაკომპენსირებელი ღონისძიება	1 000 000 ლარი	
შემოსავლები (სარეალიზაციო ფართზე დაყრდნობით)			
	ფართობი	კვ.მ ღირებულება	ჯამური ღირებულ.
საცხოვრებელი ფართი	31 576,2	1 800,0	56 837 088,0
კომერციული ფართი	7 188,3	2 800,0	20 127 184,0
საოფისე ფართი	0,0	0,0	0,0
ავტოსადგომების რაოდენობა*	76,00	20 000,0	1 520 000,0
სხვა დანიშნულების ფართი	0,0	0,0	0,0
* გთხოვთ დააფიქსიროთ ავტოსადგომების რაოდენობა და თითო ავტოსადგომის სარეალიზაციო ფასი			
მთლიანი მიღებული შემოსავალი	\$ 78 484 272,00		
ინფორმაცია პროექტის განხორციელების მიზანშეწონილობის შესახებ			
სხვაობა შემოსავალს და ხარჯს შორის	\$ 40 558 844,00		
დღგ	\$ 7 300 591,92		
მოგების გადასახადი	\$ 4 988 737,81		
კ² გადასახადი და მშენებლობის	\$ 50 584,40		
დივიდენდი	\$ 1 410 946,49		
მოგება გადასახადების შემდეგ	\$ 26 807 983,37		

3. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის დასაბუთება

3.1. გამოყენების ნებადართული და საგამონაკლისო სახეობები

გეგმარებით ერთეულში, (ისევე როგორც დაგეგმვისწინა მდგომარეობისა) გამოყენების ნებადართული სახეობებია:

- ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
 - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
 - დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
 - ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) სასტუმრო;
 - თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
 - ი) უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება და პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;
 - კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
 - ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
- საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - ბ) სავაჭრო ცენტრი.

3.2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და მათი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობები

გეგმარებითი ერთეულისათვის განაშენიანების გეგმით დადგენილი პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
შერეული ზონა (შზ)	საქმიანი ზონა (შზ-3)	0.5/0.7*	4.6	0.2	-

* გამონაკლისები რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს 33-ე მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით: „6. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია სამშენებლო ქვეზონის ნაწილის, ცალკეული მიწის ნაკვეთის ან მიწის ნაკვეთის ნაწილისათვის განაშენიანების განსხვავებული პარამეტრების დადგენა“.

აღნიშნულიდან გამომდინარე საპროექტო მიწის ნაკვეთების მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

გეგმარებით ერთეულზე მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის საკადასტრო კოდით: **N 05.23.02.004**

(მინიჭებული კ-2-ის სიდიდის გათვალისწინებით)

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
შერეული ზონა (შზ)	საქმიანი ზონა (შზ-3)	0.7	6,7	0.2	-

გეგმარებით ერთეულზე მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის საკადასტრო კოდით: N 05.23.02.025
(მინიჭებული კ-2-ის სიდიდის გათვალისწინებით)

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
შერეული ზონა (შზ)	საქმიანი ზონა (შზ-3)	0.7	16,0	0.2	-

საპროექტო ნაკვეთებისათვის: ს/კ N 05.23.01.001, N 05.23.02.020

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
შერეული ზონა (შზ)	საქმიანი ზონა (შზ-3)	0.7	16,0	0.2	

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

3.3. განაშენიანების სახეობები და განაშენიანების ხაზები (საზღვრები)

განაშენიანების სახეობა როგორც მიწის ნაკვეთზე ასევე ნაკვეთის გვერდითი საზღვრების მიმართ შეიძლება იყოს დახურული. განაშენიანების ხაზები იხილე საბაზისო რუკაში და ტერიტორიის გამოყენების რუკაში.

3.4. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები

რუსთაველის გამზირი წარმოადგენს საერთო სარგებლობის, ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზას. მომიჯნავე ქუჩები განკუთვნილია მსუბუქი ავტომობილებისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოძრაობისათვის.

გეგმარებით ერთეულზე საკვლევი საამშენებლო ობიექტები უზრუნველყოფილია საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურებით. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საფეხმავლო მისაწვდომობის ფარგლებში (2-5 წთ საფეხმავლო მანძილზე) მდებარეობს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები, სადაც ავტობუსები მოძრაობენ საშუალო დატვირთულობით. მგზავრებს შეუძლიათ ყველა საჭირო მიზიდვის ობიექტამდე უპრობლემოდ გადაადგილება ზედმეტი გადაჯდომების გარეშე. მუნიციპალური ავტობუსები ასრულებენ რეგულარულ რეისებს დადგენილი გრაფიკების მიხედვით შემდეგ მარშრუტებზე: N1; N1ა; N7; N7ა; N10; N10ა; N17. მოცემული ობიექტის მიმდებარედ, უახლოესად 50 მეტრის რადიუსში განთავსებულია ავტობუსის გაჩერების მიმანიშნებელი საინფორმაციო დაფები დალითონის შემინული მგზავრთა მოსაცდელეები. აღნიშნული ნომრის ავტობუსებს შორის ინტერვალი მერყეობს საშუალოდ 10–დან–17 წუთამდე.

დაანგარიშებულია მოცემული საკვლევი ობიექტებიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და საჭირო დრო მათ დასაფარავად, ასე მაგალითად: სარფის საბაჟო გამშვებ პუნქტამდე მანძილია–20 კმ და მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს მსუბუქი ავტომობილისათვის–28 წთ; ადლიის „გაფორმების ეკონომიკურ ზონა“–მდე მანძილი–6,9 კმ; მის დასაფარად საჭირო დრო–13 წთ; ბათუმი ცენტრალი(რკინიგზის სადგური)–4.2 კმ, დაფარვის დრო–15 წთ; ბათუმის ცენტრალურ ავტოსადგურამდე მანძილი–7,9 კმ, საჭირო დრო მის დასაფარად–22 წთ; ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტამდე მანძილი შეადგენს–5,8 კმ–ს, მის დასაფარად საჭირო დრო–12 წთ; ბათუმის პორტის „გაფორმების ეკონომიკური ზონა“–მდე მანძილი–4,9 კმ, დაფარვის დრო–10 წთ. ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ავტოგასამართი სადგური „რომპეტროლი“ მდებარეობს გორგილაძისა და ჯავახიშვილის ქუჩის კუთხეში, მანძილი სადგურამდე შეადგენს–600 მ–ს. მათ დასაფარად მსუბუქ ავტომობილს დაჭირდება–4 წთ.

3.5. ემისიებისგან (მაგნე გამონაბოლქვისგან) დაცვა

გეგმარებით ერთეულზე სასტუმრო კომლექსების განთავსებისას გათვალისწინებული იყოს სხვადასხვა ღონისძიებები, კერძოდ:

- დაგეგმილი სამუშაოების წარმოებისას მაქსიმალურად უნდა იქნეს დაცული როგორც გარემოსდაცვითი, ასევე უსაფრთხოების ნორმები. უსაფრთხოების ნორმების უზრუნველსაყოფად სამშენებლო უბანი უნდა შემოისაზღვროს დამცავი საშუალებებით, ხოლო მტვრის ნაწილაკების გავრცელების მინიმუმამდე შემცირების მიზნით, შესაძლებლობის შემთხვევაში, გამოყენებული უნდა იყოს მასალების „სველი მეთოდით“ დამუშავება.
- დაცული უნდა იყოს სამუშაოების წარმართვისათვის განსაზღვრული საზღვრები;
- დასაქმებულ პერსონალს ჩაუტარდეს შესაბამისი ინსტრუქტაჟი გარემოსდაცვით, შრომის უსაფრთხოებისა და ჯანმრთელობის დაცვის საკითხებში.
- ზეთებისა და საწვავის ავარიული დაღვრის შემთხვევაში გატარდეს დაღვრაზე რეაგირების ღონისძიებები. დაბინძურებული ფენა უნდა მოიხსნას დაუყოვნებლივ და რემიდიაციისთვის გადაეცეს შესაბამისი ნებართვის მქონე კონტრაქტორ კომპანიას;
- ყველა სახის წარმოქმნილი ნარჩენების მართვა უნდა განხორციელდეს სათანადოდ;
- სამუშაოებში გამოყენებული ტრანსპორტი და დანადგარები უნდა აკმაყოფილებდეს უსაფრთხოების ნორმებს, რისთვისაც სამუშაოების დაწყებამდე უნდა შემოწმდეს მათი ტექნიკური მდგომარეობა;
- სატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილებისას დაცული უნდა იყოს ოპტიმალური სიჩქარე;
- მნიშვნელოვანი ხმაურის გამომწვევი სამუშაოები განხორციელდეს მხოლოდ დღის საათებში;
- სამუშაოების განხორციელებისას მტვერწარმოქმნელი მასალების დამუშავებისთვის გამოყენებული უნდა იქნეს სველი ჭრის მეთოდი;
- ქარიან ამინდში უნდა შეიზღუდოს მტვერწარმოქმნელი სამუშაოების შესრულება;
- ხმაურის დონის კანონით დადგენილი ზღვრული ნორმების გადაჭარბების შემთხვევაში, საჭიროებისამებრ უნდა განხორციელდეს ხმაურის გავრცელების საწინააღმდეგო ღონისძიებები, კერძოდ:
 - ✓ დანადგარებისა და ტექნიკის ხმაურის დონე შემცირდეს სხვადასხვა ტექნიკური გადაწყვეტებით;
 - ✓ შეძლებისდაგვარად შეიზღუდოს ხმაურის გამომწვევი წყაროების ერთდროული მუშაობა.

გარდა ზემოთაღნიშნული შემარბილებელი ღონისძიებებისა, შესაძლოა საჭირო გახდეს სხვა სახის შემარბილებელი ღონისძიებების გატარება, რაც დამოკიდებული იქნება შესასრულებელი სამუშაოების სპეციფიკასა და მასშტაბზე.

3.6. 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.

3.7. სხვა პირობები

ქალაქთმშენებლობითი გეგმით სამშენებლო ტერიტორიაზე შესაძლებელია დადგინდეს განსხვავებული ზონა ან/და ქვეზონა.

განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია სამშენებლო ქვეზონის ნაწილის, ცალკეული მიწის ნაკვეთის ან მიწის ნაკვეთის ნაწილისათვის განაშენიანების განსხვავებული პარამეტრების დადგენა.

განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია განაშენიანების სახეობის განსხვავებული პირობების განსაზღვრა.

განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით შესაძლებელია დადგინდეს ღობის მოწყობის განსხვავებული პირობები.

3.8. ტერიტორიების ბალანსი

გეგმარებით ერთეულზე და მიმდებარედ განაშენიანებული ფართობი დაბალანსებულია გამწვანებული ზონებით, მათ შორის მიმდებარე სკვერითა და ბათუმის ბულვარით, საფეხმავლო და სატრანსპორტო გზების გასწვრივ ნარგავების განთავსებით.

4. საჯარო და კერძო ინტერესების (შეწონვა) შეჯერება

გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმარებასთან დაკავშირებით, განხორციელდა სოციოლოგიური კვლევა/გამოკითხვა, შედგა საჯარო შეხვედრები, საზოგადოებისა და ხელისუფლების წარმომადგენლებთან, რომელთა შედეგების ანალიზის შედეგად მოხდა საჯარო და კერძო ინტერესების შეწონვა-შეჯერება.

დაინტერესებულმა პირებმა გამოთქვეს თავიანთი მოსაზრებები და შენიშვნები სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობის და განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე.

შეჯამებისას შეიძლება ითქვას რომ ყოველი 10 გამოკითხულიდან 8 რესპოდენტი მშენებლობის მომხრეა, რადგან აცნობიერებს, რომ ახალი სასტუმროს აშენებით კიდევ უფრო გაიზრდება ქალაქის მაცხოვრებელთა ფინანსური მდგომარეობა, შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები. მიიჩნევენ, რომ ამ უბანში ახალი სასტუმროს აშენებით კიდევ უფრო გაიზრდება ქალაქისა და რეგიონის ტურისტული პოტენციალი. კვლევის დროს გამოიკვეთა, რომ ხანდაზმულ ბათუმელებს უჭირთ ახალი ტიპის შენობა - ნაგებობებთან ვიზუალური შეგუება, თუმცა ისინიც არ უარყოფენ რომ ქალაქს, მოსახლეობას ეკონომიკური და ფინანსური სტაბილურობისთვის სჭირდება სასტუმრო და ტურისტული ინფრასტრუქტურის ახალი ობიექტები.

მშენებლობის მომხრეებიც და მოწინააღმდეგეებიც მოითხოვენ ინვესტორისაგან და ქალაქის მესვეურებისაგან განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს მწვანე ზონებს და დაცული იქნას გარემოსდაცვითი ნორმები. სასტუმროს მშენებლობისას არ დაზიანდეს საჯარო ინფრასტრუქტურა.

კ2 კოეფიციენტის გადამეტებასთან დაკავშირებული მაკომპენსირებელი ღონისძიებებთან დაკავშირებით საკითხის გადაჭრა, საზოგადოების უმრავლესობისა და სახელმწიფო ორგანოების აზრით უნდა მოხდეს ინვესტორი კომპანიის მიერ ქალაქის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებით, მხარეთა ინტერესებიდან და შესაძლებლობიდან გამომდინარე.

გეგმარებითი ერთეულის საჯარო და კერძო ინტერესების (შეწონვა) შეჯერება აისახა კვლევის ანალიზში და საჯარო განხილვების ოქმებში.

III. განაშენიანების გეგმის ზეგავლენები

1. ზეგავლენა გარემოზე (გარემოსდაცვითი ანგარიშის რეზიუმე)

დაგეგმილი საქმიანობების განხორციელება არ იქონიებს ზემოქმედებას არსებულ ფონურ მდგომარეობაზე. მშენებლობის პერიოდში ატმოსფერულ ჰაერზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ზემოქმედების ხარისხი იქნება მინიმალური.

გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს ინფრასტრუქტურითა და ანთროპოგენური ზემოქმედებით დატვირთულ უბნებს, სადაც ნიადაგის ნაყოფიერი ფენა სუსტადაა განვითარებული, რაც ინფრასტრუქტურული სამუშაოების განხორციელების შედეგად გამოწვეულ უარყოფით ზემოქმედების რისკებს მინიმუმამდე ამცირებს. რაც შეეხება გრუნტზე ზემოქმედებას, აღნიშნული დაკავშირებული იქნება ავარიულ დაღვრებთან, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს გრუნტის დაბინძურება. გრუნტის დაბინძურების თავიდან აცილების მიზნით სამშენებლო სამუშაოები უნდა წარიმართოს შესაბამისი გარემოსდაცვითი და უსაფრთხოების ნორმების დაცვით. წინასწარი შეფასებით ნიადაგსა და გრუნტზე უარყოფითი ზემოქმედება დაბალი მნიშვნელობის იქნება.

ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლებზე უარყოფით ზემოქმედება, ასევე მოსალოდნელია ავარიული დაღვრების შემთხვევაში, რისთვისაც გათვალისწინებული უნდა იყოს ავარიულ დაღვრებზე დროული რეაგირების სათანადო ღონისძიებები.

აღსანიშნავია, რომ გეგმარებითი ერთეულის სიახლოვეს წარმოდგენილია ქალაქ ბათუმის საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემა, სადაც ასევე ჩაერთვება საპროექტო ინფრასტრუქტურა. საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემაში ჩართვამდე, დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებისას მკაცრად უნდა იყოს დაცული გარემოსდაცვითი პირობები, რაც მინიმუმამდე შეამცირებს ზედაპირულ წყლებზე უარყოფითი ზემოქმედების ხარისხს. შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებითა და გარემოსდაცვითი სტანდარტების დაცვის შემთხვევაში ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება დაბალი მნიშვნელობის იქნება.

ხმაურის მაღალი ფონური დონის გათვალისწინებით, გეგმარებით ერთეულზე სამშენებლო სამუშაოები არ გამოიწვევს აკუსტიკური რეჟიმის მნიშვნელოვან გაუარესებას, ხოლო შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ზემოქმედება უმნიშვნელო იქნება.

გეგმარებით ერთეულზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მოსალოდნელია სამშენებლო და საყოფაცხოვრებო ნარჩენების წარმოქმნა. წარმოქმნილი ნარჩენები შეგროვდება სპეციალურად გამოყოფილ ადგილებზე/კონტეინერებში და შემდგომი მართვისთვის გადაეცემა ნარჩენების მართვაზე სპეციალური ნებართვისა და/ან რეგისტრაციის მქონე კომპანიებს/პირებს. აღნიშნული ღონისძიებების გათვალისწინებით, ნარჩენების წარმოქმნით გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედება უმნიშვნელო იქნება.

უშუალოდ გეგმარებითი ერთეული მცენარეული საფარით ღარიბია. სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას არსებული მწვანე საფარის მნიშვნელოვანი ნაწილი შენარჩუნდება, ხოლო განაშენიანება ითვალისწინებს ახალი გამწვანების მოწყობას.

საპროექტო ტერიტორია მსხვილი ძუძუმწოვრებისთვის და მტაცებლებისთვის საბინადრო გარემოს არ წარმოადგენს, რადგან ტერიტორია ანთროპოგენურად დატვირთულ ზონას წარმოადგენს. პროექტის განხორციელებისას, შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ბიომრავალფეროვნებაზე უარყოფითი ზემოქმედება უმნიშვნელო იქნება. სამშენებლო სამუშაოების განმახორციელებელმა კომპანიამ სამუშაო ზონებში უნდა უზრუნველყოს შრომის უსაფრთხოების მაქსიმალური დაცვა. პერსონალის უსაფრთხოება რეგლამენტირებული უნდა იყოს შესაბამისი სტანდარტებით, სამშენებლო ნორმებით და წესებით. სამუშაოების წარმოებისას მშენებელი კომპანიის მიერ დანიშნული/მოწვეული უნდა იყოს შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტი, რომელიც უზრუნველყოფს შრომის უსაფრთხოების ნორმების დაცვასა და უსაფრთხოების ღონისძიებების დანერგვას.

ჯანმრთელობის დაცვისა და შრომის უსაფრთხოების ნორმების დაცვა/გათვალისწინების შემთხვევაში, ადამიანების ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებაზე პირდაპირი უარყოფითი ზემოქმედება დაბალი მნიშვნელობის იქნება.

დასკვნა:

გეგმარებითი ერთეულზე არ არის დაგეგმილი, ჰაერის, წყლის და ნიადაგის დამაბინძურებელი ობიექტების განთავსება და შესაბამისად გეგმარებითი ერთეული არ მოახდენს უარყოფით გავლენას გარემოზე. პროექტი არ ითვალისწინებს საჯარო სივრცეებში განავსებული ხის მოჭრას. სამშენებლო სამუშაოების წარმოების დროს წარმოშობილი ზედმეტი გრუნტი და სამშენებლო ნარჩენები გატანილ იქნება შესაბამისი სამსახურების მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე. სასტუმრო კომპლექსები თავისი სპეციფიკით არ გამოიწვევს ხმაურს და აკუსტიკური რეჟიმის დარღვევას. საპროექტო ტერიტორიაზე არ არის წარმოდგენილი ჭარბტენიანი ტერიტორიები, ამდენად მასზე რაიმე ზემოქმედება არ არის მოსალოდნელი. მიმდებარე გზები და ნაკვეთები უზრუნველყოფილია სანიაღვრე სისტემით. ტერიტორიიდან საყოფაცხოვრებო და სხვა სახის ნარჩენების (სახეობის მიხედვით დახარისხებული სახით) გატანა მოხდება ორგანიზებულად ქალაქ ბათუმის დასუფთავების სამსახურის მიერ შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე. თავისი სპეციფიკის, მასშტაბისა და მდებარეობიდან გამომდინარე ობიექტის ექსპლუატაციამ არ შეიძლება გამოიწვიოს რაიმე ტრანსსასაზღვრო უარყოფითი ზემოქმედება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასტუმრო კომპლექსების განთავსება და მისი შემდგომი ექსპლუატაცია, ობიექტის თავისებურებიდან გამომდინარე ვერ/არ მოახდენს მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას გარემოზე.

თანახმად გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის მე-20 და 21-ე ნაწილებისა, სტრატეგიული დოკუმენტი, რომელიც ეხება თვითმმართველი ქალაქის ტერიტორიას არ ექვემდებარება სგშ. თუმცა, თუ მერია მიიჩნევს, რომ საჭიროა დააზუსტოს წინამდებარე დავალებით შესამუშავებელი გეგმისთვის სგშ საჭიროება, იგი უფლებამოსილია შესაბამის უწყებებს მიმართოს სკრინინგის განცხადებით, რომლის შედეგების მიხედვით ჩატარდება ან არ ჩატარდება სგშ.

ვინაიდან გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს თვითმმართველი ქალაქის ტერიტორიაზე და მისი განვითარება არ ახდენს გარემოზე ხანგრძლივ და შეუქცევ ან მაღალი კუმულაციური ეფექტის მქონე ზემოქმედებას, გარემოს ან/და ადამიანის ჯანმრთელობას არ უქმნის მომეტებულ რისკს, არ ახდენს ზემოქმედებას უნიკალური ბუნებრივი მახასიათებლების ან კულტურული მემკვიდრეობის შემცველ ტერიტორიაზე, დაცულ ტერიტორიებზე, აგრეთვე იმ ტერიტორიაზე ან/და ლანდშაფტზე, რომელსაც მინიჭებული აქვს ადგილობრივი ან/და საერთაშორისო მნიშვნელობის სტატუსი, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის მოთხოვნებიდან გამომდინარე განაშენიანების დეტალური გეგმა არ საჭიროებს სტრატეგიულ გარემოსდაცვით შეფასებას და სკრინინგის პროცედურას.

ყოველივე ზომოაღნიშნულიდან გამომდინარე შესაძლებელია გამოვიტანოთ დასკვნა, რომ ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. №39-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 05.23.02.020) და შ. რუსთაველის ქ. №44-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 05.23.01.001), სამშენებლოდ განვითარების მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის განხორციელება, გარემოსდაცვითი კანონმდებლობით და სტანდარტებით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესრულებისა და სწორი მენეჯმენტის პირობებში, ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე, სოციალურ და ბუნებრივ გარემოზე უარყოფით ზემოქმედებას არ იქონიებს.

2. ზეგავლენა საცხოვრებლის საჭიროებებსა და სამუშაო ადგილებზე

დაგეგმილი პროექტის განხორციელება დადებით გავლენას მოახდენს სოციალურ-ეკონომიკური პირობების გაუმჯობესებასა და სამუშაო ადგილებზე, რადგან სასტუმრო კომპლექსში განთავსდება როგორც საზოგადოებრივი დანიშნულების, ასევე სხვა მომსახურების ობიექტები. აღნიშნული საშუალებას იძლევა ასობით ადამიანის დასაქმებას, ასევე გაუმჯობესდება ტურისტული მომსახურების სერვისი, რაც უზრუნველყოფს საჭიროებების თანამედროვე სტანდარტებით დაკმაყოფილებას.

3. ზეგავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე

თავისუფალი მიწის ნაკვეთები მოშენდება თანამედროვე კომლექსებით, რომელშიც განთავსებული იქნება სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტები, მათ შორის მომსახურების, რაც დადებით გავლენას მოახდენს სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე.

4. ზეგავლენა საგზაო მოძრაობაზე

ავტომობილზაციის სწრაფი (საქართველოში ამჟამად 1 228 000 მეტი ერთეული სატრანსპორტო საშუალებაა რეგისტრირებული) განვითარება და შედეგად სატრანსპორტო ნაკადების მოძრაობის ინტენსივობისა და სიმკვრივის ზრდა, განსაკუთრებული ყურადღების მიქცევას საჭიროებს ქალაქებისა და დაბების ინფრასტრუქტურის დაგეგმარების პროცესში, ვინაიდან ავტომობილზაციის დონეს საგრძნობლად ჩამორჩება საგზაო ქსელის ინფრასტრუქტურის განვითარება. აუცილებელია სატრანსპორტო ნაკადების მოძრაობის ინტენსივობების პირობებში საგზაო ქსელის გამტარუნარიანობის კონტროლი, რათა ავიცილოთ საცობების წარმოქმნა ზღვრულ სიდიდემდე მიღწევამდე.

საქალაქო მაგისტრალეებზე მოძრაობის ინტენსივობის პროგნოზირება, ქალაქის როგორც ცალკეულ მონაკვეთებზე ასევე მთელ საგზაო ქსელში გამტარუნარიანობის უზრუნველყოფის, ქალაქის ტერიტორიაზე ავტომობილების პარკინგების, მისი გარემომცველ გარემოზე ზემოქმედების ამოცანის გადაჭრას, დღეისათვის აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა არა მხოლოდ ქალაქმშენებლობის გენერალური გეგმის ფორმირებისას, არამედ ქალაქის ცალკეული რაიონების ან კონკრეტული ობიექტების დეტალური გეგმის დამუშავებისას. საქალაქო საავტომობილო ტრანსპორტი წარმოადგენს მოსახლეობის ცხოვრების განუყოფელ ნაწილს. ის გავლენას ახდენს ქალაქის არა მხოლოდ ეკონომიკაზე, არამედ მის სოციალურ განვითარებაზე.

საგზაო მოძრაობის ორგანიზაციას სერიოზულ სირთულეს უქმნის, ეგრეთ წოდებული „პიკური“ დატვირთვა, რომლის დროს მნიშვნელოვნად იზრდება სატრანსპორტო ნაკადის მოძრაობის ინტენსივობა.

თანამედროვე ქალაქებში, გადატვირთულობის სირთულეები გადაიჭრება ორი გზით: არსებულ ქუჩებზე მოძრაობის ორგანიზაციით და ქსელის რეკონსტრუქციით, რომელიც თავისი ფუნქციონალური ნიშანთვისებებით ყოფს სატრანსპორტო ნაკადს. სატრანსპორტო ნაკადის ქვეითთა ნაკადისაგან გამოცალკავება უზრუნველყოფს ქუჩების მაღალ გამტარუნარიანობას. ასევე რეკომენდირებულია საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გამოყოფა შესაბამისი ქუჩის სატრანსპორტო პარამეტრების გათვალისწინებით.

ზემოაღნიშულიდან გამომდინარე, შესაძლებელია ვთქვათ, რომ ქალაქმშენებლობის განვითარებაზე, ასევე უდიდეს ზეგავლენას ახდენს საქალაქო საზოგადოებრივი ტრანსპორტისა და მისი თანმდევი ინფრასტრუქტურის გამართული მუშაობა.

შესაბამისად, ქალაქის მობინადრეთა ცხოვრების პირობებზე, უსაფრთხოების ნორმატივების გათვალისწინებით, მათ კომფორტულ ტრანსპორტაბელურობაზე ზეგავლენას ახდენს სატრანსპორტო და ქვეითთა ნაკადების გამართული, რეგულირებული გადაადგილება, მოძრაობის სიჩქარე, ავტომობილების პარკინგი და გარემოს ეკოლოგიური მდგომარეობა.

დაგეგმილი პროექტისა და მიმდებარე ტერიტორიის დადებითი მხარეები:

- პროექტით იგეგმება მიმდებარე ქუჩის ნაწილის მოწესრიგება, დადგენილი პარამეტრებისა და ნორმების შესაბამისად (ტროტუარის რეაბილიტაცია და საგზაო ნიშნების მონტაჟი).
- საპროექტო ტერიტორიებზე შესასვლელად გათვალისწინებულია 10 მეტრი სიგანის ცალმხრივი შიდა შემოსავლელი გზა (ჯიბი). შედეგად შემსვლელი სამანქანო ნაკადი გვერდს აუვლის რუსთაველის ქუჩას და მგზავრთა გადმოსხმის დროს არ შეაფერხებს სამანქანო მოძრაობას.
- გათვალისწინებულია მინიმუმ 4 მეტრი სიგანის საზოგადოებრივი საქვეითე ტროტუარი, რაც საკმარისი და მისაღებია ქვეითთა კომფორტული, უსაფრთხო გადაადგილებისთვის.
- რუსთაველის ქუჩაზე საკვლევ არეალში შესწავლის შედეგად გამოვლინდა რომ ტროტუარებზე არ გვხვდება ქვეითთა დატვირთული მოძრაობა და რაც მთავარია ტროტუარების არსებული პარამეტრები აკმაყოფილებს ფეხით მოსიარულეთა მოთხოვნებს უსაფრთხოდ გადასადგილებლად (ტროტუარების სიგანე ძირითადად 2 მეტრზე მეტია და კონსტრუქციულად გამოყოფილია სამანქანო სავალი ნაწილისგან)
- საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესაბამისად საპროექტოდ გათვალისწინებულია ტროტუარებზე უნარშეზღუდულთა პანდუსების მოწყობა. ასევე ტერიტორიაზე სამანქანო შესასვლელ-გამოსასვლელზე მოინიშნება საქვეითე ზებრა გადასასვლელი და მოეწყობა შესაბამისი საგზაო ნიშნები მძღოლების გასაფრთხილებლად.
- სამანქანო შესვლა/გამოსვლის მანევრი დარეგულირდება შესაბამისი ნიშნებითა და პარამეტრებით.
- დაგეგმარდება დადგენილი ნორმების შესაბამისი სრულიად გამართული და რეგულირებული სამანქანო და საქვეითე ინფრასტრუქტურა.
- საპროექტო პარკირებების უმეტესი ნაწილი მოეწყობა შენობაში შიდა/მიწისქვეშა პარკინგზე. საპროექტო ნაწილზე გამოირიცხება არარეგულირებული პარკირება.
- აღსანიშნავია, რომ რუსთაველის ქუჩის მიმდებარედ დიდი მოცულობის სარეკრეაციო სივრცეების არსებობიდან გამომდინარე მიმდებარე ტერიტორიებზე პოპულარულია ფეხით გადაადგილება, რაც მგზავრთა გადაადგილების მოდალურ განაწილებაზე დადებითად მოქმედებს.

რეკომენდაციები:

ქუჩის დაბალი სამანქანო გამტარუნარიანობისა და ინტენსიური ქვეითთა გადაადგილების გათვალისწინებით, ობიექტიდან გამომავალი და შემავალი ავტომანქანებისათვის საჭიროა მკაცრი საგზაო რეგულაციების დაწესება, კერძოდ, რუსთაველის გამზირიდან შესასვლელად ავტოსატრანსპორტო საშუალებას მოუწევს გადაკვეთოს საფეხმავლო ტროტუარი, სადაც ინტენსიურად გადაადგილდება ქვეითად მოსიარულე, განსაკუთრებით ზაფხულის თვეებში, როცა ქალაქში მკვეთრად იზრდება ტურისტული ნაკადები, ამიტომ უსართხოების მიზნით აუცილებელია მოეწყოს შესაბამისი საგზაო ნიშნები. სატრანსპორტო გამტარუნარიანობა გადამკვეთი ქუჩებისა და შუქნიშნების გათვალისწინებით პიკურ სიტუაციაში (ზაფხულის თვეებში) შეადგენს საშუალოდ—1800 ავტომობილს საათში, დღე-ღამეში საშუალოდ—25–30 ათას ავტომობილს, შესაბამისად ობიექტიებიდან ავტომობილების შესვლა—გამოსვლის მანევრი რიგ შემთხვევებში შეიძლება ტრანსპორტის მოძრაობის დაბრკოლების მიზეზი გახდეს. პრობლემის მაქსიმალურად თავიდან აცილების მიზნით საჭიროა სწორად იქნას დაპროექტებული ტროტუარზე მანქანის შესასვლელი არეალი, რათა ავტომობილს მოუწიოს რაც შეიძლება ნაკლებად დამაბრკოლებელი მანევრის შესრულება.

ზემოთხსენებული გათვალისწინებულია საპროექტო ობიექტებისთვის. საპროექტო ობიექტებთან მისასვლელად მოწყობილია სპეციალური სამანქანო ჯიბე. შესასვლელად განსაზღვრულია 6 მეტრის სიგანის 2 ზოლიანი სამანქანო შესასვლელი და გამოსასვლელად მანევრის მართობულად განსაზღვრულია 3,5 მეტრი სიგანის გამოსასვლელი, შედეგად შემსვლელი მანქანებისგან სწრაფად დაიცლება ქუჩა, ხოლო ობიექტიებიდან მანქანების გამოსვლა განხორციელდება რიგითობით და ქუჩაზე მოძრაობა ნაკლებად შეფერხდება. სამანქანო შესვლა/გამოსვლა განხორციელდება მკაცრად მარეგულირებელი საგზაო ნიშნებით. ვინაიდან ქუჩას არ გააჩნია გარე პარკირების რესურსი და ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ ყველა შემთხვევაში რეკომენდირებულია პარკირებები მოეწყოს შენობაში ან/და მიწისქვეშა, რათა პრიორიტეტი მიენიჭოს ქვეითს, შესაბამისად დაგეგმილია პარკირებების თითქმის მთლიანი მოცულობის შენობაში განთავსება, ხოლო გარე არარეგულირებული პარკირებები გამოირიცხება. საპროექტო ობიექტებში დაგეგმილია 300-მდე შიდა (მიწისქვეშა პარკინგი) და 50 გარე საპარკინგე ადგილის მოწყობა.

გარდა ზემოთაღნიშნულისა საკვლევი არეალის მიმდებარედ, 100-150 მეტრის რადიუსში განთავსებულია საერთო სარგებლობის ფასიანი ავტოსადგომები, რომელიც საჭიროების შემთხვევაში დააკმაყოფილებს ობიექტის სტუმარ-მომხმარებელ ავტომფლობელებს.

საპროექტო ობიექტებს საფეხმავლო მისაწვდომობის ფარგლებში გააჩნია ყველა საჭირო საყოფაცხოვრებო ფუნქციის მქონე ობიექტი. პროექტის განხორციელების შემდგომ ადამიანთა გადაადგილება განხორციელდება უმეტესად ფეხით და ნაკლებად გამოიყენებენ ავტომობილს რაც სატრანსპორტო ნაკადების დატვირთვაზე დადებითად აისახება.

მიმდებარე მიწის ნაკვეთების ან/და ობიექტების შესასვლელზე რეკომენდირებულია ზებრა გადასასვლელების მონიშვნა, ასევე საქვეითე ინფრასტრუქტურა სრულად ადაფტირდეს შშმ პირთათვის. რეკომენდირებულია მიმდებარე მიწის ნაკვეთების ან/და ობიექტების სამანქანო შესასვლელ/გამოსასვლელების სიგანისთვის განისაზღვროს არანაკლებ 3,5 და არაუმეტეს 6 მეტრი. ქვეითთა უსაფრთხოდ

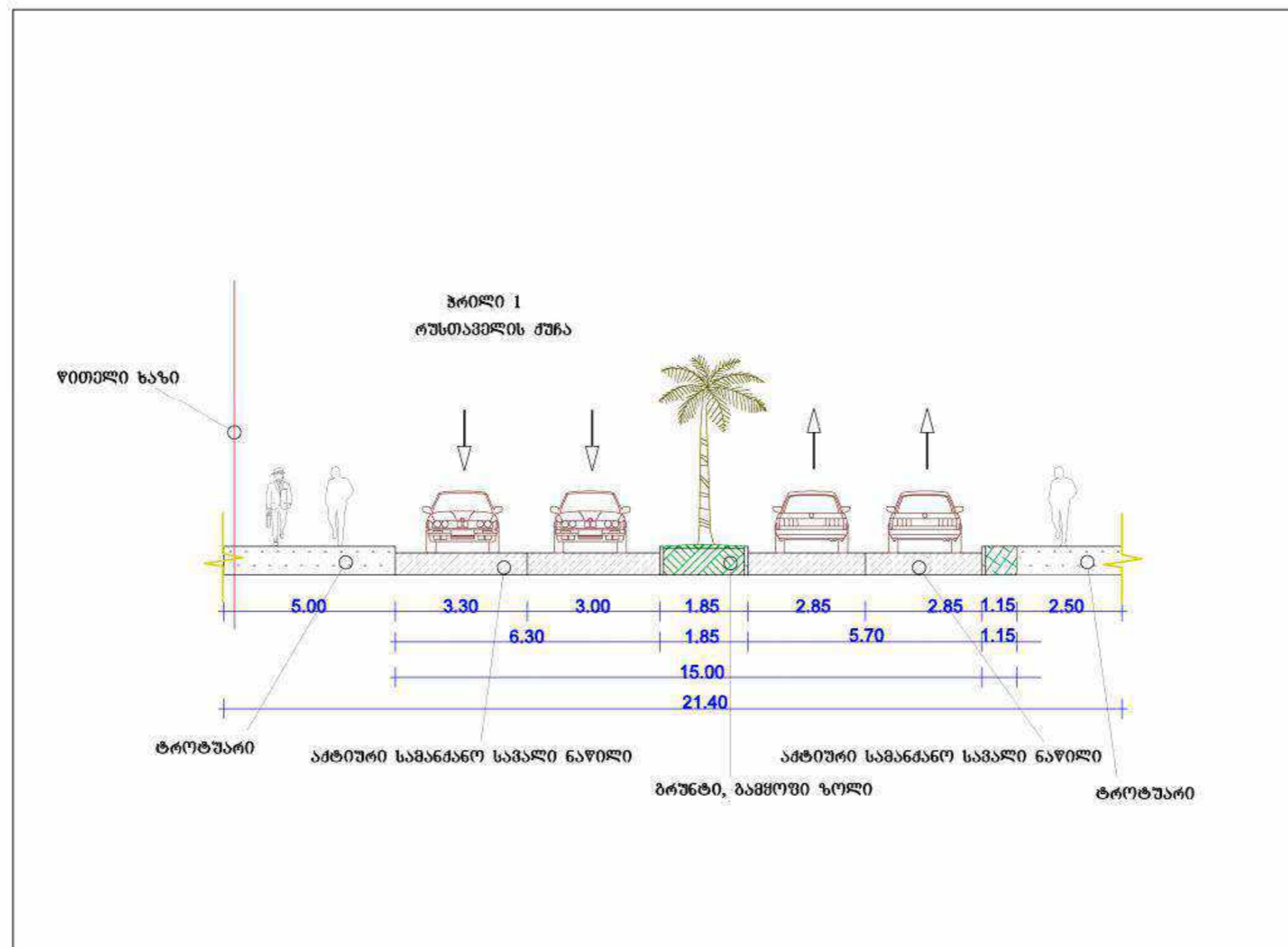
გადასაადგილებლად მნიშვნელოვანია, რომ ის ძირითადად გადაადგილდებოდეს კონსტრუქციულად გამოყოფილ ტროტუარზე და რამდენადაც შესაძლებელია, ნაკლები მანძილის დაფარვა უწევდეს სამანქანო სავალი ნაწილის, სამანქანო შესასვლელ/გამოსასვლელის გადაკვეთისას. მნიშვნელოვანია, რომ ნებისმიერი საქვეითე გადაკვეთის ლოკაციის შესახებ გაფრთხილდეს გამაძკვეთი სამანქანო ნაკადი შესაბამისი საგზაო ნიშნებით.

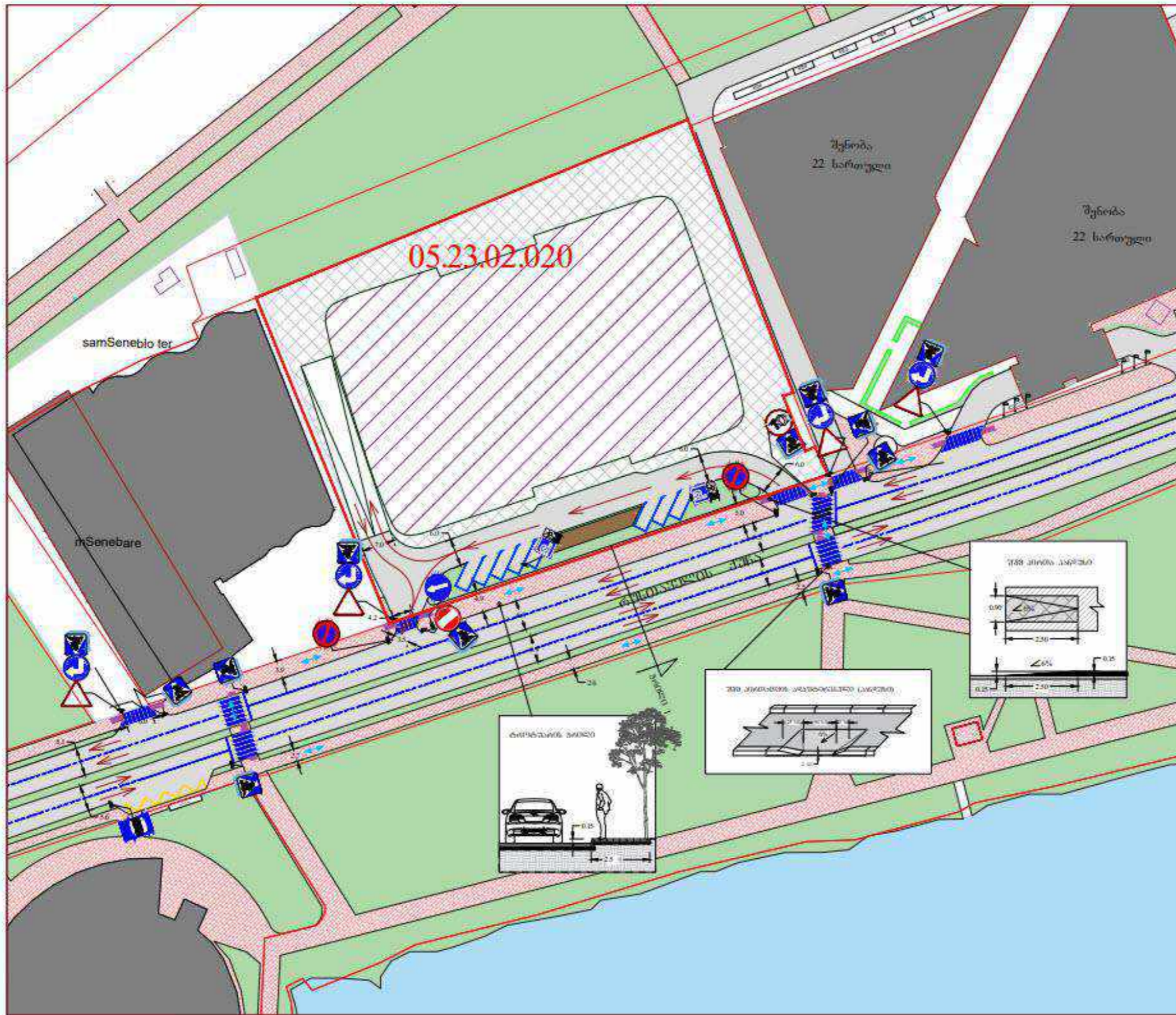
ზემოხსენებული რეკომენდაციები გათვალისწინებულია საპროექტო ტერიტორიებისთვის და შესასვლელ/გამოსასვლელი მკაცრად რეგულირდება საგზაო ნიშნებით.

არსებული სატრანსპორტო მოძრაობის რეორგანიზება დაგეგმილი არ არის (იხ. თემატური და საბაზისო რუკა).

დასკვნა:

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე შესაძლებელია გავაკეთოთ დასკვნა, რომ გეგმარებითი ერთეულის მოცემულ საკვლევ ობიექტებზე/ნაკვეთებზე მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსების მშენებლობის განხორციელება, ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი რეკომენდაციის შესრულების გათვალისწინებით, ვერ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.





4. პატენტის არსებობის შემთხვევაში (სა. 05.23.02.020)
 საპატენტო მოთხოვნის უწყისობის
 შემთხვევაში (სა. 05.23.02.020)

საპატენტო	
შეკვეთის/პროექტის	შეკვეთის/პროექტის
ტელ:	+995 592 34 64 95

Signature

საპატენტო მოთხოვნის	
საპატენტო მოთხოვნის უწყისობის სახელი	
თარიღი	05.06.2021
მისამართი	კარგის ქუჩა

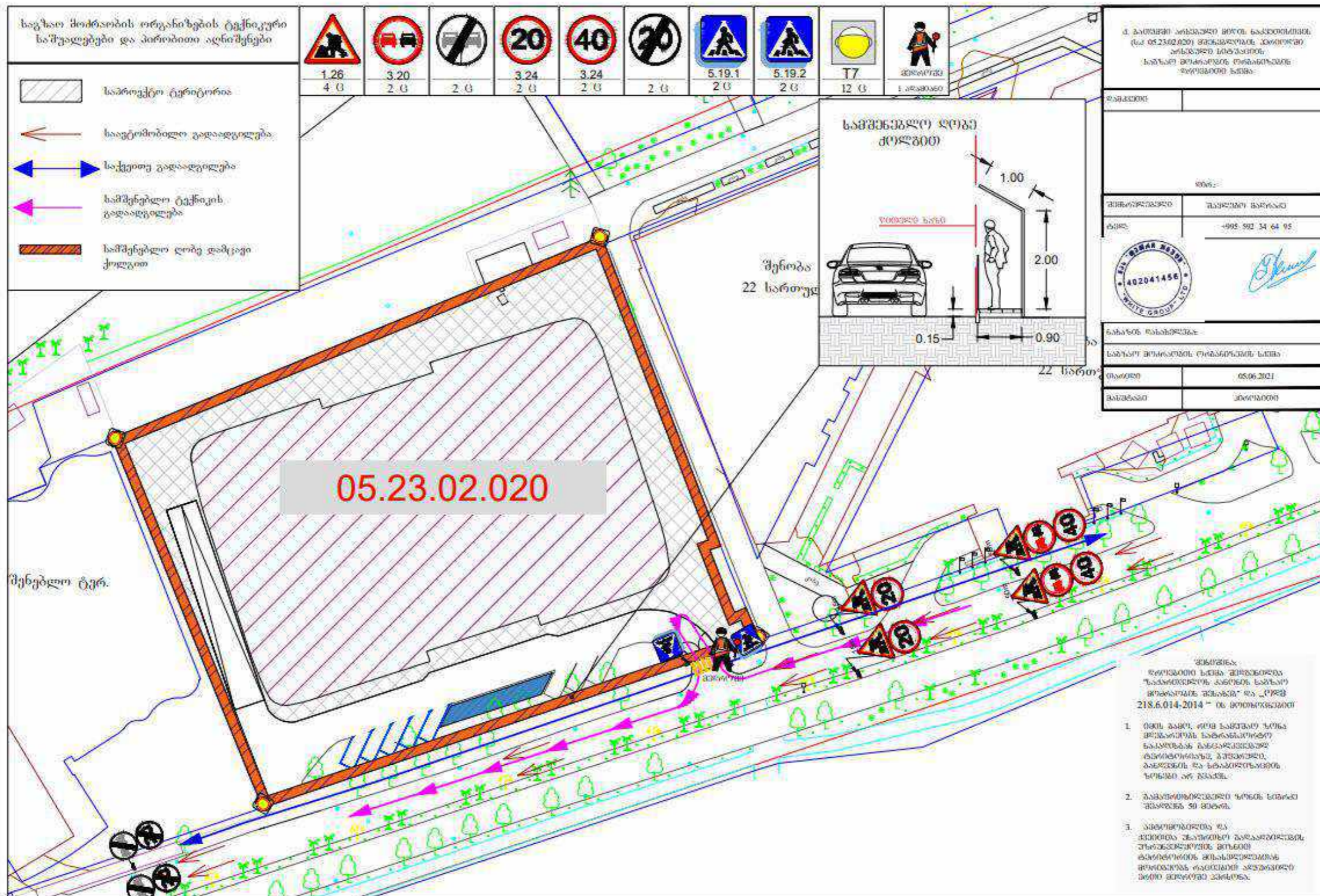
საქართველოს ინჟინერების კავშირების
საქართველოს ინჟინერების კავშირების

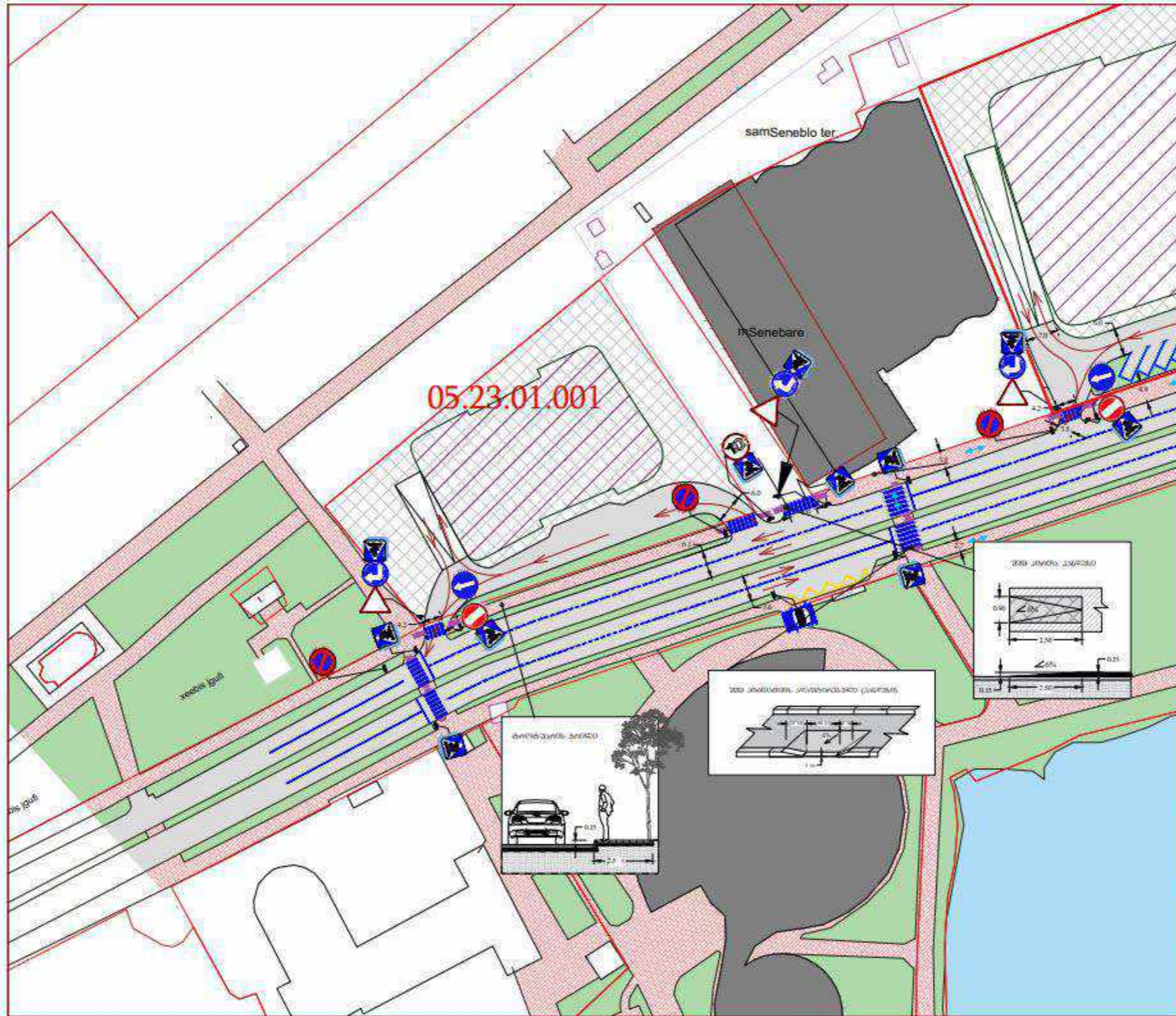
- სამსახური სავალი სივრცე
- ტროტუარი
- საპროექტო თიხები
- შპს პირაპირი კაფე
- საცქერო ვარსკვლავები
- საცქერო ვარსკვლავების განლაგება
- საცქერო ვარსკვლავები

4 ცხრილი	1 ცხრილი	1 ცხრილი	2 ცხრილი	1 ცხრილი
4 ცხრილი	12 ცხრილი	12 ცხრილი	1 ცხრილი	2 ცხრილი
8.6.7				
2 ცხრილი				









საპროექტო ტერიტორიის მფლობელის დასახელება
(ს.ს. №05.23.01.001)
საპროექტო ტერიტორიის მფლობელის
მისამართი მისამართი (საპროექტო ტერიტორია)

მასშტაბი

მისამართი მისამართი
ტელ: +995 592 34 64 95

Handwritten signature

სახელმწიფო რეგისტრაცია
საპროექტო ტერიტორიის მფლობელის მისამართი
თარიღი 05.07.2021
სამსახური

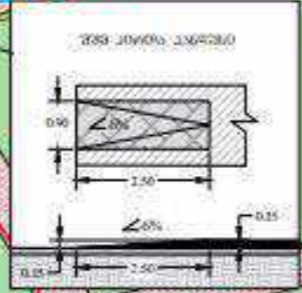
საგზაო მოძრაობის ინჟინერის ტექნიკური
სამუშაოების და პროექტის აღწერა

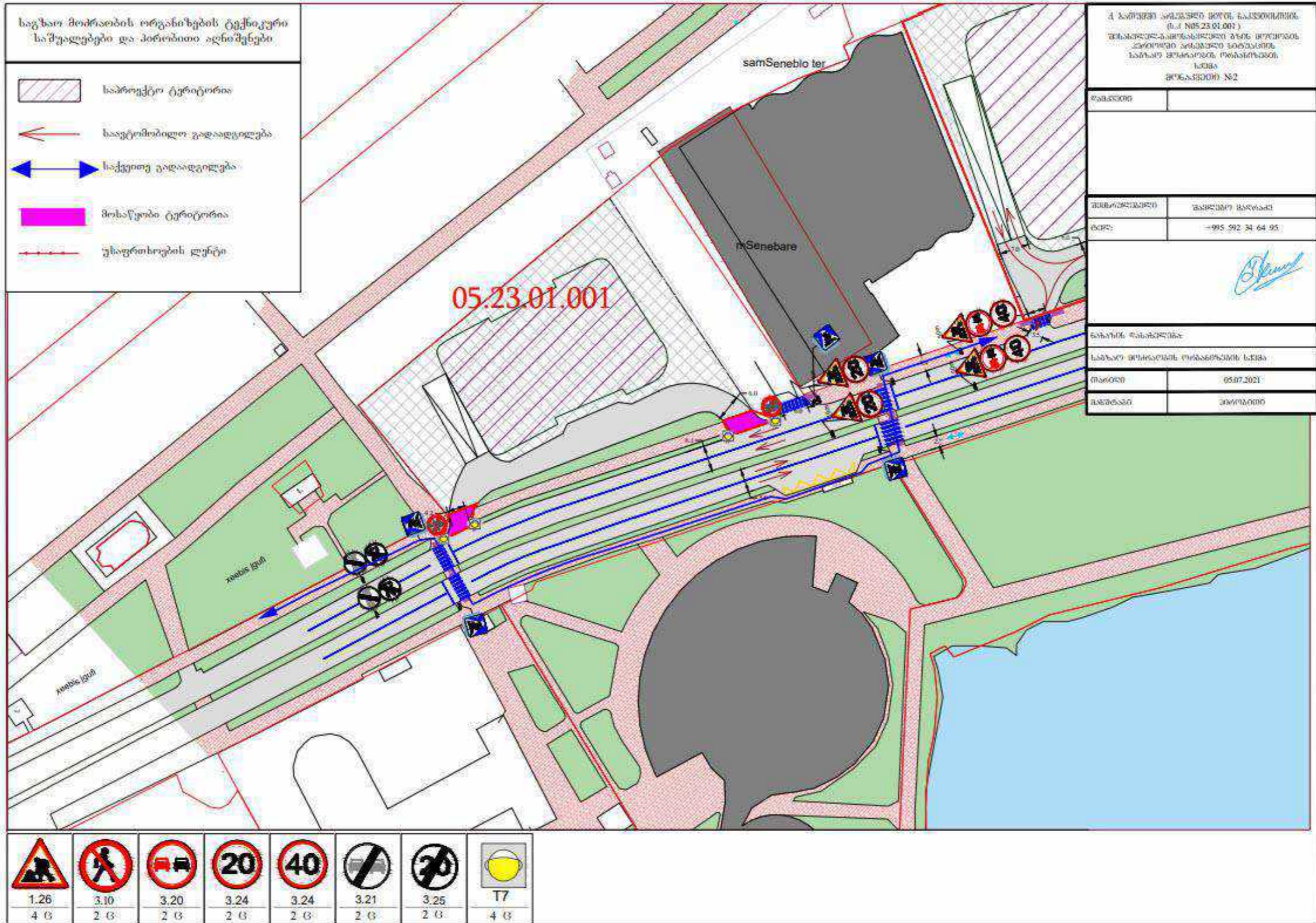
- სამსახური საგზაო ნაწილი
- ტერიტორია
- საპროექტო ინჟინერია
- ტერიტორიის საზღვარი
- საგზაო ნაწილის საზღვარი
- საგზაო მოძრაობის დასაბუთებული
- საგზაო ნაწილის საზღვარი

2.3	2.1	2.24	2.28	4.1.1
1 ცალი	2 ცალი	1 ცალი	1 ცალი	2 ცალი

4.1.2	5.10.1	5.10.2	5.10
1 ცალი	10 ცალი	11 ცალი	1 ცალი

შ.პ.ს			
-------	--	--	--





შენიშვნა:
 შეიქმნილია სანიაღვრე-სამშენობლო
 საპროექტო-საინჟინერო-სამშენობლო
 პროექტი "სანიაღვრე" და "სანიაღვრე"
 218.6.014-2014 "სანიაღვრე-სამშენობლო"

1. მისი მიზანი, როგორც სანიაღვრე-სამშენობლო პროექტის საპროექტო-სამშენობლო ნაწილი, შეიქმნის საინჟინერო-სამშენობლო ტერიტორიას, სადა შეიქმნის საინჟინერო-სამშენობლო პროექტის საინჟინერო-სამშენობლო ნაწილი და სანიაღვრე-სამშენობლო პროექტის საინჟინერო-სამშენობლო ნაწილი.
2. საინჟინერო-სამშენობლო პროექტის საინჟინერო-სამშენობლო ნაწილი შეიქმნის 50 მეტრის.
3. საინჟინერო-სამშენობლო პროექტის საინჟინერო-სამშენობლო ნაწილი შეიქმნის საინჟინერო-სამშენობლო ტერიტორიას, სადა შეიქმნის საინჟინერო-სამშენობლო პროექტის საინჟინერო-სამშენობლო ნაწილი და სანიაღვრე-სამშენობლო პროექტის საინჟინერო-სამშენობლო ნაწილი.

ს. ლომიძე არქიტექტურული საინჟინერო-სამშენობლო საპროექტო-სამშენობლო პროექტი "სანიაღვრე" და "სანიაღვრე" 218.6.014-2014 "სანიაღვრე-სამშენობლო"

სამშენობლო	შპს "სანიაღვრე-სამშენობლო"
სანიაღვრე-სამშენობლო	შპს "სანიაღვრე-სამშენობლო"
ტელ.	+995 592 34 64 95
სანიაღვრე-სამშენობლო	შპს "სანიაღვრე-სამშენობლო"
სანიაღვრე-სამშენობლო	შპს "სანიაღვრე-სამშენობლო"
თარიღი:	05.07.2021
მასშტაბი:	აბრ/ბრ/ბ

05.23.01.001

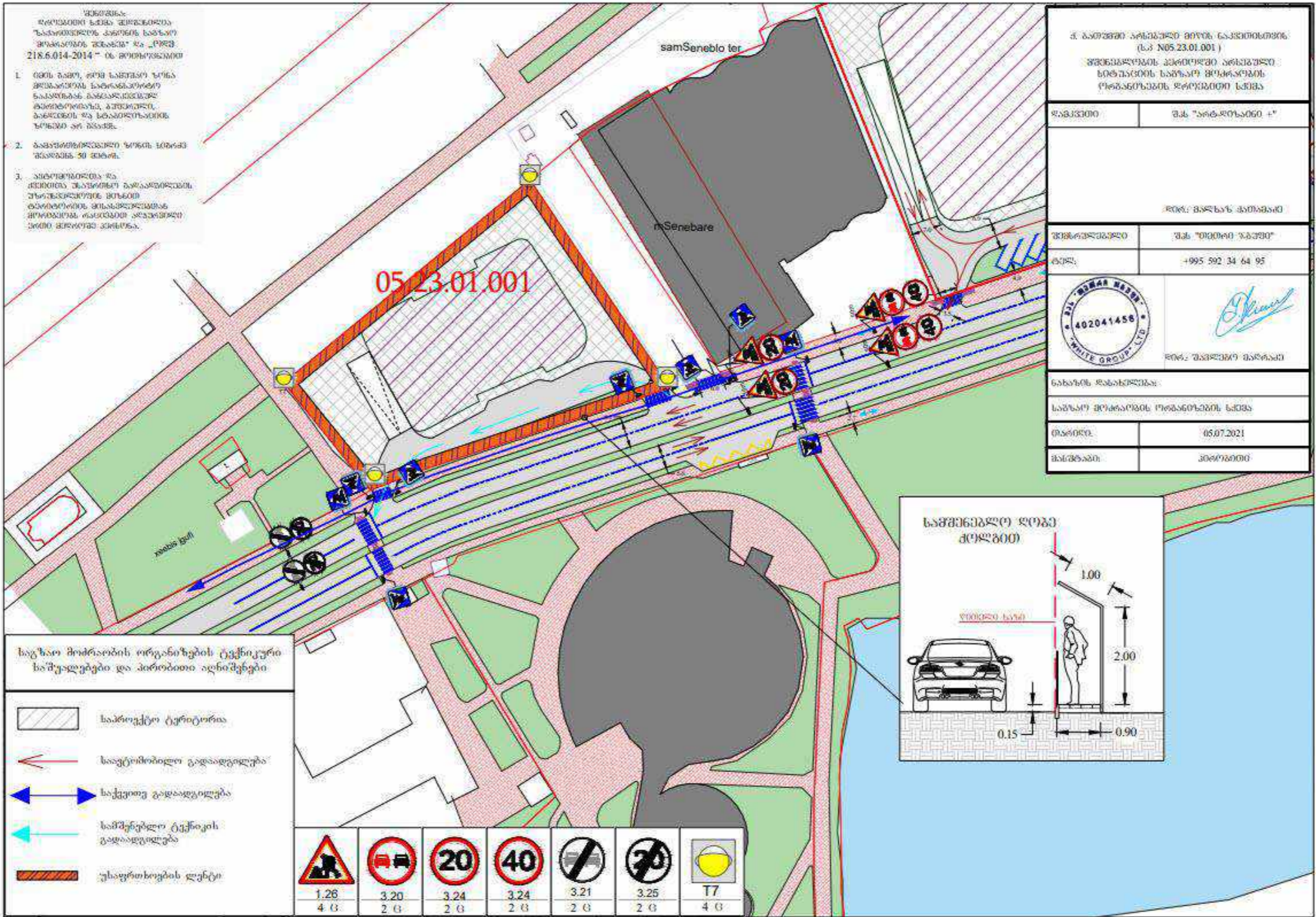
საგზაო მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკური საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- საავტომობილო გადაადგილება
- საქვეით გადაადგილება
- სასაშენებლო ტექნიკის გადაადგილება
- უსაფრთხოების ღონისძიება

1.26	3.20	3.24	3.24	3.21	3.25	T7
4 ც	2 ც	2 ც	2 ც	2 ც	2 ც	4 ც

შენიშვნა:
 რეკონსტრუქციის სამუშაოების განხორციელებისას სასაზღვრო ზონის საზღვარი შეივსება კედლებით და „ქვემოთ“ 218.6.014-2014-ის მოთხოვნების მიხედვით.

1. იმის გამო, რომ სასაზღვრო ზონის რეკონსტრუქციის სამუშაოების განხორციელებისას სასაზღვრო ზონის საზღვარი შეივსება კედლებით და „ქვემოთ“ 218.6.014-2014-ის მოთხოვნების მიხედვით, სასაზღვრო ზონის საზღვარი შეივსება კედლებით და „ქვემოთ“ 218.6.014-2014-ის მოთხოვნების მიხედვით.
2. სასაზღვრო ზონის საზღვარი შეივსება კედლებით და „ქვემოთ“ 218.6.014-2014-ის მოთხოვნების მიხედვით.
3. სასაზღვრო ზონის საზღვარი შეივსება კედლებით და „ქვემოთ“ 218.6.014-2014-ის მოთხოვნების მიხედვით.

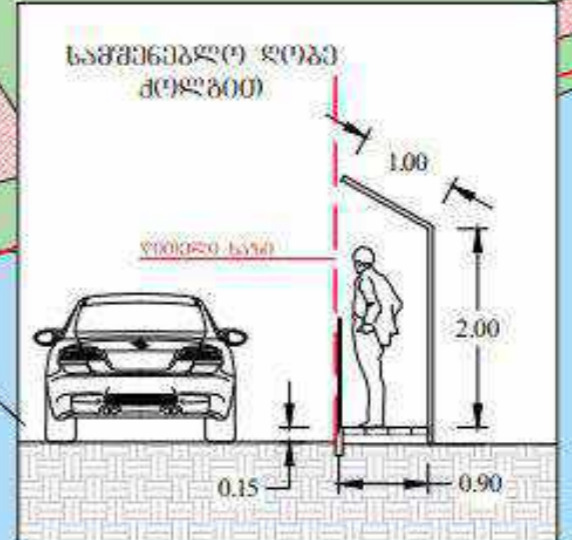


ქ. სასაზღვრო ზონის რეკონსტრუქციის სამუშაოების განხორციელებისას სასაზღვრო ზონის საზღვარი შეივსება კედლებით და „ქვემოთ“ 218.6.014-2014-ის მოთხოვნების მიხედვით.	
სამშენობლო	შპს "სამსენებლო +"
შპს "სამსენებლო +"	
შენიშვნა	შპს "სამსენებლო +"
ტელ.	+995 592 34 64 95
შპს "სამსენებლო" მისამართი	
სამსენებლო მისამართი:	
სამსენებლო მისამართის მისამართი	
თარიღი	05.07.2021
მისამართი	სამსენებლო

საგზაო მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკური საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- საავტომობილო გადაადგილება
- საქვეით გადაადგილება
- სამშენებლო ტექნიკის გადაადგილება
- უსაფრთხოების ღეხტი

1.28 4 G	3.20 2 G	3.24 2 G	3.24 2 G	3.21 2 G	3.25 2 G	T7 4 G



5. ზეგავლენა საჯარო ბიუჯეტზე და საფინანსო ან საინვესტიციების დაგეგმვაზე

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

6. სხვა ზეგავლენები

პროექტის განხორციელებისას გამოვლენილი სხვა ზეგავლენები, მენაშენეს მიერ საკუთარი ხარჯებით, შესაძლო მოკლე გონივრულ ვადაში უნდა იქნას იდენტიფიცირებული, შესწავლილი და ქალაქის მუნიციპალიტეტთან, ასევე დაინტერესებულ მხარეებთან შეთანხმებით უნდა შემუშავდეს მათი განეიტრალებისათვის საჭირო ღონისძიებები.

IV. პროცედურები და სამართლებრივი საფუძვლები

1. პროცედურის ტიპი

I სტადია – განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება - არაუმეტეს 40 სამუშაო დღე;

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.

2. შეტყობინება დაგეგმვის განზრახვის შესახებ

2.1. ინიციატივის განცხადება

01/437
11.03.2021წ.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერს ბატონ ა. ჩაქოვანს

შპს „ბრიტმ დეველოპმენტი“-ს (ს/№405225475)

და

შპს „ესტიმეისტი“-ს (ს/№245399059)

გარემომდაცველადი დირექტორი ირაკლი კვარცხელიძე (პ/№3001004647)

საკონტაქტო მონაცემები:
- მისი: ქ. ბათუმი, ბიშაშვილის ქ. №28,
- ტელეფონი: (577) 54 01 00

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

ბატონო არჩილ,

„აუტორიზაციის საერთო დაცემარეგისტრაციული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“-ს (რედაქციის კოდექსი) 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილისა და „საქონლის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს (შემდგომ წესი) მე-5 მუხლის, მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლების საფუძველზე, ასევე წესის მე-4 მუხლის, მე-2 პუნქტით დადგენილი წინაპირობების გათვალისწინებით, მოგმართავთ კერძო ინვესტიციით:

შემუშავებული იქნას განაშენიანების დეტალური გეგმა (შუბდგომ გეგმა), რეგნს საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთი ს/კ: 05.23.02. 020 და ს/კ:05.23.01.001) განვითარების მიზნით.

თანხმად წესის მე-6 მუხლის, 1-ლი პუნქტისა ცეგმის ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილების მოსაუბრად, გარემომდაცველადი საფის მოსაყდემებს:

- დაგეგმვის საჭიროების აღწერა — დანართი 1;
- დაგეგმვის ცვლილების მიზანი — დანართი 2;
- საჯაროადი გეგმარებითი ურთივლი — დანართი 3.

იხავე წესის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტისა — ცეგმის შემუშავების ფინანსურ უზრუნველყოფას ვაბორგონებთი ჩვენ.

დანართი: 3 კომპლექტ-დისკო.

პატივისცემით,

შპს „ბრიტმ დეველოპმენტი“-ს დირექტორი *0330 ხელი*

შპს „ესტიმეისტი“-ს დირექტორი *0330 ხელი*





ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი



ბრძანება №14.142107510
თარიღი: 16/03/2021

ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.23.02.020 და N05.23.01.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას 2021 წლის 11 მარტს N:22/1421070690-14 განცხადებით მომართა შპს „ბრიტმ დეველოპმენტის“ (ს/N405225475) და შპს „ვესტინგესტის“ (ს/N245399055) გენერალურმა დირექტორმა ირაკლი კვერცხელიძემ (პ/N33001004647) და წარმოდგენილი ხაწყის მონაცემების საფუძველზე მოითხოვა ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.23.02.020 და N05.23.01.001 მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნით ინიციატივის განხილვა. როგორც წარმოდგენილი დოკუმენტაციის განხილვით ირკვევა, ინიციატორის მიერ დასახელებული განვითარების მიზანია მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა, რაც უზრუნველყოფს საპროექტო კომპლექსის ვიზუალურ, მოცულობით, არქიტექტურულ და ქალაქგეგმარებითი მნიშვნელობიდან გამომდინარე მოცემული ადგილის განვითარებას. რისთვისაც საჭიროა განაშენიანების ინტენსიობის კ2 კოეფიციენტის გადაშვება. დაინტერესებული პირი განმარტავს, რომ პროექტირების განზოციფლების მთავარი მიზანი არის აღნიშნული კვარტლის, როგორც არქიტექტურული, ისე ფუნქციური თვალსაზრისით, მათ შორის ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით ერთიანი კონცეფციით განვითარება.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი“ საქართველოს კანონის IV თავის, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 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. ინიცირებულ იქნას ქ. ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში და ქ. ბათუმში,

რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.23.02.020 და N05.23.01.001 მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობის მიზნით დაზუსტებულ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და დამტკიცდეს თანდართული დავალება გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით;

2. დავებლოს მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახურს:

2.1. ამ ბრძანების ძალაში შესვლიდან 3 თვის ვადაში მოამზადოს და გააფორმოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ინიციატორთან, გეგმის შემუშავების თაობაზე, რომლის განუყოფელი ნაწილია ამ ბრძანებას თანდართული დავალება გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით;

2.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია (მათ შორის, გეგმარებითი არეალის უესტი საზღვრების შესახებ ინფორმაცია) გამოაქვეყნოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 3 თვისა.

3. განემარტოს დაინტერესებულ პირს, რომ კანონმდებლობით გათვალისწინებული სამშენებლო კოეფიციენტები და საპროექტო ობიექტის სართულიანობა უნდა დაზუსტდეს მომზადებული კვლევების საფუძველზე, კონცეფციის შემუშავების ეტაპზე.

4. 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.

5. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერის დღიდან.

6. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ოფიციალური წესით შიხი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (შის: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ.№30).

ანზელ ნიჭიანი
ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი
(დროებით მოვალეობის შემსრულებელი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



3. სამართლებრივი საფუძვლები

„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 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“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“.

B. დანართები:

1. ინფორმაცია მიმწოდებლის შესახებ

1.1. რეკვიზიტები

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო... აშენიანებო შენარშუთა და არასაშენარშუო (არაკონსტრუქციული) ივრდიული პირების რეესტრიდან... დანარშადის რეესტრაციის ნომერი, ნარშავების თარიღი: B20038798, 29/10/2020 17:02:10

ვიდეოარქივოლა... რეესტრირებული არ არის... საგდასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლები... რეესტრირებული არ არის

აშონანერი შენარშუთა და არასაშენარშუო (არაკონსტრუქციული) ივრდიული პირების რეესტრიდან... საგდასახადო რეესტრაციის ნომერი, ნარშავების თარიღი: B17119065, 27/10/2017 17:53:06

ვიდეოარქივოლა... რეესტრირებული არ არის... საგდასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლები... რეესტრირებული არ არის

1.2. დაგეგმვის გუნდი და კვალიფიკაცია იხილე დანართი.

7. განაშენიანების ესკიზი

7.1. განმარტებითი ბარათი

გეგმარებითი ერთეულის და დაგეგმილი ცვლილებების ანოტაცია:

- გეგმარებითი ერთეული:

გეგმარებითი ერთეულის ფართობი შეადგენს **32 000 კვ.მ**-ს. გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 4 მიწის ნაკვეთს და მათი ფართობი შეადგენს **24 756,00**კვ.მ-ს

- დაგეგმვის ძირითადი მიზნები და ამოცანები, მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზები;

დაგეგმილი პროექტის მიხედვით გეგმარებით ერთეულზე უნდა განთავსდეს მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსები. აღნიშნულის განხორციელება საჭიროებს განაშენიანების გამჭიდროებას - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდას **კ2=16,0-მდე**.

- დაგეგმილი განაშენიანება:

-

○ სტრუქტურა/წყობა - დახურული, კვარტალური წყობა.

○ მიმართება მიმდებარე განაშენიანებასთან - გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებულია სასტუმრო კომპლექსებით, ადმინისტრაციული შენობებით, საგანმანათლებლო დაწესებულებებით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით და საზოგადოებრივი ობიექტებით განაშენიანებული მიწის ნაკვეთები, რომელთა მიმართ დაცული იქნება ქალაქმშენებლობითი და ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნები.

○ ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფა - გეგმარებითი ერთეული უზრუნველყოფილია ინფრასტრუქტურული სიმძლავრეებით, ხოლო მოთხოვნის შემთხვევაში მათი გაუმჯობესება მოხდება ობიექტის პროექტირების ეტაპზე, ოპერატორი კომპანიების მიერ გაცემული ტექნიკური დავალებების შესაბამისად.

7.2. ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

- გეგმარებითი ერთეულის და დაგეგმილი ცვლილებები ციფრებში:

○ განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) ცვლილებების შედეგად განისაზღვრება 0,7-ით (დადგენილი 0,5/0,7);

○ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) იზრდება 4,6-დან 16,0-მდე.

○ გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) რჩება უცვლელი და შეადგენს 0,2-ს

კერძოდ:

გეგმარებითი ერთეულისათვის განაშენიანების გეგმით დადგენილი პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
შერეული ზონა (შზ)	საქმიანი ზონა (შზ-3)	0.5/0.7*	4.6	0.2	-

* გამონაკლისები რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს 33-ე მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით: „6. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია სამშენებლო ქვეზონის ნაწილის, ცალკეული მიწის ნაკვეთის ან მიწის ნაკვეთის ნაწილისათვის განაშენიანების განსხვავებული პარამეტრების დადგენა“.

აღნიშნულიდან გამომდინარე საპროექტო მიწის ნაკვეთების მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

გეგმარებით ერთეულზე მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის საკადასტრო კოდით: **N 05.23.02.004**

(მინიჭებული კ-2-ის სიდიდის გათვალისწინებით)

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
შერეული ზონა (შზ)	საქმიანი ზონა (შზ-3)	0.7	6,7	0.2	-

გეგმარებით ერთეულზე მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის საკადასტრო კოდით N05.23.02.025

(მინიჭებული კ-2-ის სიდიდის გათვალისწინებით)

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
შერეული ზონა (შზ)	საქმიანი ზონა (შზ-3)	0.7	16,0	0.2	-

შენიშვნა: მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით N05.23.02.025 სპეციალური ზონალური შეთანხმებით, მინიჭებული აქვთ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2=16,0.

საპროექტო ნაკვეთებისათვის: ს/კ N 05.23.01.001, N 05.23.02.020

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
შერეული ზონა (შზ)	საქმიანი ზონა (შზ-3)	0.7	16,0	0.2	

ტექნიკური მაჩვენებლების აუცილებელი ელემენტები:

ს/კ N 05.23.01.001

- ფართობები:
 o მიწის ნაკვეთის ფართობი - 3508,00 კვ.მ;
 o სამშენებლო ქვეზონები - საქმიანი ზონა (შზ-3);
 o გამწვანებული და სხვა არასამშენებლო ტერიტორიები გეგმარებით ერთეულზე არ არის განთავსებული;
 o დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში):
 ▪ საცხოვრებელი (ცალ-ცალკე: ბინა, სასტუმროს ტიპის ბინა, სასტუმროს ნომერი) – სასტუმრო - 31576,2 კვ.მ.
 ▪ კომერციული (ცალ-ცალკე: სავაჭრო, საოფისე) – კომერციული დანიშნულების - 7188,3 კვ.მ.
 ▪ დამხმარე (ცალ-ცალკე: ავტოსადგომი, სარდაფი, საწყობი, ტექნიკური სათავსები და მსგ.) - დახურული ავტოსადგომი 2988,9 კვ.მ.
- მოცულობები:
 o დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში):
 • შენობები - 300000 კუბ.მ.
- სიმაღლეები/სართულიანობა:
 o დაგეგმილი განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ) – 180 მ.
 o სართული - 55.
- o დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში):
 ▪ მიწისქვეშა სართულები - 1 სართული;
 ▪ მიწისზედა სართულები - 55 სართული.

ს/კ N 05.23.02.020

- ფართობები:
 o მიწის ნაკვეთის ფართობი - 8000,00 კვ.მ;
 o სამშენებლო ქვეზონები - საქმიანი ზონა (შზ-3);
 o გამწვანებული და სხვა არასამშენებლო ტერიტორიები გეგმარებით ერთეულზე არ არის განთავსებული;
 o დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში):
 ▪ საცხოვრებელი (ცალ-ცალკე: ბინა, სასტუმროს ტიპის ბინა, სასტუმროს ნომერი) – სასტუმრო - 71764,0 კვ.მ.
 ▪ კომერციული (ცალ-ცალკე: სავაჭრო, საოფისე) – კომერციული დანიშნულების - 16337,0 კვ.მ.
 ▪ დამხმარე (ცალ-ცალკე: ავტოსადგომი, სარდაფი, საწყობი, ტექნიკური სათავსები და მსგ.) - დახურული ავტოსადგომი 6793,0 კვ.მ.
- მოცულობები:
 o დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში):
 • შენობები - 600000 კუბ.მ.
- სიმაღლეები/სართულიანობა:
 o დაგეგმილი განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ) – 180 მ.
 o სართული - 55.
- o დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში):
 ▪ მიწისქვეშა სართულები - 1 სართული;
 ▪ მიწისზედა სართულები - 55 სართული.

7.3. სიტუაციური რუკა



საგანმანათლებლო და სამეცნიერო ცენტრის განვითარების პროექტი
 ბათუმის რეზიდენციის კვანძი
 შპს "საგანმანათლებლო და სამეცნიერო ცენტრი"
 ქ. ბათუმი, გ. ბათუმის რეზიდენციის კვანძი, პლ. 1

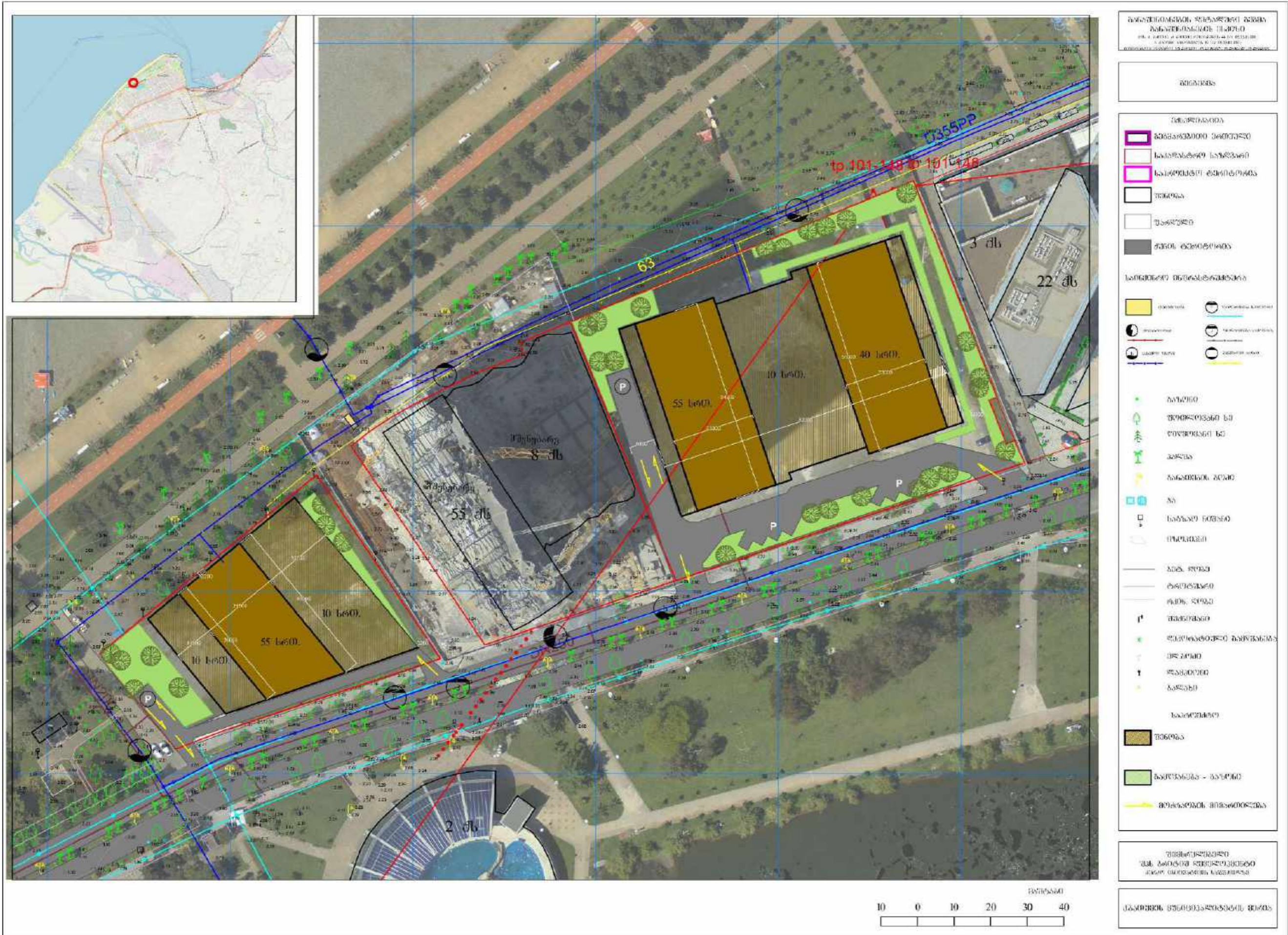
სიტუაციური რუკა

სიმბოლოები
 საგანმანათლებლო მოედანი

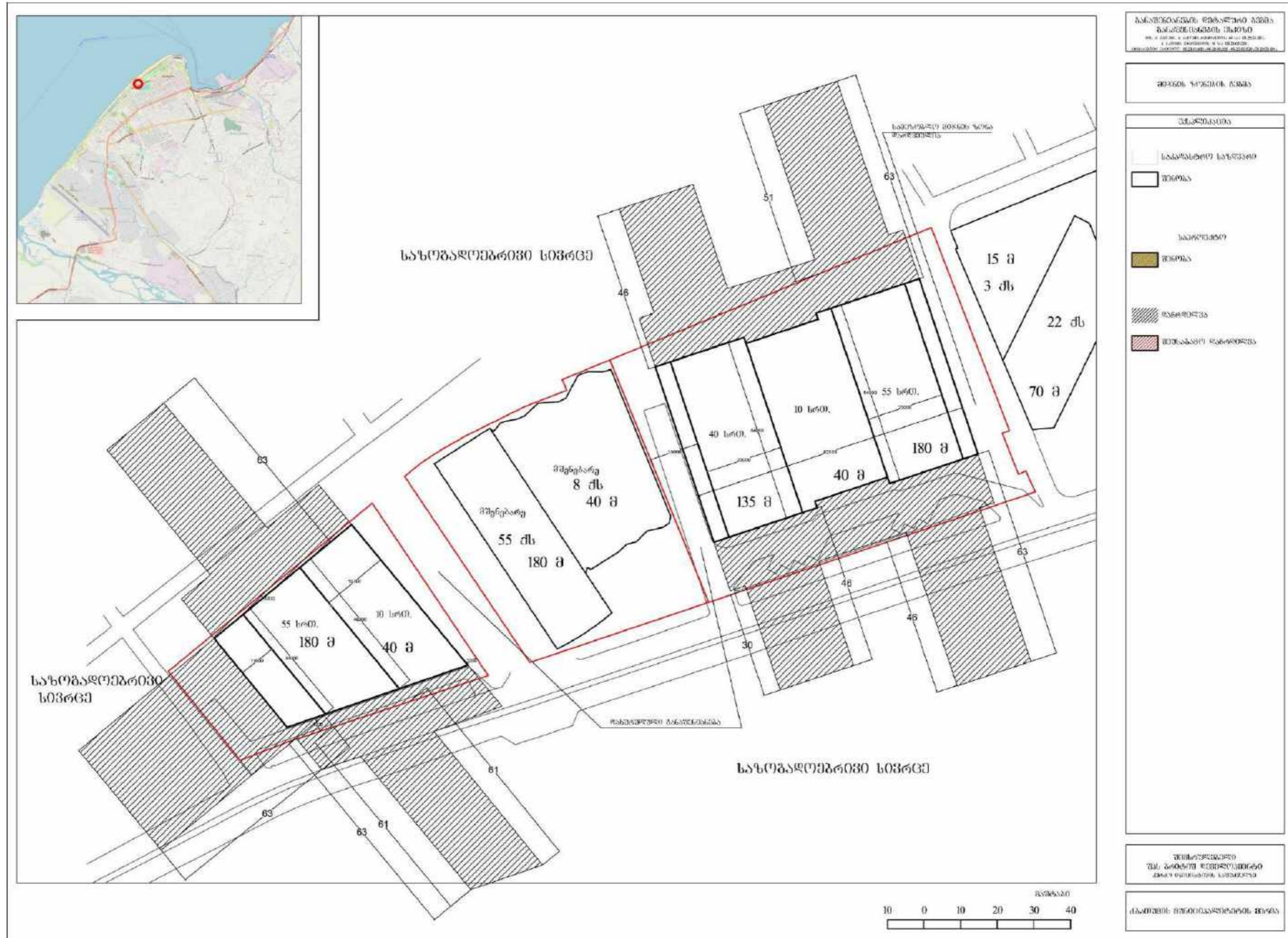
შემსრულებელი
 შპს "საგანმანათლებლო და სამეცნიერო ცენტრი"
 ქ. ბათუმი, გ. ბათუმის რეზიდენციის კვანძი, პლ. 1

ქვეყნის მხარდაჭერის გარეშე

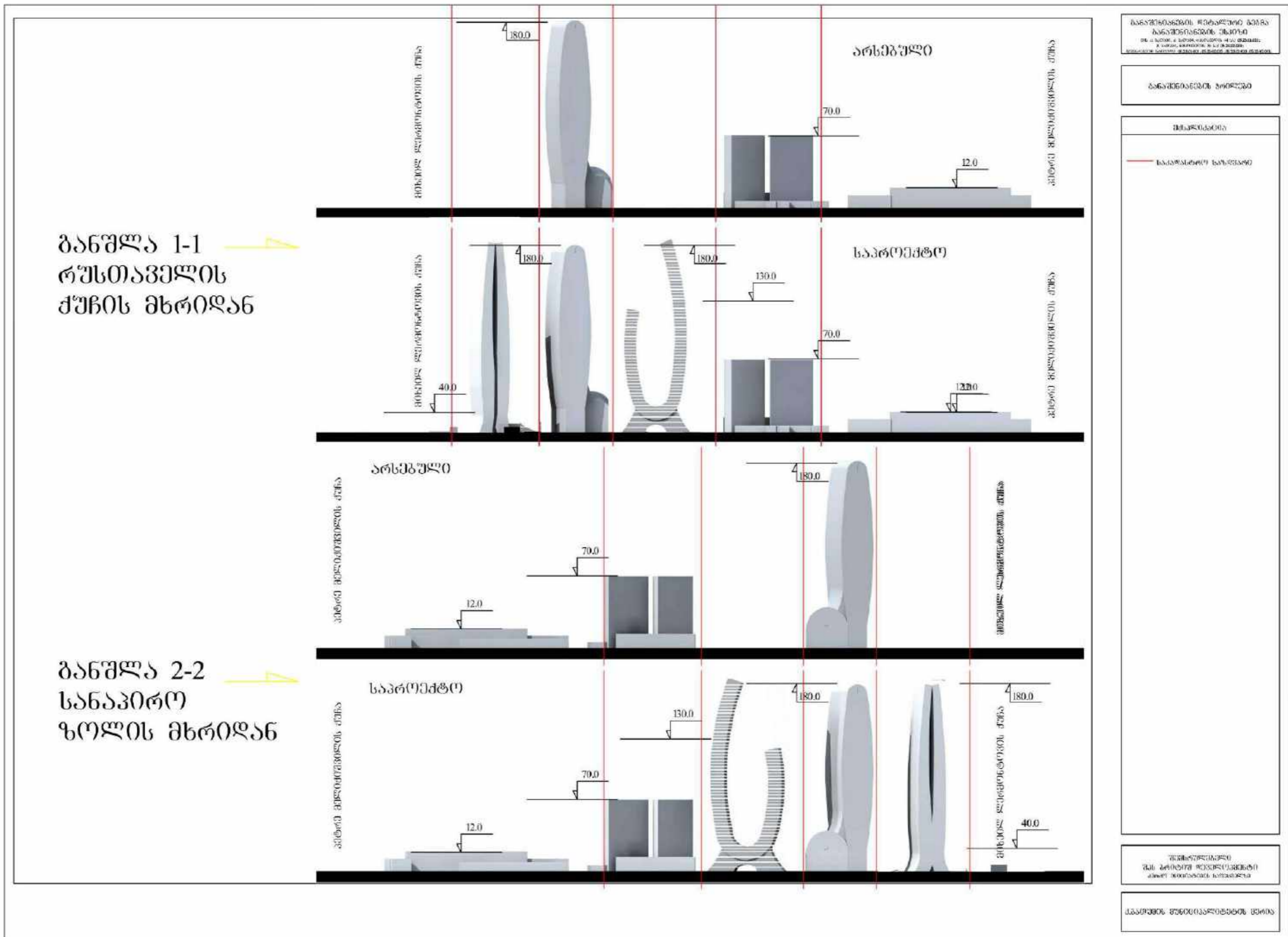
7.6. გენერალური გეგმა



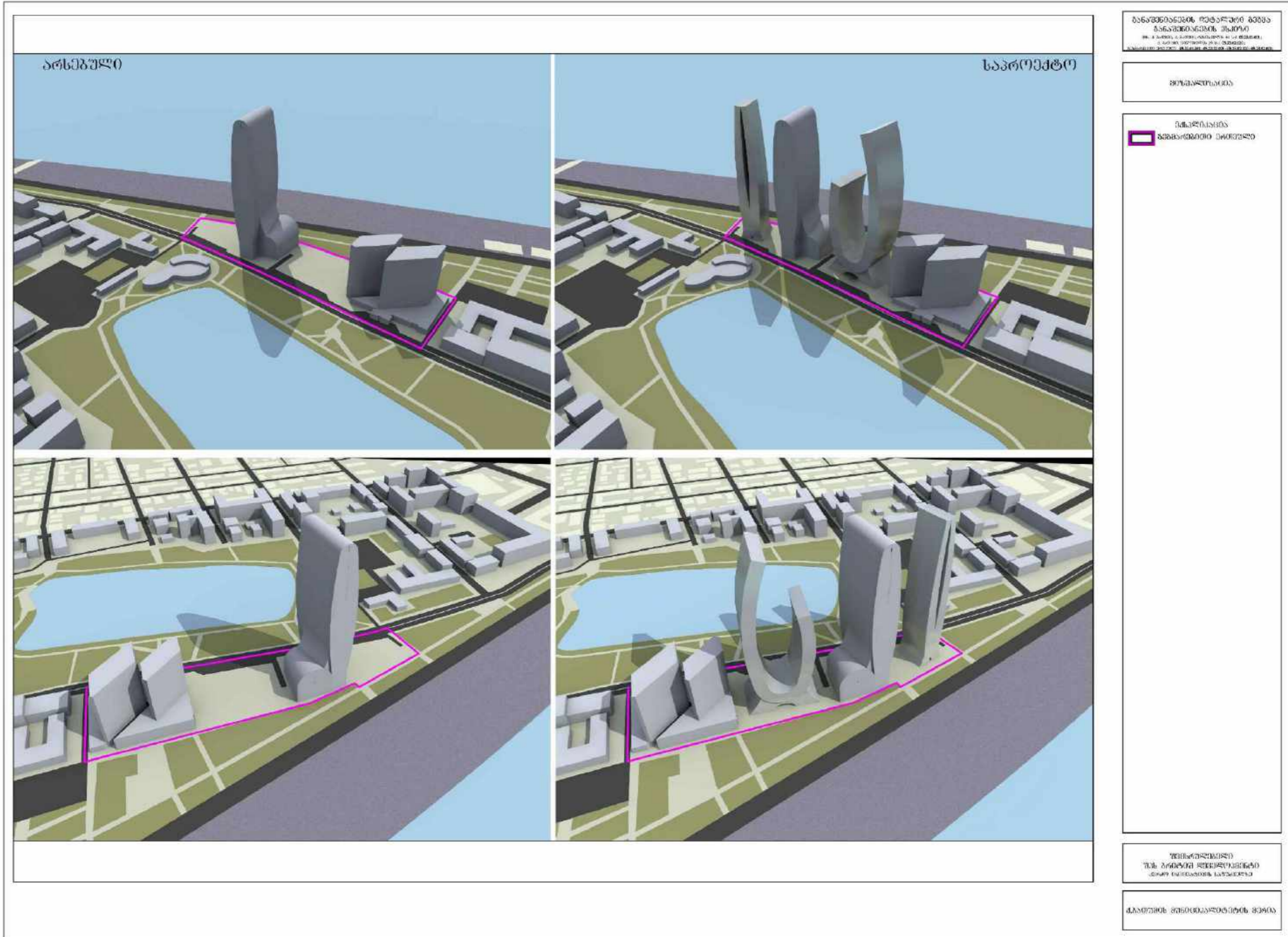
7.7 ტერიტორიის მიჯნის ზონების გეგმა



ტერიტორიის მიჯნის ზონების გეგმის მიხედვით საჭიროა ინსოლაციის პროექტის შედგენა. აღნიშნული პროექტი წარმოდგენილია დანართში, რომლის დასკვნის მიხედვით, საპროექტო გადაწყვეტა არ დაარღვევს არსებული შენობების ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის ნორმებს (იხ. დანართი).



7.9. განაშენიანების ვიზუალიზაცია

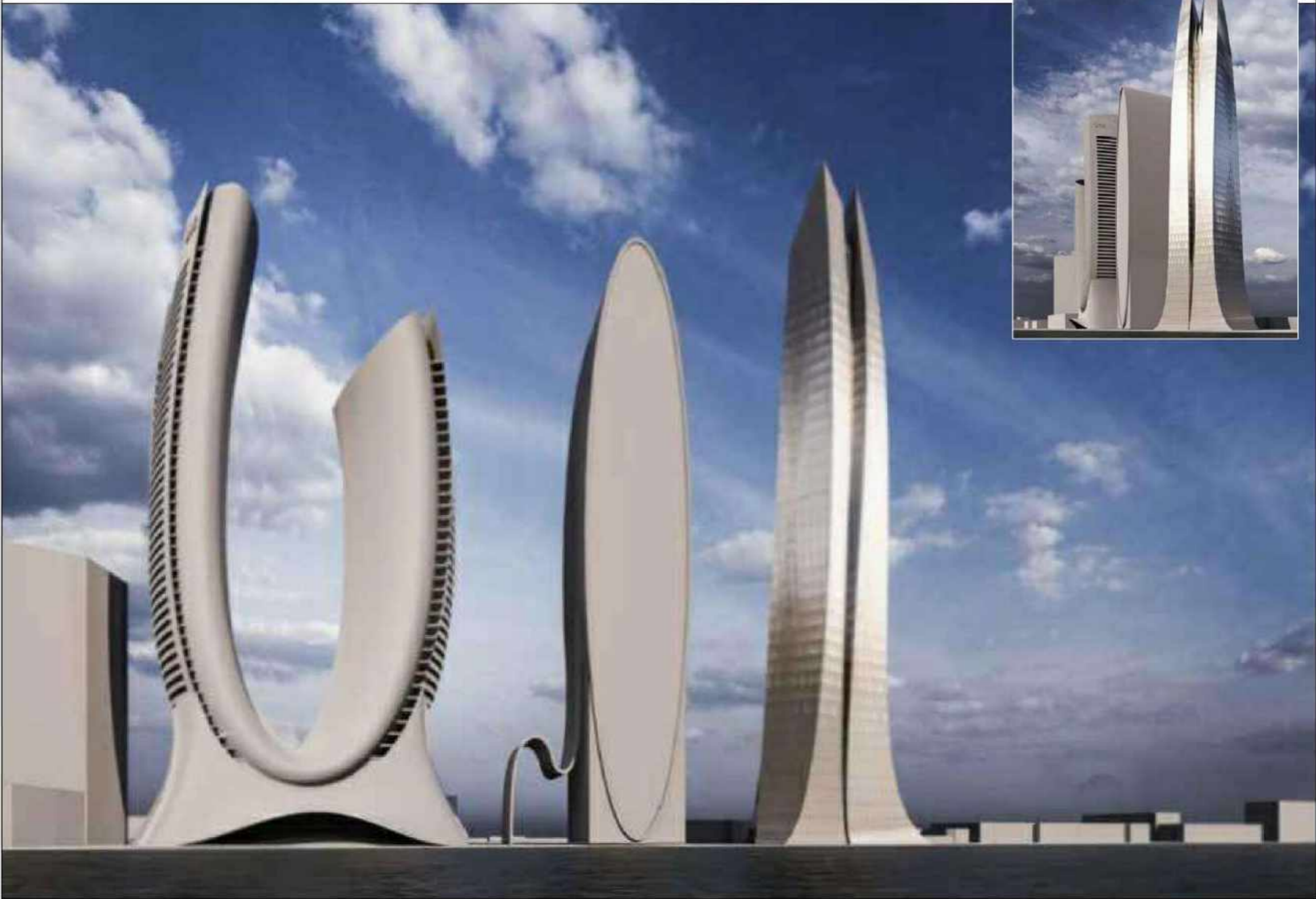


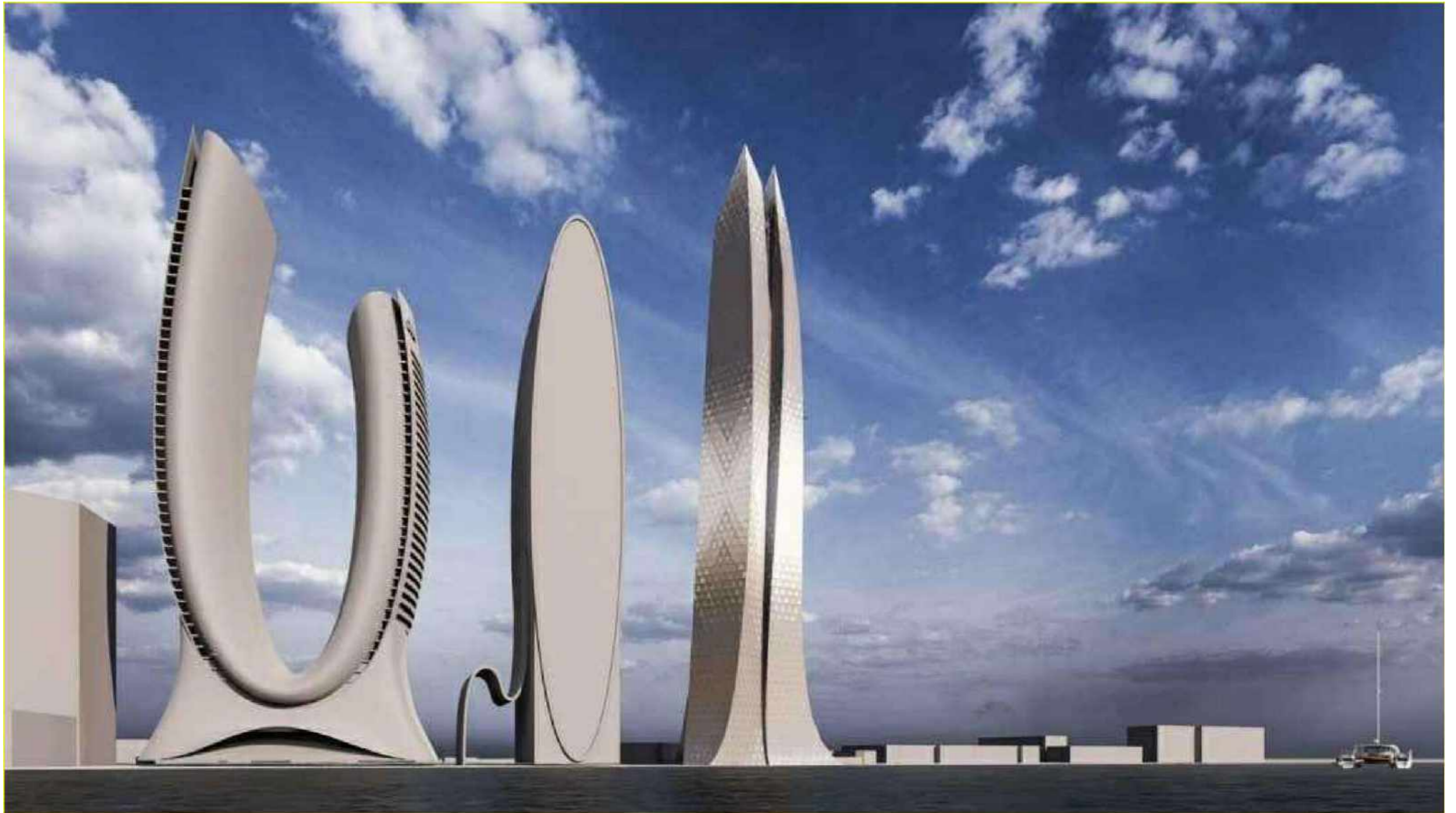
საგარეო სახელმწიფო ურთიერთობების
საგარეო ურთიერთობების
საგარეო ურთიერთობების
საგარეო ურთიერთობების

საგარეო ურთიერთობების

საგარეო ურთიერთობების
საგარეო ურთიერთობების
საგარეო ურთიერთობების

საგარეო ურთიერთობების







8. გამოყენებული დოკუმენტები

ნორმატიული	შინაარსი	წყარო
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 ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის 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 — სეისმომდეგი მშენებლობა	

დანართები

განმარტებითი ბარათი

ობიექტი მდებარეობს ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. 44 და ნინოშვილის ქ. 39, სადაც დაგეგმილია მრავალსართულიანი სასტუმრო შენობების კომპლექსის მშენებლობა (ნახ. ი-1). ამჟამად მიმდინარეობს განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება.

წინამდებარე ნაშრომი წარმოადგენს განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევის ნაწილს და პასუხობს ქ. ბათუმის მერიის მოთხოვნას წარმოდგენილ იქნეს ინსოლაციის პროექტი.

მერიის მოთხოვნა ეფუძნება შემდეგ საკანონმდებლო და ნორმატიულ დოკუმენტებს:

- „საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“.
- ✓ მუხლი 83. შენობა-ნაგებობა ისე უნდა იქნეს დაპროექტებული და აშენებული, რომ მისი ექსპლუატაციის პერიოდში დაცულ იქნეს შენობა-ნაგებობების მიმართ ინსოლაციის მოთხოვნები;
- „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ (საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის 261 დადგენილება).“
- ✓ თავი V, მუხლი 33,

პ.2. განაშენიანების პარამეტრების დადგენა ხორციელდება ზღვრული მაჩვენებლების სახით, შესაბამისი ტერიტორიის ამტანიანობის, თავისებურების პირობების, ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის პირობების გათვალისწინებით.

- ✓ პ.4. განაშენიანების გეგმაში/განაშენიანების დეტალურ გეგმაში განაშენიანების პარამეტრების დადგენა შესაძლებელია:
 - ა) განაშენიანების კოეფიციენტების დადგენით;
 - ბ) განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის დადგენით;
 - გ) სართულთა რაოდენობის დადგენით;

ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. 44 და ნინოშვილის ქ. 39

მრავალსართულიანი სასტუმრო შენობების კომპლექსის მშენებლობასთან

დაკავშირებით

ინსოლაციის პროექტი

ხელმძღვანელი



ლ. ბერიძე

შეასრულა:



გ. ბერიძე

თბილისი, 2021 წელი

დ) განაშენიანების სიმაღლის დადგენით;

ე) განაშენიანების რეგულირების ხაზების დადგენით;

ვ) ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის პირობების დადგენით.

✓ **პ.16.** თუ ამ მუხლის პირველი 14 პუნქტით განსაზღვრული წესის დაცვით დაგეგმილი მშენებლობა, მომიჯნავე შენობა-ნაგებობის მიმართ, **ეწინააღმდეგება ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის მოთხოვნებს, შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის გაცემა დაუშვებელია.**

ინსოლაციის პროექტი არ საზღვრავს საპროექტო ობიექტის ქალაქგეგმარებითი და სივრცით-მოცულობითი გადაწყვეტის მართლზომიერებას, რაც არქიტექტურული პროექტის ავტორის/ავტორების პრეროგატივაა. იგი მხოლოდ ამოწმებს პროექტის შესაბამისობას ინსოლაციის ნორმებთან და, დარღვევის შემთხვევაში, იძლევა რეკომენდაციას პროექტის კორექტირებაზე მისი ნორმებთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით.

ინსოლაციის პროექტის შესადგენად დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი იქნა საპროექტო ტერიტორიის გენგეგმა დაზუსტებული ნიშნულებით, საპროექტო მოცულობების დატანით და არსებული სიტუაციის ფოტომასალა. ინსოლაციის ანგარიში შესრულებული იქნა ამ მასალებზე დაყრდნობით.

ინსოლაციის პროექტის მიზანია დადგინდეს, თუ რა ზეგავლენას მოახდენს ახალი მშენებლობა მეზობლად მდებარე შენობების ინსოლაციის პირობებზე.

ინსოლაციის პირობების დადგენა მდგომარეობს საანგარიშო სქემა-გენგეგმის შედგენაში (ნახ. ი-2), ტერიტორიის დაჩრდილვის სქემის აგებაში, არსებულ შენობებზე საანგარიშო წერტილების შერჩევაში, მათ მიმართ დაჩრდილვის კონტურის აგებაში, საანგარიშო კოეფიციენტების გაანგარიშებაში და მიღებული შედეგების ნორმირებულ მაჩვენებლებთან შედარებაში.

ამ მეთოდოლოგიის შესაბამისად, აგებულ იქნა საპროექტო ობიექტების მიერ ტერიტორიის საათობრივი დაჩრდილვის სქემა (ნორმატიული მარტი-სექტემბრის პერიოდისთვის), რომლის მიხედვითაც განისაზღვრა, თუ ტერიტორიის რა ნაწილი რომელ საათზე იჩრდილება (ნახ. ი-3-ი-7).

ჩატარებული კვლევების, ანგარიშების და გრაფიკული სურათის აგების შედეგად გამოვლინდა შემდეგი სურათი:

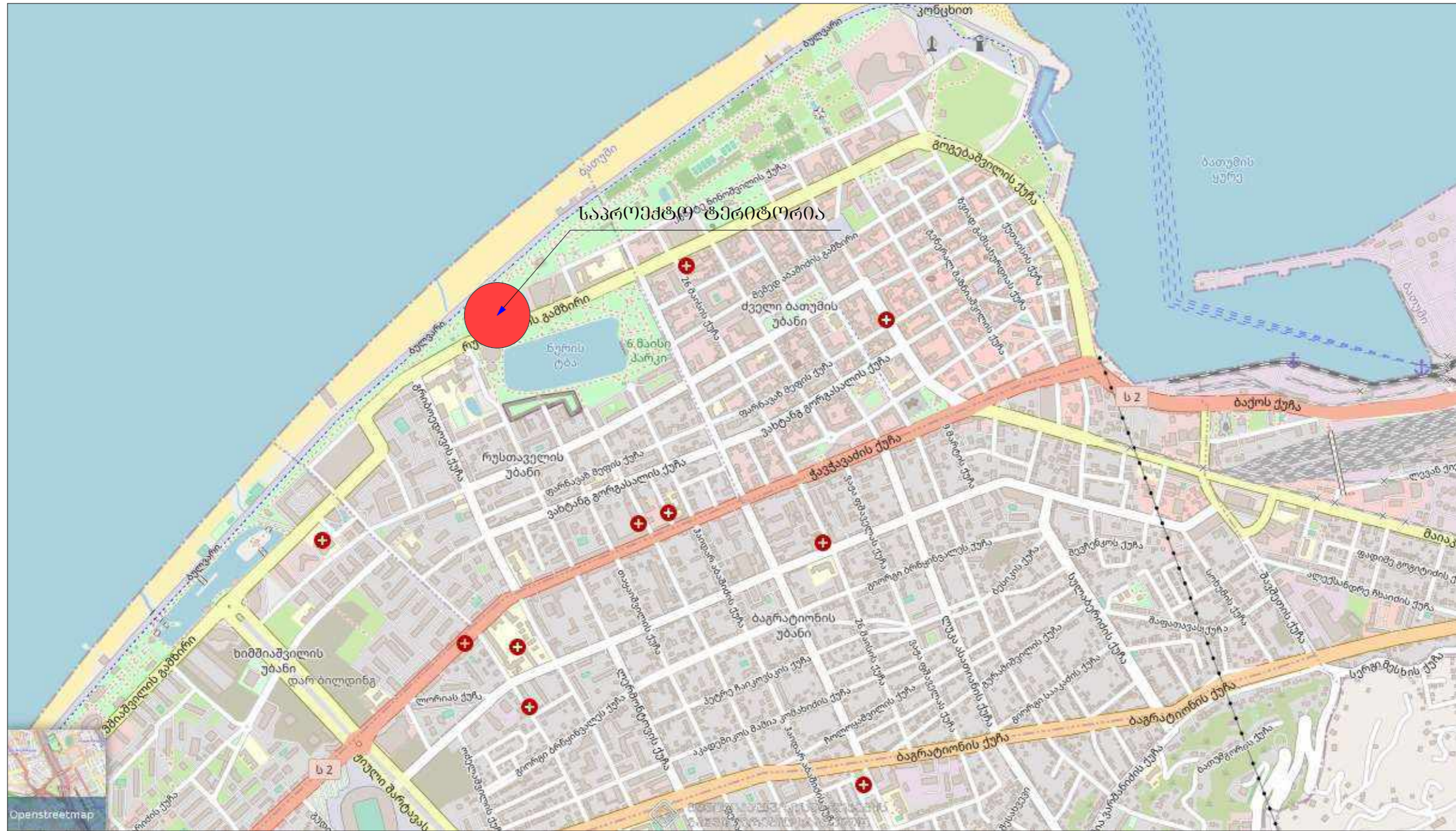
საპროექტო ობიექტების მიერ არსებული შენობების დაჩრდილვა ხორციელდება დღის მეორე ნახევარში, ხოლო დღის პირველ ნახევარში მიმდინარეობს არსებული შენობების ინსოლაცია.

იმის შესამოწმებლად, თუ რამდენად აკმაყოფილებს ნორმატიულ მოთხოვნებს ინსოლაციის ეს პერიოდი, არსებულ შენობაზე შერჩეულ იქნა უარეს მდგომარეობაში მყოფი საანგარიშო წერტილი ფ-1 (ნახ.2).

ამ საანგარიშო წერტილისთვის ინსოლაციის ანგარიშმა გვაჩვენა, რომ ინსოლაციის პარამეტრები ნორმების ფარგლებშია (ნახ. ი-8).

რაც შეეხება ბუნებრივ განათებულობას, საპროექტო შენობა არ შეცვლის არსებულ განაშენიანებაში ჩამოყალიბებულ განათებულობის რეჟიმს.

დასკვნა: ჩატარებული კვლევის და ანგარიშების შედეგად შეიძლება დავასკვნათ, რომ განაშენიანების დეტალური გეგმით წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა არ დაარღვევს არსებული შენობების ინსოლაციის ნორმებს.



ქვეყანა

პროექტი აღნიშნული

პროექტი:

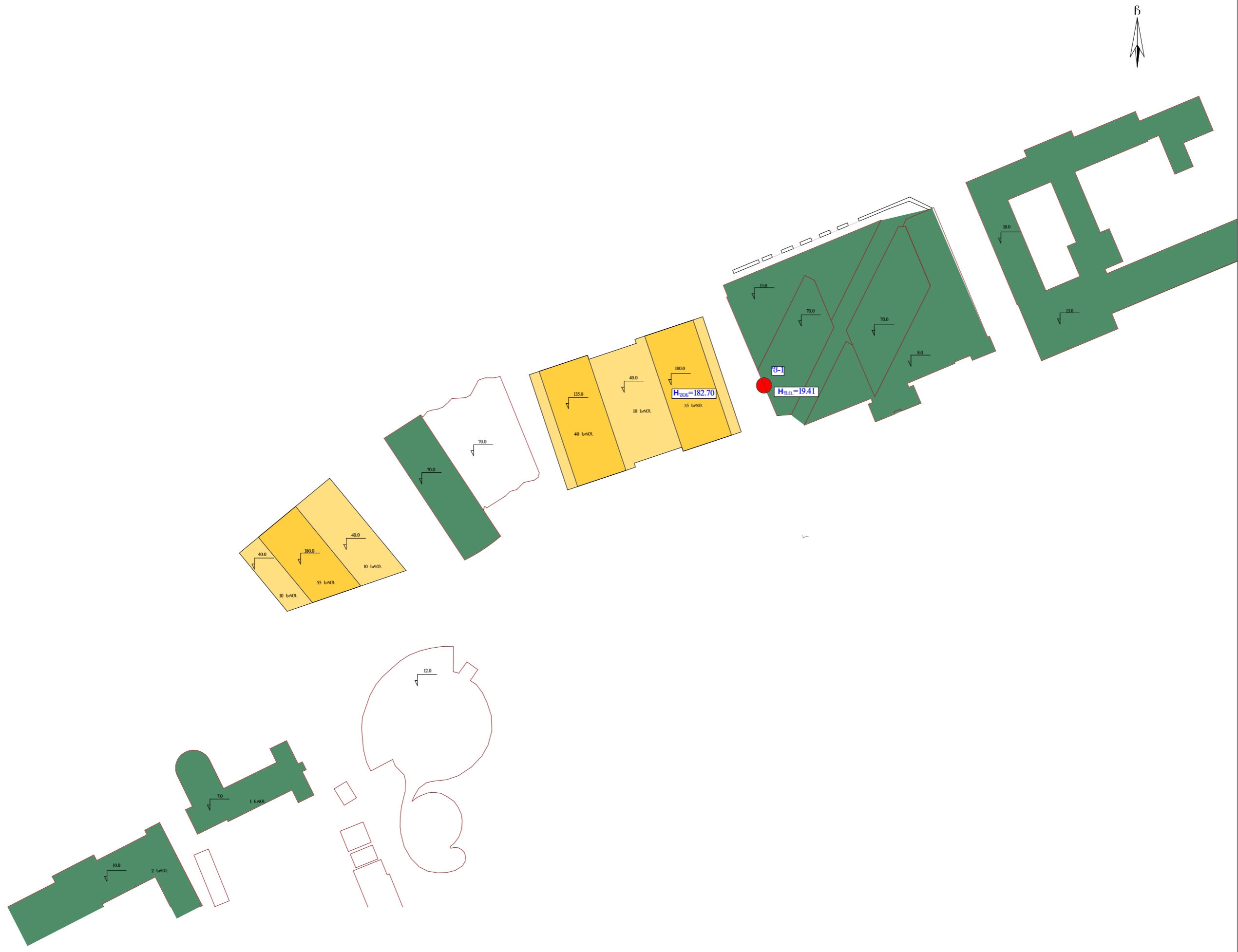
მისამართი:





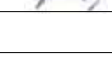
სათაური: სიტუაციური სქემა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	დ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	0-1	ფორმატი
		A-2

შენიშვნა:



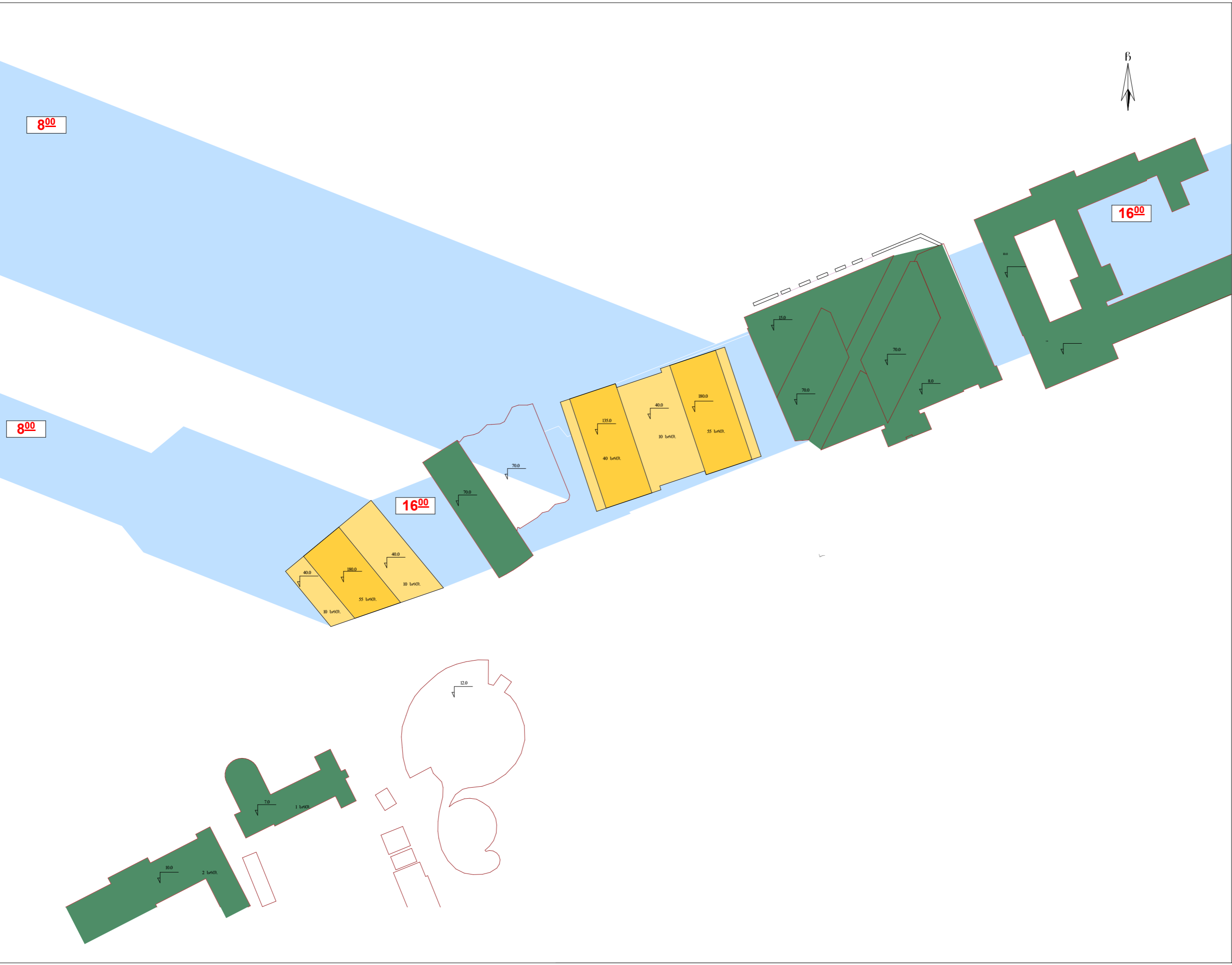
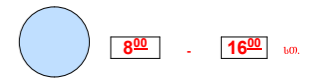
მსპლიკაცია		
	დაპროექტებული შენობები	
	არსებული განაშენიანება	
პირობითი აღნიშვნები		
<u>საანგარიშო წერტილი</u>		
	ზ-1	
პროექტი:		
მისამართი:		
სათაური: ინსოლაციის საანგარიშო სქემა გენგეგმა		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	დ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		
მასშტაბი	1:1000	სტალია
ფურცელი	0-2	ფორმატი A-2
შენიშვნა:		

მსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობები
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

წრდილის კონტურები



პროექტი:

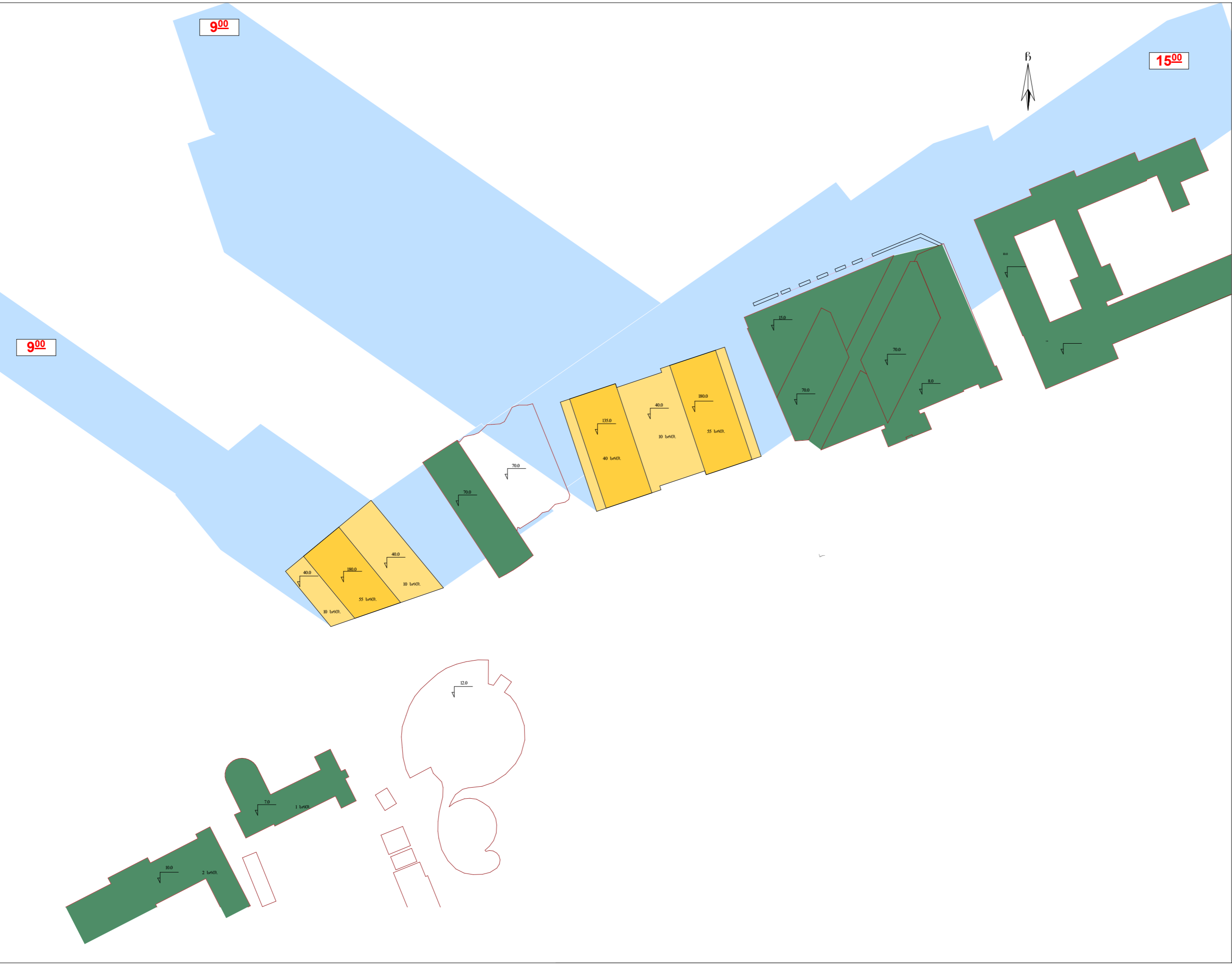
მისამართი:

სათაური: ტერიტორიის
დარღვივის სქემა
(მარტი-სმეტი-სმეტი)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	დ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტაღია
ფურცელი	0-3	ფორმატი A-2

შენიშვნა:



მასშტაბი

- დაპროექტებული შენობები
- არსებული განაშენიანება

პრობოტი აღნიშვნები

- ხრდილის კონტურები
- 9მ - 15მ სმ.

პროექტი:

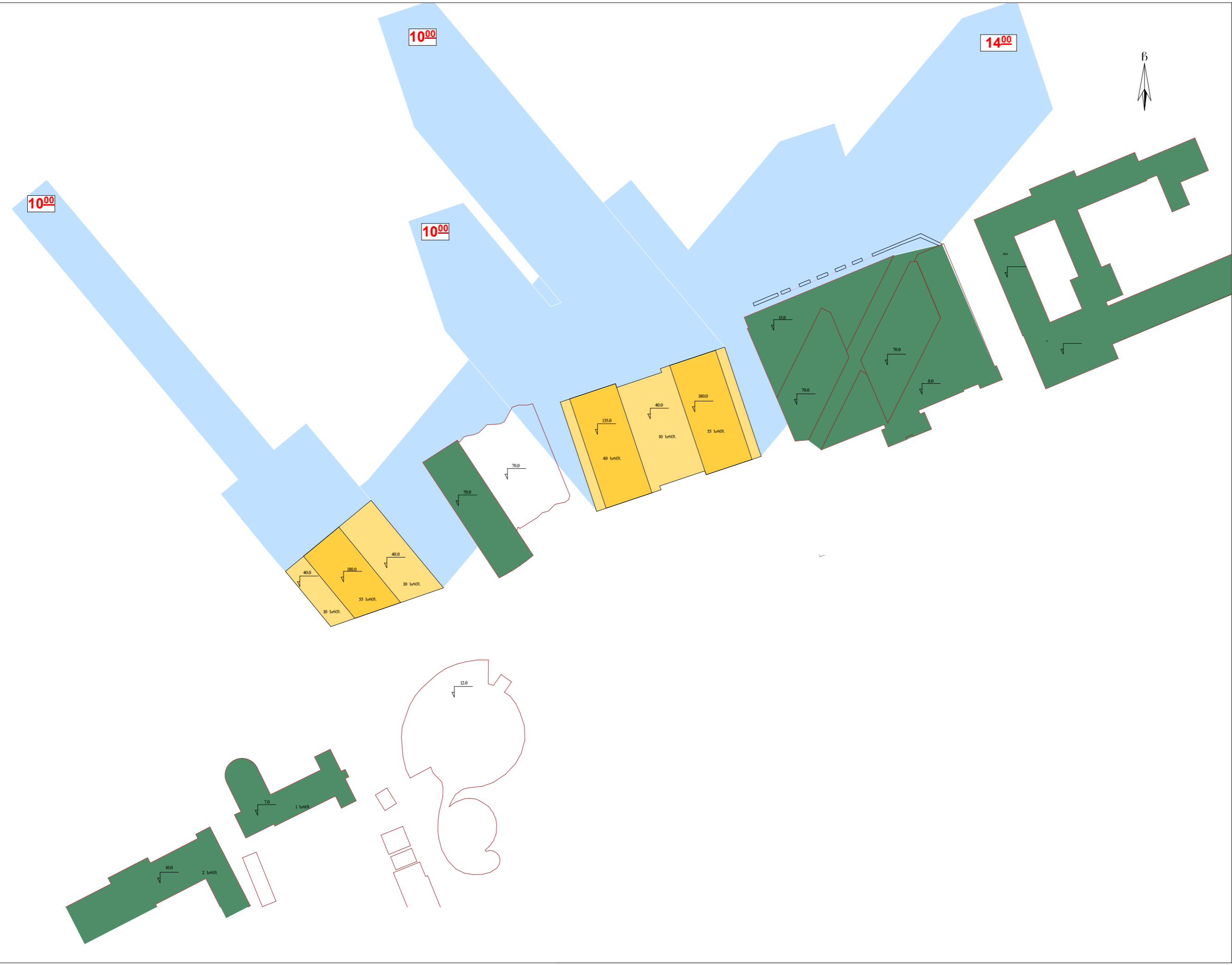
მისამართი:





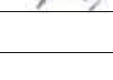
სათაური: ტერიტორიის დახრდილის სქემა (მარტი-სექციები)

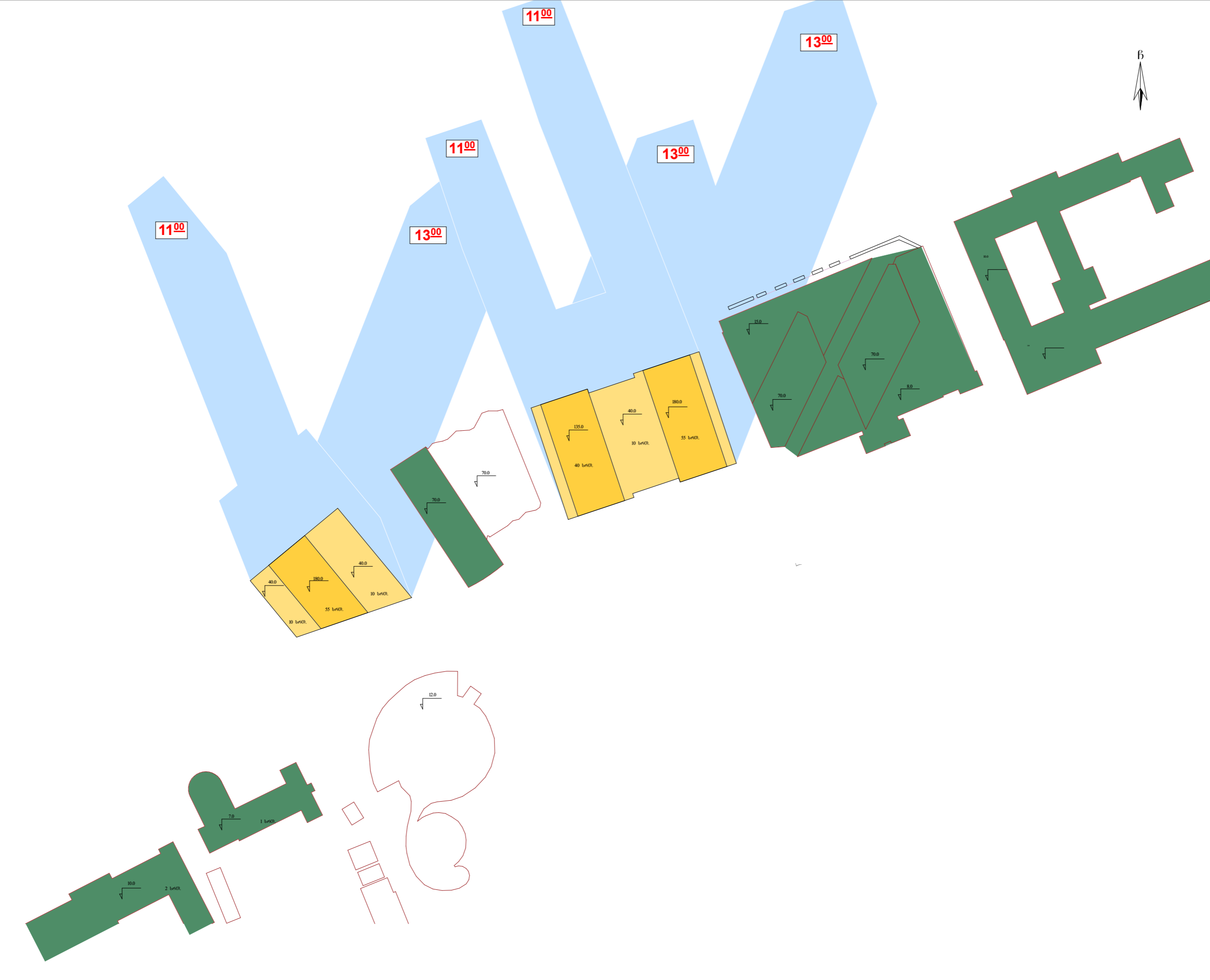
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
ცენტრის ხელმძღვანელი	დ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტალია
ფურცელი	0-4	ფორმატი A-2

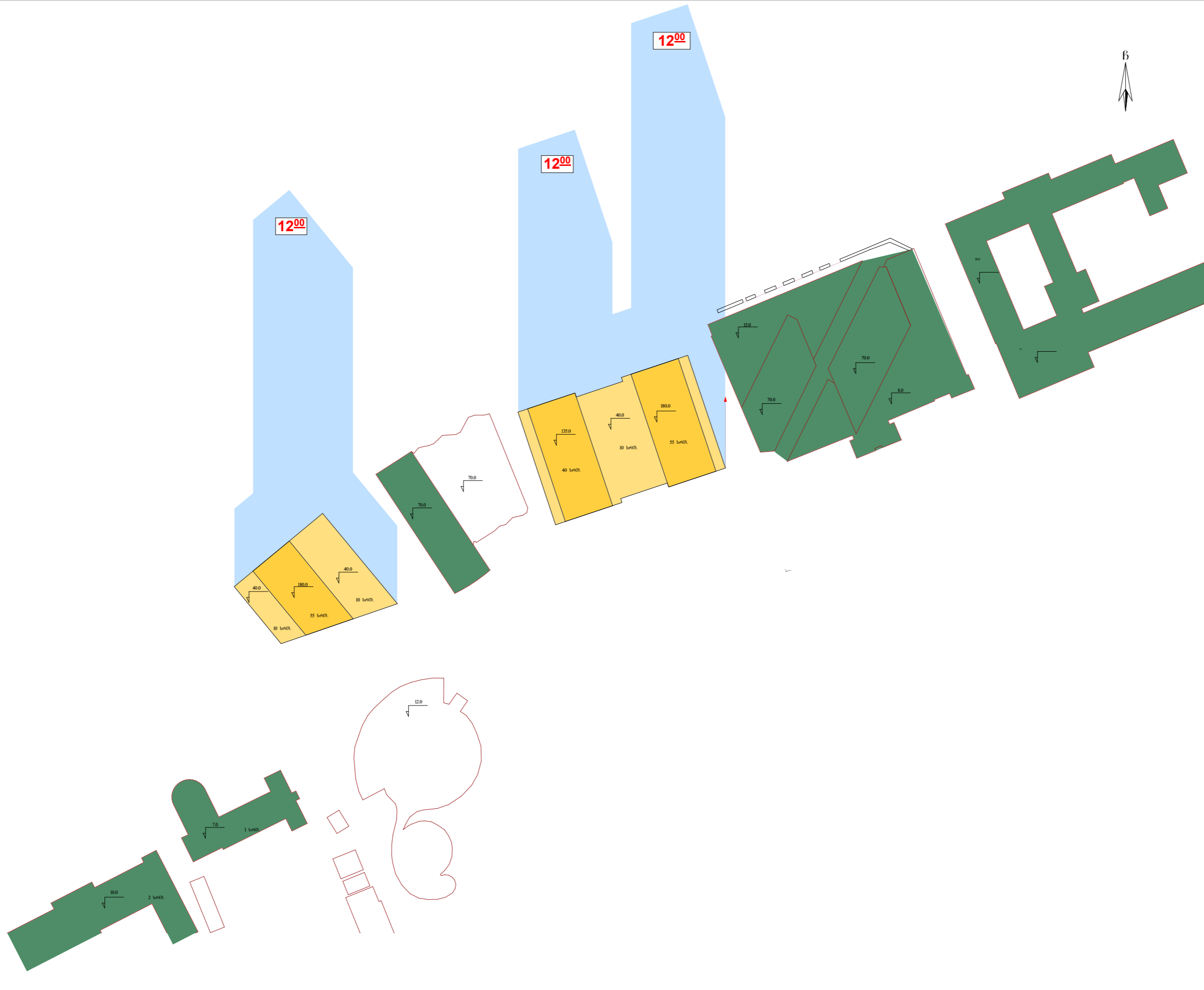
შენიშვნა:



მსპლიკაცია		
	დაპროექტებული შენობები	
	არსებული განაშენიანება	
პირობითი აღნიშვნები		
წრდილის კონტურები		
	10მ - 14მ სმ.	
პროექტი:		
მისამართი:		
სათაური: ტერიტორიის დანართილვის სქემა (მარტი-სექტორები)		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
ცენტრის ხელმძღვანელი	დ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		
მასშტაბი	1:1000	სტალია
ფურცელი	0-5	ფორმატი A-2
შენიშვნა:		



მსპლიკაცია		
	დაპროექტებული შენობები	
	არსებული განაშენიანება	
პირობითი აღნიშვნები		
ჩრდილის კონტურები		
	11.00 - 13.00 სმ.	
პროექტი:		
მისამართი:		
სათაური: ტერიტორიის ღარდოვების სქემა (მარტი-სექტორი)		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
ცენტრის ხელმძღვანელი	დ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		
მასშტაბი	1:1000	სტალია
ფურცელი	0-6	ფორმატი A-2
შენიშვნა:		

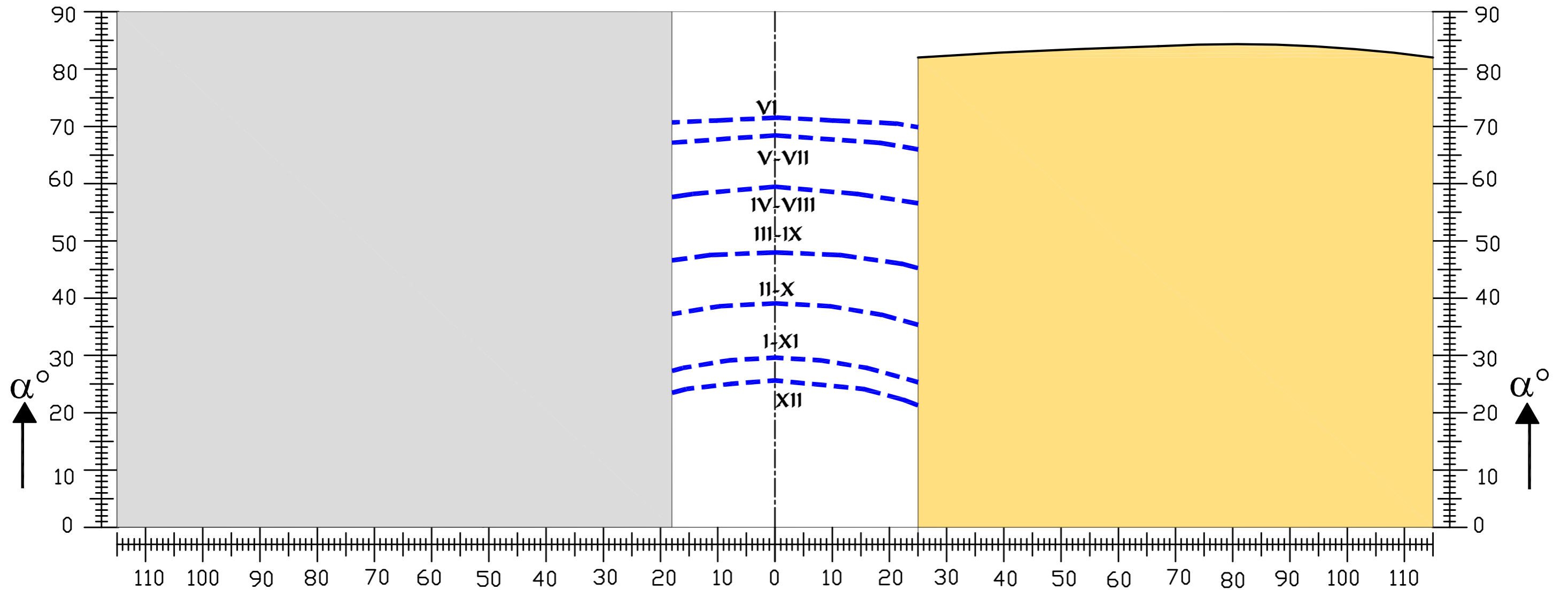


მსპლიკაცია		
	დაპროექტებული შენობები	
	არსებული განაშენიანება	
პირობითი აღნიშვნები		
წრდილის კონტურები		
	12მ სმ.	
პროექტი:		
მისამართი:		
სათაური: ტერიტორიის დანერგვის სქემა (მარტი-სამტეხვარი)		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
ცენტრის ხელმძღვანელი	დ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		
მასშტაბი	1:1000	სტაფია
ფურცელი	0-7	ფორმატი A-2
შენიშვნა:		

ონსოლაცობის ბანბაროშება

(ზოხუალურ - სივცოთი მეთოდი)

ხედი ვანჯრიდან - შ-1



ლანრომტეხული
შენიშვნა

$-\beta^\circ$ ←

42° ხედი

→ $+\beta^\circ$

$A_h=67^\circ$

$i_n=0,34$

$$i_s = \frac{l_p}{l_{max}}$$

$l_p=516^\circ$

$l_{max}=1180^\circ$

$$i_s = \frac{516}{1180} = 0,44$$

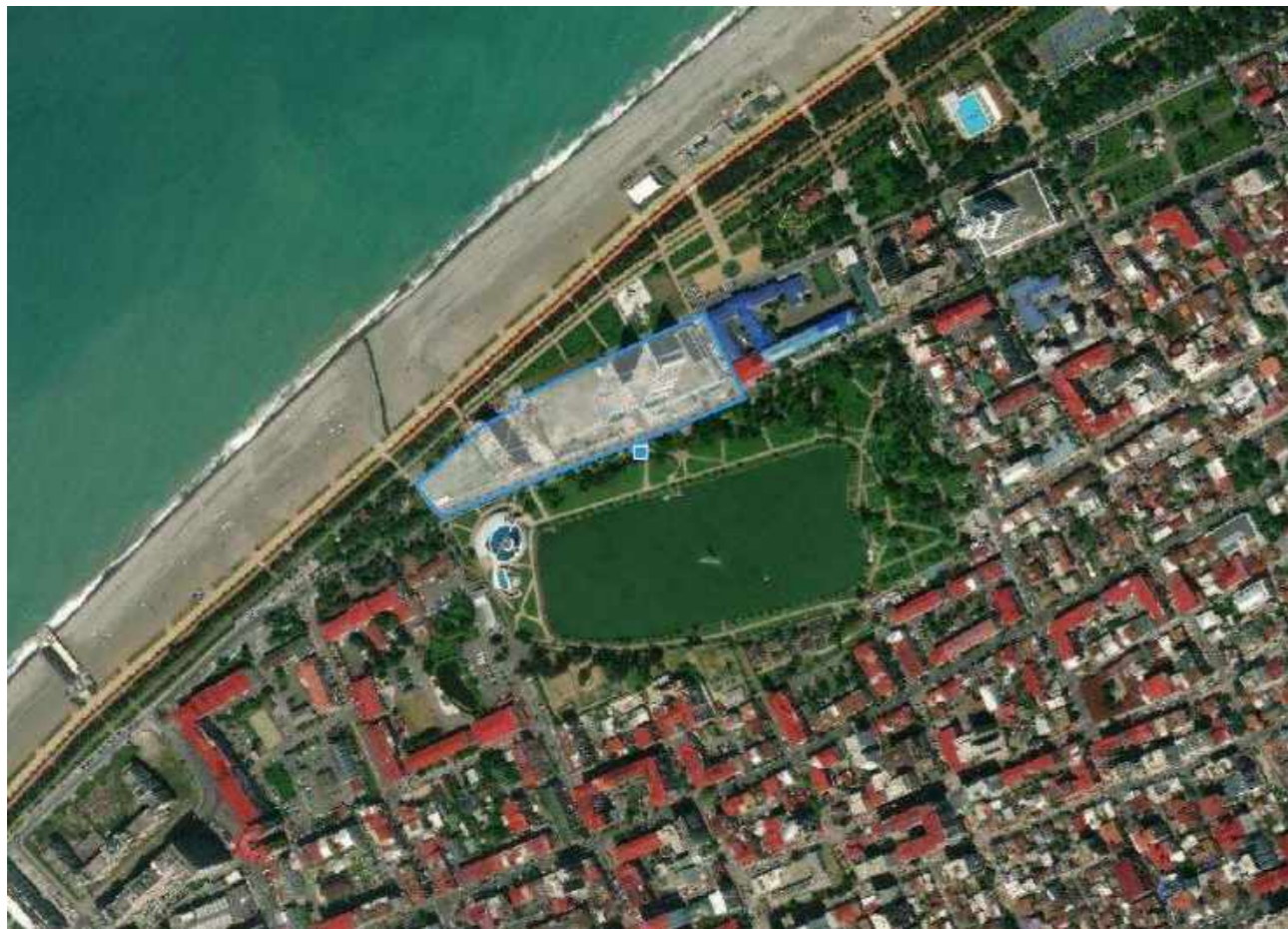
$i_s=0,44 > i_n=0,34$

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

ქალაქი ბათუმი, შოთა რუსთაველის ქ. #44 და ნინოშვილის ქ. N39

(წინასაპროექტო კვლევა)

გეგმარებითი ერთეული და საპროექტო ტერიტორიები (ს/კ №05.23.01.001 და ს/კ. N05.23.02.020) “ნურიეს უბანში”, ბათუმის ისტორიული ზონის საზღვრთან მდებარეობს - შოთა რუსთაველის ქუჩასა და ეგნატე ნინოშვილის, ასევე ბულვარის ვიწრო ზოლს შორის, ზღვის ნაპირთან ახლოს. ის წარმოადგენს 3500,00 კვ.მ. და 8 000,00 კვ.მ. გაუნაშენიანებელ მიწის ნაკვეთებს. რამდენადაც ამ ადგილას, ზღვის სანაპიროსა და რუსთაველის ქუჩას შორის მოქცეული ზოლი სულ უფრო და უფრო ვიწროვდება, ნაკვეთი ტრაპეციისებრ გეგმას იძენს.



გეგმარებითი ერთეული.



საპროექტო ნაკვეთები.

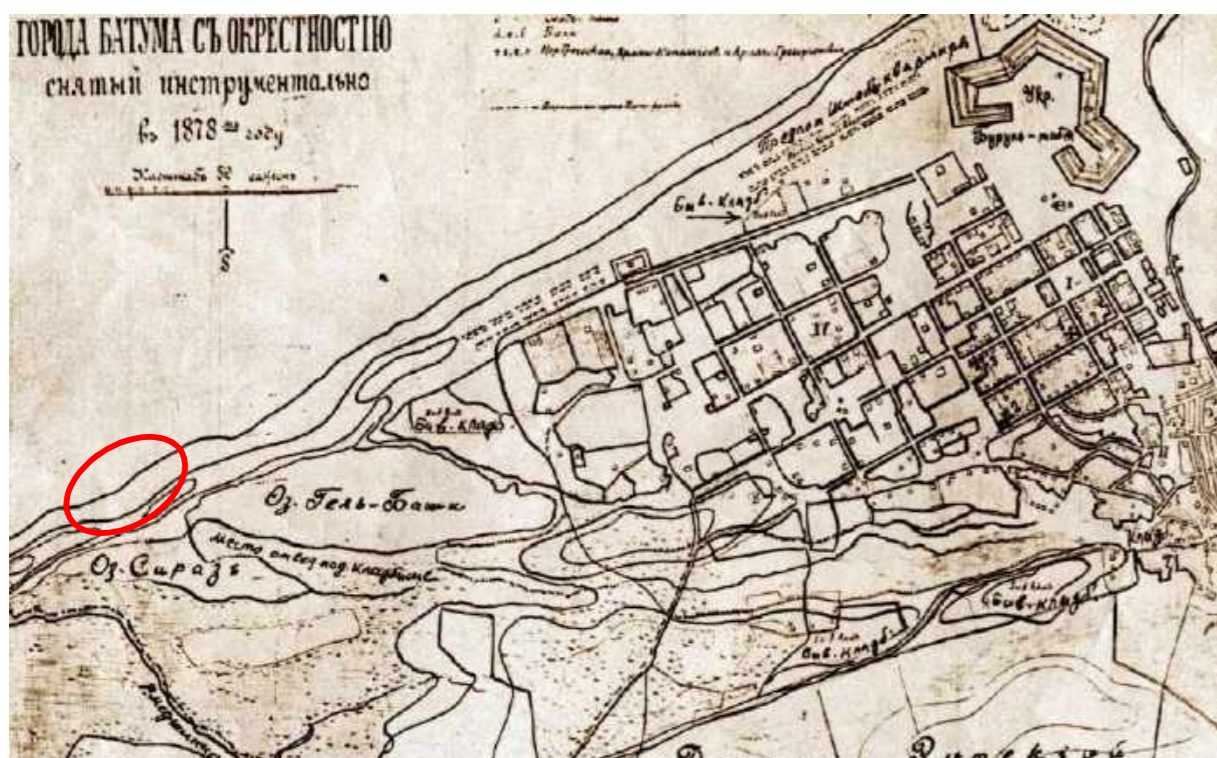


ხედი საპროექტო ტერიტორიებზე, აეროფოტო - 2021 წ.

ნურიეს უბანი, ისევე, როგორც ძველი ბათუმის სხვა უბნები პერიმეტრულად იყო განაშენიანებული და სწორკუთხა კვარტლებად დაგეგმარებული. ჩვენთვის საინტერესო და მისი მიმდებარე ვრცელი ტერიტორიის ნაწილი XX საუკუნის დასაწყისში გაუნაშენიანებელი იყო. პირველი შენობები აქ საბჭოთა პერიოდში აშენდა.

საკვლევი უბნის განვითარების მოკლე ისტორია

ბათუმის ქალაქად ჩამოყალიბებას საფუძველი ოსმალების მმართველობის დროს ჩაეყარა, როდესაც ბათუმი ტრაპიზუნის ვილაეთს ეკუთვნოდა. 1863 წლის სულთან აბდულ-აზიზის მიერ გამოცემული ფირმანი გვამცნობს, ვილაიეთის ვალის გადაწყვეტილებას ბათუმის ნავსადგურის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში ახალი ქალაქის აშენების შესახებ, რომელიც ლაზისტანის საფაშოს ცენტრი უნდა გამხდარიყო. თავიდან გაშენდა უბანი ზღვის ნაპირიდან დღევანდელ კ. გამსახურდიას ქუჩამდე¹, რასაც შემდგომში ახალი უბნების განაშენიანება მოჰყვა.



ბათუმის 1878 წლის გეგმის ფრაგმენტი.

¹. თ. კომახიძე, ქალაქ ბათუმის ქუჩების ისტორია, წიგნი 3, ბათუმი, 1998, გვ. 7.

XIX საუკუნის 70-იან წლებში ქალაქის საზღვრებმა ნურიე-გიოლის ტბამდე მიაღწია. ქალაქის გეგმის მარეგულირებელი ფაქტორი იყო ქუჩების, გეომეტრიის წესის მიხედვით, ყველა მიმართულებით გაყვანა – ქუჩები ზღვის სანაპირო ხაზის პერპენდიკულარულად დაიგეგმა, ხოლო მათი განშტოებები ბუნებრივად ქმნიდა ურთიერთპარალელური და ურთიერთპერპენდიკულარული ქუჩების ქსელს, რამაც იმთავითვე განსაზღვრა ქალაქის ურბანული განვითარება.

1878 წელს, რუსეთ-თურქეთის ომის დასრულების შემდეგ, ბერლინის ტრაქტატის ძალით ბათუმი რუსეთის იმპერიის შემადგენლობაში შევიდა და კვლავ საქართველოს დაუბრუნდა. ინგლისის ზეწოლის შედეგად იგი „პორტო ფრანკოდ“, უბაჟო ვაჭრობის უფლების მქონე ქალაქად გამოცხადდა, რამაც ევროპისა და აზიის ქვეყნებთან პოლიტიკურ-ეკონომიკური ურთიერთობები გააქტიურა. ბათუმის ახალი სტატუსი ეწინააღმდეგებოდა რუსეთის ეკონომიკურ ინტერესებს კავკასიაში, რის გამოც „პორტო ფრანკოს“ სტატუსი 1886 წელს გაუქმდა, თუმცა ამ წლებში ბათუმმა მოასწრო სოფლური ტიპის დასახლებიდან ქალაქად ჩამოყალიბება. 1878 წლამდე ბათუმი მოიცავდა დღევანდელი ბარათაშვილის, ჭავჭავაძის, გოგებაშვილის ქუჩებს შორის ტერიტორიას და ზღვის სანაპირო ზოლს. ბარათაშვილის ქუჩიდან დღევანდელ მელიქიშვილის ქუჩამდე გაფანტულად იყო საცხოვრებელი სახლები, უმეტესად ხის ქოხები. ქალაქის ტერიტორია კი დაფარული იყო ჭაობებით. 1878 წელს ბათუმის პირველი სამხედრო გუბერნატორის კონსტანტინე კომაროვის დროს ქალაქი ოთხ საპოლიციო უბნად დაიყო: აზიზიეს, ახმედიეს, მუფთიეს და ნურიეს უბნებად. მეოთხე უბანი იყო ნურიე – ის კონცხის სამხრეთ ნაწილში მდებარეობდა, აზიზიეს სამხრეთით და მისგან გამიჯნული იყო თბილისის ქუჩით. დონდუკოვ-კორსაკოვის (დღევანდელი კ. გამსახურდიას) ქუჩა იყო საზღვარი ძველ და ახალ უბნებს შორის.

ნურიეს უბნის ტერიტორია XIX საუკუნის 60-იან წლებამდე უკაცრიელი ადგილი იყო. აქ პირველი ქოხები ჩადგეს აფხაზმა და ჩერქეზმა მუჰაჯირებმა, ხოლო 1870 წლების ბოლოდან ის უკვე ყველაზე დიდი უბანია². XIX საუკუნის მიწურულს ის ბათუმის საქმიან და საცხოვრებელ უბნად იქცა, რომლის მოსახლეობის დიდ ნაწილს არისტოკრატია შეადგენდა. გამოირჩეოდა ევროპული სტილის არქიტექტურით. აქ იყო თავმოყრილი თითქმის ყველა სასწავლო დაწესებულება, რკინიგზის სადგური, კათოლიკური და მართლმადიდებლური ეკლესიები, სამედიცინო დაწესებულებები, მნიშვნელოვანი სავაჭრო ობიექტები. ქუჩები ფართო

². თ. კომახიძე, ქალაქ ბათუმის ქუჩების ისტორია, წიგნი 3, ბათუმი, 1998, გვ. 7.

და გამწვანებული იყო³. ამ სახეს ის თითქმის ბოლო დრომდე ინარჩუნებდა, სანამ მაღლივი შენობების მომრავლებით გამოწვეულმა ქაოსმა არ შეცვალა მისი სივრცითი სტრუქტურა.



ბათუმის 1887-1889 წ. დაშიკვეიჩის მიერ შედგენილ გეგმის ფრაგმენტი.

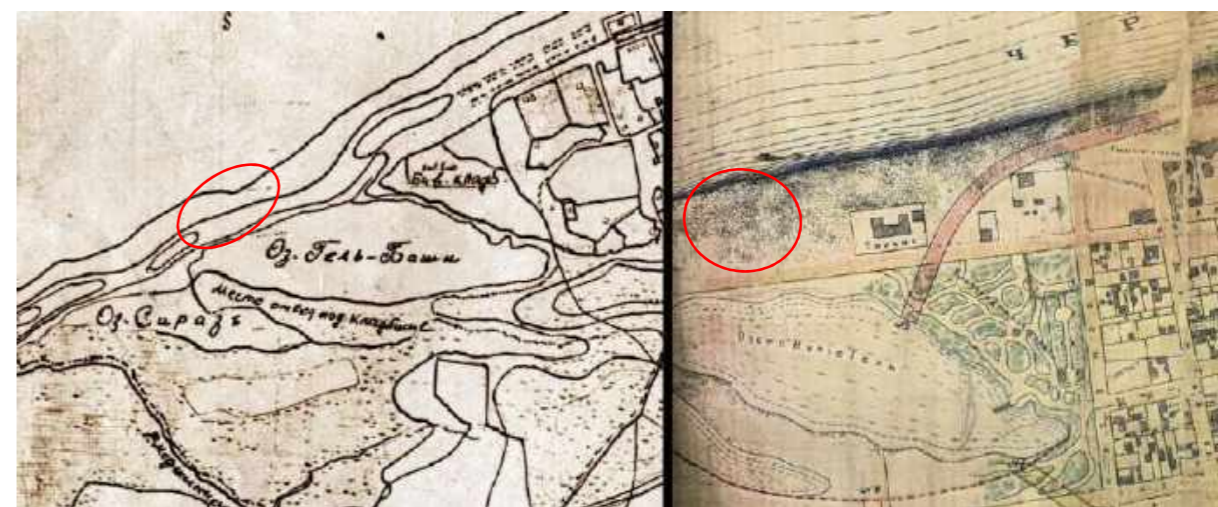
1888 წელს ნ. დაშიკვეიჩს დაევალა ქალაქის განაშენიანების გენერალური გეგმის პროექტის შედგენა, რომელიც ითვალისწინებდა ქალაქის საცხოვრებელი ტერიტორიის გაფართოებას. დაშიკვეიჩის მიერ შედგენილი ქალაქის გენერალური გეგმის პროექტი დღეს მნიშვნელოვანი ისტორიული დოკუმენტია⁴. ამ გეგმაზე საკვლევი კვარტალი და ნურიეს ტბის სამხრეთ ნაწილის მიმდებარე ტერიტორია დაგეგმარებული არ არის. საპროექტო ტერიტორიებისაგან ცოტა მოშორებით აღნიშნულია ციხის შენობა, რომელიც დაახლოებით ემთხვევა დღევანდელი რუსთაველის ქ. №40-ის ადგილს, სადაც ამჟამად სასტუმრო “ჰილტონის” შენობების კომპლექსი მდებარეობს.

ამდენად, XIX საუკუნის ბოლომდე ნურიეს ტბის სიახლოვეს, ზღვის სანაპირო ზოლს და რუსთაველის ქუჩას შორის მოქცეული ტერიტორია ჩამოუყალიბებელია და ქუჩებიც დაუკვალავია. ამგვარი სურათია, როგორც 1878 წლის, ისე 1888 წლის დაკვირვებისეულ გეგმაზე, თუმცა ამ უკანსკნელზე უკვე დატანილია ახლოს მდებარე ქუჩების ქსელი – ვოზნესენსკაიას

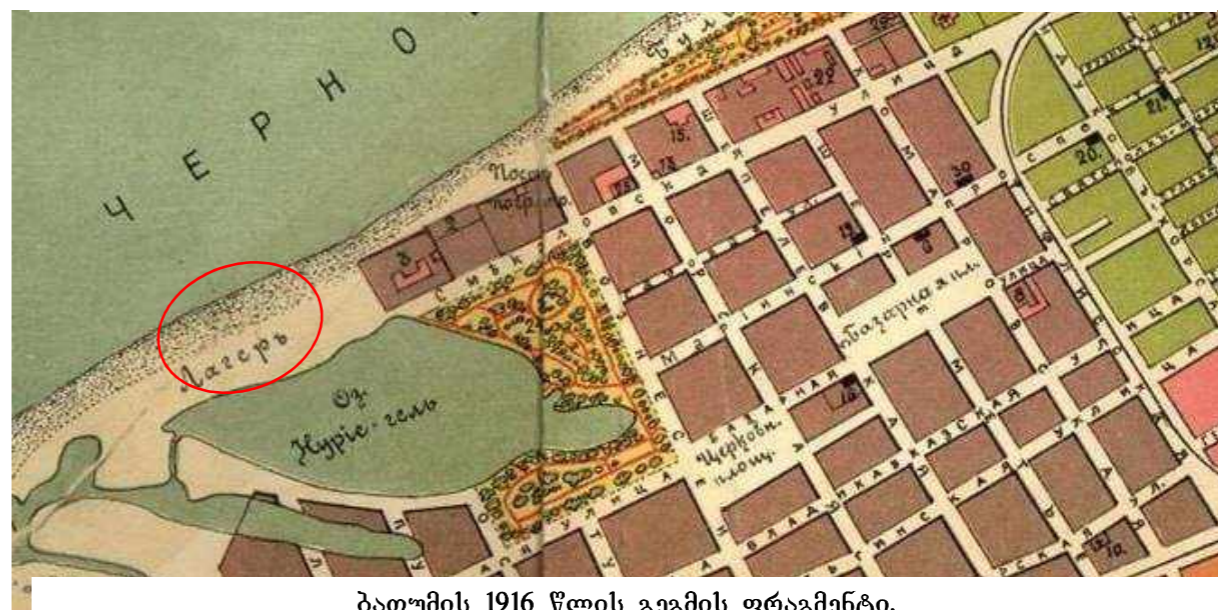
³. თ. კომახიძე, ქალაქ ბათუმის დაგეგმარებისა და განაშენიანების ისტორია, წიგნი 6, ბათუმი, 2000, გვ. 216.

⁴. იქვე, გვ. 130.

(დღევანდელი მელიქიშვილის), ბულვარის (ნინოშვილის) და სმეკალოვის (რუსთაველის) ქუჩები.



ბათუმის 1878 და 1888 წლების გეგმების ფრაგმენტები.



ბათუმის 1916 წლის გეგმის ფრაგმენტი.

XIX საუკუნის ბოლოს ციხის მიმდებარედ კიდევ ერთი შენობა გაჩნდა – სასაზღვრო დაცვის შტაბი, რომელიც ბათუმის უნივერსიტეტის ტერიტორიას ემთხვევა. XX საუკუნის პირველ ათწლეულებში სურათი თითქმის არ არის შეცვლილი. ჩვენთვის საინტერესო ტერიტორია კვლავც გაუნაშენიანებელია და 1916 წლის გეგმაზე, რომელიც ერთ-ერთ გზამკვლევს ერთვის, აქ ბანაკია აღნიშნული.

ბათუმში ქალაქმშენებლობა საბჭოთა პერიოდამდე გენერალური გეგმის გარეშე მიმდინარეობდა. მართალია, რამდენიმე გენერალური გეგმა დამუშავდა, მაგრამ სხვადასხვა მიზეზების გამო არც ერთი არ დამტკიცებულა. 1890 წელს მშენებლობის დასარეგულირებლად მშენებლობის ტექნიკური მეთვალყურის თანამდებობა შემოიღეს. გარდა ამისა, მშენებლობა წითელი ხაზის მეშვეობით რეგულირდებოდა⁵.



რუსთაველის და ნინოშვილის ქუჩების განაშენიანება. 2005 წლის ფოტოსურათი.

პირველი ყველაზე მასშტაბური შენობა ბათუმში 1906 წელს აშენდა - ბულვართან, დღევანდელ რუსთაველისა და ნინოშვილის ქუჩებს შორის ვრცელ ტერიტორიაზე. ალექსანდრე ნეველის სამხედრო ტაძარი ქალაქის ყველაზე თვალსაჩინო ადგილას აღმართეს. გრანდიოზულ ტაძარს პირველ რიგში იდეოლოგიური მნიშვნელობა ჰქონდა – ის “ხაზვისთავიანი” ფერადი გუმბათებით რუსეთის იმპერიის სიმბოლოს წარმოადგენდა. 1932 წელს ტაძარი დაანგრიეს და მის ადგილას 1939 წელს, ცნობილი რუსი არქიტექტორის პროექტის მიხედვით აშენდა დიდი სასტუმრო – შემდგომდროინდელი “ინტურისტი”. 2005-2006 წლების გადაგაკეთების შედეგად შენობამ დაკარგა თავდაპირველი მხატვრული მახასიათებლები, თუმცა, ის მაინც ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი კონსტრუქციისტული ნაგებობაა ბათუმში და კვლავ დომინანტური ადგილი უჭირავს რუსთაველის ქუჩის განაშენიანებაში.

1921 წელს საქართველოს გასაბჭოების შემდეგ, ბათუმი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის დედაქალაქად გამოცხადდა. გაიზარდა მისი, როგორც ადმინისტრაციული ცენტრის, საპორტო ქალაქისა და ქვეყნის უმთავრესი საზღვაო ჭიშკრის ფუნქცია, რამაც გავლენა

⁵. საქართველოს ქალაქების ურბანული განვითარება 1801 – 1918 წლებში, დ. ხოშტარიას საერთო რედაქციით, თბილისი, 2019, გვ. 186.

იქონია მის ურბანულ-არქიტექტურულ განვითარებაზე. 1925 წელს დადგინდა ბათუმის ახალი საზღვრები. იმავე წელს, ინჟინერ დ. სვიშჩევსკის ხელმძღვანელობით, შედგა ქალაქის განვითარების სქემა, რომლის საფუძველზეც 1927 წელს შემუშავდა ბათუმის განვითარების დეტალური გეგმა. 1933 წელს შედგა ბათუმის დაგეგმარებისა და რეკონსტრუქციის ახალი პროექტი (ავტორები ბ. ლორთქიფანიძე, ბ. სუმბაძე). 1956 წელს ქალაქის რეკონსტრუქციისა და დაგეგმარების კიდევ ერთი ახალი გეგმა შეიქმნა (არქიტექტორები: ა. ნიკოლაიშვილი, კ. ჯავახიშვილი, ლ. სუმბაძე, ნ. ფარემუხოვა, დ. ცენტერიძე). 1970 წელს შეთანხმდა ბათუმის შემდგომი განაშენიანებისა და რეკონსტრუქციის გენერალური პროექტი (ავტორები: რ. ხატიაშვილი, კ. ჯავახიშვილი, თ. გიორგაძე). მასში მთავარი ყურადღება სამოსახლო ტერიტორიების მკაფიო გეგმარებითი სტრუქტურისა და მოხერხებული ფუნქციური ზონების შექმნის საკითხს მიექცა. 1970-80-იან წლებში იწყება პირველი მსხვილპანელიანი სახლების მშენებლობა. ეს პროექტები ძველი ბათუმის შიდა პერიმეტრზე სულ რამდენიმე ადგილზე გვხვდება. ნურის ტბის მიმდებარედ აიგო ტიპობრივი კორპუსები.

საბჭოთა წლებში დიდი ყურადღება მიექცა ზღვისპირა პარკის გაფართოებას, რომლის მშენებლობა 1881 წელს დაიწყო, სამხედრო გუბერნატორ სმეკალოვის ინიციატივით. პარკი მთელ სანაპირო ზოლზე იყო გადაჭიმული და მწვანეში ჩაფლული ფართო ხეივანებით იყო დასერილი. 1940-50-იან წლებში მისი ტერიტორია კიდევ უფრო გაიზარდა. პარკსა და ნაპირს შორის გაკეთდა მოასფალტებული გზა. პარკის ტერიტორიაზე კი მცირე არქიტექტურულ ნაგებობები და საზაფხულო თეატრი (არქიტ. კ. ჯავახიშვილი, ბ. კირაკოსიანი) აშენდა. 1987 წლიდან ბათუმის “ბულვარი” (როგორც მას ბათუმელები უწოდებენ) საბაღე-საპარკო ხელებების ძეგლის სტატუსის მარატებელია. 2009 წელს სანაპირო ზოლის გაყოფაზე, ხიმშიაშვილის ქუჩამდე გაშენდა “ახალი ბულვარი”.



ხედი საპროექტო ტერიტორიებზე. 2000-იანი წლების დასაწყისი - აეროფოტო.

საქართველოს დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ - 1991 წლიდან დღემდე ბათუმში ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი ცვლილებები განხორციელდა, რომლებიც ძველი ბათუმის ყველა უბანს, ყველაზე მეტად კი ნურიის უბანს შეეხო. მნიშვნელოვნად შეიცვალა უბნის, თუ ცალკეული კვარტალის არქიტექტურული სილუეტი და სივრცითი კონტექსტი. დაიკარგა ბათუმისათვის ასე დამახასიათებელი ადამიანური მასშტაბი. განსაკუთრებით თვალშისაცემია ცვლილებები “ბულვარის” პარკის მიმდებარედ, რომლის გასწვრივაც ბოლო წლებში არაერთი სასტუმრო აშენდა. ეს ადგილები, გარდა ზღვასთან სიახლოვისა, შედარებით იზოლირებულია და ქალაქის ხმაურისაგან დაცული. ზღვის სანაპირო ზოლში აგებული ცათამბჯენები ბევრ ადგილას ზღუდავენ ზღვის ჰაერის ნაკადს ქალაქის მიმართულებით, ქუჩები კი კარგავენ კავშირს ზღვის სანაპიროსთან.

საპროექტო ტერიტორია და მიმდებარე განაშენიანება

რუსთაველის ქუჩის განაშენიანების მასშტაბს დღეს რადიკალურად განსხვავებული სიმაღლის შენობები ქმნის. წინა წლებთან შედარებით შეცვლილია საპროექტო კვარტალის მიმდებარე

განაშენიანება, მისი მასშტაბი, სილუეტი, სივრცითი კონტექსტი და აღნაგობა – აქაც საჭოთა პერიოდის რამდენიმე მაღლივი კორპუსები ცათამბჯენებმა შეცვალა. ცათამბჯენი აშენდა აქამდე გაუნაშენებელ ტერიტორიაზეც – რუსთაველის ქ. №42-ში. დღეს მათ დომინანტური ადგილი უჭირავს სანაპიროს წინა ხაზზე.



ხედი საპროექტო ტერიტორიებზე. აეროფოტო - 2021 წ.

რუსთაველის ქუჩის მთელ პერიმეტრს გასდევს არქიტექტურულად ღირებული შენობები, თუმცა საპროექტო ტერიტორიებს არც ერთი მათგანი არ ესაზღვრება. მისგან მოშორებითაა ნინოშვილის ქ. №27/1, №23/2. ისტორიული და საბჭოთა პერიოდის შენობები, საპროექტო ტერიტორიების გარშემო, დაბალსართულიანია. ჩვენთვის საინტერესო არეალში ყურადღებას იქცევს რამდენიმე მათგანი: პირველ რიგში ეს არის საპროექტო ტერიტორიების მოპირდაპირე მხარეს რუსთაველის ქ. №49-ში – ე.წ. “მოსწავლე-ახალგაზრდობის პარკის” ტერიტორიის განაპირა ნაწილში მდებარე დელფინარიუმი. ის რამდენიმე მცირე და მოზრდილ ნაგებობას და ვრცელ სადემონსტრაციო აუზს მოიცავს. დელფინარიუმი 1974 წელს დაარსდა. თავდაპირველი შენობის პროექტის ავტორები იყვნენ არქიტექტორები ნიკოლოზ აბაშიძე და დუგლას ზამთარაძე. XX საუკუნის ბოლოს შექმნილი კრიზისის დროს ბათუმის დელფინარიუმსაც პრობლემები შეექმნა. დელფინების გადაყვანის შემდეგ ქალაქის ამ ღირშესანიშნოობამ ფუნქცია დაკარგა და ეს უნიკალური ნაგებობაც აჭარის მაშიდელი ხელმძღვანელობის გადაწყვეტილებით დაანგრიეს.

2011 წელს დელფინარიუმს რეაბილიტაცია ჩაუტარდა, რომელიც “ქართუ ჯგუფის” დახმარებით განხორციელდა⁶.



დელფინარიუმი – რუსთაველის ქ. №49.

დელფინარიუმის გვერდით – რუსთაველის ქ. №51-ში მდებარეობს ბათუმის აკვარიუმის შენობა. მისი გახსნის იდეა ცნობილ მეცნიერს ვახვახიშვილს ეკუთვნოდა. ყოფილი საბჭოთა კავშირის ტერიტორიაზე არსებულ აკვარიუმებს შორის, პირველად სწორედ აქ იყო წარმოდგენილი ოკეანის ძუძუმწოვარი ცხოველები, მრავალფეროვანი თევზები და სხვა. აკვარიუმი 1966 წელს შეიქმნა და წარმოადგენს რთულ ტექნიკურ კომპლექსს. ადრე ის სადემონსტრაციო და ექსპერიმენტული ნაწილებისგან შედგებოდა. აკვარიუმში მტკნარი წყლების, ზღვებისა და ოკეანეების ბინადართა 60-მდე სახეობა იყო წარმოდგენილი და მას სამეცნიერო-კვლევითი მნიშვნელობა ჰქონდა⁷.

⁶. მ. სურამელაშვილი, ი. ელიზბარაშვილი, ც. ჩახუნაშვილი, ბათუმის არქიტექტურული ძეგლები, ბათუმი, 2012, გვ. 168.

⁷. იქვე, გვ. 169.



ბათუმის აკვარიუმი – რუსთაველის ქ. №51.

ორსართულიანი შენობა რუსთაველის ქუჩის განაშენიანების სიღრმეში დგას. გამოირჩევა მკაფიოდ დანაწევრებული ფორმებით და სადა, ფასადებზე ზომიერად განაწილებული დეკორით. მხატვრული სახის მაფორმირებელია ცენტრალური ძლიერად შვერილი რიზალიტი, მეორე სართულის ქვის ბალუსტრადიანი აივნები, რომელიც შენობის ერთ ნაწილში პორტიკს ქმნის და სხვა ელემენტები.



ბათუმის საზღვაო აკადემია – რუსთაველის ქ. №53.

რუსთაველის და გრიბოედოვის ქუჩების გადაკვეთასთან დგას ერთ-ერთი გამორჩეული შენობა (რუსთაველის ქ. №53/გრიბოედოვის ქ. №1) - ლამაზი, მონუმენტურ კოლონიანი ნაგებობა, რომელიც ბათუმის საზღვაო აკადემიას ეკუთვნის. საზღვაო განათლების ისტორია ბათუმში თითქმის 100 წელს ითვლის. პირველი საღამოს საზღვაო კურსები 1920-იან წლებში გაიხსნა ბათუმის პორტში, რომლის ბაზაზე მოგვიანებით ბათუმის საზღვაო ტექნიკური დაარსდა. 1994 წელს სასწავლებელს ბათუმის საზღვაო აკადემიის სტატუსი მიენიჭა⁸. ეს შენობები ქუჩის სიღრმეში დგას, მათ წინ კი გამწვანებული სკვერებია. რის გამოც აქტიურად არ აღიქმება საერთო განაშენიანებაში.

⁸. იქვე, გვ. 170.

საპროექტო ტერიტორიებიდან მოშორებითაა შოთა რუსთაველის სახ. უნივერსიტეტის მთავარი კორპუსი - მკაცრი კლასიციზტური ნაგებობა ახლად აგებულ ცათამბრუნებს შორის მოექცა.



ნინოშვილის ქ. №33 – ბათუმის უნივერსიტეტის შენობა. 2018 წლის ფოტოსურათი.

მთავარი ფასადით ის ნინოშვილის ქუჩისკენ არის მიმართული. ნაგებობის ცენტრში ვეებერთელა რიზალიტი ორივე სართულზე მაღალი კოლონებით არის გახსნილი, რომლებსაც მასიური ფრონტონი უჭირავთ. კოლონადის სიღრმეში გალერეა-აივანია. სიმეტრიული ფასადი სადაა, ყოველგვარი მორთულობის გარეშე. მისი კედლის სიბრტყეს მხოლოდ ნალესობაში გამოყვანილი ფსევდო-რუსტები ანაწევრებს. კარ-ფანჯარას პროფილირებული ჩარჩოები შემოწერს. პირველ სართულზე სწორკუთხა მოხაზულობის დიობებია, ხოლო მეორეზე თაღოვანი. შენობა დგას მაღალ ცოკოლზე და დასრულებულია სადა კარნიზით. შენობა XIX-XX საუკუნეების მიჯნაზე გავრცელებულ ოფიციალური არქიტექტორიკის ნიმუშს წარმოადგენს, რომელსაც 1950-იან წლებში აქტიურად მიმართავდნენ. თვალში საცემია სამშენებლო ოსტატობის მაღალი დონე.



ხედი საპროექტო ტერიტორიებზე. აეროფოტო - 2021 წ.

რუსთაველის ქუჩის ჩვენთვის საინტერესო მონაკვეთის არქიტექტურულ სახეს სულ ბოლო წლებში აგებული ცათამბრუნები ქმნის, რომელთაც დომინანტური ადგილი მოიპოვეს განაშენიანებაში და ურბანულ მასშტაბსაც უკვე ისინი განსაზღვრავენ. ცის ფონზე გამოიყოფა მათი ხაზგასმულად მაღალი სილუეტები, რამაც სანაპირო ზოლის ჩვეული გეგმარების რიტმი და ხასიათი შეცვალა. სწრაფ მოგებაზე გათვლილი მშენებლობები სანაპიროს განაშენიანების მასშტაბის სწრაფ ზრდას და ტერიტორიების გადატვირთვას იწვევს, რაც დამსვენებლისთვის კომფორტული გარემოს შექმნის ნაცვლად საპირისპიროს გთავაზობს, სადაც ცალკეული ადამიანისთვის განმარტოება, დასვენება შეუძლებელი ხდება. ერთად-ერთი, რაც აქ დაცულია არის განაშენიანების პერიმეტრული გეგმარება, რაც არ არის სწორი განვითარების საკმარისი პირობა.

ერთ-ერთი, ყველაზე მაღალი ცათამბრუნის – “ალიანს ფრივილიჯის” სასტუმროს მშენებლობა ორიოდე წლის წინ დაიწყო, საპროექტო ნაკვეთების მიმდებარედ/შუაში – რუსთაველის ქ. №42-ის ტერიტორიაზე, რომელიც მანამდე განაშენიანებული არ ყოფილა. მშენებლობა თითქმის დასრულებულია და მოსაპირკეთებელი სამუშაოები მიმდინარეობს. 2018 წელს გადაღებულ აეროფოტოზე ამ ნაკვეთზე მშენებლობა სულ ახალი დაწყებულია.



ხედი საპროექტო ტერიტორიებზე. 2018 წლის აეროფოტო.

შოთა რუსთაველის, ნინოშვილის, 26 მაისის და მელიქიშვილის ქუჩებით მოსაზღვრულ ვიწრო კვარტალში 2012 წლიდან მიმდინარეობს მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა (რუსთაველის ქ. №30), რომელიც მალე დასრულდება. კომპლექსი რამდენიმე მასიური მოცულობისგან – ცოკოლის სართულებისგან და მასზე აღმართული ორი მრავალსართულიანი ვერტიკალური კონსტრუქციისგან შედგება. მათი გეგმარება ერთიმეორის მსგავსია – გეგმაში ისინი ერთგვარ რომბებს ქმნიან, რაც სივრცეშიც აისახება. ხოლო მათი სიმაღლეები განსხვავებულია – მსგავსი ფორმების გამეორება მკვეთრად განსხვავებული სიმაღლის მქონე მოცულობებში სივრცეში კონტრასტულ სილუეტებს იძლევა. ქვედა სართულების მასიური მოცულობა ერთგვარი ცოკოლის ფუნქციას კისრულობს და მყარ საფუძველს ქმნის მასზე დაფუძნებული მრავალსართულიანი, ვერტიკალური ნაგებობებისთვის. კომპოზიცია ასიმეტრიულადია – ორი მოცულობა ერთმანეთისგან დამოუკიდებელია.



ხედი მშენებარე შენობებსა და სასტუმრო “შერატონზე”.



მის მეზობელ კვარტალში 2010-იან წლებში აშენდა სასტუმრო “შერატონის” 20 სართულიანი შენობა, რომელიც დიდი მასებითა და ეკლექტურობით იქცევს ყურადღებას. დაბალ კუბურ მოცულობაზე, რომელიც თაღებით არის დანაწევრებული, მრავალსართულიანი კომპია აღმართული - მისი ქვედა ნაწილი სწორკუთხა, ხოლო ზედა წახნაგოვანია, რომელიც პირამიდისებრ გადახურული საათიანი კომპურათი სრულდება. კომპის მასების ვერტიკალური,

ვიწრო ღიობების ზოლებით დანაწევრების მიუხედავად შენობის სილუეტი ტლანქია. მოუხერხებლად არის შერჩეული მისი მდებარეობაც – მისი მასა შემოჭრილია, როგორც ქუჩის, ისე “ბულვარის” ღია სივრცეში.



ხედი სასტუმრო “ჰილტონზე”.

ასევე, ორი სიტყვით შევჩერდები სასტუმრო “ჰილტონზე”, რომელიც რუსთაველის ქ. №40-ში მდებარეობს და რომელიც საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრება, ხოლო მეორე საპროექტო ტერიტორიისგან “ალიანს ფრივილიჯის” მშენებარე შენობა ყოფს. ისიც რამოდენიმე მოცულობისგან შედგება - მოცულობით, რამდენიმე სართულიან “ცოკოლზე” აღმართულია რომბისებრ დაგეგმარებული ორი მაღლივი მოცულობა.

დასკვნა და რეკომენდაციები

საპროექტო ტერიტორიებზე, რომლებიც გაუნაშენიანებელია, დაგეგმილია კიდევ ორი მრავალსართულიანი სასტუმროს მშენებლობა. მის მიმდებარედ და არეალში უკვე აშენდა რამდენიმე მრავალსართულიანი შენობა, რომელთა ვერტიკალური სილუეტები, თუ მათ ზღვის სანაპიროდან გავხედავთ, ერთი შეხედვით, ეფექტური სანახავია ცის ფონზე.

საპროექტო და მის მიმდებარე ტერიტორიებს ჩამოყალიბებული ურბანულ სახე არასოდეს ქონია. ის ან გაუნაშენიანებელი იყო, ან საბჭოთა პერიოდის მაღლივი კორპუსები იდგა, რომელთა ადგილზეც დღეს ახალი სასტუმროები დგას.

საპროექტო ტერიტორიების მიმდებარედ მშენებარე შენობა თავისი სიმაღლის წყალობით, გარემოზე დომინირებს – ის ჩანს ქალაქის თითქმის ყველა წერტილიდან. ამიტომ, მის უკან ახალი მოცულობები მეტ დომინანტურობას ვერ მოიპოვებენ, თუ კორექტულად იქნება გამოყენებული მათი გარემოსთან მისადაგების ხერხები.

ეს ძალიან საპასუხისმგებლო პროექტია, რომლის განხორციელებისას განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს ახალი ნაგებობების არქიტექტურულ სახეს, მაღალ სამშენებლო ხარისხს, საინჟინრო-კონსტრუქციულ გადაწყვეტას და შესრულების ტექნიკურ მხარეს. თუ რამდენად არის გამართლებული საინჟინრო-გეოლოგიის თვალსაზრისით ამ ადგილას კიდევ ორი მრავალსართულიანი შენობის აგება, სპეციალისტებმა უნდა გადაწყვიტონ.

სასურველია შენობების არქიტექტურული სახე იყოს ვიზუალურად ნაკლებად აქტიური და ნეიტრალური; არასასურველია ფსადების დეტალებით გადატვირთვა. მისაღები იქნება კედლის სიბრტყის მსუბუქი დანაწევრება, პროპორციების კარგად შერჩევა. ის შეიძლება გარემოსთან ნეიტრალური ფერითაც გაერთიანდეს.

პროექტის არქიტექტურულ სახის გარდა მნიშვნელოვანია მიმდებარე გარემოს კეთილმოწყობა. არანაკლებ მნიშვნელოვანია მიწისქვეშა კომუნიკაციები.

დღეს ამ ტერიტორიაზე, მას შემდეგ, რაც განაშენიანების მასშტაბი გაიზარდა, დასაშვებია მაღალსართულიანი შენობების აგება, თუმცა პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს გეგმარებითი ნიუანსები: ის უნდა გაუთანაბრდეს ყველაზე მაღალ შენობებს. დიდი მნიშვნელობა აქვს სივრცითი პაუზის დაცვას, შენობებმა ერთმანეთი არ უნდა გადაფაროს.

სივრცეში შენობის ნათლად აღსაქმელად წარმოდგენილი უნდა იყოს ფოტომონტაჟები სხვადასხვა რაკურსიდან, ზუსტი პროპორციის დაცვით.

ხელოვნებათმცოდნე

მარინა ხატიაშვილი

15.06.2021

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. ვ. ბერიძე, ქართული ხუროთმოძღვრების ისტორია, თბილისი, 2014.
2. შ. გუჯაბიძე, ბათუმი, 2015.
3. ნ. დაკიშვილი, ბათუმი, რ. სურმანიძის თარგმანი, თბილისი, 2011.
4. თ. კომახიძე, ქალაქ ბათუმის ქუჩების ისტორია, ბათუმი, 1998.
5. თ. კომახიძე, ქალაქ ბათუმის დაგეგმარებისა და განაშენიანების ისტორია, წიგნი 6, ბათუმი, 2000.
6. მ. სურამელაშვილი, ი. ელიზბარაშვილი, ც. ჩაჩხუნაშვილი, ბათუმის არქიტექტურული ძეგლები, ბათუმი, 2012.
7. რ. უზუნაძე, რ. სურმანიძე, ნ. ზოსიძე, ბათუმი, თბილისი, 2013.
8. ნ. ჯანბერიძე, ქართული საბჭოთა არქიტექტურა, განვითარების გზები, თბილისი, 1971.
9. საქართველოს ქალაქების ურბანული განვითარება 1801 – 1918 წლებში, დ. ხომტარას საერთო რედაქციით, თბილისი, 2019.

შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტი“

შპს „ვესტინვესტი“

ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. №39-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 05.23.02.020) და შ. რუსთაველის ქ. №44-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 05.23.01.001), სამშენებლოდ განვითარების მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

ეკოლოგიური მდგომარეობის კვლევა

ბათუმი, 2021

1 შესავალი

წინამდებარე ანგარიში შეეხება ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. №39-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 05.23.02.020) და შ. რუსთაველის ქ. №44-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 05.23.01.001) ეკოლოგიური მდგომარეობის შეფასებას.

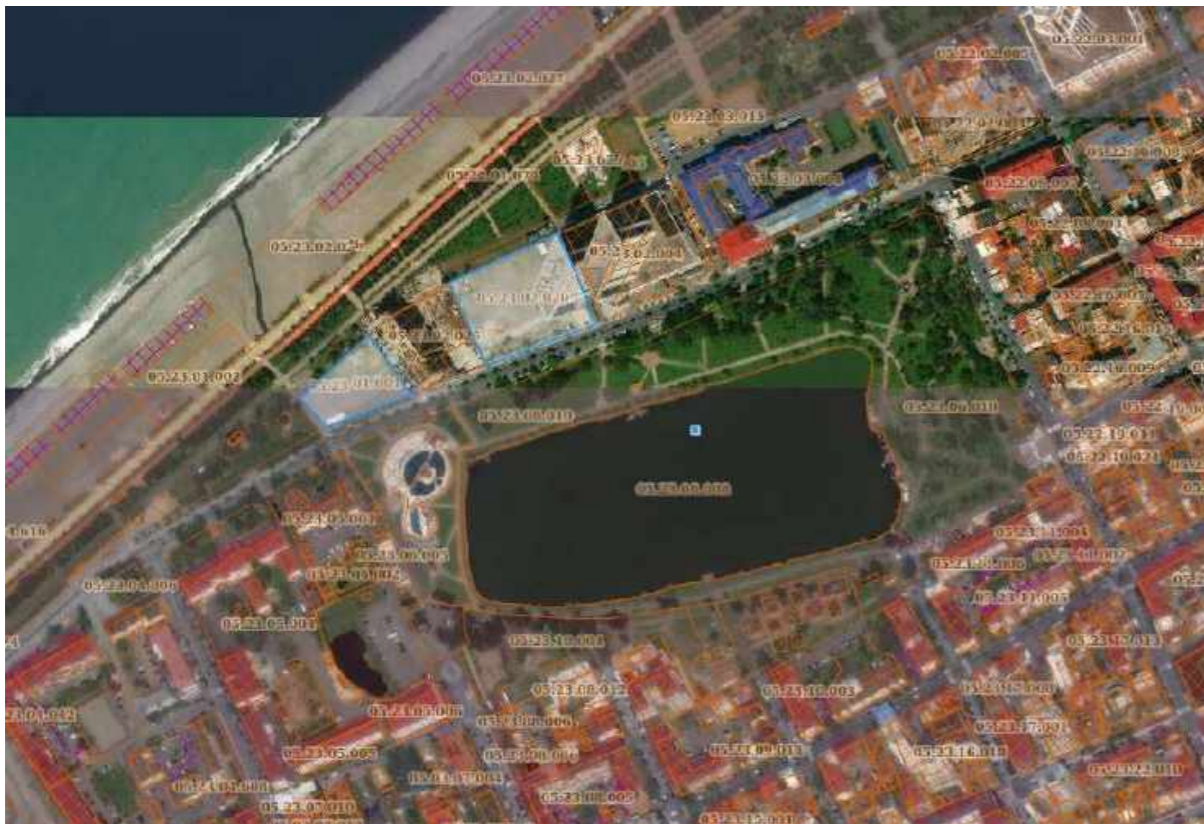
აღნიშნული ტერიტორიისთვის მიმდინარეობს განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება, რომლის მომზადების საფუძველს წარმოადგენს ქალაქ ბათუმის მერიის 2021 წლის 16 მარტის №14.142107510 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.23.02.020 და N05.23.01.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ .

ნინოშვილის ქ. N39-ში არსებული და რუსთაველის ქ. N44-ში არსებული გეგმარებითი ობიექტი მდებარეობს ქალაქ ბათუმის ცენტრალურ ზონის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში, ზღვისპირა და ცენტრალურ პარკებს შორის, ბათუმის შოთა რუსთაველის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტის მომიჯნავე კვარტალში და მოქცეულია შოთა რუსთაველის, ე. ნინოშვილის და ამ ქუჩებს შორის გასასვლელებს შორის.

პროექტის მიხედვით გეგმარებით ერთეულზე დაგეგმილია ორი სასტუმროს დანიშნულების მრავალსართულიანი შენობის განთავსება, რომელთა დაახლოებითი სიმაღლე იქნება 170 მეტრი, სართულიანობა იქნება დაახლოებით 50-55 სართული. კომპლექსის ძირითად ნაწილში განთავსებული იქნება სასტუმრო ნომრები/აპარტამენტები, ხოლო ნაწილში (ძირითადად ე.წ. „სტილობატში“ და კომპლექსის ბოლო სართულებზე) განთავსდება სხვადასხვა ფუნქციური დანიშნულების საზოგადოებრივი და კომერციული ფართები (რესტორნები, სპორტულგამაჯანსაღებელი ცენტრები, ბრენდული მაღაზიები და სხვა). დასაგეგმარებელი ტერიტორიები წარმოადგენს შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტი“-ს (8 000,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) და შპს „ვესტინვესტი“-ს (3 508,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი) საკუთრებას, რაც ჯამში მოიცავს 4 მიწის ნაკვეთს და მათი ფართობი შეადგენს 24 756,00კვ.მ-ს, კერძოდ:

	საკადასტრო კოდი	ფართობი კვმ.
1	05.23.02.004	8843,00
2	05.23.02.020	8000,00
3	05.23.02.025	4405,00
4	05.23.01.001	3508,00
	ჯამი	24756,00

ილუსტრაცია 1.1. გეგმარებითი ერთეული



ილუსტრაცია 1.2 დასაგეგმარებელი ტერიტორიები (ნინოშვილის და რუსთაველის ქუჩები)



2 ინფორმაცია საქმიანობის განხორციელების ადგილის გარემოს ფონურ მდგომარეობაზე

ზოგადი აღწერა

გეგმარებითი ერთეულზე არ არის განთავსებული, ჰაერის, წყლის და ნიადაგის დამაბინძურებელი ობიექტები და შესაბამისად გეგმარებითი ერთეული არ ახდენს უარყოფით გავლენას გარემოს საერთო მდგომარეობაზე. გეგმარებითი ერთეულის მომიჯნავე ქუჩები მოპირკეთებულია ბუნებრივი ქვით, გრუნტის წყლები ჩაედინება როგორც გამწვანების, ასევე სანიაღვრე არხებში (არხების რეაბილიტაცია განხორციელდა უახლოეს წარსულში.) გეგმარებით ერთეულზე არ ხდება ბუნებრივი რესურსების გამოყენება. დაცულია აკუსტიკური რეჟიმი, რადგან ტერიტორიაზე არ არის განთავსებული ხმაურით დამაბინძურებელი ობიექტები.

2.1 კლიმატური პირობები

აჭარის ტერიტორია განისაზღვრება როგორც ზღვისპირა ტენიანი სუბტროპიკული კლიმატის ზონა, რომელიც მოიცავს მთელ დასავლეთ საქართველოს და გრძელდება ლიხის მთის ქედამდე. ამ ზონის კლიმატი ფორმირებულია მისი მდებარეობის ზემოქმედებით სუბტროპიკული და საშუალო განედით, ატმოსფეროს ცირკულაციის პროცესით და ოროგრაფული მოდელებით.

ვიწრო სანაპირო ზოლი შავი ზღვის გასწვრივ აჭარაში წარმოადგენს კახაბრის დაბლობს, რომელიც მდებარეობს კოლხეთის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში. ძლიერი და თბილი მასები, მომავალი ხმელთაშუაზღვიდან შავი ზღვის აღმოსავლეთი

ნაპირისკენ ათბობს აჭარას ცივი ზამთრის სეზონის დროს. საშუალო ტემპერატურა ყველაზე ცივ თვეებში (იანვარი-თებერვალი) დაახლოებით შეადგენს 4.8°C – 6.7°C. საშუალო ტემპერატურა ყველაზე თბილ თვეში (აგვისტო) დაახლოებით შეადგენს 22.2°C – 23.1°C. ქვემოთ ცხრილებში წარმოდგენილია კლიმატური მახასიათებლები ბათუმის აეროპორტის მეტეო სადგურის მიხედვით.

ატმოსფერული ჰაერის მრავალწლიურ საშუალო ტემპერატურათა მნიშვნელობები (0C)													
თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
0C	6.9	6.8	8.7	11.7	15.8	19.5	22.1	22.6	19.8	16.5	12.4	8.9	14.3
ატმოსფერული ჰაერის დღელამურ მინიმალურ ტემპერატურათა საშუალო მნიშვნელობები (0C)													
თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
0C	3.5	3.3	5.1	7.9	12.5	16.3	19.2	19.4	16.4	12.9	9.1	5.8	11.0
ატმოსფერული ჰაერის აბსოლუტურ მინიმალურ ტემპერატურათა საშუალო მნიშვნელობები (0C)													
თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
0C	-9	-8	-7	-2	2	9	13	13	7	2	-6	-7	-9
ატმოსფერული ჰაერის დღელამურ მაქსიმალურ ტემპერატურათა საშუალო მნიშვნელობები (0C)													
თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
0C	10.7	11.1	12.9	16.1	20.1	23.2	25.5	26.2	23.9	21.0	16.6	13.0	18.4
ატმოსფერული ჰაერის აბსოლუტურ მაქსიმალურ ტემპერატურათა მნიშვნელობები (0C)													
თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
0C	25	28	32	39	39	40	40	40	37	33	30	28	40
ფარდობითი ტენიანობა													
თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
%	67	71	75	77	79	78	80	81	82	78	70	64	75
ატმოსფერული ნალექების ჯამის საშუალო მნიშვნელობები (მმ)													
თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
მმ	281	228	174	122	92	163	182	255	335	306	304	276	2718
ნისლიან დღეთა რაოდენობა წელიწადში													
თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
დღე	0.2	0.4	0.7	2	2			0.5			0.2		6
ქარის სხვადასხვა მიმართულებების განმეორადობა													
ჩრდილ.	ჩრდ.აღმ	აღმ.	სამხ.აღმ	სამხ.	სამხ.დას	დას.	ჩრდ.დას	შტელი					
4	1	3	54	2	20	11	5	19					
ქარის საშუალო თვიური და წლიური სიჩქარე													
თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
მ/წმ	7.2	6.4	4.7	3.8	3.0	3.1	2.8	3.1	3.2	4.6	5.7	7.3	4.6
ნიადაგის ზედაპირის საშუალო თვიური, მაქსიმალური და მინიმალური ტემპერატურა													
t 0C	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
საშ	5	6	9	14	19	24	26	25	21	16	11	7	15
საშ. მაქს.	12	13	18	26	33	39	40	39	34	28	19	14	26

აბს. მაქს.	28	34	40	54	55	61	64	60	54	46	34	30	64
საშ. მინ.	1	1	3	6	11	15	18	18	15	11	7	3	9
აბს. მინ.	-11	-10	-9	-5	-1	6	10	10	4	-1	-9	-11	-11

2.2 გეოლოგიური პირობები

საპროექტო არეალი, შედის საქართველოს მთათაშორისული დეპრესიის კოლხეთის ნაწილის სამხრეთ კოლხეთის მთისწინა ბორცვიანი რელიეფის ფარგლებში, რომელიც აჭარის საზღვრებში ვიწრო ზოლის სახით მიუყვება შავი ზღვის სანაპიროს. რელიეფის ხასიათის განმსაზღვრელი მთისწინა ბორცვიანი რელიეფი დანაწევრებულია ზღვის ნაპირისადმი მართობულად მიმართული მდინარეული ხეობებით. ხეობების ქვედა, ზღვისპირა ნაწილები მოვაკებული და დატერასებულია. ტერასების საკონტაქტო ხაზი ტალღისებურად მიუყვება ფერდობების ძირებსა და აკუმულაციური წარმოშობის ვაკეებს. მრავალ ადგილზე მკვეთრად გამოყოფს მთისწინა ბორცვიანი რელიეფისგან. უშუალოდ საპროექტო არეალი განთავსებულია ზღვისპირა აკუმულაციურ ტერასაზე. ტერასის სიგანე ზღვის სანაპიროს გასწვრივ 1 კმ-ს არ აღემატება. საპროექტო არეალის მიმდებარე ზონაში ტერასა მოვაკებულია, ზღვისკენ ოდნავ დახრილი ზედაპირით. რეგიონი, რომლის ფარგლებშიც შედის საპროექტო არეალი, წარმოადგენს მცირე კავკასიონის მთათა სისტემაში შემავალი მესხეთის ქედის უკიდურეს დაბოლოებას შავი ზღვის სანაპიროსთან. იგი აგებულია უმეტესად მესამეული და მეოთხეული ასაკის ფორმაციებით.

საპროექტო ტერიტორიის აღმოსავლეთით და სამხრეთ-აღმოსავლეთით განლაგებული მთისწინეთი აგებულია პალეოგენური, კემოდ შუა ეოცენური (Pg₂) ასაკის ნალექებით, რომელთა შორის, გაბატონებული როლი ეოცენის ვულკანოგენურ წყებას უკავია. წყება წარმოდგენილია ანდეზიტური განფენებითა და მათი პიროკლასტოლითებით. ზღვისპირა დადაბლებულ ზოლში მეოთხეული (Q) ნალექებია გავრცელებული. ისინი წარმოდგენილია უმეტესად მდინარეული და ზღვიური ტიპის ნალექებით, რომლებითაც აგებულია სხვადასხვა ასაკის ტერასები.

საპროექტო არეალის აღმოსავლეთით მდებარე ფერდობები აგებულია შუა ეოცენური ასაკის ანდეზიტ-ბაზალტური შემადგენლობის ტუფობრეჩიებითა და ტუფებით. ქანები ადგილობრივი სუბტროპიკული კლიმატის გავლენით, ზედაპირულ ზონაში (5-20 მ) გამოფიტულია და წარმოადგენს ე.წ. ლატერიტულ თიხა-თიხნარებს, დამახასიათებელი მოყვითალო-ყავისფერი ფერით. კლდოვან, გამოუფიტავ მდგომარეობაში ტუფობრეჩიები შიშვლდებიან მხოლოდ მდინარეთა აქტიური სიღრმული ეროზიული მოქმედების ან ფერდობების ინტენსიური დენუდაციის ადგილებში. ტერასის აღმოსავლეთ ნაწილში მეოთხეული საფარი უმეტესად ალუვიური (aQ_{IV}) გენეზისის მსხვილმარცვლოვანი (კენჭნარი, კაჭარი, ხრეში) მასალითაა წარმოდგენილი. ზღვასთან მიახლოებისას ნალექებში მსხვილმარცვლოვანი ფრაქცია ადგილს უთმობს შედარებით წვრილ ფრაქციას და ზღვისპირა ზოლში, მათ შორის გამოკვლეული მოედნის ფარგლებშიც, ალუვიურ-ლაგუნური შედარებით წვრილდისპერსიული ნალექების შრეები მორიგეობენ.

ტექტონიკურად საკვლევი რაიონი შედის აჭარა-თრიალეთის ნაოჭა სისტემის ჩრდილო ზონის ჩაქვი-საირმის ქვეზონაში, განედური მიმართულების შეცოცებებითა და შესხლეტვებით. ჯავახეთის მთიანეთი, რომელიც სეისმური აქტივობით გამორჩევა, ქ.

ბათუმიდან აღმოსავლეთით 200 კმ-ზე მდებარეობს და საკვლევი რაიონი ძირითადად იქ მომხდარი მიწისძვრების გავლენას განიცდის. საქართველოში ამჟამად მოქმედი სამშენებლო ნორმის „სეისმომდეგი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) მიხედვით, გამოკვლეული უბნის სეისმურობა, MSK64 სკალის შესაბამისად, არის 7 ბალი. სეისმურობის უგანზომილებო კოეფიციენტი A=0.12.

2.2.1 გეგმარებითი ერთეულის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები

საკვლევი არეალის საინჟინრო გეოლოგიური პირობების შესწავლის მიზნით შპს „ჯეოინჟინირინგის“ მიერ, 2017 წლის ოქტომბერში განხორციელდა საკვლევი არეალის შესწავლა. კვლევა მოიცავდა სხვადასხვა სახის სამუშაოებს, რომელიც წარმოდგენილია ცხრილში.

ინფორმაცია ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების შესახებ

#	სამუშაოს დასახელება
1	საველე სამუშაოები
1.1	ჭაბურღილების სვეტური ბურღვა 50მ. სიღრმემდე დიამეტრით 152-93 მმ, კერნის სრული ალებით, ერთდროული გამაგრებით, გრუნტის ნიმუშებისა და წყლის სინჯების ალებით
1.3	საველე საინჟინრო-გეოლოგიური დოკუმენტაციის შესრულება
1.4	გრუნტების ინტერვალური სტანდარტული დინამიური პენეტრაციის ჩატარება ჭაბურღილში
1.5	პიეზომეტრის მოწყობა ჭაბურღილებში წყლის დონეებზე დაკვირვების მიზნით
2	გრუნტების ლაბორატორიული გამოკვლევა
2.1	გრუნტების ფიზიკური თვისებების (ტენიანობა, პლასტიკურობა, სიმკვრივე, ნაწილაკების სიმკვრივე, გრანულომეტრიული შედგენილობა) გამოკვლევა
2.2	გრუნტების მექანიკური თვისებების (ძვრა, კომპრესია) გამოკვლევა
2.3	გრუნტების სამღერძა გამოცდა
2.4	გრუნტების და გრუნტის წყლების ქიმიური ანალიზი და აგრესიულობა
2.5	გრუნტების ერთღერძა გამოცდა
3	კამერალური სამუშაოები
3.1	საველე და ლაბორატორიული კვლევის შედეგების საოფისე დამუშავება, საინჟინრო-გეოლოგიური ჭრილების შედგენა
3.2	საინჟინრო-გეოლოგიური ანგარიშის მომზადება და ტირაჟირება 2 ეგზემპლარად

კომპანიის მიერ, საკვლევის არეალის ფარგლებში, გაიბურღა 5 ჭაბურღილი, სიღრმით 50-50 მ. საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევები ჩატარდა შესაბამისი სტანდარტებისა და ნორმების შესაბამისად, ტექნიკური დავალების მოთხოვნათა გათვალისწინებით. ჭაბურღილების ბურღვა განხორციელდა მშრალი სვეტური ბურღვის მეთოდით, გამრეცხი სითხის გამოყენების გარეშე, დიამეტრით 152-93მმ, 100% კერნის ამოღებით, დარღვეული

და დაურღვეველი სტრუქტურის ნიმუშების ალებით. დაურღვეველი სტრუქტურის ნიმუშები ალებული იქნა გრუნტამლებით მილისებრი ბოლოთი.

საველე კვლევებისა და ჭაბურღილებიდან ალებული გრუნტების ნიმუშების ლაბორატორიული კვლევების საფუძველზე, სამშენებლო მოედნის ლითოლოგიურ სტრუქტურაში ნიადაგის ფენის ქვეშ გამოიყოფა ერთმანეთისგან განსხვავებული შედგენილობის, მდგომარეობისა და თვისებების 5 ფენა, რომელთა აღწერა და გავრცელება სიღრმეში, ჭაბურღილების მონაცემების მიხედვით, მოცემულია ცხრილში

ფენების აწერა და გავრცელება სიღრმეში, ჭაბურღილების მიხედვით

ფენა #	ფენების დახასიათება და გეოლოგიური ინდექსი	ფენის სიღრმის ინტერვალის მიხედვით, მ.				
		ფენის სისქე, მ.				
		ჭაბ.1	ჭაბ. 2	ჭაბ.3	ჭაბ.4	ჭაბ.5
	ნიადაგის ფენა – სუსტად ტენიანი, მოყავისფრო-ნაცრისფერი, სუსტად ქვიშიანი, მტვროვანი თიხა, მცენარეთა ფესვებით	0.0-0.2	0.0-0.2	0.0-0.2	0.0-0.2	0.0-0.1
1	ნაყარი გრუნტი - ტენიანი, მოყავისფრო-ნაცრისფერი, ხრემოვანი გრუნტი ქვიშიან-მტვროვანი თიხის შემავსებლით, მკვრივი, სამშენებლო ნარჩენების შემცველობით	0.2-3.7	0.2-2.7	0.2-3.8	0.2-2.5	0.1-4.0
2	წყალგაჯერებული, ნაცრისფერი, მომრგვალებული ხრეში ძლიერ ქვიშიანი, მტვროვანი, საშუალო სიმკვრივიდან მკვრივამდე, კენჭების იშვიათი ჩანართებით	3.7-7.6	2.7-6.8	3.8-8.4	2.5-8.1	4.0-7.9
3	წყალგაჯერებული ნაცრისფერი ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, საშუალო სიმკვრივის, თიხის თხელი ლინზებით, სუსტად ხრემიანი, ორგანიკიანი, იშვიათად ნიჟარების შემცველობით	7.6-13.3 14.4-23.5 24.0-26.10 26.85-28.0 28.4-33.0	6.8-11.4 11.6-13.75 13.90-15.2 15.4-20.2 20.5-24.5 24.7-27.5 27.9-29.0 29.5-31.0	8.4-24.5 24.7-30.1 31.0-33.5	8.1-28.2	7.9-13.6 14.1-23.0 23.5-28.2 28.5-32.0
4	ძლიერ ტენიანი, ნაცრისფერი, მტვრი, სუსტად თიხიანი, სუსტად ქვიშიანი, ორგანიკის შემცველობით	13.3-14.4 23.5-24.0 26.1-26.85 28.0-28.4	11.4-11.6 13.75-13.90 15.2-15.4 20.2-20.5	24.5-24.7 30.1-31.0 39.5-42.3	28.2-29.0 39.5-39.9	13.6-14.1 23.0-23.5 28.2-28.5 38.6-40.5

		<i>38.1-38.8</i> <i>40.4-41.2</i>	<i>24.5-24.7</i> <i>27.5-27.9</i> <i>29.0-29.5</i> <i>39.4-40.3</i> <i>47.7-48.0</i>			<i>42.2-42.6</i>
5	წყალგაჯერებული ნაცრისფერი ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, მკვრივი, თიხის თხელი ლინზებით, სუსტად ხრეშიანი, ორგანიკიანი, იშვიათად ნიჟარების შემცველობით	<i>33.0-38.1</i> <i>38.8-40.4</i> <i>41.2-50.0</i>	<i>31.0-39.4</i> <i>40.3-47.7</i> <i>48.0-50.0</i>	<i>33.5-39.5</i> <i>42.3-50.0</i>	<i>29.0-39.5</i> <i>39.9-50.0</i>	<i>32.0-38.6</i> <i>40.5-42.2</i> <i>42.6-50.0</i>

გრუნტების შედგენილობის და ფიზიკურმექანიკური თვისებების ლაბორატორიული კვლევის ჯამური უწყისი წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ ცხრილებში.

რიგითი №	კაბუჭი / შერევი №	ნომუსის აღეპის ინტერვალი, მ	ფრაქციის ზომები, მმ													ბუნებრივი ტენიანობა W%	პლასტიკურობა			სიმკვრივე			ფორიანობა, n%	ფორიანობის კოეფიციენტი, e	ტენიანობის ხარისხი, S _r	თავისუფალი ტარაკემა	ორგანიკის შემცველობა %	გრუნტის ტრახეგამოცდ		არაკონსოლიდირებული არადრენირებული სამღერძის კუმულატივური ტარაკემა		გრუნტის აღწერა															
			>63.0	63.0-50.0	50.0-37.5	37.5-28.0	28.0-20.0	20.0-14.0	14.0-10.0	10.0-6.3	6.3-5.0	5.0-3.35	3.35-2.36	2.36-2.0	2.0-1.18		1.18-0.600	0.600-0.425	0.425-0.300	0.300-0.212	0.212-0.150	0.150-0.063						0.063-0.040	0.040-0.020	0.020-0.005	0.005-0.002		< 0.002	ზედა ზევაი, WL%	ქვეა ზევაი, Wp%	პლასტიკურობის რიცხვი, PI	ფინგრადუსი ნაწილაქების, მ	ბუნებრივი, ρ	ჩინჩის, ρ d	ფორიანობის კოეფიციენტი, e	ტენიანობის ხარისხი, S _r	თავისუფალი ტარაკემა	ორგანიკის შემცველობა %	შექდულობა, c, მას	შინაგანი ხარისხის	შექდულობა, c, მას	შინაგანი ხარისხის
1	1	11.6-12.0															0.2	0.2	0.7	8.5	30.7	34.8	2.9	2.2	10.3	2.8	6.7	22.9	27.9	-	-	-	2.66	2.00	1.63	38.82	0.635	0.960	0.018	4.0	0.0399	37.8			ქვიშა, წერილმარცვლოვანი, მტეროვანი, თისიანი		
2	1	20.6-21.0															0.3	0.6	1.2	7.9	24.9	15.9	22.0	3.5	2.8	11.8	1.9	7.2	20.0	28.1	-	-	-	2.67	1.95	1.63	39.14	0.643	0.830		0.036	26.8			ქვიშა, წერილმარცვლოვანი, მტეროვანი, თისიანი		
3	1	26.5-26.7															0.5	0.4	0.6	1.2	1.0	6.9	6.1	10.4	31.6	11.8	29.5	30.5	33.2	24.6	8.6	0.69	2.70	1.76	1.35	50.05	1.002	0.822	5.5	0.0242	15.4			მტვერი, დაბალპლასტიკური, სუსტად თისიანი, სუსტად ქვიშიანი			
4	2	4.0-4.5			3.9	7.4	7.1	8.0	10.1	13.6	5.9	4.6	4.0	2.5	3.6	2.8	4.0	3.6	5.4	3.1	3.8				6.6				5.3															ხრეში, ძლიერ ქვიშიანი, მტეროვანი			
5	2	17.0-17.4															0.1	0.2	0.5	4.0	19.4	23.7	23.4	5.2	4.4	10.6	2.4	6.1	20.6	33.5	-	-	-	2.66	2.00	1.66	37.66	0.604	0.907	3.9	0.0363	36.1			ქვიშა, წერილმარცვლოვანი, ძლიერ მტეროვანი, თისიანი		
6	2	26.0-26.4															1.0	0.5	0.2	0.2	4.6	22.0	37.1	2.9	3.5	15.0	2.6	10.4	25.3	32.2	26.6	5.6	-	0.23	2.68	1.98	1.58	41.04	0.696	0.974						ქვიშა, წერილმარცვლოვანი, ძლიერ მტეროვანი, თისიანი	
7	2	31.1-31.5															0.4	0.4	1.5	2.1	7.9	21.0	16.8	20.9	4.9	2.5	12.4	3.7	5.5	19.7	27.8	-	-	-	2.66	1.93	1.61	39.38	0.650	0.806		0.010	22.0			ქვიშა, წერილმარცვლოვანი, ძლიერ მტეროვანი, თისიანი, სუსტად ხრეშიანი	
8	3	17.6-18.0															0.7	0.8	1.5	8.5	21.1	17.5	25.5	4.8	3.6	8.8	2.0	5.2	22.1	28.1	-	-	-	2.66	2.01	1.65	38.11	0.616	0.955	0.013					ქვიშა, წერილმარცვლოვანი, მტეროვანი, თისიანი		
9	3	31.3-31.6															0.3	0.6	0.9	1.7	1.9	6.6	19.9	18.2	23.7	5.3	2.9	9.1	2.5	6.4	16.5	26.7	-	-	-	2.66	1.99	1.71	35.78	0.557	0.788	4.8					ქვიშა, წერილმარცვლოვანი, მტეროვანი, თისიანი, სუსტად ხრეშიანი

№	ჭაბუნდლო / შურვი №	ნიმუშის აღების ინტერვალი, მ	ფრაქციის ზომა, მმ								პლასტიკურობა	დეფორმაციის მასშტაბი Ij	სიმკვრივე, გრ/სმ ³			ფორანიზაცია, n%	ფორანიზაციის კოეფიციენტი, e	ტენიანობის ხარისხი, Sz	თავისუფალი გაჯირჯება	ორგანიკის შემცველობა %	გრუნტის კლასიფიკაცია		არაკონსოლიდირებული, არადრენირებული სამღერძა კუმშვაზე გამოცდა	გრუნტის აღწერა					
			კვანძიანი % 200.0-63.0	ხრეში % 63.0-2.0	ქვიშა			მტკერი % 0.063 - 0.002	თიხა % < 0.002	ბუნებრივი ტენიანობა W%			ზედა ზღვარი, WL%	ქვედა ზღვარი, Wp%	პლასტიკურობის რიცხვი, Ip						მინერალური ნაწილაკების, p s	ბუნებრივი, p			ჩინჩის, p d	შეჭიდულობა, c, მპა	შინაგანი ხახუნის კოეფიციენტი, φ 0	შეჭიდულობა, c, მპა	შინაგანი ხახუნის კოეფიციენტი, φ 0
					მსხვილი % 2.0-0.600	საშუალო % 0.600-0.212	წვრილი % 0.212-0.063																						
					მტკერი % 0.063 - 0.002	თიხა % < 0.002	ბუნებრივი ტენიანობა W%																						
1	1	11.6-12.0			0.2	9.4	65.5	18.2	6.7	22.9	27.9	-	-	-	2.66	2.00	1.63	38.82	0.635	0.960	0.018	4.0	0.040	37.8			ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, მტკეროვანი, თიხიანი		
2	1	20.6-21.0			0.9	34.0	37.9	20.0	7.2	20.0	28.1	-	-	-	2.67	1.95	1.63	39.14	0.643	0.830				0.036	26.8			ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, მტკეროვანი, თიხიანი	
3	1	26.5-26.7			0.5	2.2	7.9	59.9	29.5	30.5	33.2	24.6	8.6	0.69	2.70	1.76	1.35	50.05	1.002	0.822		5.5	0.024	15.4			მტკერი, დაბალპლასტიკური, სუსტად თიხიანი, სუსტად ქვიშიანი		
4	2	4.0-4.5		67.1	6.4	13.0	6.9	6.6	5.3																			ხრეში, ძლიერ ქვიშიანი, მტკეროვანი	
5	2	17.0-17.4			0.3	23.9	47.1	22.6	6.1	20.6	33.5	-	-	-	2.66	2.00	1.66	37.66	0.604	0.907		3.9	0.036	36.1			ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, ძლიერ მტკეროვანი, თიხიანი		
6	2	26.0-26.4			1.5	5.0	59.1	24.0	10.4	25.3	32.2	26.6	5.6	-0.23	2.68	1.98	1.58	41.04	0.696	0.974								ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, ძლიერ მტკეროვანი, თიხიანი	
7	2	31.1-31.5		0.4	1.9	31.0	37.7	23.5	5.5	19.7	27.8	-	-	-	2.66	1.93	1.61	39.38	0.650	0.806				0.010	22.0			ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, ძლიერ მტკეროვანი, თიხიანი, სუსტად ხრეშიანი	
8	3	17.6-18.0		0.0	1.5	31.1	43.0	19.2	5.2	22.1	28.1	-	-	-	2.66	2.01	1.65	38.11	0.616	0.955	0.013							ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, მტკეროვანი, თიხიანი	

№	ჭაბუკრიდი / შერეი №	ნიმუშის აღების ინტერვალი, მ	ფრაქციის ზომა, მმ								პლასტიკურობა	პლასტიკურობა	სიმკვრივე, გრ/სმ ³	ფორიანობა, n%	ფორიანობის კოეფიციენტი, e	ტენიანობის ხარისხი, Sz	თავესუფევილი გაჯირჯევა	ორგანიკის შემცველობა %	გრუნტის ჰრაზე გამოცდა		არაკონსოლიდირებული, არადრენირებული სამღერძა კუმუზაზე გამოცდა		გრუნტის აღწერა												
			კენკნარი % 200.0-63.0	ხრეში % 63.0-2.0	ქვიშა			მტკერი % 0.063 - 0.002	თიხა % < 0.002	ბუნებრივი ტენიანობა W%									ზედა ზღვარი, WL%	ქვედა ზღვარი, Wp%	პლასტიკურობის რიცხვი, Ip	დეხადობის მაჩვენებელი H		მინერალური ნაწილაკების P s	ბუნებრივი, ρ	ჩინჩის, ρ d	ფორიანობა, n%	ფორიანობის კოეფიციენტი, e	ტენიანობის ხარისხი, Sz	თავესუფევილი გაჯირჯევა	ორგანიკის შემცველობა %	შეჯიღულობა, c, მზა	შინაგანი ხასუნის კუთხე, φ 0	შეჯიღულობა, c, მზა	შინაგანი ხასუნის კუთხე, φ 0
					მსხვილი % 2.0-0.600	საშუალო % 0.600-0.212	წვრილი % 0.212-0.063																									გრუნტის აღწერა	გრუნტის აღწერა		
9	3	31.3-31.6		0.9	2.6	28.4	41.9	19.8	6.4	16.5	26.7	-	-	-	2.66	1.99	1.71	35.78	0.557	0.788									ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, მტვროვანი, თიხიანი, სუსტად ხრეშიანი						
10	3	36.5-36.9		0.0	2.5	29.7	41.9	18.8	7.1	18.0	30.4	-	-	-	2.66	2.02	1.71	35.64	0.554	0.864									ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, მტვროვანი, თიხიანი						
11	4	5.0-5.6		66.3	7.5	9.0	9.4	7.8		4.7																			ხრეში, ძლიერ ქვიშიანი, მტვროვანი						
12	4	21.6-22.0			1.5	26.9	46.9	19.4	5.3	29.5	29.6	-	-	-	2.67	2.00	1.54	42.16	0.729	1.081									ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, მტვროვანი, თიხიანი						
13	4	36.7-37.0		1.7	3.4	24.4	45.0	19.4	6.1	18.6	28.9	-	-	-	2.66	2.02	1.70	35.97	0.562	0.881									ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, მტვროვანი, თიხიანი, სუსტად ხრეშიანი						
14	4	39.6-39.9				3.5	8.9	59.3	28.3	29.1	33.1	24.4	8.7	0.54	2.71	1.83	1.42	47.69	0.912	0.865	0.071					0.024	12.4		მტკერი, დაბალპლასტიკური, სუსტად თიხიანი, სუსტად ქვიშიანი						
15	5	26.5-27.0			1.3	19.3	45.6	25.0	8.8	27.1	31.9	25.9	6.0	0.20	2.68	1.97	1.55	42.17	0.729	0.996		0.044	23.5						ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, მტვროვანი, თიხიანი						
16	5	28.2-28.4			0.4	2.4	7.9	62.6	26.7	31.2	34.3	25.3	9.0	0.66	2.72	1.79	1.36	49.84	0.994	0.854		5.3							მტკერი, დაბალპლასტიკური, სუსტად თიხიანი, სუსტად ქვიშიანი						
17	5	32.6-33.0		1.0	4.0	22.6	47.9	19.4	5.1	14.8	29.5	-	-	-	2.66	2.01	1.75	34.18	0.519	0.758									ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი, მტვროვანი, თიხიანი, სუსტად ხრეშიანი						
18	5	38.7-39.0			0.6	3.3	9.9	60.3	25.9	30.7	33.9	25.0	8.9	0.64	2.70	1.81	1.38	48.71	0.950	0.873	0.069					0.028	12.5		მტკერი, დაბალპლასტიკური, სუსტად თიხიანი, სუსტად ქვიშიანი						

3 გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე ზემოქმედების ფაქტორები

3.1 მოსალოდნელი ზემოქმედების მოკლე აღწერა

გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების დეტალური გეგმით გათვალისწინებული საქმიანობების განხორციელებამ გარემოს კომპონენტებზე შესაძლოა იქონიოს როგორც პირდაპირ, ასევე არაპირდაპირ ზემოქმედება. მოსალოდნელი ზემოქმედება შესაძლოა იყოს დადებითი და უარყოფითი. უარყოფითი ზემოქმედების ხარისხი დამოკიდებული იქნება საქმიანობის სპეციფიკაზე, მის განხორციელების ხანგრძლივობაზე და გარემოს კომპონენტების მგრძობელობის ხარისხზე.

წინასწარი მონაცემებით დაგეგმილი საქმიანობების განხორციელებით გამოწვეული ზემოქმედების სახეები შეიძლება იყოს:

- ატმოსფერულ ჰაერში მტვრის ნაწილაკებისა და მავნე ნივთიერებების ემისიები;
- ხმაური და ვიბრაცია გავრცელება;
- ნარჩენებით დაბინძურება;
- ავარიული დაღვრებით გამოწვეული უარყოფითი ზემოქმედება.

უარყოფითი ზეგავლენა მოსალოდნელია შემდეგ რეცეპტორებზე:

- ატმოსფერული ჰაერი;
- ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლები;
- ნიადაგი და გრუნტი;
- სოციალური გარემო;
- ბიოლოგიური გარემო

პროექტის განხორციელების შედეგად ტრანსსასაზღვრო ზემოქმედება მოსალოდნელი არაა.

3.2 ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებათა 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.

ქ. ბათუმში არსებული სადამკვირვებლო სადგურები, სადაც პერიოდულად ხდება ჰაერის დამაბინძურებლებზე დაკვირვება, განთავსებულია რუსთაველის ქუჩაზე (დრამატულ თეატრთან), ანგისის პოლიციის შენობასთან, ლ. ასათიანის ქუჩაზე (ყინულის სახლთან), მაიაკოვსკის ქუჩაზე (ტერმინალის ცენტრალურ შესასვლელთან) და ფერიის მთაზე (საბაგიროს სადგურთან). ამის გარდა, აბუსერიძის ქუჩაზე განთავსებულ სადგურზე ჰაერის დამბინძურებლებზე დაკვირვება მიმდინარეობს საათობრივად, ხოლო დანარჩენ სადგურებზე – გარკვეული პერიოდულობით. არსებული სადგურებზე ხდება მტვრის, გოგირდის დიოქსიდის, აზოტის ოქსიდების და სხვა დამაბინძურებლების გაზომვა.

გარემოს ეროვნული სააგენტოს სადგური მონაცემები 2021 წლის მაისის თვე, მგ/მ3

	NO2	SO2	PM2.5	PM10	O3	CO
1	29.15	0.31	19.21	30.20	28.98	0.09
2	16.45	0.67	19.21	28.94	38.82	0.10
3	18.62	0.29	15.67	30.38	45.20	0.21
4	23.81	0.18	14.90	37.62	38.36	0.03
5	31.56	0.55	11.27	25.71	26.73	0.12
6	20.13	0.17	12.30	24.45	37.86	0.14
7	24.32	0.24	9.64	21.26	49.73	0.08
8	16.99	0.52	13.12	29.98	40.02	0.18
9	31.77	0.45	14.81	41.41	25.37	0.32
10	28.51	0.23	5.46	11.79	31.38	0.01
11	22.88	0.33	6.94	14.44	35.16	0.02
12	19.58	0.37	8.92	17.02	41.75	0.05
13	19.60	0.79	12.99	27.53	36.00	0.19
14	25.42	0.44	16.97	44.35	37.42	0.19
15	33.60	0.22	16.01	41.24	59.27	0.01
16	34.61	0.32	15.08	35.56	51.95	0.02
17	32.78	0.33	11.96	33.64	40.14	0.07
18	18.40	0.84	14.45	27.36	23.87	0.31
19	24.50	1.11	18.40	46.87	22.54	0.65
20	24.46	0.81	14.67	33.58	37.67	0.24
21	30.60	0.64	15.11	44.21	46.81	0.46
22	38.16	0.08	12.95	30.43	22.47	0.04
23	42.12	0.25	10.99	21.15	15.00	0.14
24	42.68	0.94	6.99	12.06	20.21	0.16
25	26.85	0.64	8.93	19.64	14.11	0.21
26	31.20	0.46	14.30	29.69	29.77	0.15
27	25.77	0.52	14.17	27.00	25.71	0.03
28	21.38	0.51	11.33	22.35	24.41	0.03
29	17.50	0.44	12.51	23.42	17.02	0.03
30	9.87	0.30	9.29	17.81	25.11	0.03
31	10.05	1.00	12.60	24.79	27.58	0.11

გეგმარებითი ერთეულის მახლობლად ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების ძირითად წყაროს ავტოტრანსპორტი წარმოადგენს. აქ არსებულ საავტომობილო გზებზე მოძრავი ავტოტრანსპორტი ერთ-ერთი ფაქტორია საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ატმოსფერული ჰაერის მავნე ნივთიერებებითა და ხმაურით დაბინძურების თვალსაზრისით. თუმცა ასევე გასათვალისწინებელია სხვადასხვა სახის სამშენებლო სამუშაოები, რაც ხმაურისა და ატმოსფეროს დაბინძურების ერთ-ერთ წყაროს წარმოადგენს.

დაგეგმილი საქმიანობების განხორციელების შედეგად მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება არ იქონიებს მნიშვნელოვან ზემოქმედებას არსებულ ფონურ მდგომარეობაზე. ატმოსფერულ ჰაერზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ზემოქმედების ხარისხი იქნება მინიმალური.

3.3 ნიადაგის და გრუნტის დაბინძურება

ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე მნიშვნელოვანი ადგილი უჭირავს ნიადაგის/გრუნტის დაბინძურებას სახიფათო ნარჩენებითა და ჩამდინარე წყლებით. ამ მხრივ, ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ობიექტია ბათუმის ნავთობტერმინალი და მასთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურა. ასევე ყოფილი და არსებული საწარმოო და ნაგავსაყრელის ტერიტორია.

გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს ინფრასტრუქტურითა და ანთროპოგენური ზემოქმედებით დატვირთულ უბნებს, სადაც ნიადაგის ნაყოფიერი ფენა სუსტადაა განვითარებული, რაც ინფრასტრუქტურული სამუშაოების განხორციელების შედეგად გამოწვეულ უარყოფით ზემოქმედების რისკებს მინიმუმამდე ამცირებს.

რაც შეეხება გრუნტზე ზემოქმედებას, აღნიშნული დაკავშირებული იქნება ავარიულ დაღვრებთან, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს გრუნტის დაბინძურება. გრუნტის დაბინძურების თავიდან აცილების მიზნით სამშენებლო სამუშაოები უნდა წარიმართოს შესაბამისი გარემოსდაცვითი და უსაფრთხოების ნორმების დაცვით.

წინასწარი შეფასებით ნიადაგსა და გრუნტზე უარყოფითი ზემოქმედება დაბალი მნიშვნელობის იქნება.

3.4 ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლების დაბინძურება

გეგმარებითი ერთეულის საპროექტო ტერიტორიიდან უახლოესი ზედაპირული წყლის ობიექტი ნურის ტბა (უმოკლესი პირდაპირი მანძილი 100 მ.), არდაგანის ტბა (უმოკლესი პირდაპირი მანძილი 950 მ.) და შავი ზღვა (უმოკლესი პირდაპირი მანძილი 190 მეტრი). როგორც საინჟინრო-გეოლოგიურმა კვლევებმა აჩვენა საპროექტო ტერიტორიაზე გრუნტის/მიწისქვეშა წყლები გრუნტის ზედაპირთან საკმაოდ ახლოსაა. დაგეგმილმა სამუშაოებმა შესაძლოა უარყოფითი ზეგავლენა იქონიოს გრუნტის წყლის ხარისხზე, რაც დაკავშირებული იქნება სამუშაოების არასწორ წარმართვასთან და ნარჩენების არასათანადო მართვასთან (განსაკუთრებით თხევადი ნარჩენების).

ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლებზე უარყოფით ზემოქმედება, ასევე მოსალოდნელია ავარიული დაღვრების შემთხვევაში, რისთვისაც გათვალისწინებული უნდა იყოს ავარიულ დაღვრებზე დროული რეაგირების სათანადო ღონისძიებები.

აღსანიშნავია, რომ გეგმარებითი ერთეულის სიახლოვეს წარმოდგენილია ქალაქ ბათუმის საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემა, სადაც ასევე ჩაერთვება საპროექტო ინფრასტრუქტურა. საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემაში ჩართვამდე, დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებისას მკაცრად უნდა იყოს დაცული გარემოსდაცვითი პირობები, რაც მინიმუმამდე შეამცირებს ზედაპირულ წყლებზე უარყოფითი ზემოქმედების ხარისხს.

შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებითა და გარემოსდაცვითი სტანდარტების დაცვის შემთხვევაში ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება დაბალი მნიშვნელობის იქნება.

3.5 აკუსტიკური რეჟიმი

ქალაქ ბათუმში გარემოს ხმაურით დაბინძურების ერთ-ერთი მთავარი წყარო ავტოტრანსპორტია, ასევე სამრეწველო და სამშენებლო პროცესები. ავტოტრანსპორტის

გადაადგილებით გამოწვეული ხმაური საქართველოს ყველა დიდ ქალაქში აჭარბებს ზღვრულად დასაშვებ ნორმებს, მათ შორის ბათუმშიც. ამასთან გასათვალისწინებელია, რომ გეგმარებითი ტერიტორია მდებარეობს სატრანსპორტო ნაკადებით დატვირთულ ზონაში, სადაც ხმაურის ფონური დონე დღის აქტიურ პერიოდში 80 დბა-ს შეადგენს.

ხმაურის მაღალი ფონური დონის გათვალისწინებით, გეგმარებით ერთეულზე სამშენებლო სამუშაოები არ გამოიწვევს აკუსტიკური რეჟიმის მნიშვნელოვან გაუარესებას, ხოლო შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ზემოქმედება უმნიშვნელო იქნება.

ქალაქ ბათუმში აკუსტიკური რეჟიმი რეგულირდება:

- საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით;
- „ქ. ბათუმში, ღამის საათებში ფიერვერკების 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;

ზემოთხსენებული განკარგულების მიხედვით დასაშვები დონეებია:

- ა) მუსიკალური ანსამბლების გამოსვლების დროს _ 80 LA ექვ. დბ. A და 85 LA მაქ. დბ. A A;
- ბ) ელექტროაკუსტიკური სისტემების მუშაობის დროს _ 65 LA ექვ. დბ. A და 70 LA მაქ. დბ. A;
- გ) ყველა ტიპის საკვებ-გასართობ დაწესებულებაში, რომლებიც განთავსებულია ბულვარის ტერიტორიაზე, კერძოდ:
- გ.ა) თუ ასეთი დაწესებულება განთავსებულია „ახალ ბულვარში“, ლეხ კაჩინსკის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე შ. ხიმშიაშვილის ქუჩამდე 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 75 LA ექვ. დბ. A და 80 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე - 40 LA ექვ. დბ. A და 45 LA მაქ. დბ. A. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 60 მეტრის რადიუსში).
- გ.ბ) თუ ასეთი დაწესებულება განთავსებულია „ახალ ბულვარში“, შ. ხიმშიაშვილის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე ლეხ კაჩინსკის ქუჩიდან ეგ. ნინოშვილის ქუჩამდე 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 50 LA ექვ. დბ. A და 55 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე - 30 LA ექვ. დბ. A და 35 LA მაქ. დბ. A. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 20 მეტრის რადიუსში).
- გ.გ) თუ ასეთი დაწესებულება განთავსებულია „ძველ ბულვარში“, ეგ. ნინოშვილის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 35 LA ექვ. დბ. A და 40 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე - 20 LA ექვ. დბ. A და 25 LA მაქ. დბ. A. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 20 მეტრის რადიუსში).
- დ) მოსაზღვრე საცხოვრებელი განაშენიანების ტერიტორიაზე 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 35 LA ექვ. დბ. A და 40 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე - 20 LA ექვ. დბ. A და 25 LA მაქ. დბ. A. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 20 მეტრის რადიუსში).

- ე) ყველა ტიპის საკვებ-გასართობ დაწესებულებაში, რომლებიც განთავსებულნი არიან „ძველი ბათუმის“ ტერიტორიაზე, ასევე ქალაქის სხვა დანარჩენ ნაწილში მდებარე საცხოვრებელ შენობებში ან მათ უშუალო სიახლოვეს 07⁰⁰ საათიდან 24⁰⁰ საათამდე - 25 LA ექვ. დბ. A და 30 LA მაქ. დბ. A (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 10 მეტრის რადიუსში), ხოლო 24⁰⁰ საათიდან 07⁰⁰ საათამდე აიკრძალოს მუსიკალური ანსამბლების, ელექტროაკუსტიკური სისტემისა და სხვა მუსიკალური ინსტრუმენტების მუშაობა.

3.6 ნარჩენების მართვა

ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე ნარჩენების წარმოქმნის არაერთი წყაროა წარმოდგენილი (მოსახლეობა, სხვადასხვა სახის საწარმოები, ბაზრობები, ავტოტექნიკური მომსახურების ობიექტები, კვების ობიექტები, სამედიცინო დაწესებულებები, სამშენებლო სამუშაოები და სხვა), რომელთა გამოც ყოველდღიურად დიდი რაოდენობით ნარჩენები წარმოქმნება. ხშირ შემთხვევაში წარმოქმნილი ნარჩენები სახიფათო ნარჩენების კატეგორიას განეკუთვნება.

ქალაქ ბათუმში საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვებას და ბათუმის მუნიციპალურ ნაგავსაყრელამდე ტრანსპორტირებას შპს „სანდასუფთავება“ უზრუნველყოფს. კომპანიას ქალაქ ბათუმს და აჭარის რეგიონის არაერთ დასახლებულ პუნქტში განთავსებული აქვს საყოფაცხოვრებო ნარჩენებისთვის განკუთვნილი კონტეინერები, რომელთაც გარკვეული პერიოდულობით ემსახურება. აღსანიშნავია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცეცხლაურში ახალი სანიტარული ნაგავსაყრელის მშენებლობა მიმდინარეობს, სადაც როგორც ქალაქ ბათუმში, ასევე აჭარის დანარჩენ ხუთ მუნიციპალიტეტში შეგროვებული ნარჩენები განთავსდება. მანამდე კი, ქალაქ ბათუმში წარმოქმნილი ნარჩენები კვლავ მოუწესრიგებელ ნაგავსაყრელზე განთავსდება.

გეგმარებით ერთეულზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მოსალოდნელია სამშენებლო და საყოფაცხოვრებო ნარჩენების წარმოქმნა. წარმოქმნილი ნარჩენები შეგროვდება სპეციალურად გამოყოფილ ადგილებზე/კონტეინერებში და შემდგომი მართისთვის გადაეცემა ნარჩენების მართვაზე სპეციალური ნებართვისა და/ან რეგისტრაციის მქონე კომპანიებს/პირებს. აღნიშნული ღონისძიებების გათვალისწინებით, ნარჩენების წარმოქმნით გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედება უმნიშვნელო იქნება.

3.7 ბიოლოგიურ გარემოზე ზემოქმედება

ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე არაერთი დიდი ზომის გამწვანებული სივრცეა წარმოდგენილი - ბათუმის ბოტანიკური ბაღი, ბათუმის ბულვარი, 6 მაისის პარკი და სხვა. არსებული გამწვანებული სივრცეების საერთო ფართობის თანაფარდობა ერთ სულ მოსახლეზე გადაანგარიშებით 5-6 მ2-ს შეადგენს.

ქ. ბათუმის მწვანე სივრცეები გამოირჩევა მრავალფეროვნებით, რაც პირველ რიგში განპირობებულია სუბტროპიკული კლიმატით. რეკრეაციულ ზონებში ძირითადად 25 სახეობის ხე-მცენარეა გავრცელებული რომელთა საშუალო წლოვანება 70 წელზე მეტია.

გეგმარებით ერთეულს უშუალოდ ესაზღვრება ბათუმის ბულვარის ტერიტორია. ბათუმის ბულვარი ერთერთი გამორჩეული მწვანე სივრცეა ქალაქის ტერიტორიაზე, რომლის საერთო ფართობია 100 ჰექტარზე მეტია. მთლიანად ბულვარში 30000-ზე მეტი ძირი მცენარეა, საიდანაც ძირითადად შემდეგი ხე მცენარეებია გაბატონებული: ზღვისპირა

ფიჭვი, კვიპაროსი, კედარი, ცხენის წაბლი, კრიპტომერია, ცაცხვი, ნეკერჩხალი, ევკალიპტი და პალმების 3 სახეობა (ფინიკის, მაროსებრი და ქოქოსის).

უახლოეს მომავალში დაგეგმილია ბათუმის ბულვარის მწვანე საფარის კოლექცია იშვიათი და უნიკალური ჯიშის ახალი მცენარეთა სახეობებით გამდიდრდეს. მათ შორის არის საქართველოს წითელი ნუსხის წარმომადგენელი მცენარე - უთხოვარი (პირამიდალური და სფეროსებრი) (*Taxus baccata pyramidalis*) აგრეთვე:

- მტირალა კედარი (*CEDRUS deodara* 'Pendula');
- სოფორა (*SOPHORA japonica* 'Pendula');
- არიზონიკას კვიპაროსი (*CUPRESSUS arizonica*);
- წითელი ნეკერჩხალი (*ACER palmatum* 'Atropurpureum');
- დეკორატიული ტყემალი (*PRUNUS pissardii* 'Nigra');
- ვარდი ჯუჯა (*Rosa mini mix*).

ქალაქ ბათუმის მწვანე სივრცეებში წარმოდგენილი ძირითადი ხე-მცენარეების ნუსხა მოცემულია ცხრილში.

ქ ბათუმის მწვანე სივრცეებში არსებულ ხე-მცენარეთა ძირითადი სახეობების ნუსხა

№	დასახელება	№	დასახელება	№	დასახელება
1.	მაგნოლია დიდყვავილა <i>Magnolia grandiflora</i>	13.	პირამიდალური კვიპაროსი <i>Cupressus sempervirens f. pyramidalis</i>	25.	ქაფურის ხე <i>Cinnamomum camphora</i>
2.	მუხა იაპონური <i>Quercus acuta</i>	14.	ჰორიზონტალური კვიპაროსი <i>Cupressus sempervirens f. Horizontalis</i>	26.	ვაშინგტონია <i>Washingtonia filifera H. Wendl.</i>
3.	ევკალიპტი მანანის <i>Eucalyptus viminalis</i>	15.	კაკლის ხე <i>Juglans regia</i>	27.	ტრახიკარპუსი <i>Trachycarpus Fortunei</i>
4.	კამელია იაპონური <i>Camellia japonica</i>	16.	ზეთის ხილის ხე <i>Olea europaea</i>	28.	ხამეროფსი (ჰუმილუსი) <i>Chamaerops humilis L.</i>
5.	ნეკერჩხალი იაპონური <i>Acer japonicum</i>	17.	პოდოკარპუსი <i>Podocarpus</i>	29.	ფინიკი <i>Phoenix canariensis</i>
6.	კედარი ჰიმალაის <i>Cedrus deodara</i>	18.	მუშმულა <i>Eriobotrya japonica</i>	30.	ბუცია <i>Butia capitata</i>
7.	ფიჭვი <i>Pinus</i>	19.	ტყემალი <i>Prunus cerasifera</i>	31.	ტუია <i>Thuja</i>
8.	წყავი	20.	მაგნოლია სულანჯის	32.	აბელია

	Laurocerasus		magnolia soulangeana		Abelia
9.	ოსმანთუსი Osmanthus fragrans	21.	ხეტიტა (ლირიოდედრონი) Liriodendron tulipifera	33.	ჭყორი Ilex
10.	ირმის რქა Lagerstroemia indica	22.	იორდასალამი ხისებრი Paeonia arborea	34.	ჭანჭყატი Euonymus
11.	ტერნსტრემია იაპონური Ternstroemia japonica	23.	პირაკანტა Pirakanta	35.	კომშიხენომელესი (იაპონური კომში) Chaenomeles japonica
12.	ღვია (საბალო ფორმები) Juniperuc Sabina	24.	მიხელია Michelia	36.	ფოტინია Photinia

უშუალოდ გეგმარებითი ერთეული მცენარეული საფარით ღარიბია. სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას არსებული მწვანე საფარის მნიშვნელოვანი ნაწილი შენარჩუნდება, ხოლო განაშენიანება ითვალისწინებს ახალი გამწვანების მოწყობას.

საპროექტო ტერიტორია მსხვილი ძუძუმწოვრებისთვის და მტაცებლებისთვის საბინადრო გარემოს არ წარმოადგენს, რადგან ტერიტორია ანთროპოგენურად დატვირთულ ზონას წარმოადგენს. პროექტის განხორციელებისას, შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ბიომრავალფეროვნებაზე უარყოფითი ზემოქმედება უმნიშვნელო იქნება.

3.8 ადამიანის ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებაზე ზემოქმედება

პროექტით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელების პერიოდში არსებობს ადამიანის ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული რისკები, რაც შეიძლება გამოწვეული იყოს ავარიული სიტუაციებითა და სამუშაო პირობების დარღვევით. ტექნიკა-დანადგარების არასწორი მართვამ, მძიმე სამუშაოებმა, ინდივიდუალური დაცვის საშუალებების გარეშე მუშაობამ და სხვ. შესაძლებელია ადამიანის ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებაზე იქონიოს როგორც პირდაპირი, ასევე არაპირდაპირი უარყოფითი ზეგავლენა. პირდაპირი უარყოფითი ზეგავლენა შესაძლოა მძიმე შედეგებითაც დამთავრდეს.

სამშენებლო სამუშაოების განმახორციელებელმა კომპანიამ სამუშაო ზონებში უნდა უზრუნველყოს შრომის უსაფრთხოების მაქსიმალური დაცვა. პერსონალის უსაფრთხოება რეგლამენტირებული უნდა იყოს შესაბამისი სტანდარტებით, სამშენებლო ნორმებით და წესებით. სამუშაოების წარმოებისას მშენებელი კომპანიის მიერ დანიშნული/მოწვეული უნდა იყოს შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტი, რომელიც უზრუნველყოფს შრომის უსაფრთხოების ნორმების დაცვასა და უსაფრთხოების ღონისძიებების დანერგვას.

ჯანმრთელობის დაცვისა და შრომის უსაფრთხოების ნორმების დაცვა/გათვალისწინების შემთხვევაში, ადამიანების ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებაზე პირდაპირი უარყოფითი ზემოქმედება დაბალი მნიშვნელობის იქნება.

4 გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია თავისი მასშტაბიდან გამომდინარე გარემოზე მკვეთრ უარყოფით ზემოქმედებას არ იქონიებს. თუმცა პროექტით გათვალისწინებული კონცეფციის განხორციელებისას აუცილებელი იქნება გატარდეს რიგი შემარბილებელი ღონისძიებები. გასატარებელი შემარბილებელი ღონისძიებები შეიძლება დავეყთ ორ ჯგუფად - 1) ადამიანის ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებასთან დაკავშირებული შემარბილებელი ღონისძიებები და 2) გარემოსადგენითი შემარბილებელი ღონისძიებები.

ადამიანის ჯანმრთელობისა და უსაფრთხოების დასაცავად უნდა გატარდეს შემდეგი შემარბილებელი ღონისძიებები:

- სამუშაოებში ჩართული პერსონალი უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ინდივიდუალური დაცვის საშუალებებით;
- დაცული უნდა იყოს სამუშაო გრაფიკი;
- საშიშპირობებიანი, მავნე და მძიმე სამუშაოების შემთხვევაში პერსონალის უსაფრთხოებისთვის უნდა გატარდეს დამატებითი შემარბილებელი ღონისძიებები;
- პერიოდულად გაკონტროლდეს მანქანა-დანადგარების გამართულობა;
- საქმიანობის განმახორციელებელი კომპანიის მიერ უნდა დაინიშნოს შრომის უსაფრთხოების სპეციალისტი, რომელიც უზრუნველყოფს შრომის უსაფრთხოების ნორმების დაცვასა და უსაფრთხოების ღონისძიებების გატარებას;
- პერსონალს უნდა ჩაუტარდეს ცნობიერების ამაღლებისა სწავლებები უსაფრთხოებისა და შრომის დაცვის საკითხებზე;

საპროექტო კონცეფციის განხორციელებისას, საჭიროების შემთხვევაში, უნდა გატარდეს შემდეგი შემარბილებელი ღონისძიებები:

- ზეთებისა და საწვავის ავარიული დაღვრის შემთხვევაში გატარდეს დაღვრაზე რეაგირების ღონისძიებები. დაბინძურებული ფენა უნდა მოიხსნას დაუყოვნებლივ და რემიდიაციისთვის გადაეცეს შესაბამისი ნებართვის მქონე კონტრაქტორ კომპანიას;
- ყველა სახის წარმოქმნილი ნარჩენების მართვა უნდა განხორციელდეს სათანადოდ;
- სამუშაოებში გამოყენებული ტრანსპორტი და დანადგარები უნდა აკმაყოფილებდეს უსაფრთხოების ნორმებს, რისთვისაც სამუშაოების დაწყებამდე უნდა შემოწმდეს მათი ტექნიკური მდგომარეობა;
- სატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილებისას დაცული უნდა იყოს ოპტიმალური სიჩქარე;
- მნიშვნელოვანი ხმაურის გამომწვევი სამუშაოები განხორციელდეს მხოლოდ დღის საათებში;
- სამუშაოების განხორციელებისას მტვერწარმოქმნელი მასალების დამუშავებისთვის გამოყენებული უნდა იქნეს სველი ჭრის მეთოდი;

- ქარიან ამინდში უნდა შეიზღუდოს მტვერწარმოქმნელი სამუშაოების შესრულება;
- ხმაურმის დონის კანონით დადგენილი ზღვრული ნორმების გადაჭარბების შემთხვევაში, საჭიროებისამებრ უნდა განხორციელდეს ხმაურის გავრცელების საწინააღმდეგო ღონისძიებები, კერძოდ:
 - ✓ დანადგარებისა და ტექნიკის ხმაურის დონე შემცირდეს სხვადასხვა ტექნიკური გადაწყვეტებით;
 - ✓ შეძლებისდაგვარად შეიზღუდოს ხმაურის გამომწვევი წყაროების ერთდროული მუშაობა.

გარდა ზემოთ აღნიშნული შემარბილებელი ღონისძიებებისა, შესაძლოა საჭირო გახდეს სხვა სახის შემარბილებელი ღონისძიებების გატარება, რაც დამოკიდებული იქნება შესასრულებელი სამუშაოების სპეციფიკასა და მასშტაბზე.

დასკვნა:

გეგმარებითი ერთეულზე არ არის დაგეგმილი, ჰაერის, წყლის და ნიადაგის დამაბინძურებელი მასშტაბური ობიექტების განთავსება და შესაბამისად გეგმარებითი ერთეული არ მოახდენს უარყოფით გავლენას გარემოზე. პროექტი არ ითვალისწინებს საჯარო სივრცეებში განთავსებული ხის მოჭრას. სამშენებლო სამუშაოების წარმოების დროს წარმოშობილი ზედმეტი გრუნტი და სამშენებლო ნარჩენები გატანილ იქნება შესაბამისი სამსახურების მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე. სასტუმრო კომპლექსები თავისი სპეციფიკით არ გამიწვევს ხმაურს და აკუსტიკური რეჟიმის დარღვევას. საპროექტო ტერიტორიაზე არ არის წარმოდგენილი ჭარბტენიანი ტერიტორიები, ამდენად მასზე რაიმე ზემოქმედება არ არის მოსალოდნელი. მიმდებარე გზები და ნაკვეთები უზრუნველყოფილია სანიაღვრე სისტემით. ტერიტორიიდან საყოფაცხოვრებო და სხვა სახის ნარჩენების (სახეობის მიხედვით დახარისხებული სახით) გატანა მოხდება ორგანიზებულად ქალაქ ბათუმის დასუფთავების სამსახურის მიერ შესაბამისი ხელშეკრულების საფუძველზე. თავისი სპეციფიკის, მასშტაბისა და მდებარეობიდან გამომდინარე ობიექტის ექსპლუატაციამ არ შეიძლება გამოიწვიოს რაიმე ტრანსსასაზღვრო უარყოფითი ზემოქმედება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასტუმრო კომპლექსების განთავსება და მისი შემდგომი ექსპლუატაცია, ობიექტის თავისებურებიდან გამომდინარე ვერ/არ მოახდენს მნიშვნელოვან უარყოფით გავლენას გარემოზე.

თანახმად გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის მე-20 და 21-ე ნაწილებისა, სტრატეგიული დოკუმენტი, რომელიც ეხება თვითმმართველი ქალაქის ტერიტორიას არ ექვემდებარება სგმ. თუმცა, თუ მერია მიიჩნევს, რომ საჭიროა დააზუსტოს წინამდებარე დავალებით შესამუშავებელი გეგმისთვის სგმ საჭიროება, იგი უფლებამოსილია შესაბამის უწყებებს მიმართოს სკრინინგის განცხადებით, რომლის შედეგების მიხედვით ჩატარდება ან არ ჩატარდება სგმ.

ვინაიდან გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს თვითმმართველი ქალაქის ტერიტორიაზე და მისი განვითარება არ ახდენს გარემოზე ხანგრძლივ და შეუქცევ ან მალალი კუმულაციური ეფექტის მქონე ზემოქმედებას, გარემოს ან/და ადამიანის ჯანმრთელობას არ უქმნის მომეტებულ რისკს, არ ახდენს ზემოქმედებას უნიკალური ბუნებრივი მახასიათებლების ან კულტურული მემკვიდრეობის შემცველ ტერიტორიაზე, დაცულ ტერიტორიებზე, აგრეთვე იმ ტერიტორიაზე ან/და ლანდშაფტზე, რომელსაც მინიჭებული აქვს ადგილობრივი ან/და საერთაშორისო მნიშვნელობის სტატუსი, გარემოსდაცვითი

შეფასების კოდექსის მოთხოვნებიდან გამომდინარე განაშენიანების დეტალური გეგმა არ საჭიროებს სტრატეგიულ გარემოსდაცვით შეფასებას და სკრინინგის პროცედურას.

ყოველივე ზომოაღნიშნულიდან გამომდინარე შესაძლებელია გამოვიტანოთ დასკვნა, რომ ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. №39-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 05.23.02.020) და შ. რუსთაველის ქ. №44-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 05.23.01.001), სამშენებლოდ განვითარების მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის განხორციელება, გარემოსდაცვითი კანონმდებლობით და სტანდარტებით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესრულებისა და სწორი მენეჯმენტის პირობებში, ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე, სოციალურ და ბუნებრივ გარემოზე უარყოფით ზემოქმედებას არ იქონიებს.



ლევან ზაზაძე

ეკოლოგიისა და გარემოს დაცვის დოქტორი

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის კვლევა

განმარტებითი ბარათი

გეგმარებით ერთეული მოქცეულია ნინოშვილის, რუსთაველის ქუჩებს შორის და ამ ქუჩებს შორისი გასასვლელებს შორის. განვიხილავთ გეგმარებითი ერთეულის ნაწილზე, ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ.N05.23.02.020) დაშ. რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ.N05.23.01.001) სასტუმრო კომპლექსების განთავსების პროექტის განხორციელების შემდგომ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე ზეგავლენას, სატრანსპორტო/საქვეითე ინფრასტრუქტურის არსებულ მდგომარეობასა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურებას.

შესავალი

ავტომობილზაციის სწრაფი (საქართველოში ამჟამად 1 228 000 მეტი ერთეული სატრანსპორტო საშუალებაა რეგისტრირებული) განვითარება და შედეგად სატრანსპორტო ნაკადების მოძრაობის ინტენსივობისა და სიმკვრივის ზრდა, განსაკუთრებული ყურადღების მიქცევას საჭიროებს ქალაქებისა და დაბების ინფრასტრუქტურის დაგეგმარების პროცესში, ვინაიდან ავტომობილზაციის დონეს საგრძნობლად ჩამორჩება საგზაო ქსელის ინფრასტრუქტურის განვითარება. აუცილებელია სატრანსპორტო ნაკადების მოძრაობის ინტენსივობების პირობებში საგზაო ქსელის გამტარუნარიანობის კონტროლი, რათა ავიცილოთ საცობების წარმოქმნა ზღვრულ სიდიდემდე მიღწევამდე.

საქალაქო მაგისტრალზე მოძრაობის ინტენსივობის პროგნოზირება, ქალაქის როგორც ცალკეულ მონაკვეთებზე ასევე მთელ საგზაო ქსელში გამტარუნარიანობის უზრუნველყოფის, ქალაქის ტერიტორიაზე ავტომობილების პარკინგების, მისი გარემომცველ გარემოზე ზემოქმედების ამოცანის გადაჭრას, დღეისათვის აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა, არა მხოლოდ ქალაქმშენებლობის გენერალურიგეგმის ფორმირებისას, არამედ ქალაქის ცალკეული რაიონების ან კონკრეტული ობიექტების დეტალური გეგმის დამუშავებისას. საქალაქო საავტომობილო ტრანსპორტი წარმოადგენს მოსახლეობის ცხოვრების განუყოფელ ნაწილს. ის გავლენას ახდენს ქალაქის არა მხოლოდ ეკონომიკაზე, არამედ მის სოციალურ განვითარებაზე.

საგზაო მოძრაობის ორგანიზაციას სერიოზულ სირთულეს უქმნის, ეგრეთ წოდებული „პიკური“ დატვირთვა, რომლის დროს მნიშვნელოვნად იზრდება სატრანსპორტო ნაკადის მოძრაობის ინტენსივობა.

თანამედროვე ქალაქებში, გადატვირთულობის სირთულეები გადაიჭრება ორი გზით: არსებულ ქუჩებზე მოძრაობის ორგანიზაციით და ქსელის რეკონსტრუქციით, რომელიც თავისი ფუნქციონალური ნიშანთვისებებით ყოფს სატრანსპორტო ნაკადს. სატრანსპორტო ნაკადის ქვეითთა ნაკადისაგან გამოცალკავება უზრუნველყოფს ქუჩების მაღალ გამტარუნარიანობას.

ასევე რეკომენდირებულია საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გამოყოფა შესაბამისი ქუჩის სატრანსპორტო პარამეტრების გათვალისწინებით.

ზემოაღნიშულიდან გამომდინარე, შესაძლებელია ვთქვათ, რომ ქალაქმშენებლობის განვითარებაზე, ასევე უდიდეს ზეგავლენას ახდენს საქალაქო საზოგადოებრივი ტრანსპორტისა და მისი თანმდევი ინფრასტრუქტურის გამართული მუშაობა.

შესაბამისად, ქალაქის მობინადრეთა ცხოვრების პირობებზე, უსაფრთხოების ნორმატივების გათვალისწინებით, მათ კომფორტულ ტრანსპორტბელურობაზე ზეგავლენას ახდენს სატრანსპორტო და ქვეითთა ნაკადების გამართული, რეგულირებული გადაადგილება, მოძრაობის სიჩქარე, ავტომობილების პარკინგი და გარემოს ეკოლოგიური მდგომარეობა.

დაგეგმილი პროექტისა და მიმდებარე ტერიტორიის დადებითი მხარეები

- პროექტით იგეგმება მიმდებარე ქუჩის ნაწილის მოწესრიგება, დადგენილი პარამეტრებისა და ნორმების შესაბამისად (ტროტუარის რეაბილიტაცია და საგზაო ნიშნების მონტაჟი).
- საპროექტო ტერიტორიებზე შესასვლელად გათვალისწინებულია 10 მეტრი სიგანის ცალმხრივი შიდა შემოსავლელი გზა (ჯიბე). შედეგად შემსვლელი სამანქანო ნაკადი გვერდს აუვლის რუსთაველის ქუჩას და მგზავრთა გადმოსხმის დროს არ შეაფერხებს სამანქანო მოძრაობას.
- გათვალისწინებულია მინიმუმ 4 მეტრი სიგანის საზოგადოებრივი საქვეითე ტროტუარი, რაც საკმარისი და მისაღებია ქვეითთა კომფორტული, უსაფრთხო გადაადგილებისთვის.
- რუსთაველის ქუჩაზე საკვლევ არეალში შესწავლის შედეგად გამოვლინდა რომ ტროტუარებზე არ გვხვდება ქვეითთა დატვირთული მოძრაობა და რაც მთავარია ტროტუარების არსებული პარამეტრები აკმაყოფილებს ფეხითმოსიარულეთა მოთხოვნებს უსაფრთხოდ გადასაადგილებლად (ტროტუარების სიგანე ძირითადად 2 მეტრზე მეტია და კონსტრუქციულად გამოყოფილია სამანქანო სავალი ნაწილისგან)
- საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესაბამისად საპროექტოდ გათვალისწინებულია ტროტუარებზე უნარშეზღუდულთა პანდუსების მოწყობა. ასევე ტერიტორიაზე სამანქანო შესასვლელ-გამოსასვლელზე მოინიშნება საქვეითე ზებრა გადასასვლელი და მოეწყობა შესაბამისი საგზაო ნიშნები მძღოლების გასაფრთხილებლად.
- სამანქანო შესვლა/გამოსვლის მანევრი დარეგულირდება შესაბამისი ნიშნებითა და პარამეტრებით.
- დაგეგმარდება დადგენილი ნორმების შესაბამისი სრულიად გამართული და რეგულირებული სამანქანო და საქვეითე ინფრასტრუქტურა.
- საპროექტო პარკირებების უმეტესი ნაწილი მოეწყობა შენობაში შიდა/მიწისქვეშა პარკინგზე. საპროექტო ნაწილზე გამოირიცხება არარეგულირებული პარკირება.
- აღსანიშნავია, რომ რუსთაველის ქუჩის მიმდებარედ დიდი მოცულობის სარეკრეაციო სივრცეების არსებობიდან გამომდინარე მიმდებარე ტერიტორიებზე პოპულარულია

ფეხით გადაადგილება, რაც მგზავრთა გადაადგილების მოდალურ განაწილებაზე დადებითად მოქმედებს.

საქვეითე ინფრასტრუქტურის ზოგადი აღწერა და რეკომენდაციები

საპროექტო ტერიტორიების და გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ არსებული საქვეითე ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა ძირითადად დამაკმაყოფილებელია: ტროტუარები კონსტრუქციულად გამოყოფილია სამანქანე სავალი ნაწილისგან, ტროტუარების სიგანის პარამეტრები აკმაყოფილებს ქვეითთა უსაფრთხოდ გადაადგილებას. ზედაპირზე დაგებულია ფილაქანი და საქვეითე გადასასვლელები მონიშნულია „ზებრა“ მონიშვნით.

საპროექტო ობიექტებს საფეხმავლო მისაწვდომობის ფარგლებში გააჩნია ყველა საჭირო საყოფაცხოვრებო ფუნქციის მქონე ობიექტი. მიმდებარე ტერიტორია მდიდარია სარეკრეაციო გამწვანებული სივრცეებით (სკვერი, ბულვარი), ასევე იქვია სანაპიროც და მრავალი ტურისტული და არამხოლოდ ტურისტული მიზიდვის ობიექტი. ფაქტობრივი მდგომარეობით და ასევე პროექტის განხორციელების შემდგომ ადამიანთა გადაადგილება განხორციელდება უმეტესად ფეხით და ნაკლებად გამოიყენებენ ავტომობილს რაც სატრანსპორტო ნაკადების დატვირთვაზე დადებითად აისახება.

ქუჩაზე ტროტუარების მცირე მონაკვეთებზე აღინიშნა ზედაპირის დაზიანება (საჭიროებს რეაბილიტაციას). მიმდებარე მიწის ნაკვეთების ან/და ობიექტების შესასვლელებზე რეკომენდირებულია ზებრა გადასასვლელების მონიშვნა, ასევე საქვეითე ინფრასტრუქტურა სრულად ადაფტირდეს შშმ პირთათვის. რეკომენდირებულია მიმდებარე მიწის ნაკვეთების ან/და ობიექტების სამანქანე შესასვლელ/გამოსასვლელების სიგანისთვის განისაზღვროს არანაკლებ 3,5 და არაუმეტეს 6 მეტრი. ქვეითთა უსაფრთხოდ გადასადგილებლად მნიშვნელოვანია, რომ ის ძირითადად გადაადგილდებოდეს კონსტრუქციულად გამოყოფილ ტროტუარზე და რამდენადაც შესაძლებელია, ნაკლები მანძილის დაფარვა უწევდეს სამანქანე სავალი ნაწილის, სამანქანე შესასვლელ/გამოსასვლელების გადაკვეთისას. მნიშვნელოვანია, რომ ნებისმიერი საქვეითე გადაკვეთის ლოკაციის შესახებ გაფრთხილდეს გადამკვეთი სამანქანო ნაკადი შესაბამისი საგზაო ნიშნებით.

ზემოხსენებული რეკომენდაციები გათვალისწინებულია საპროექტო ტერიტორიებისთვის და შესასვლელ/გამოსასვლელი მკაცრად რეგულირდება საგზაო ნიშნებით.

სამანქანე მოძრაობის ზოგადი აღწერა და რეკომენდაციები

რუსთაველის გამზირი წარმოადგენს საერთო სარგებლობის, ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზას. სამანქანე სავალი ნაწილის ზედაპირი წარმოადგენს ქვაფენილს. მოძრაობა ორმხრივია და თითოეული მიმართულებისთვის განსაზღვრულია 2 სამოძრაო

ზოლი. საპირისპიროდ მოძრავი მიმართულებები გამოყოფილია გამყოფი ზოლით. მომიჯნავე ქუჩები განკუთვნილია მსუბუქი ავტომობილებისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოძრაობისათვის. სატვირთო ავტომობილების, მისაბმელიანი და ნახევარმისაბმელიანი სატრანსპორტო საშუალების მოძრაობა აკრძალულია.

ქუჩის დაბალი სამანქანე გამტარუნარიანობისა და ინტენსიური ქვეითთა გადაადგილების გათვალისწინებით, ობიექტიდან გამომავალი და შემავალი ავტომანქანებისათვის საჭიროა მკაცრი საგზაო რეგულაციების დაწესება, კერძოდ, რუსთაველის გამზირიდან შესასვლელად ავტოსატრანსპორტო საშუალებას მოუწევს გადაკვეთოს საფეხმავლო ტროტუარი, სადაც ინტენსიურად გადაადგილდება ქვეითად მოსიარულე, განსაკუთრებით ზაფხულის თვეებში, როცა ქალაქში მკვეთრად იზრდება ტურისტული ნაკადები, ამიტომ უსართხობის მიზნით აუცილებელია მოეწყოს შესაბამისი საგზაო ნიშნები. რუსთაველის გამზირი ქ. ბათუმის პირობებში ითვლება ინტენსიური მოძრაობის ქუჩად, მისი სატრანსპორტო გამტარუნარიანობა გადამკვეთი ქუჩებისა და შუქნიშნების გათვალისწინებით პიკურ სიტუაციაში (ზაფხულის თვეებში) შეადგენს საშუალოდ-1800 ავტომობილს საათში, დღე-ღამეში საშუალოდ-25-30 ათას ავტომობილს, შესაბამისად ობიექტიდან ავტომობილების შესვლა-გამოსვლის მანევრი რიგ შემთხვევებში შეიძლება ტრანსპორტის მოძრაობის დაბრკოლების მიზეზი გახდეს. პრობლემის მაქსიმალურად თავიდან აცილების მიზნით საჭიროა სწორად იქნას დაპროექტებული ტროტუარზე მანქანის შესასვლელი არეალი, რათა ავტომობილს მოუწიოს რაც შეიძლება ნაკლებად დამაბრკოლებელი მანევრის შესრულება.

ზემოთხსენებული გათვალისწინებულია საპროექტო ობიექტებისთვის. საპროექტო ობიექტებთან მისასვლელად მოწყობილია სპეციალური სამანქანე ჯიბე. შესასვლელად განსაზღვრულია 6 მეტრის სიგანის 2 ზოლიანი სამანქანე შესასვლელი და გამოსასვლელად მანევრის მართობულად განსაზღვრულია 3,5 მეტრი სიგანის გამოსასვლელი, შედეგად შემსვლელი მანქანებისგან სწრაფად დაიცლება ქუჩა, ხოლო ობიექტიდან მანქანების გამოსვლა განხორციელდება რიგითობით და ქუჩაზე მოძრაობა ნაკლებად შეფერხდება. სამანქანო შესვლა/გამოსვლა განხორციელდება მკაცრად მარეგულირებელი საგზაო ნიშნებით. ვინაიდან ქუჩას არ გააჩნია გარე პარკირების რესურსი და ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ ყველა შემთხვევაში რეკომენდირებულია პარკირებები მოეწყოს შენობაში ან/და მიწისქვეშ, რათა პრიორიტეტი მიენიჭოს ქვეითს, შესაბამისად დაგეგმილია პარკირებების თითქმის მთლიანი მოცულობის შენობაში განთავსება, ხოლო გარე არარეგულირებული პარკირებები გამოირიცხება. საპროექტო ობიექტებში დაგეგმილია 300 შიდა (მიწისქვეშა პარკინგი) და 50 გარე საპარკინგე ადგილის მოწყობა.

გარდა ზემოთაღნიშნულისა საკვლევი არეალის მიმდებარედ, 100-150 მეტრის რადიუსში განთავსებულია საერთო სარგებლობის ფასიანი ავტოსადგომები, რომელიც საჭიროების შემთხვევაში დააკმაყოფილებს ობიექტის სტუმარ-მომხმარებელ ავტომფლობელებს.

არსებული სატრანსპორტო მოძრაობის რეორგანიზება დაგეგმილი არ არის.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურება

გეგმარებით ერთეულზე საკვლევი საამშენებლო ობიექტები უზრუნველყოფილია საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურებით. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საფეხმავლო მისაწვდომობის ფარგლებში (2-5 წთ საფეხმავლო მანძილზე) მდებარეობს საზ. ტრანსპორტის გაჩერებები, სადაც ავტობუსები მოძრაობენ საშუალო დატვირთულობით. მარშრუტების გადახედვის შედეგად ირკვევა რომ მგზავრებს შეუძლიათ ყველა საჭირო მიზიდვის ობიექტამდე უპრობლემოდ გადაადგილება ზედმეტი გადაჯდომების გარეშე. მუნიციპალური ავტობუსები ასრულებენ რეგულარულ რეისებს დადგენილი გრაფიკების მიხედვით შემდეგ მარშრუტებზე: N1; N1ა; N7; N7ა; N10; N10ა; N17. მოცემული ობიექტის მიმდებარედ, უახლოესად 50 მეტრის რადიუსში განთავსებულია ავტობუსის გაჩერების მიმანიშნებელი საინფორმაციო დაფები დალითონის შემინული მგზავრთა მოსაცდელეები. აღნიშნული ნომრის ავტობუსებს შორის ინტერვალი მერყეობს საშუალოდ 10–დან–17 წუთამდე.

დამატებით:

დაანგარიშებულია მოცემული საკვლევი ობიექტიებიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და საჭირო დრო მათ დასაფარავად, ასე მაგალითად: სარფის საბაჟო გამშვებ პუნქტამდე მანძილია–20 კმ და მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს მსუბუქი ავტომობილისათვის–28 წთ; ადლიის „გაფორმების ეკონომიკურ ზონა“–მდე მანძილი–6,9 კმ; მის დასაფარად საჭირო დრო–13 წთ; ბათუმი ცენტრალი(რკინიგზის სადგური)–4.2 კმ, დაფარვის დრო–15 წთ; ბათუმის ცენტრალურ ავტოსადგურამდე მანძილი–7,9 კმ, საჭირო დრო მის დასაფარად–22 წთ; ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტამდე მანძილი შეადგენს–5,8 კმ–ს, მის დასაფარად საჭირო დრო–12 წთ; ბათუმის პორტის „გაფორმების ეკონომიკური ზონა“–მდე მანძილი–4,9 კმ, დაფარვის დრო–10 წთ. ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ავტოგასამართი სადგური „რომპეტროლი“ მდებარეობს გორგილაძისა და ჯავახიშვილის ქუჩის კუთხეში, მანძილი სადგურამდე შეადგენს–600 მ–ს. მათ დასაფარად მსუბუქ ავტომობილს დაჭირდება–4 წთ.

დასკვნა:

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე შესაძლებელია გავაკეთოთ დასკვნა, რომ გეგმარებითი ერთეულის მოცემულ საკვლევ ობიექტებზე/ნაკვეთებზე მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსების მშენებლობის განხორციელება, ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი

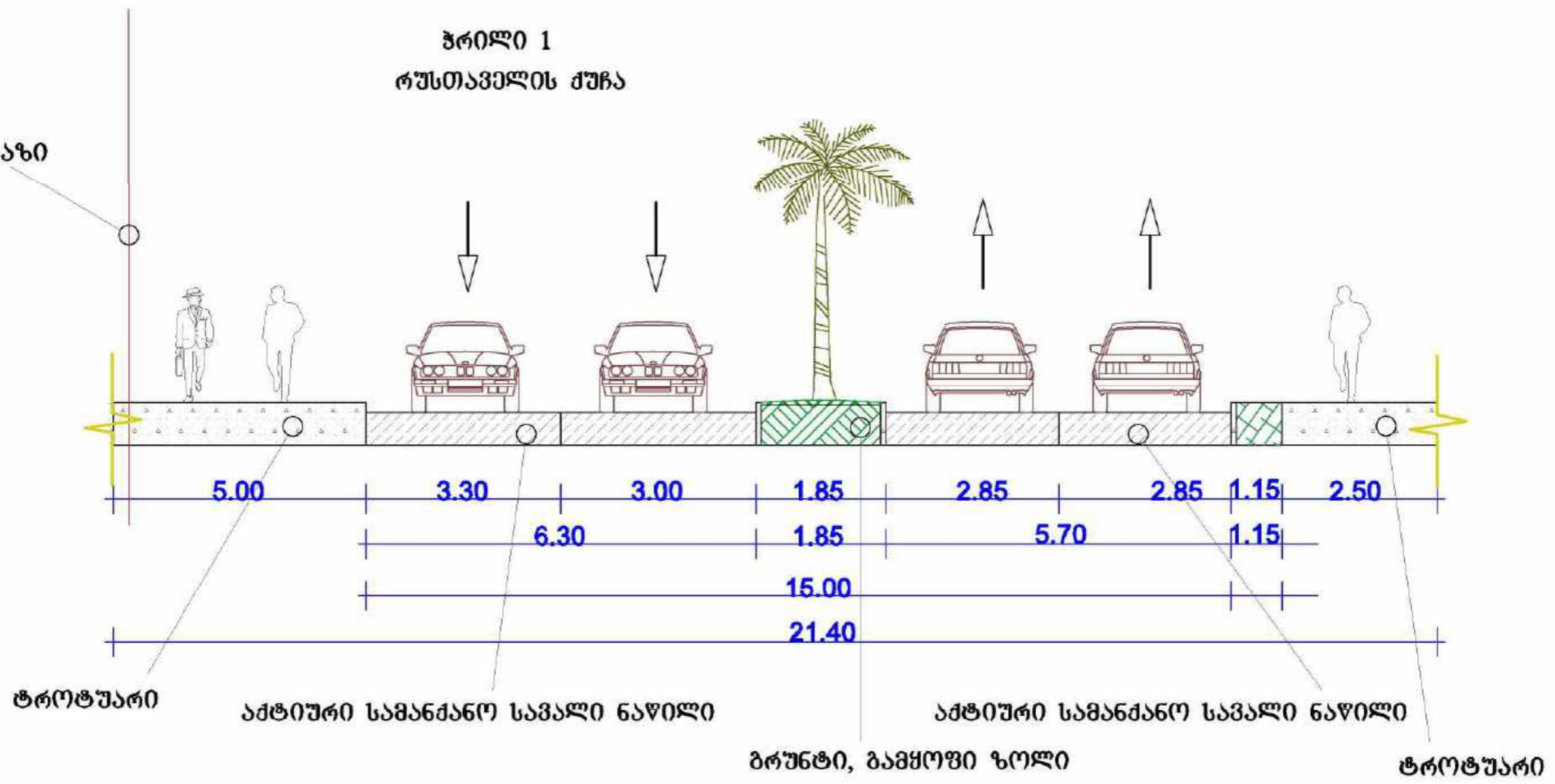
რეკომენდაციის შესრულების გათვალისწინებით, ვერ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.

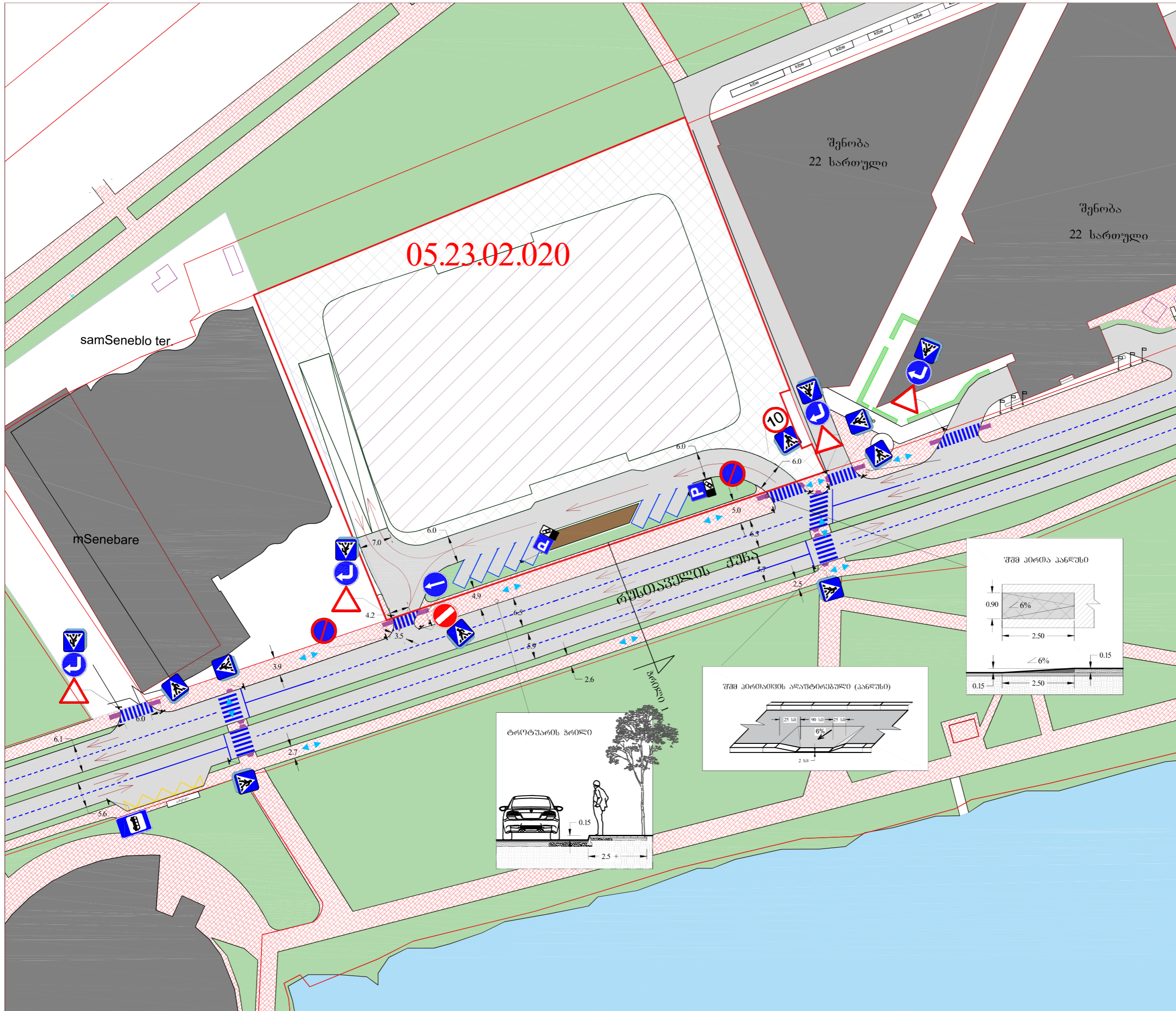
შემსრულებელი: ილია ხუციშვილი



პრილი 1
რუსთაველის ქუჩა

წითელი ხაზი





ქ. ბათუმში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის
(ს.კ 05.23.02.020)
საზღაო მოძრაობის ორგანიზაციის
მუშაობის სქემა (დასრულებული ვარიანტი)

დამკვეთი

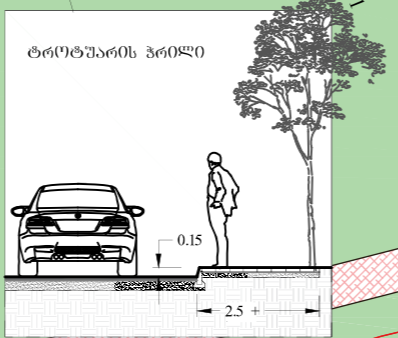
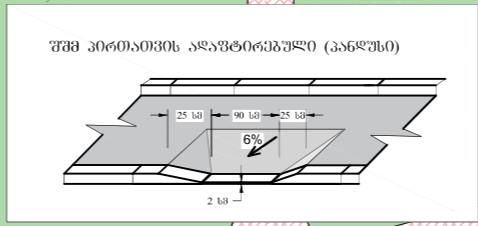
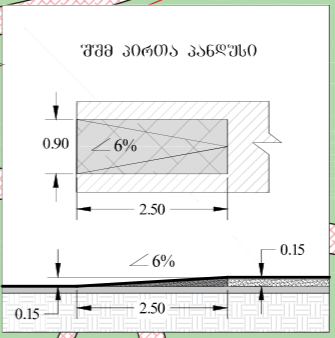
შემსრულებელი: შავლაშვილი მაკრამი
ტელ: +995 592 34 64 95

ნახაზის დასახელება:
საზღაო მოძრაობის ორგანიზაციის სქემა
თარიღი: 05.06.2021
მასშტაბი: პირობითი

(Handwritten signature)

საზღაო მოძრაობის ორგანიზაციის ტექნიკური
საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

- სამხენსო სავალი ნაწილი
- ტროტუარი
- სარეკონსტრუქციო ობიექტი
- შუბ პირთა პანდუსი
- საკვეთე გადასასვლელი
- საავტომობილო გადაადგილება
- საკვეთე გადაადგილება

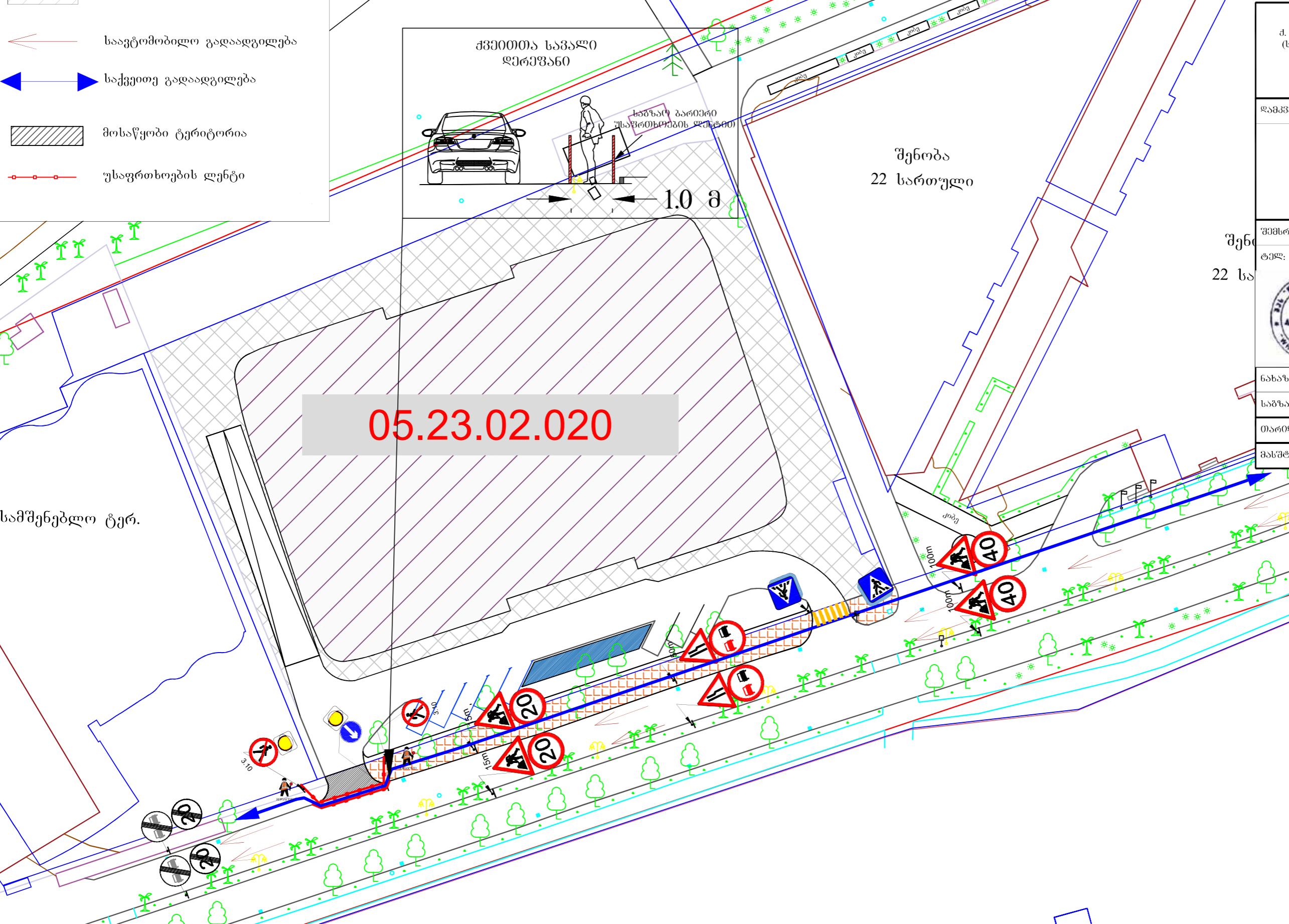


2.3	3.1	3.24	3.28	4.1.1
4 ცალი	1 ცალი	1 ცალი	2 ცალი	1 ცალი
4.1.2	5.19.1	5.19.2	5.16	7.4
4 ცალი	12 ცალი	12 ცალი	1 ცალი	2 ცალი
8.6.3				
2 ცალი				

საგზაო მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკური საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

1.21.2	1.26	3.10	3.20	3.21	3.24	3.24	3.25	4.2.2	5.19.1	5.19.2	T7	მძღოლში
2 ც	4 ც	2 ც	2 ც	2 ც	2ც	2 ც	2 ც	1 ც	2 ც	2 ც	2 ც	2 აღაზიანო

- საპროექტო ტერიტორია
- საავტომობილო გადაადგილება
- საქვეითე გადაადგილება
- მოსაწყობი ტერიტორია
- უსაფრთხოების ღეხტი



ქ. ბათუმში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.პ 05.23.02.020) შესასრულ-გამოსასრულელი გზის მოწყობის პერიოდში არსებული სიტუაციის საგზაო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი სქემა	
დამკვეთი	
დირ:	
შემსრულებელი	შავლაშვილი მაქსიმე
ტელ:	+995 592 34 64 95
ნახაზის დასახელება:	
საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა	
თარიღი	05.06.2021
მასშტაბი	პირობითი

- შენიშვნა:
- დროებითი სქემა შედგენილია "საქართველოს კანონის საგზაო მოძრაობის შესახებ" და „(ო)დგ 218.6.014-2014“ ის მოთხოვნებით
1. იმის გამო, რომ სამშენებლო ზონა მოდერნიზაციის სატრანსპორტო ნაკადის განხილვის მიზნით ტერიტორიაზე, კურორტული, განლაგების და სტაბილიზაციის ზონები არ გვაქვს.
 2. გამაფრთხილებელი ზონის სიგრძე შეადგენს 100 მეტრს.
 3. ავტომობილთა და ქვეითთა უსაფრთხო გადაადგილების უზრუნველყოფის მიზნით ტერიტორიის მისასრულებლად მორიგებულ რაგიონში აღჭურვილი ერთი მძღოლში პარკინგი.

საგზაო მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკური
საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები



1.26
4 ც



3.20
2 ც



3.21
2 ც



3.24
2 ც



3.24
2 ც



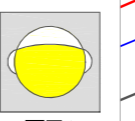
3.25
2 ც



5.19.1
2 ც

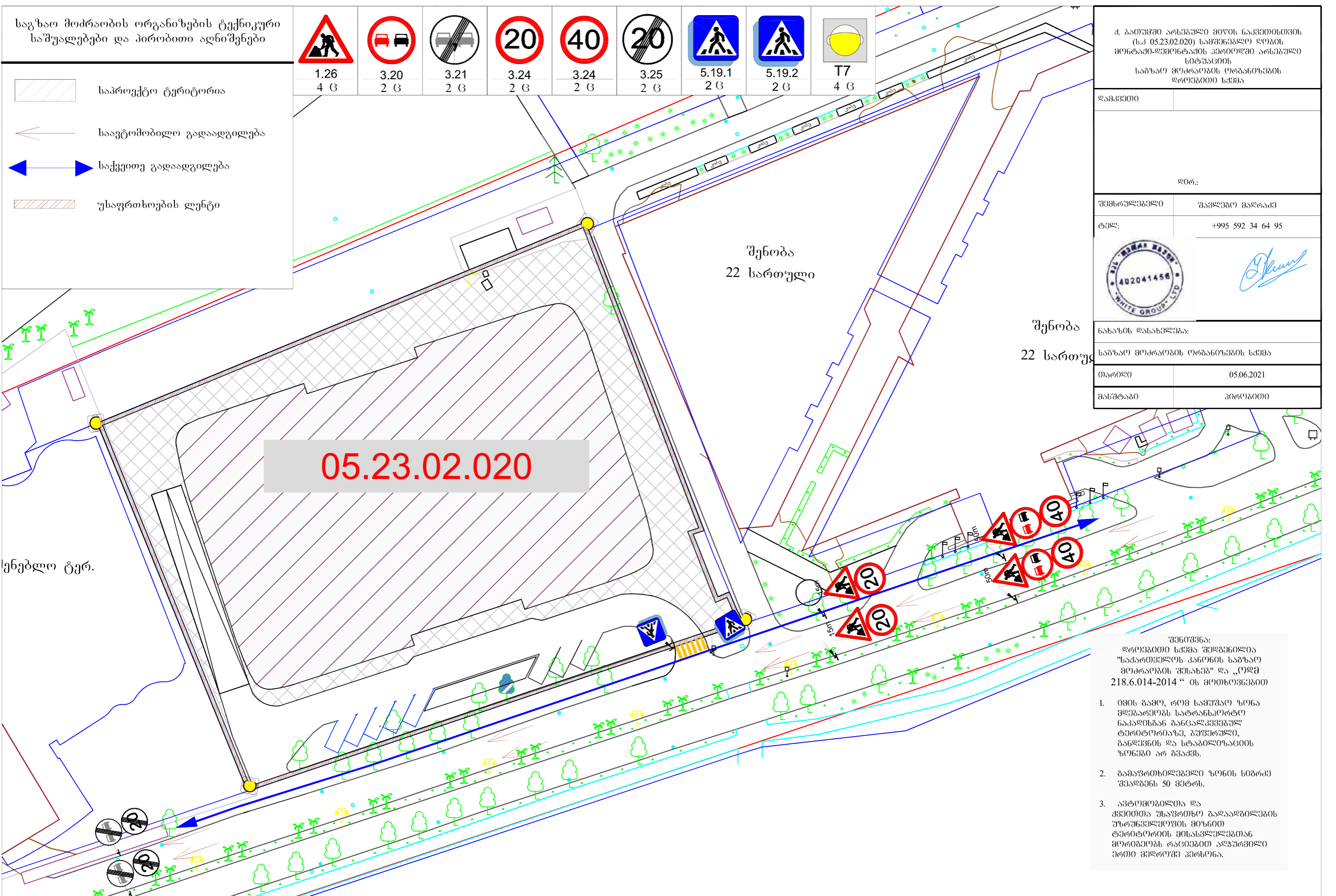


5.19.2
2 ც



T7
4 ც

- საპროექტო ტერიტორია
- საავტომობილო გადაადგილება
- საქვეითე გადაადგილება
- უსაფრთხოების ღეხტი



შენიშვნა
22 სართული

შენიშვნა
22 სართული

05.23.02.020

ქ. ბათუმში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.პ 05.23.02.020) საშენობლო ღირებულების მონტაჟი-დემონტაჟის კვირეულში არსებული სიტუაციის საგზაო მოძრაობის ორგანიზების ღირებულების სქემა	
დამკვეთი	
დირ.	
შემსრულებელი	შავლაშვილი მაქსიმე
ტელ:	+995 592 34 64 95
ნახაზის დასახელება:	საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა
თარიღი	05.06.2021
მასშტაბი	პირობითი

- შენიშვნა:
ღირებულების სქემა შედგენილია
"საქართველოს კანონის საგზაო
მოძრაობის შესახებ" და „ოღმ
218.6.014-2014“ ის მოთხოვნებით
- იმის გამო, რომ საშენობლო ღირებულების მფლობელს სატრანსპორტო ნაკადისთან განცალკევებულ ტერიტორიაზე, გუბერნული, განლაგების და სტაბილიზაციის ზონები არ გვაქვს.
 - გამაგრებისგამოყენების სიღრმე შეადგენს 50 მმტრს.
 - ავტომობილთა და ქვეითთა უსაფრთხო გადაადგილების უზრუნველყოფის მიზნით ტერიტორიის მისასვლელთან მორიგეობის რეჟიმით აღჭურვილი ერთი მიმართულება კერძოა.

ენებლო ტერ.

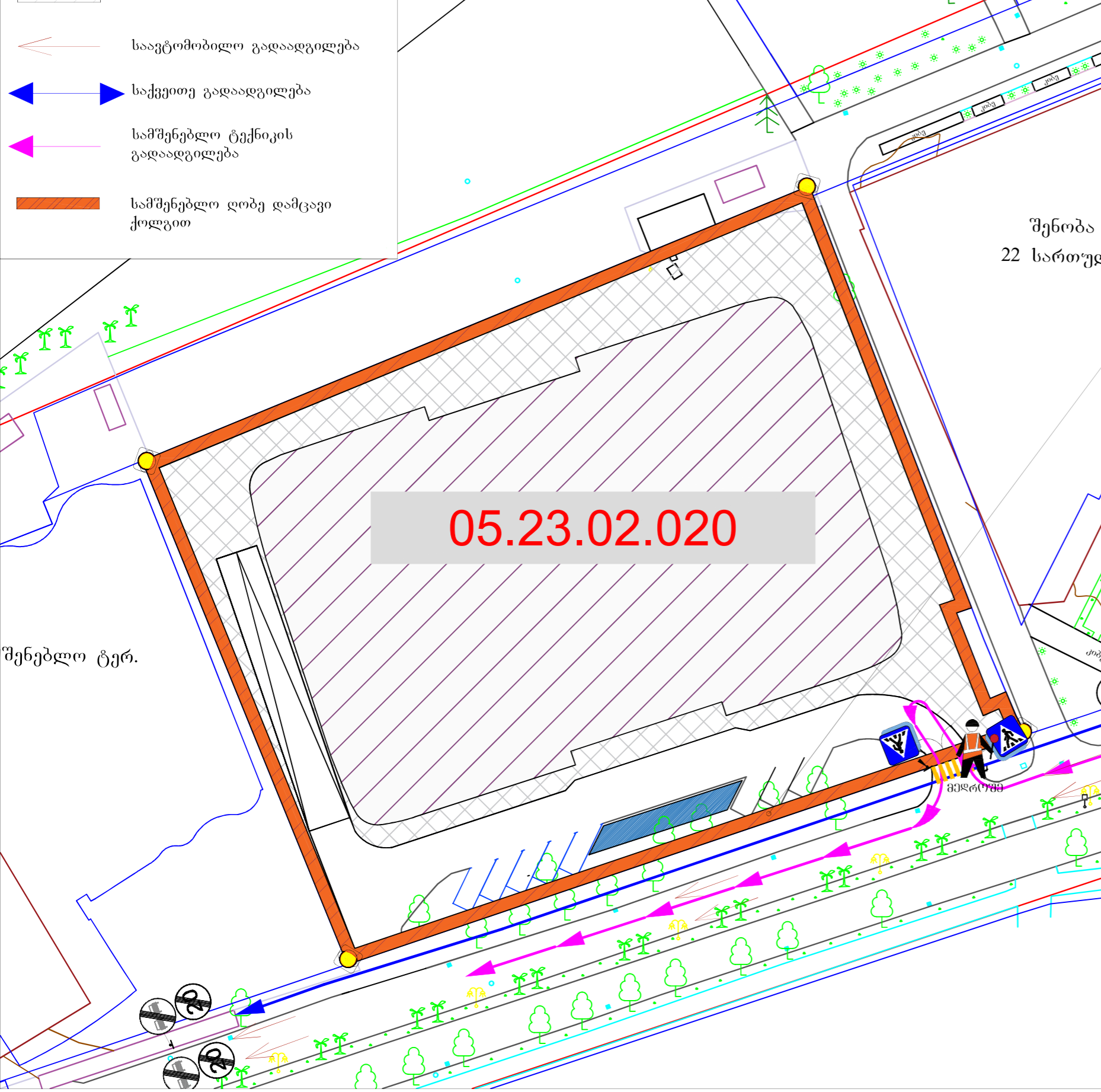
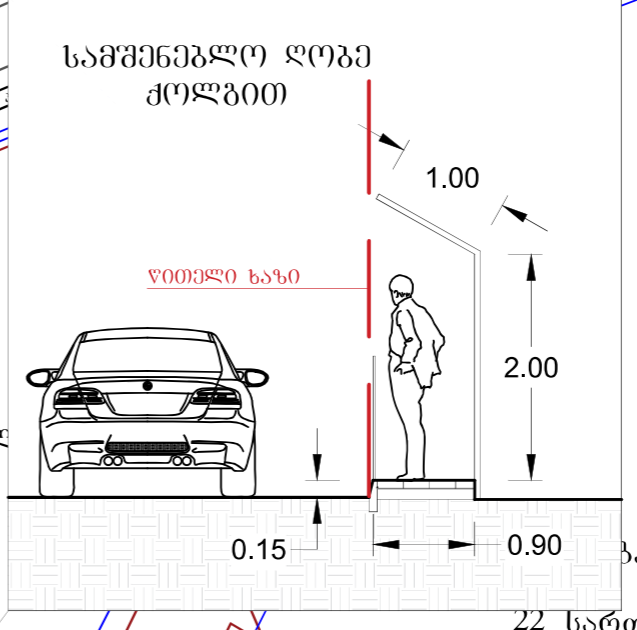
საგზაო მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკური საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

1.26 4 ც	3.20 2 ც	2 ც	3.24 2 ც	3.24 2 ც	2 ც	5.19.1 2 ც	5.19.2 2 ც	T7 12 ც	მშრომნი 1 ალამიანი

საპროექტო ტერიტორია
 საავტომობილო გადაადგილება
 საქვეითე გადაადგილება
 სამშენებლო ტექნიკის გადაადგილება
 სამშენებლო ღობე დამცავი კოლგით

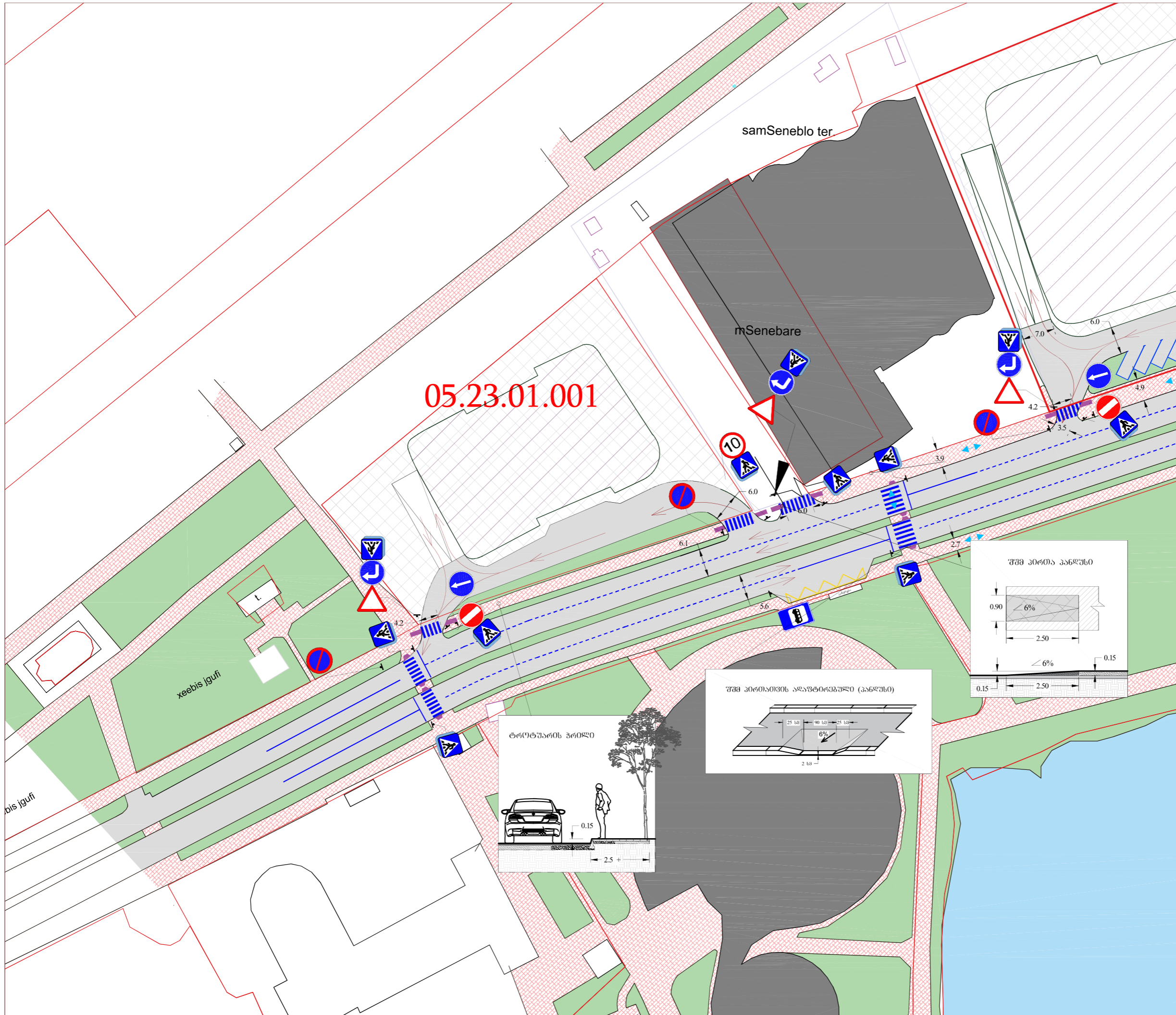
ქ. ბათუმში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.პ 05.23.02.020) მშენებლობის პერიოდში არსებული სიტუაციის საგზაო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი სქემა

დამკვეთი	
დირ.:	
შემსრულებელი	შავლეშო მალრაქი
ტელ:	+995 592 34 64 95
ნახაზის ღირებულება:	
საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა	
თარიღი	05.06.2021
მასშტაბი	პრობითი



შენიშვნა:
 დროებითი სქემა შედგენილია "საქართველოს კანონის საგზაო მოძრაობის შესახებ" და „ქოლგ 218.6.014-2014“ -ის მოთხოვნებით

1. იმის გამო, რომ სამშენებლო ჯონა მუშაობისას სატრანსპორტო ნაკადისთან განცალკევებულ ტერიტორიას, გუგუნიანი, განლაგების და სტაბილიზაციის ჯონები არ გვაქვს.
2. გამაფრთხილებელი ჯონის სიგრძე შეადგენს 50 მეტრს.
3. ავტომობილთა და მკვითთა უსაფრთხო გადაადგილებას უზრუნველყოფის მიზნით ტერიტორიის მისასვლელად მორგებულ რკინიგზო ალუვიონი ერთი მშრომნი პერსონა.



ქ. ბათუმში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის
(ს.პ N05.23.01.001)
საზღაო მოძრაობის ორგანიზაციის
მუშაობის სქემა (დასრულებული ვარიანტი)

დამკვეთი

შემსრულებელი: შავლეტო მალრაძე
ტელ: +995 592 34 64 95

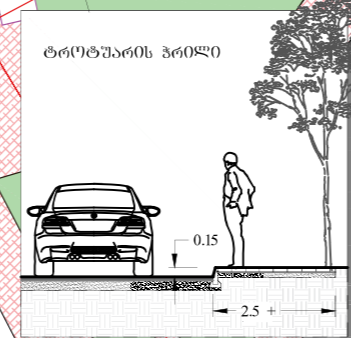
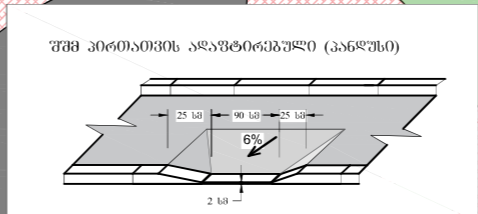
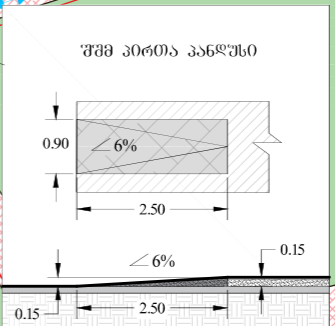
ნახაზის დასახელება:
საზღაო მოძრაობის ორგანიზაციის სქემა
თარიღი: 05.07.2021
მასშტაბი: პირობითი

საზღაო მოძრაობის ორგანიზაციის ტექნიკური
საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

- სამხატვრო საავტორო ნაწილი
- ტროტუარი
- საპროექტო ობიექტი
- შუბ პირთა პანდუსი
- საკვეთე გადასასვლელი
- საავტომობილო გადაადგილება
- საკვეთე გადაადგილება

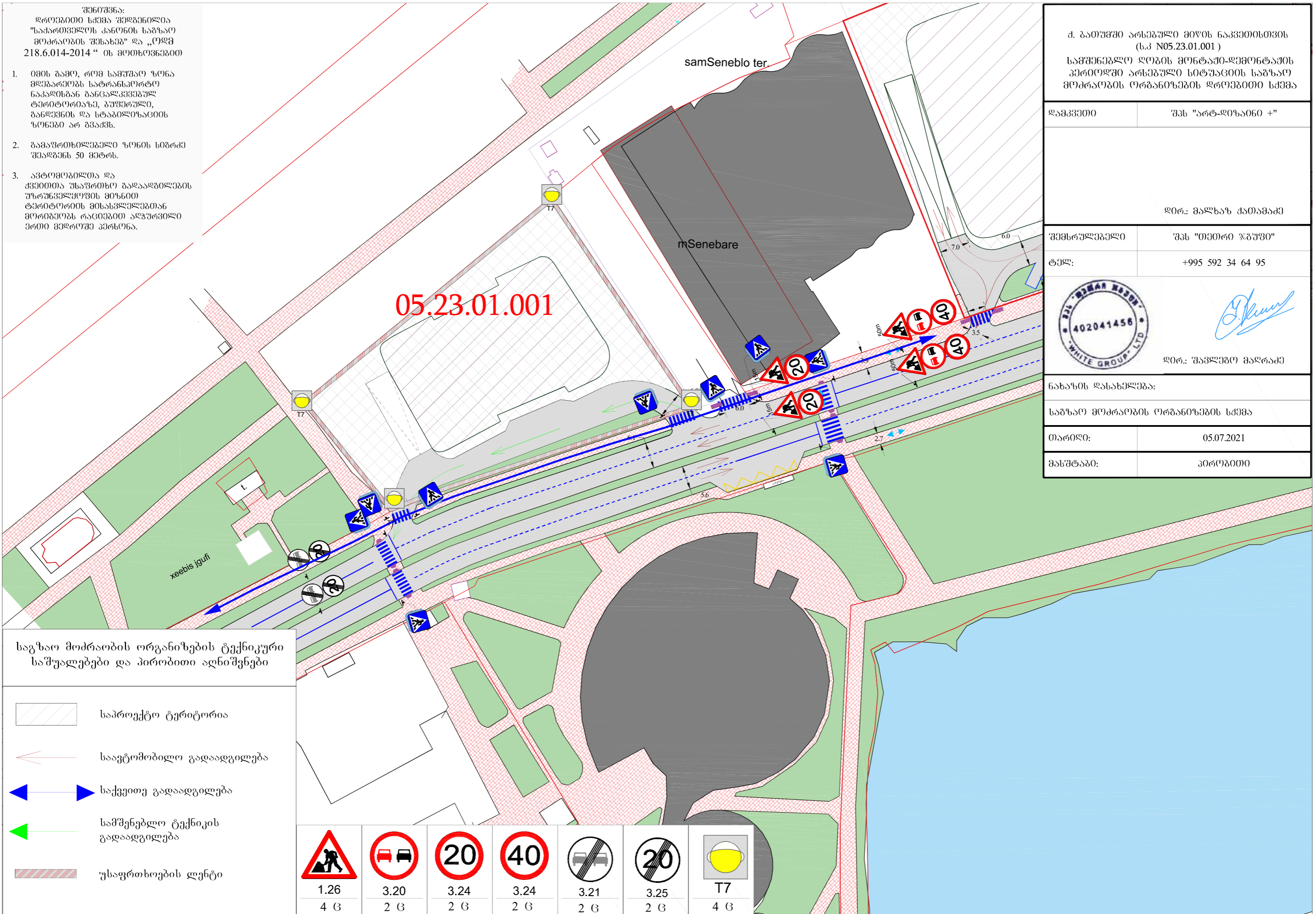
2.3	3.1	3.24	3.28	4.1.1.
3 ცალი	2 ცალი	1 ცალი	3 ცალი	2 ცალი
4.1.2	5.19.1	5.19.2	5.16	
3 ცალი	11 ცალი	11 ცალი	1 ცალი	
8.6.3				

05.23.01.001



შენიშვნა:
 დროებითი სქემა შედგენილია
 "საპროექტო საპროექტო საგზაო
 მოძრაობის შესახებ" და „ოღმ
 218.6.014-2014“ ის მოთხოვნებით

1. იმის გამო, რომ სამუშაო ზონა
 მდებარეობს სატრანსპორტო
 ნაკადისთან განცალკევებულ
 ტერიტორიაზე, გუშინური,
 განლაგების და სტაბილიზაციის
 ზონები არ გვაქვს.
2. გამაფრთხილებელი ზონის სიგრძე
 შეადგენს 50 მეტრს.
3. ავტომობილითა და
 ქვეითთა უსაფრთხო გადაადგილების
 უზრუნველყოფის მიზნით
 ტერიტორიის მისასვლელადთან
 მორიგეობა რაციონული აღჭურვილი
 ერთი მხარეზეა კერძო.



ქ. ბათუმში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.პ N05.23.01.001) სამშენებლო ღობის მონტაჟი-დემონტაჟის პერიოდში არსებული სიტუაციის საგზაო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი სქემა	
დამკვეთი	შპს "არტ-ლიზინგი +"
	დირ.: მალხაზ ქათამაძე
შემსრულებელი	შპს "თემი რეკონსტრუქციის და რეკონსტრუქციის"
ტელ:	+995 592 34 64 95
	დირ.: შავლეგი მალაიაძე
ნახაზის დასახელება: საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა	
თარიღი:	05.07.2021
მასშტაბი:	პირბოძითი

საგზაო მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკური
 საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

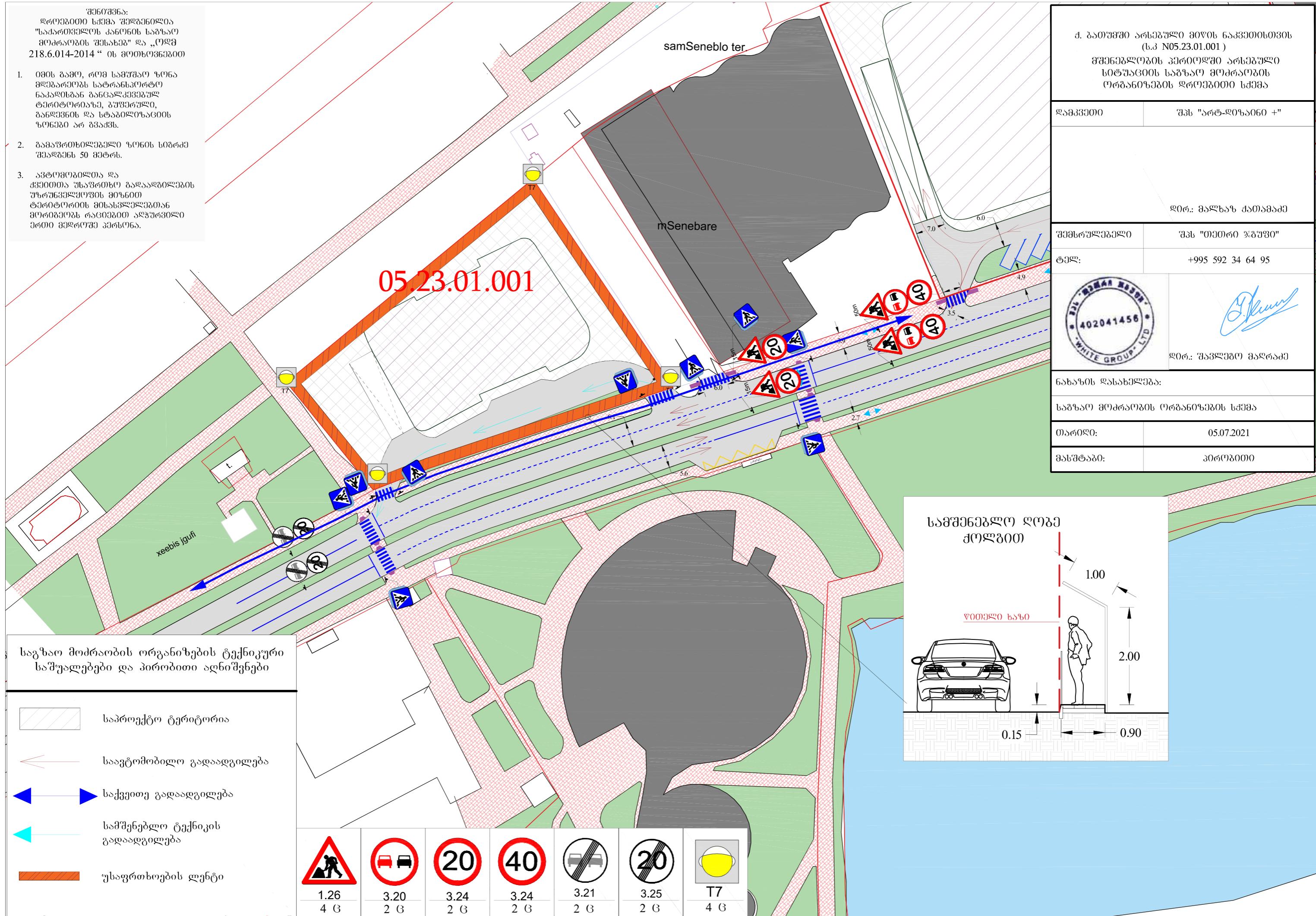
	საპროექტო ტერიტორია
	საავტომობილო გადაადგილება
	საქვეითე გადაადგილება
	სამშენებლო ტექნიკის გადაადგილება
	უსაფრთხოების ღეხტი

1.26	3.20	3.24	3.24	3.21	3.25	T7
4 ც	2 ც	2 ც	2 ც	2 ც	2 ც	4 ც

შენიშვნა:
 დროებითი სქემა შედგენილია
 "საპროექტო სატრანსპორტო
 მოძრაობის შესახებ" და „ოღმ
 218.6.014-2014“ -ის მოთხოვნებით

1. იმის გამო, რომ საშუალო ზონა
 მდებარეობს სატრანსპორტო
 ნაკადის განვითარების
 ტერიტორიაზე, გუშვრული,
 განვითარების და სტაბილიზაციის
 ზონები არ გვაქვს.
2. გამაფრთხილებელი ზონის სიგრძე
 შეადგენს 50 მეტრს.
3. ავტომატიზაცია და
 კომპიუტერული გადამამუშავების
 უზრუნველყოფის მიზნით
 ტერიტორიის მისასვლელად
 მორიგების რაციებით აღჭურვილი
 ერთი მძღოლზე პერსონა.

05.23.01.001



ქ. ბათუმში არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ N05.23.01.001) შემენებლობის პერიოდში არსებული სიტუაციის საბაზო მოძრაობის ორგანიზების დროებითი სქემა	
დამკვეთი	შპს "არტ-ფიზიკი +"
	დირ.: მალხაზ ქათამაძე
შემსრულებელი	შპს "თეორი ჯგუფი"
ტელ:	+995 592 34 64 95
	დირ.: შავლუბო მალრაძე
ნახაზის დასახელება: საბაზო მოძრაობის ორგანიზების სქემა	
თარიღი:	05.07.2021
მასშტაბი:	პირობითი

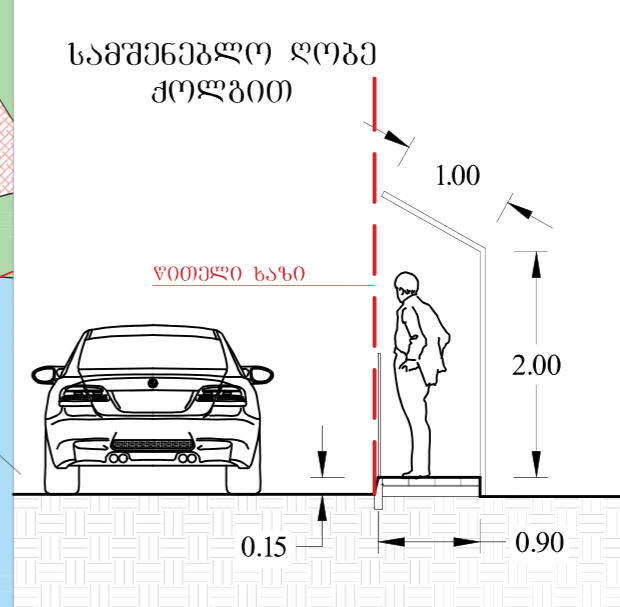


[Handwritten signature]

საბაზო მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკური
 საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- საავტომობილო გადაადგილება
- საქვეითე გადაადგილება
- სამშენებლო ტექნიკის გადაადგილება
- უსაფრთხოების ღეხტი

1.26 4 G	3.20 2 G	3.24 2 G	3.24 2 G	3.21 2 G	3.25 2 G	T7 4 G



სოციოლოგიური კვლევის ანალიზი.

თარიღი: 07.06-14.06.2021 წელი

მიზანი: ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქუჩა №44-ში და ე.ნინოშვილის ქუჩა №39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილი მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსების მშენებლობასთან დაკავშირებით, უბანში, მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი მოსახლეობის ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებისა და რეკომენდაციების შეწოვა -შეჯერება.

ამოცანა:

- 1) მოსახლეობის ინფორმირებულობის განსაზღვრა.
- 2) მოსახლეობის დამოკიდებულების და შეფასების განსაზღვრა ახალ მშენებლობასთან დაკავშირებით.
- 3) ზეგავლენა მაცხოვრებლის საჭიროებასა და სამუშაო ადგილებზე.
- 4) ზეგავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე.
- 5) ზეგავლენა ქალაქის განვითარებაზე.

კვლევის ჩატარების საფუძველი: „ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.23.02.020 და N05.23.01.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 16 მარტის №14.142107510 ბრძანება.

სახეობა: ანალიტიკური.

გამოკითხვის ობიექტი: ვინაიდან ქალაქ ბათუმში, შ. რუსთაველის ქუჩა №44-ში და ე. ნინოშვილის ქუჩა №39-ში არ არის მაცხოვრებელი ფართები, ქ. ბათუმის მოსახლეობის ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებების გათვალისწინების შეწოვა-შეჯამებისათვის, გამოკითხული იქნა ქალაქის მაცხოვრებლები.

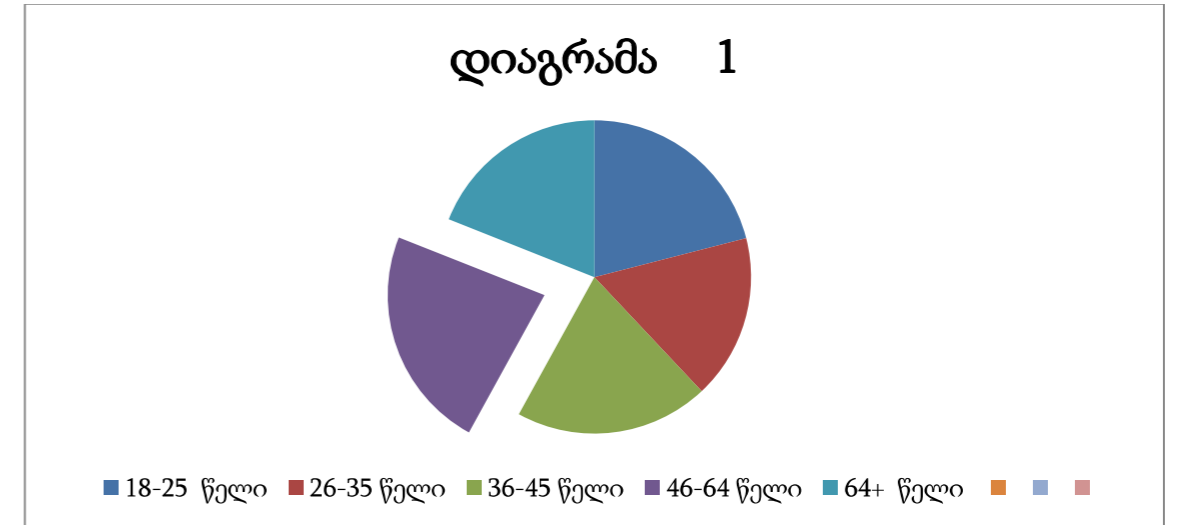
გამოკითხვის მეთოდოლოგია: შემთხვევითობის პრინციპი, კორელაციური ანალიზი. გამოკითხვა ანკეტის მიხედვით, ანონიმური.

გამოკითხვის მისამართი :

- 1) შ. რუსთაველის ქუჩა №44 და მისი მიმდებარე ტერიტორია
- 2) ე. ნინოშვილის ქუჩა №39 და მისი მიმდებარე ტერიტორია

ანონიმურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო 100 რესპოდენტმა. დიაგრამა 1-ის თანახმად ასაკობრივი დიაპაზონი იყო ფართო და მოიცავდა ყველა ასაკობრივ ჯგუფს.

დიაგრამა # 1



ასევე ფართო იყო გამოკითხულთა განათლების დიაპაზონი:

უმაღლესი განათლება - 43 რესპოდენტი

სტუდენტი - 31 რესპოდენტი

საშუალო - 26 რესპოდენტი

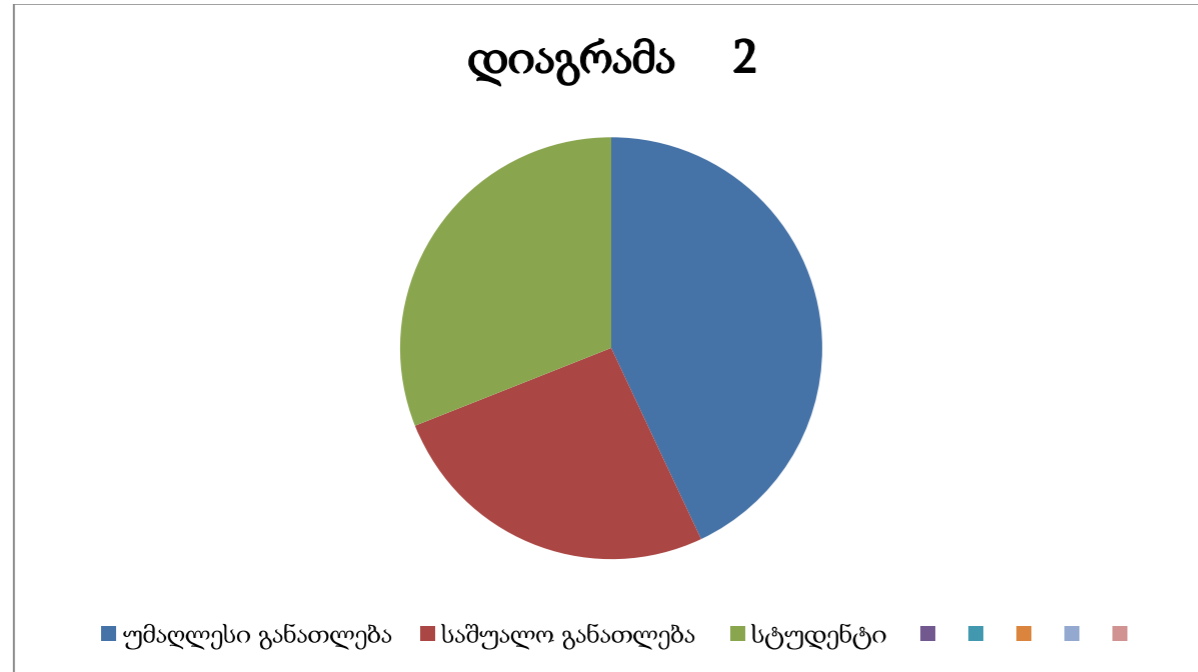
რესპოდენტთა სქესი გადანაწილდა შემდეგი პარამეტრებით:

მამრობითი სქესი - 41 რესპოდენტი

მდედრობითი სქესი - 59 რესპოდენტი

აღნიშნული მონაცემებიდან გამომდინარე კვლევამ მოიცვა ყველა სოციალური, ასაკობრივი და გენდერული ჯგუფი, რომლებსაც სხვადასხვა ხედვა, ინტერესთა ჯგუფი და მოთხოვნები გააჩნიათ. მაგალითად კვლევის ანალიზის შედეგად შეიძლება ითქვას, რომ 60 წელს გადაცილებული ქ. ბათუმის მაცხოვრებლები თვლიან, რომ ქალაქს არ სჭირდება ამდენი სასტუმრო, მაღალსართულიანი შენობა ნაგებობები და ამ ასაკობრივ ჯგუფში 24 გამოკითხულიდან 22 თვლის რომ ახალი სასტუმრო დაამაზინჯებს ქალაქის იერსახეს. თუმცა მათი აზრი ემთხვევა სხვა ასაკობრივი ჯგუფის აზრს იმაზედ, რომ ამ სასტუმროს აშენებით ქალაქში შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები და გაუმჯობესდება ბათუმელების ფინანსური კეთილდღეობა.

დიაგრამა # 2



100 გამოკითხულიდან 42 - დაბადებიდან ბათუმში ცხოვრობს და შეიძლება ითქვას რომ ისინი უფრო მგძნობიარედ უდგებიან ამ ტერიტორიაზე ახალი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობის საკითხს. ამიტომ 42 გამოკითხულივე თვლის, რომ საჭიროა ქალაქის მაცხოვრებლების სრული ინფორმირებულობა და ჩართვა აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით, ხოლო გამოკითხულთა უმრავლესობა, რომლებიც 1-3 წელია ცხოვრობს ბათუმში, არ თვლის მოსახლეობის ინფორმირებულობას აქტუალურ საკითხად. გამოკითხული რესპოდენტების უდიდესი ნაწილისათვის (89 გამოკითხული) სულერთია ინფორმაციის გადმომცემი წყარო.

100 გამოკითხულიდან 80 მიზანშეწონილად მიიჩნევს და ეთანხმება მოსაზრებას, რომ ქალაქის განვითარებისთვის აუცილებელია, როგორც სასტუმრო „ჰილტონის“ მიმდებარედ ასევე სხვა ტერიტორიებზეც ბრენდირებული, ელიტარული, სასტუმროების მშენებლობა. ამ საკითხში ახალგაზრდებისა და შუახნის მოქალაქეთა აზრი მიუხედავად მათი განათლებისა და გენდერისა ემთხვევა ერთმანეთს. 80 გამოკითხული ეთანხმება ასევე მოსაზრებას მასზედ, რომ ქალაქში ტურიზმის განვითარებისათვის აუცილებელია სასტუმროების მშენებლობა, რადგან ეს შექმნის ახალ სამუშაო ადგილებს (91 რესპოდენტი) გაუმჯობესდება ბათუმელთა ფინანსური კეთილდღეობა (87 რესპოდენტი), ქალაქს გაუჩნდება განვითარების ახალი პერსპექტივა (80 რესპოდენტი).

100 გამოკითხულიდან 43-ს უჭირს პსუხის გაცემა იმაზე დაამახინჯებს თუ გაალამაზებს ქალაქის იერსახეს ახალი სასტუმრო კომპლექსი. 35 რესპოდენტი კი თვლის, რომ ახალი სასტუმრო გაალამაზებს ქალაქს და კიდევ უფრო ხელს შეუწყობს სოციალური ინფრასტრუქტურის განვითარებას აღნიშნულ უბანში. 100 გამოკითხულიდან 83 თვლის, რომ ამ ტერიტორიაზე აშენებული ახალი თანამედროვე ტიპის სასტუმრო კომპლექსი ხელს შეუწყობს ბათუმის როგორც ტურისტული ქალაქის განვითარებას. 100 გამოკითხულიდან 92 თვლის, რომ მშენებლობა გარკვეულ პრობლემებს შეუქმნის უბანს ეკოლოგიური და გარემოსდაცვითი კუთხით, მოიმატებს ავტომობილების ნაკადიც, ამიტომ დაგეგმარებისას განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს და გამოიყოს ტერიტორია მწვანე ზონისა და პარკინგის შესაქმნელად.

შეჯამებისას შეიძლება ითქვას რომ ყოველი 10 გამოკითხულიდან 8 რესპოდენტი მშენებლობის მომხრეა, რადგან აცნობიერებს, რომ ახალი ელიტარული სასტუმროს აშენებით კიდევ უფრო გაიზრდება ქალაქის მაცხოვრებელთა ფინანსური მდგომარეობა, შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები. მიიჩნევენ, რომ ამ უბანში ახალი სასტუმროს აშენებით კიდევ უფრო გაიზრდება ქალაქისა და რეგიონის ტურისტული პოტენციალი. კვლევის დროს გამოიკვეთა, რომ ხანდაზმულ ბათუმელებს უჭირთ ახალი ტიპის შენობა - ნაგებობებთან ვიზუალური შეგუება, თუმცა ისინიც არ უარყოფენ რომ ქალაქს, მოსახლეობას ეკონომიკური და ფინანსური სტაბილურობისთვის სჭირდება სასტუმრო და ტურისტული ინფრასტრუქტურის ახალი ობიექტები.

მშენებლობის მომხრეებიცა და მოწინააღმდეგეებიც მოითხოვენ ინვესტორისაგან და ქალაქის მესვეურებისაგან განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს არსებული ტერიტორიის იერსახის შენარჩუნებას, არ შემცირდეს არსებული მწვანე ზონები და დაცული იქნას გარემოსდაცვითი ნორმები. კერძოდ სასტუმროს მშენებლობისას არ დაზიანდეს საჯარო ინფრასტრუქტურა. ასევე მოსახლეობა მოითხოვს უფრო მეტ საჯაროობას, გახსნილობას და ინფორმირებულობას.

შეადგინა, სოციოლოგი:  თამარ დობოჯგინიძე

ქალაქ ბათუმში, შ. რუსთაველის ქუჩა №44-ში და ე. ნინოშვილის ქუჩა № 39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 05.23.01.001 და 05.23.01.020) მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსების მშენებლობასთან და ამ მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით საჯარო შეხვედრის - განხილვის

ოქმი №1

ჩატარების თარიღი: 19 ივნისი, 2021 წელი.

ჩატარების დრო: 12-00 საათი.

ჩატარების ადგილი: საპროექტო ტერიტორია.

„ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.23.02.020 და N05.23.01.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 16 მარტის №14.142107510 ბრძანებისა და თანდართული დავალების მოთხოვნების შესაბამისად განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების პროცესში მოხდა ინვესტორის, გეგმის/კონცეფციის შემდგენელი ჯგუფის, დაინტერესებული მხარეების - საზოგადოების და სოციოლოგის საჯარო შეხვედრა, რაზედაც შედგა შესაბამისი ოქმი.

განსახილველი თემა: ქალაქ ბათუმში, შ. რუსთაველის ქუჩა №44-ში და ე. ნინოშვილის ქუჩა №39-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 05.23.01.001 და 05.23.01.020) მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსების მშენებლობა და ამ მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება.

შეხვედრას ესწრებოდნენ:

ინვესტორის მხრიდან - შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტი“-ს და შპს „ვესტინვესტი“-ს დირექტორი ირაკლი კვერდელიძე, იურისტი გელა მახარაძე.

სამუშაო ჯგუფის წარმომადგენლები - ზვიად ბურჭულაძე და გრიგოლ გარუჩავა.

საზოგადოების მოწვეული წარმომადგენლები.

სოციოლოგი თამარ დობორჯგინიძე.

სამუშაო შეხვედრამდე მოხდა თემატური ექსპოზიციის მოწყობა, შეხვედრის ადგილას განთავსდა საინფორმაციო დაფა.

შეხვედრას თავმჯდომარეობდა: თამარ დობორჯგინიძე - სოციოლოგი.

სოციოლოგმა თამარ დობორჯგინიძემ შეხვედრა გახსნილად გამოაცხადა და შეხვედრის დამსწრე პირებს გააცნო დღის წესრიგით გათვალისწინებული საკითხები, დამსწრე პირებს შენიშვნები არ ჰქონიათ და ერთხმად დაამტკიცეს იგი.

თავმჯდომარემ დამსწრეებს ასევე განუმარტა, რომ საჯარო შეხვედრა და ჯგუფური დისკუსიის მეთოდით გამოკითხვა ანალიზის, შეწოვა-შეჯერების საუკეთესო მეთოდად მიიჩნევა, რადგან ღია დისკუსიის საშუალებით მიზნობრივი ჯგუფის განწყობისა და საკითხისადმი დამოკიდებულების განსაზღვრის საუკეთესო საშუალებაა.

ინვესტორმა მოუთხორო დამსწრე საზოგადოებას თუ კონკრეტულად რა ობიექტები უნდა განთავსდეს საპროექტო ტერიტორიაზე და ამ მიზნით რა სამართლებრივი პროცედურებია ჩასატარებელი. როდის და რა ვადებში შეუძლიათ მოსალოდნელი ინვესტიციის დაწყება და შესრულება, რა სარგებელს ნახავს მოსახლეობა და ზოგადად ქალაქი. აქვე ხაზი გაესვა იმ ფაქტსაც, რომ დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების მაკონტროლებელი იქნება სერტიფიცირებული ორგანო, რომელიც თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას მშენებლობაში გამოყენებული მასალების ხარისხსა და კონტროლზე. დამსწრეებს აქვე განემარტა უკვე აღნიშნულ ინვესტიციასთან დაკავშირებით დღეისათვის რა ქალაქდაგეგმარებითი პროცესი მიმდინარეობს და რა პროცესები არის მომავალში დარჩენილი.

სამუშაო ჯგუფის წარმომადგენლებმა ისაუბრეს დაგეგმილი საინვესტიციო პროექტის არსზე, პროექტის სართულიანობაზე, შინაარსსა და მოცულობაზე. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემადგენლობაზე, ასპექტებზე და დაგეგმარების პრინციპებზე.

სოციოლოგმა დამსწრეთ განუმარტა, რომ მოხდებოდა მათი აზრის, პოზიციის ჩანიშვნა სამომავლოდ მათი მხედველობაში მისაღებად.

სულ შეხვედრაზე დაისვა 12 შეკითხვა :

1. მშენებლობის კანონიერების შესახებ - 5 შეკითხვა.
2. ზეგავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე - 2 შეკითხვა (მოსაზრება).
3. ზეგავლენა ეკოლოგიაზე - 1 შეკითხვა.
4. მოქალაქეთა დასაქმება - 2 შეკითხვა.
5. მიმდებარე ტერიტორიის იერსახე - 2 შეკითხვა.

შეხვედრის მონაწილეთა აზრით, უნდა გაკეთდეს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების არეალთან დაკავშირებული კვლევა, მრავალსართულიან სასტუმროებში უნდა განთავსდეს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.. სასტუმრო კომპლექსები უნდა აკმაყოფილებდეს უსაფრთხოების ყველა წესებს, ასევე უსაფრთხოება უნდა დაიცვან მშენებლობის დროს. ყურადღება მიექცეს ე.წ. „სამშენებლო მტვერის“ პრობლემას.

დამსწრე მოქალაქეების მოსაზრებით, ასევე ყურადღება უნდა მიექცეს პარკინგის ზონის მოწყობას, ვინაიდან მოიმატებს ავტომობილების რაოდენობა, გამწვანებას. მიზანშეუწონლად მიაჩნიათ სასტუმროში განთავსდეს ხმაურის გამომწვევი ობიექტები, ხოლო ასეთის არსებობის შემთხვევაში დაცული იქნას აკუსტიკური რეჟიმი.

საკითხის განხილვის შედეგად გამოიკვეთა, რომ დამსწრეთა უმრავლესობა დადებითადაა განწყობილი პროექტის განხორციელებისადმი, ვინაიდან შეიქმნება სასტუმრო ადგილები, რითაც ხელი შეეწყობა ტურიზმის განვითარებას, ეკონომიკას, დასაქმებას, განთავსდება თანამედროვე არქიტექტურული ობიექტი.

საკითხების შეჯერებისა და კონსენსუსის მიღწევის შემდეგ სოციოლოგმა თამარ დობორჯგინიძემ საჯარო შეხვედრა და ჯგუფური დისკუსია დახურულად გამოაცხადა.

შეხვედრის თავმჯდომარე: თამარ დობორჯგინიძე

„ქალაქ ბათუმში, ნინოშვილის ქ. N39-ში და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე N05.23.02.020 და N05.23.01.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 16 მარტის N814.142107510 ბრძანების საფუძველზე, განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პროცესში მოხდა საქმიანი, სამუშაო შეხვედრები სახელმწიფო და ადგილობრივი ხელისუფლების მოსაზრებების დაზუსტება-გათვალისწინებისათვის, რათა პროექტის დაგეგმარებისას გათვალისწინებული იყოს საჯარო ინტერესის დაკმაყოფილება ახალი ინფრასტრუქტურების შექმნით და არსებულის გაუმჯობესებით, საჯარო და კერძო სექტორებს შორის რისკების გადანაწილებით.

ადგილობრივი და სახელმწიფო ხელისუფლების წარმომადგენლები იმედოვნებენ, რომ ინვესტორი სრულად დაიცავს მშენებლობის ვადებს, მოუვლის და არ დააზიანებს საჯარო ინფრასტრუქტურას. განაშენიანების დეტალური გეგმა იქნება კვალიფიციურად შემუშავებული და ხელს შეუწყობს პროექტის გამჭვირვალებას. მოწესრიგდება და განვითარდება ზემოაღნიშნული ტერიტორია. შეიქმნება ჯანმრთელობისათვის უსაფრთხო გარემო.

სახელმწიფო და ადგილობრივი ხელისუფლების წარმომადგენლებმა თავის მხრივ გამოთქვეს მზაობა თანამშრომლობაზე და ხელშეწყობაზე.

მათი პირობებია:

1. დაცული იქნას გარემოსდაცვითი ნორმები.
2. პროექტის დაგეგმარებისას გათვალისწინებული იქნას ტერიტორიის სპეციფიკა.
3. გათვალისწინებული იქნას უბნის ურბანული პოლიტიკა.
4. გათვალისწინებული იქნას ქალაქის სატრანსპორტო დაქსელვა.
5. გათვალისწინებული იქნას მწვანე ზონების შექმნა.

დაინტერესებულმა პირებმა გამოთქვეს თავიანთი მოსაზრებები და შენიშვნები. კ2 კოეფიციენტის გაზრდასთან (გადამეტებასთან) მაკომპენსირებელი ღონისძიებების თაობაზე. შეხვედრაზე გადაწყდა, რომ კ2 კოეფიციენტის გადამეტებასთან დაკავშირებული მაკომპენსირებელი ღონისძიებები უნდა გატარდეს ინვესტორი კომპანიის მიერ ქალაქის მერიასთან შეთანხმებით, რათა არ დაზიანდეს მხარეთა ინტერესები და გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მათგანის შესაძლებლობები.

შეადგინა, სოციოლოგი:

თამარ დობორჯგინიძე

გამარჯობა, ქ. ბათუმში რუსთაველის ქუჩა №44-ში და ნინოშვილის ქუჩა №39- ში (სასტუმრო „ჰილტონის“ მიმდებარე ტერიტორია) არსებულ მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილია მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსების მშენებლობა. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ამ უბნის მაცხოვრებელთა მოსაზრებების დაზუსტებისათვის გთხოვთ მიიღოთ მონაწილეობა სოციოლოგიურ გამოკითხვაში:

სახელი:

გვარი:

მისამართი:

სქესი : 1) მდედრობითი

2) მამრობითი

თქვენი ასაკი:

ა) 18-25

ბ) 26-35

გ) 36-45

დ) 46-64

ე) 64 დან ზევით.

განათლება:

ა) უმაღლესი

ბ) სტუდენტი

გ) საშუალო

სამუშაო ადგილი:

ა) დასაქმებული

ბ) თვითდასაქმებული

გ) დროებით უმუშევარი

დ) პენსიონერი

1. რამდენი წელია ცხოვრობთ ქალაქ ბათუმში:

ა) დაბადებიდან

ბ) 10 წელია

გ) 3-9 წელია

დ) 1-3 წელია

2. თქვენი აზრით საჭიროა თუ არა ქალაქის მაცხოვრებლების ინფორმირებულობა ქალაქის ზღვისპირა ზოლში ახალი სასტუმროების მშენებლობის გადაწყვეტილების მიღებისას:

ა) კი

ბ) არა

გ) მიჭირს პასუხის გაცემა.

3. რა ფორმით გსურთ ინფორმაციის მიღება:

ა) პრესა, ტელევიზია

ბ) საჯარო განხილვა

4. საჭიროა თუ არა მოსახლეობის ჩართვა ქალაქის ზღვისპირა ზოლში ახალი სასტუმროების მშენებლობის პროექტირებისას:

ა) კი

ბ) არა

გ) მიჭირს პასუხის გაცემა

დ) პროექტი მხოლოდ სპეციალისტებმა უნდა შექმნან /დააპროექტონ.

5. მიზანშეწონილად მიგაჩნიათ თუ არა ქ. ბათუმში სასტუმრო „ჰილტონის“ მიმდებარედ ახალი სასტუმრო კომპლექსის აშენება:

ა) კი

ბ) არა

6. ეთანხმებით თუ არა მოსაზრებას რომ ქალაქის განვითარებისათვის აუცილებელია სასტუმროების მსენებლობა:

ა) კი

ბ) არა

7. ეთანხმებით თუ არა მოსაზრებას რომ რეგიონში/ქალაქში ტურიზმის განვითარებისათვის აუცილებელია სასტუმროების მსენებლობა:

ა) კი

ბ) არა

8. ახალი სასტუმრო შექმნის თუ არა ახალ სამუშაო ადგილებს:

ა) კი

ბ) არა

9. ახალი სასტუმროს მშენებლობით გაუმჯობესდება თუ არა ბათუმელების ფინანსური კეთილდღეობა:

ა) კი

ბ) არა

10. თქვენი აზრით ახალი სასტუმრო კომპლექსის აშენებით გაუჩნდება თუ არა ბათუმს განვითარების ახალი პერსპექტივა:

ა) კი

ბ) არა

11. თქვენი აზრით ახალი სასტუმრო კომპლექსი დაამახინჯებს თუ გააღამაზებს ქალაქის იერსახეს:

ა) დაამახინჯებს.

ბ) გააღამაზებს

გ) მიჭირს პასუხის გაცემა

12. თქვენი აზრით ახალი სასტუმრო კომპლექსი ხელს შეუწყობს თუ არა ბათუმის როგორც ტურისტული ქალაქის პოპულარიზაციას:

- ა) კი.
- ბ) არა.
- გ) მიჭირს პასუხის გაცემა.

15. თქვენი აზრით რა უნდა გაითვალისწინონ არქიტექტორებმა სასტუმრო კომპლექსის პროექტირებისას:

- ა) დასვენების ზონა
- ბ) საბავშვო ზონა
- გ) მწვანე ზონა
- დ) პარკინგი
- ე) ფასადი.

მადლობა თანამშრომლობისათვის

ინტერვიუერი

შეთანხმება #	Agreement No.
ქ.თბილისი, 2020 წ.	Tbilisi, 2020
ერთის მხრივ, სს „ენერჯო-პრო ჯორჯია“, წარმოდგენილი მისი გენერალური დირექტორის მიხეილ ბოცვაძის სახით (შემდგომში წოდებული როგორც „ენერჯო-პრო“)	[SC „ Energo-Pro Georgia “, represented by its General Director Mikheil Botsvadiae (hereinafter referred to as „ Energo-Pro “), on the one hand
და:	and
მეორეს მხრივ, შპს „ირაკლი კვერცხელიძე“, წარმოდგენილი მისი დირექტორის, ირაკლი კვერცხელიძის სახით (შემდგომში წოდებული როგორც „კომპანია“).	LLC „ Irakli Development “, represented by its Director, Irakli Kverghelidze (hereinafter the „ Company “)
ვინაიდან,	Whereas,
კომპანიამ მიმართა ენერჯო-პროს და მოითხოვა 25 მეგვტ-დან 35 მეგვტ-მდე სიმძლავრის უზრუნველყოფა 05.23.01.001, 05.23.02.020, 05.32.14.073, 05.34.22.637, 05.30.38.001, 05.30.38.004, 05.30.38.005, 05.30.38.029, 05.30.38.030, 05.30.38.031, 05.26.02.133 საკადასტრო კოდეზით რეგისტრირებული ობიექტისათვის;	Company requested Energo-Pro from 25 MW up to 35 MW capacity for unit, registered with cadastral codes: 05.23.01.001, 05.23.02.020, 05.32.14.073, 05.34.22.637, 05.30.38.001, 05.30.38.004, 05.30.38.005, 05.30.38.029, 05.30.38.030, 05.30.38.031, 05.26.02.133
ენერჯო-პრო ვერ უზრუნველყოფს დამატებითი სიმძლავრების მიწოდებას, ქ. ბათუმში არსებული არარეგულირებული მიერთებების საქართველოსათვის და კომპანიის მიერ მოთხოვნილი სიმძლავრების დასაწყობილბლად აღვილებელია ენერჯო-პროს კუთვნილი მაღალი ძაბვის ელ. გადამცემი ხაზებისა და ქვესადგურების რეკონსტრუქცია;	Energo-Pro cannot provide additional capacities for non-regulated connections on the territory of Batumi and in order to provide capacity requested by the Company, it is necessary to reconstruct high voltage electricity transmission lines and sub-stations owned by Energo-Pro;
შარეები დებენ წინამდებარე შეთანხმებას შემდეგი პირობებით:	conclude the present Agreement under following terms and conditions:
მუხლი 1. შეთანხმების პირობები	Article 1. Terms and Conditions of the Agreement
1.1. წინამდებარე შეთანხმების საფუძველზე, ენერჯო-პროს კუთვნილი მაღალი ძაბვის ელ. გადამცემი ხაზი „ქარნალი“-სა და ქვესადგურების „ბათუმი 2“, „ბათუმი 4“, „ბნჯ“ და „მახინჯაური“-ის რეკონსტრუქციის პირობით, კომპანია ვალდებულია გადაუხადოს ენერჯო-პროს 7 000 000 (შვიდი	1.1. Based on this Agreement, Company undertakes to pay to Energo-Pro 7 000 000 (seven million) GEL, including VAT with a purpose of reconstructing Energo-Pro's high voltage electricity transmission line "Charnali" and sub-stations "Batumi 2", "Batumi 4", "BNQ" and "Makhinjauri".

იურიდიული დეპარტამენტი
 Legal Department

მილიონი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით.

1.2. ენერჯო-პრო კისრულობს ვალდებულებას, რომ კომპანიის მიერ გადახდილი თანხით დააფინანსებს 1.1. პუნქტში მითითებული ხაზისა და ქვესადგურის რეკონსტრუქციის ნაწილს, ასევე ქ. მათუში და მის მიმდებარედ დაგეგმილი არარეგულირებელი მიერთებებიდან მოიზიდვს დამატებით თანხებს აღნიშნული ხაზისა და ქვესადგურის სრული რეკონსტრუქციისათვის.

1.3. წინამდებარე შეთანხმების 1.1. პუნქტში მითითებული თანხის გადახდის სანაცვლოდ, ენერჯო-პრო კისრულობს ვალდებულებას 2020 წლის 31 დეკემბრამდე 05.23.01.001, 05.23.02.020 და 05.32.14.073 საკადასტრო კოდიით რეგისტრირებული ობიექტებისათვის ენერჯო-პროს კუთვნილ ქვესადგურში „მათუმი 4“, 05.34.22.637 საკადასტრო კოდიით რეგისტრირებული ობიექტისათვის ენერჯო-პროს კუთვნილ ქვესადგურში „მახინჯაური“, 05.30.38.001, 05.30.38.004, 05.30.38.005, 05.30.38.029, 05.30.38.030 და 05.30.38.031 საკადასტრო კოდიით რეგისტრირებული ობიექტებისათვის ენერჯო-პროს კუთვნილ ქვესადგურში „მქ“, ხოლო 05.26.02.133 საკადასტრო კოდიით რეგისტრირებული ობიექტისათვის ენერჯო-პროს კუთვნილ ქვესადგურში „მათუმი 2“ უზრუნველყოს უკვე 35 მგვტ სიმძლავრე 1 მგვტ სიმძლავრის უზრუნველყოფის ღირებულება შეადგენს 200 000 (ორასი ათასი) ლარს, დღგ-ს ჩათვლით.

1.4. კომპანიის მიერ სიმძლავრის ათვისების დაწყება მოხდება კომპანიის მიერ 1.7. პუნქტის შესაბამისად საბოლოო გადახდის განხორციელებიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში.

1.5. ენერჯო-პროს მიერ სიმძლავრის უზრუნველყოფის შეზღვევ. მხარეები აფორმებენ შესაბამის მიღება-ჩამარების აქტს. ენერჯო-პროს მხრიდან აღნიშნულ მიღება-ჩამარების აქტს ხელს აწერს მისი დასავლეთ საქართველოს რეგიონალური ფილიალის დირექტორი.

1.6. კომპანია უფლებამოსილია, წინამდებარე შეთანხმების გაფორმების დღიდან 12 თვის ვადაში მიმართოს ენერჯო-პროს წინამდებარე

1.2. Energo-Pro undertakes an obligation to fund part of reconstruction of the line and sub-station indicated in the paragraph 1.1. from the amount paid by the Company and to attract additional amounts from non-regulated connections, planned in Batumi and adjacent territory, for complete reconstruction of the above-mentioned line and sub-station.

1.3. In return for payment of amount, referred to in paragraph 1.1. of this Agreement, Energo-Pro undertakes to provide 35 MW capacity in total for units registered with cadastral codes: 05.23.01.001, 05.23.02.020 and 05.32.14.073 at Energo-Pro's substation "Batumi 4", for unit registered with cadastral code: 05.34.22.637 at Energo-Pro's substation "Makhinjauri", for units registered with cadastral codes: 05.30.38.001, 05.30.38.004, 05.30.38.005, 05.30.38.029, 05.30.38.030 and 05.30.38.031 at Energo-Pro's substation "BNQ", while for units registered with cadastral code: 05.26.02.133 at Energo-Pro's substation "Batumi 2" until December 31, 2020. Cost of provision of 1 MW capacity amounts to 200 000 (two hundred thousand) GEL, including VAT.

1.4. Company shall start utilization of capacity within 5 working days from making final payment in accordance with paragraph 1.7.

1.5. After Energo-Pro provides capacity envisaged by this Contract Parties shall sign relevant hand-over act. On Energo-Pro's behalf given hand-over act shall be signed by its West Georgia Regional Branch Director.

1.6. Within 12 months from signature of this Contract Company is authorized to apply to Energo-Pro with request of decrease of the capacity envisaged by this

ფორმალური დეპარტამენტი
Legal Department

შეთანხმებით მოახოენილი სიმძლავრის 25 მგვტ-მდე შემცირების თაობაზე აღნიშნულ შემთხვევაში მხარეები გააფორმებენ დამატებით შეთანხმებას მოახოენილი სიმძლავრის შემცირების, მისი ღირებულებისა და გადახდის პირობების შეცვლის თაობაზე.

1.7. კომპანია კისრულობს ვალდებულებას აღნაზღაუროს ენერჯო-პროს 1.1. პუნქტში მითითებული თანხა შემდეგი წესით:

- 1 200 000 (ერთი მილიონ ორასი ათასი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - 2022 წლის 1 მაისამდე;
- 1 200 000 (ერთი მილიონ ორასი ათასი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - 2022 წლის 1 დეკემბრამდე;
- 1 200 000 (ერთი მილიონ ორასი ათასი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - 2023 წლის 1 მაისამდე;
- 1 200 000 (ერთი მილიონ ორასი ათასი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - 2023 წლის 1 დეკემბრამდე;
- 1 200 000 (ერთი მილიონ ორასი ათასი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - 2024 წლის 1 მაისამდე;
- 1 000 000 (ერთი მილიონი) ლარი, დღგ-ს ჩათვლით - 2024 წლის 1 დეკემბრამდე;

1.8. 1.3. პუნქტში მითითებული კომპანიის ობიექტის ენერჯო-პროს ქსელზე მიერთება (შემდგომში „ქსელზე მიერთება“) მოხდება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

მუხლი 2. შეთანხმების მოქმედების ვადა

2.1. წინამდებარე შეთანხმება ძალაში შედის მისი ხელმოწერის დღიდან და ძალაშია მხარეთა მიერ წინამდებარე შეთანხმებით დადგენილი ვალდებულებების შესრულებამდე.

მუხლი 3. ფორს-მაჟორე

3.1. მხარეები თავისუფლდებიან პასუხისმგებლობაშიდან შეთანხმების ან განსაზღვრული ვალდებულების შესრულებლობისათვის, თუ ეს გამოწვეულია დაუძლეველი ძალით.

3.2. დაუძლეველი ძალა წინამდებარე მუხლის მრჩევისათვის ნიშნავს ისეთ გარემოებებს, რომლებიც არ არსებობდა შეთანხმების დადების მომენტისათვის, წარმოიშვა მხარეთა

Agreement to 25 MW. In such case, Company and Energo-Pro shall sign an additional agreement on decrease of capacity, change in its cost and terms of its payment.

1.7. Company undertakes to reimburse to Energo-Pro sum given in paragraph 1.1, according to the following rule:

- 1 200 000 (one million two hundred thousand) GEL, including VAT - until May 1, 2022;
- 1 200 000 (one million two hundred thousand) GEL, including VAT - until December 1, 2022;
- 1 200 000 (one million two hundred thousand) GEL, including VAT - until May 1, 2023;
- 1 200 000 (one million two hundred thousand) GEL, including VAT - until December 1, 2023;
- 1 200 000 (one million two hundred thousand) GEL, including VAT - until May 1, 2024;
- 1 000 000 (one million) GEL, including VAT - until December 1, 2024.

1.8. Company's unit, indicated in paragraph 1.3 will be connected to Energo-Pro's network, according to rule envisaged by Georgian legislation (hereinafter "connection to network").

Article 2. Term of the Agreement

2.1. This Agreement shall enter into force from the day of its signature and shall be effective until fulfillment of the obligations provided for by this Agreement.

Article 3. Force Majeure

3.1. The Parties shall be released from liability for nonperformance of the obligations undertaken under this Agreement, if this was caused by force majeure.

3.2. For the purposes this Article force majeure shall mean circumstances which did not exist at the moment of conclusion of the Agreement, occurred without intention

ფორმალური დეპარტამენტი
Legal Department

ნების გარეშე და მათი ქმედებისაგან დამოუკიდებლად და რომელიც კონტრაქტი ადგენს მხარეთა შესაძლებლობას, დაუძლეველი ძალა მოიცავს შემდეგ მოვლენებს (მაგრამ არ შემოიფარგლება):

- ხტოქური მოვლენები (მიწისძვრა, წყალდიდობა, გროვლი და ა.შ.);
- ხანძარი, დივერსიები, ხელისუფლების არამართლზომიერი გადაწყვეტილება;
- საომარი მოქმედებები, სხვა მოვლენები, რომლებიც არ ექვემდებარება მხარეთა კონტროლს.

3.3 მხარე, რომელიც ვერ ასრულებს ვალდებულებებს დაუძლეველი ძალის გამო, ვალდებულია აცნობოს ამის შესახებ მეორე მხარეს შესაბამისი გარემოების დადგომისთანავე, თუ ეს შეუძლებელი არ არის იმავე გარემოებების გამო. სხვა შემთხვევაში აღნიშნული მხარე არ თავისუფლდება პასუხისმგებლობისაგან ვალდებულებების შეუსრულებლობისათვის.

მუხლი 4. გამოჩენული საჩივარი და დავების გადაწყვეტის წესი

4.1 შეთანხმება დადებულია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და ინტერპრეტირებული იქნება საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით.

4.2 მხარეებმა ყველა დონე უნდა იხმარონ, რათა პირდაპირი არაოფიციალური მოლაპარაკებების პროცესში შეთანხმებით მოიგვარონ ყველა უთანხმოება და დაეწარმოებინათ მათ შორის შეთანხმების ან მასთან დაკავშირებული სხვა კომპონენტის ორგანიზაცია.

4.3 თუ ასეთი მოლაპარაკების დაწყებიდან 30 (ოცდაათი) დღის განმავლობაში მხარეები ვერ შეძლებენ სადაო საკითხის შეთანხმებით მოგვარებას, ნებისმიერ მხარეს დაეინ გადაწყვეტის მიზნით შეუძლია დადგენილი წესის მიხედვით მიმართოს საქართველოს სასამართლოს.

მუხლი 5. დსკენითი დებულებები

and activity of the Parties and are beyond Parties' control. Force majeure shall cover (but shall not be limited to) the following circumstances:

- Natural disasters (earthquake, flood, hurricane etc);
- Fire, diversions, illegal decisions of the Government;
- Military operations;
- Other circumstances beyond the control of the Parties.

3.3. The Party which cannot perform the undertaken obligations due to force majeure shall be obliged to inform the other Party about this from the moment of occurrence of force majeure except for when such notification is impossible due to the same force majeure circumstances. Otherwise the mentioned Party shall not be released from liability for non-performance of the obligation.

Article 4. Legislation and Settlement of Disputes

4.1. This Agreement is made in accordance with and shall be interpreted under the Laws of Georgia.

4.2. The Parties shall make every effort to settle any dispute arisen between them from the Agreement or from any other component related to the Agreement, through direct and informal negotiations.

4.3. If Parties fail to reach an agreement within 30 (thirty) days from starting such negotiations, either of the Parties shall have the right to address Georgian courts, under established rule, with a purpose of settling the dispute.

Article 5. Final Provisions

იურიდიული დეპარტამენტი
Legal Department

5.1 შეთანხმების ცვლილება შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ მხარეთა წერილობითი შეთანხმებით.

5.2 წინამდებარე შეთანხმება შედგენილია 2 (ორ) ქართულიენოვანი ეგზემპლარად შეთანხმების ქართული და ინგლისურ ტექსტებს შორის განსხვავების შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება ქართულენოვან ვარიანტს.

მხარეთა რეკვიზიტები:

ენერგო-პრო/Energo-Pro

სს „ენერგო-პრო ჯორჯია“
JSC "Energo-Pro Georgia"
მისამართი / Address:
ქობულისი, ზურაბ ანჯაფარიძის ქ. #19
Zurb Anjaparidze str. No.19, Tbilisi
საიდ. კოდი / ID N° 205 169 066
საბანკო რეკვიზიტები / Bank Requisites:
სს „საქართველოს ბანკი“
JSC "Bank of Georgia"
ბანკის კოდი / Bank Code: BAGAGE22
ანგარიშის ნომერი / Settlement Account
GE34BG0000000202872400



მიხეილ ბოცვაძე / Mikheil Botsvadze
გენერალური დირექტორი / General Director

5.1. Changes can be made to this Agreement only by a written agreement of the Parties.

5.2. This Agreement is made in 2 (two) Georgian-English language copies. In case of discrepancies between the Georgian and English language texts of the Agreement, preference will be given to the Georgian text.

Requisites of the Parties

კომპანია/Company

შპს „ბრიტში დეველოპმენტი“
LLC "British Development"
მისამართი / Address:
ქ. ბათუმი, კობალაძის ქ. #4, საბურთალოს რაიონი
4 Kobaladze st., 1st floor, Block A, Batumi
საიდ. კოდი/Identification Code: 405225475

ირაკლი კვერციანი/Irakli Kvergelidze
დირექტორი / Director

ენერგომომარაგების განმარტებითი ბარათი

ქ. ბათუმში, ზღვისპირა პარკის მიმდებარედ, სააკადასტრო კოდების 05.23.01.001 და 05.23.02.020 დაგეგმილია ორი 55 სართულიანი სასტუმრო კომპლექსის აშენება.

პროექტი ობიექტების ნუსხაში ითვალისწინებს: სასტუმროს შენობას სავაჭრო ცენტრს კომერციული სივრცეებით, რესტორებითა და სანახაობრივი ობიექტებით, ასევე სავარჯიშო ფიტნეს დარბაზებს აუზით. გამწვანებული საპარკო ზონით. ყველა შენობა აღიჭურვება თანამედროვე საინჟინრო ინფრასტრუქტურით აღნიშნული ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგებელი სადისტრიბუციო კომპანია არის სს „ენერგო-პრო ჯორჯია“ რომელსაც გაჩნია ყოფილი მეფრინველეობის ფერმის მიმდებარე ტერიტორიაზე 110/10 კვ-ის ქვესადგური „ბათუმი-4“.

იმისათვის რომ შესაძლებელი იყოს აღნიშნული დასახლების ელექტრო მომარაგება საჭიროა მოვახდინოთ 110/10 კვ-ის ქვესადგური „ბათუმი-4“-ს რეაბილიტაცია, რისთვისაც უნდა გატარდეს შემდეგი ღონისძიებები:

ქვესადგურში უნდა დაიდგას 110/35/10 კვ-ის 40000კვა ძალოვანი ტრანსფორმატორი;

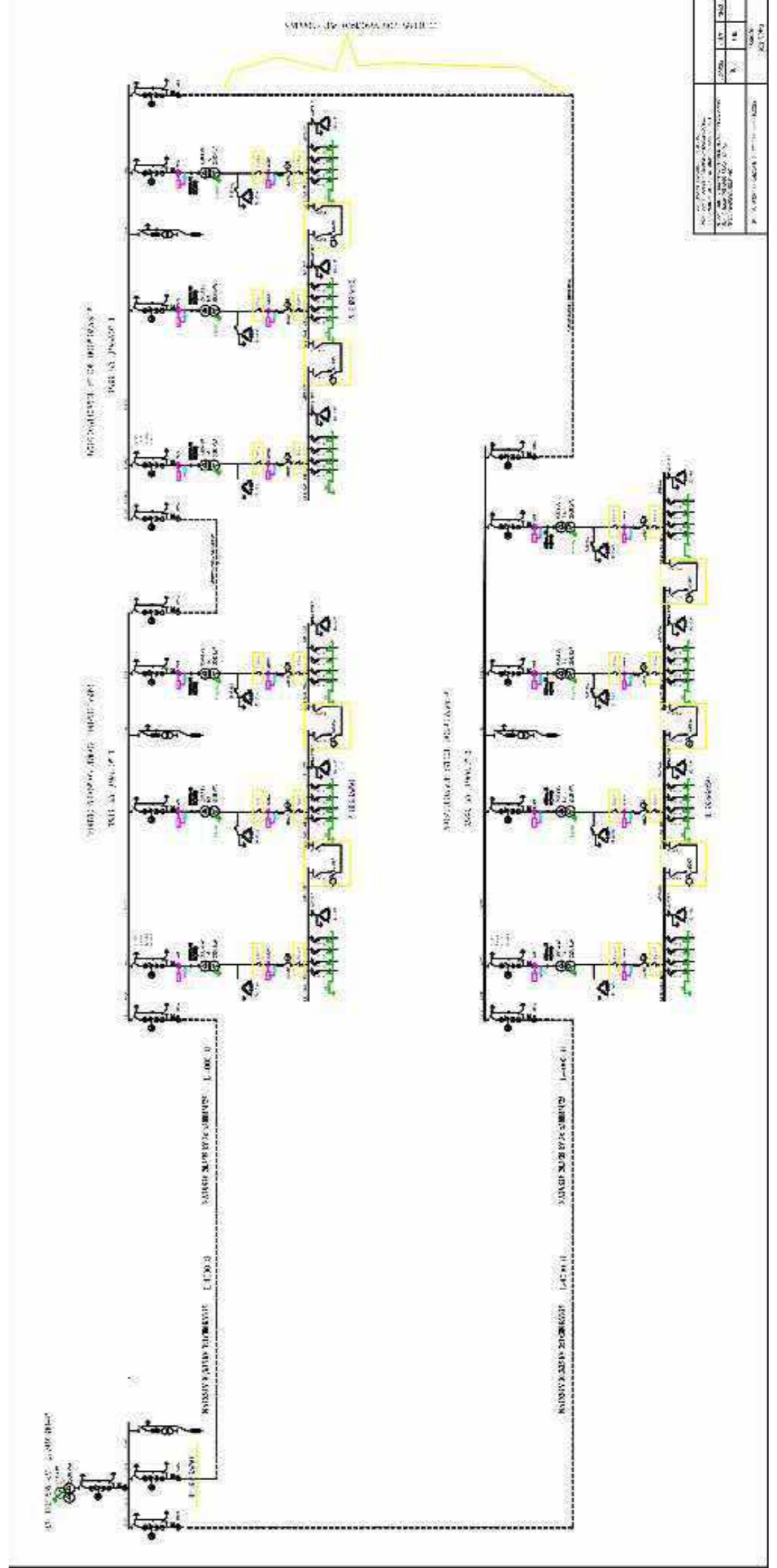
ქვესადგურში უნდა დაემატოს 35 კვ-ის გამანაწილებელი მოწყობილობა, ასევე უნდა მოხდეს ქვესადგური "ბათუმი-4"-ს მკვებავი 110 კვ-ი საჰაერო გადამცემი ხაზების რეაბილიტაცია, მკვებავი ხაზის სადენების კვეთის გაზრდა. შემდეგ 35 კვ-ი გამანაწილებელი მოწყობილობიდან უნდა გამოვიდეს ორი საკაბელო ხაზი (კაბელით NA2XS2Y 20,3/35 kV 3x1x300RM/25), რომელიც ერთი მოკვებავს ხიმშიაშვილის ქუჩის მიმდებარედ განთავსებულ 2 (ორი) 35/0.4 კვ-ის 5 მეგავატი ქვესადგურს და მეორე საკაბელო ხაზი მოკვებავს ფიროსმანის ქუჩის მიმდებარედ განთავსებულ 1 (ერთ) 35/0.4 კვ-ის 10 მეგავატი ქვესადგურს, შემდეგ მოხდება მათი წრიული დაკავშირება. რაც წარმოდგენილია როგორც ცალხაზოვან ელექტრო სქემაზე ასევე დატანილია განაშენიანების გეგმაზე.

აღნიშნული 35/0.4 კვ ქვესადგურებიდან მოხდება დასახლების მოკვება 0.4 კვ-ის სკაბელო ხაზებით შემდგომში დამუშავებული ობიექტების ელ. მომარაგების პროექტის შესაბამისად.

ორივე ობიექტისათვის მოთხოვნილი სიმძლავე 20 მვტ, განაწილებულია წარმოდგენილია ცალხაზოვან სქემაზე 35 კვ-ი საკაბელო ხაზის(კაბელის NA2XS2Y 20,3/35 kV 3x1x300RM/25 ხაზის ჯამური სიგრძე 8000 მეტრია, საკაბელო ტრასის სიგრძე 4000 მეტრია.

ინჟინერი ენერგეტიკოსი:

ტარიელ გოგიჩაიშვილი





O-SGG-CSH-LT-2021-8-27/074371634

SOCAR GEORGIA GAS

SOCAR Georgia Gas LTD
Regional office of Adjara
Gogebashvili (Baku) Str.46
Georgia, Batumi, 6000
Tel: 16 114

E-mail: socargas@socar.ge
www.mygas.ge
www.socargas.ge

შპს „ბრიტიმ ინვესტი“ და შპს „ვესტინვესტი“
დირექტორს ბატონ ირაკლი კვერელაძეს

№ O-SGG-CSH-LT-2021-8-27/07
27.08.2021

ბატონო ირაკლი

თქვენი 2021 წლის 25 აგვისტოს №O-SGG-HR-ST-2021-8-25/07 განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ ბათუმი, ნინოშვილის ქუჩა #39-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებულია შპს „სოკარ ჯორჯია გაზი“-ს საკუთრებაში არსებული დ-90 მმ საშუალო წნევის მიწისქვეშა გაზსადენი, რომლიდან სრულად არის შესაძლებელი უზრუნველყოფილი იქნეს ბუნებრივი გაზით მომარაგება განცხადებაში მითითებულ, კონკრეტულად დაგეგმილი მშენებლობისთვის. (წარმოდგენილი პარამეტრების შესაბამისად).

რაც შეეხება მშენებლობის დასრულების შემდეგ ახალი მომხმარებლის გამანაწილებელ ქსელზე მიერთებას, აღნიშნული შესაძლებელი იქნება საქართველოს ენერჯეტიკისა და წყალმომარაგების ეროვნული მარეგულირებელი კომისიის 2009 წლის 09 ივლისის #12 დადგენილებით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად.

მიერთების სამუშაოების განხორციელებისთვის აუცილებელია რომ საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადებისას, მისაერთებელ ობიექტზე სრულად იქნეს დაცული ტექნიკური რეგლამენტითა და უსაფრთხოების ნორმებით გათვალისწინებული წესები, მათ შორის საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 22 იანვრის 101 დადგენილებით განსაზღვრული წესები.

დამატებითი ინფორმაციისათვის გთხოვთ მოგვმართოთ შემდეგ მისამართზე: ქ.ბათუმი, ბაქოს ქუჩა №46.

პატივისცემით,
აჭარის რეგიონალური ოფისის
დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელი
ვ.ბერიშვილი

01/4255
07.07.2021

შპს „სოკარ ჯორჯია გაზის“ აჭარის
რეგიონალური ოფისის დირექტორის
მოვალეობის შემსრულებელს
ბატონ ვახტანგ ზერიშვილს

შპს „ბრიტიმ დეველოპმენტი“-ს (ს/№405225475)

და

შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055)

წარმომადგენელი: დირექტორი
ირაკლი კვერელაძე (პ/№3001004647)

საკონტაქტო მონაცემები:
- მის: ქ. ბათუმი, ხიმშიაშვილის ქ. №7ბ,
- ტელეფონი: (577) 54 01 00

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

გაცნობებთ, რომ შპს „ბრიტიმ დეველოპმენტი“ (ს/№405225475) და შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055) სამშენებლო სანებართვო დოკუმენტაციის მოპოვების მიზნით საპროექტო სამუშაოებს აწარმოებს ქ. ბათუმში, ნინოშვილის ქ. №39-ში მდებარე 8 000,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.23.02.020) და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. №44-ში მდებარე 3 508,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.23.01.001) მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობაზე. ხსენებული პროექტისათვის გეგმარებით ერთეულს წარმოადგენს ქ. ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩით, სსიპ შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შენობასა და შპს „ტურიზმ“-ს შენობას შორის არსებული ქუჩითა და N05.23.01.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე საზოგადოებრივი სივრცის შოთა რუსთაველის ქუჩასთან შეერთებით შემოსაზღვრული ტერიტორია (კვარტალი).

გთხოვთ დაგვიდასტუროთ, რომ ზემოთაღნიშნულ მისამართზე მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლებელი იქნება მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის გაზიფიცირება.

პატივისცემით,

შპს „ბრიტიმ დეველოპმენტი“-ს
დირექტორი

ი. კვეციანი



შპს „ვესტინვესტი“-ს
დირექტორი

ი. კვეციანი



**განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევა,
გაზიფიცირების შესაძლებლობის ანალიზისთვის მოსაკვლევი ობიექტის
სავარაუდო გაზის აბონანტებისთვის პიკური სიმძლავრის (მოხმარების) და
დასაერთებელი წნევის საფეხურის განსაზღვრა.**

ქალაქ ბათუმი, ნინოშვილის ქ. N39-ში და რუსთაველის ქ. N44-ში არსებულ მიწის
ნაკვეთებისთვის ს.კ N05.23.02.020 და N05.23.01.001.

ქალაქ ბათუმში მდებარე, დამკვეთის მიერ მოსაკვლევად მითითებულ, საპროექტო ტერიტორიულ ერთეულებზე რომლებიც შედგება ორი, ერთმანეთისგან სხვა მიწის ნაკვეთით (05.23.02.025) გამოყოფილი, ერთ ქუჩაზე განლაგებული საკადასტრო ერთეულებისაგან (ს.კ 05.23.02.020 და ს.კ 05.23.01.001) იგეგმება ორი, ცალკეული მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა.

საბოლოოდ გასაანალიზებელია განაშენიანების გეგმის უბნის არსებული და მიმდინარე პერსპექტივაში დასაგეგმი გაზის მომხმარებლები, მიმდებარე გაზსადენის ქსელის მიწოდების პოტენციური შესაძლებლობებით.

საკვლევი ტერიტორიის მომავალი გაზიფიცირების პროგრამის შემუშავებისა და სწორად დაგეგმვის მიზნით, განისაზღვრა და შეჯამდა ნაკვეთზე დასაგეგმი ორი, მრავალსართულიანი (55 სართული) სასტუმრო კომპლექსის ბუნებრივი აირის შესაძლო მაქსიმალური საათური მოხმარება. არსებული გეგმის კონცეფციით, უსაფრთხოების მიზნით, სასტუმროს ცალკეული ნომრები არ საჭიროებენ გაზით მომარაგებას, ვინაიდან მათი გათბობისთვის და ცხელი წყლით უზრუნველყოფისთვის გათვალისწინებულია ელექტრო ენერჯის გამოყენება, აღნიშნულიდან გამომდინარე კომპლექსებში გაზის მომხმარებელს წარმოადგენს ქვედა სართულზე (პირველ და ანტრესოლის სართულებზე) გასანაწლებელი რამოდენიმე ერთეული კვების ობიექტი (რესტორნები და ბარები) და ბოლო სართულზე დაგეგმილი ასევე კვების, გართობის და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ტიპის ობიექტები, სულ ჯამში, ორივე სასტუმროში გაზის მომხმარებელი ობიექტების სავარაუდო მაქსიმალური რაოდენობამ შეიძლება შეადგინოს 26 ერთეულამდე, ზემოთ აღნიშნული კონცეფციის შენობა-ნაგებობაში განსათავსებელი გაზის თითოეული პოტენციური აბონენტის მაქსიმალურ დასაშვებ სიმძლავრედ მიღებულია 10კუბ.მ/სთ-მდე პიკური გაზის მოხმარება, აქედან გამომდინარე გაზის ხელსაწყოების ერთდროულად მოხმარების კოეფიციენტის (ამ შემთხვევაში $K2=0.8$) გათვალისწინებით მოსაკვლევი, დაგეგმილი სასტუმროების სავარაუდო მაქსიმალური (პიკური) საათური გაზის მოხმარებამ შეიძლება შეადგინოს:

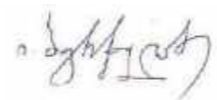
$$Q_{max} = 10 * 26 * 0.8 = 208 \text{ კუბ.მ/სთ}$$

დასაგეგმი სასტუმროების მოსაკვლევი ტერიტორიის ერეულში, ნინოშვილის ქუჩის მხრიდან ასევე გაზის ერთერთი გასათვალისწინებელი მოქმედი მომხმარებელია სასტუმრო კომპლექსი „ჰილტონი,, და მშენებარე მრავალსართულიანი შენობა.

სამომავლოდ სასტუმრო კომპლექსების სავარაუდო მომხმარებლების გაზომომარაგების **დაბალი წნევის საფეხურზე** დაერთების ადგილებს, შემდგომში შესაბამისი განაცხადის საფუძველზე, კონკრეტული გაზის მომხმარებელი ობიექტების მდებარეობის გათვალისწინებით განსაზღვრავს გაზის მიმწოდებელი ლიცენზიანი კომპანია.

სპეციალისტი ბუნებრივი აირით მომარაგების საკითხებში.

შემსრულებელი



ი. ბურჭულაძე

01/4257
07.07.2021

შპს „ბათუმის წყლის“ (ს/№245556679)
გენერალურ დირექტორს
ბატონ ლევან დავითაძე

შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტი“-ს (ს/№405225475)

და

შპს „ვესტინვესტი“-ს (ს/№245399055)

წარმომადგენელი: დირექტორი
ირაკლი კვერდელიძე (პ/№3001004647)

საკონტაქტო მონაცემები:
- მის: ქ. ბათუმი, ხიმშიაშვილის ქ. №78,
- ტელეფონი: (577) 54 01 00

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

გაცნობებთ, რომ შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტი“ (ს/№405225475) და შპს „ვესტინვესტი“ (ს/№245399055) სამშენებლო სანებართვო დოკუმენტაციის მოპოვების მიზნით საპროექტო სამუშაოებს აწარმოებს ქ. ბათუმში, ნინოშვილის ქ. №39-ში მდებარე 8 000,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.23.02.020) და ქ. ბათუმში, რუსთაველის ქ. №44-ში მდებარე 3 508,00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.23.01.001) მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობაზე. ხსენებული პროექტისათვის გეგმარებით ერთეულს წარმოადგენს ქ. ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩით, სსიპ შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტის შენობასა და შპს „ტურივესტი“-ს შენობას შორის არსებული ქუჩითა და N05.23.01.001 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ მდებარე საზოგადოებრივი სივრცის შოთა რუსთაველის ქუჩასთან შეერთებით შემოსაზღვრული ტერიტორია (კვარტალი)

გთხოვთ დაგვიდასტუროთ, რომ ზემოთაღნიშნულ მისამართზე მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში შესაძლებელი იქნება მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემებით უზრუნველყოფა.

პატივისცემით,

შპს „ბრიტიშ დეველოპმენტი“-ს
დირექტორი

შპს „ვესტინვესტი“-ს
დირექტორი

ი. კვეხელიძე

ი. კვეხელიძე



**განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის წყალმომარაგებისა და წყალარინების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზი.
ქალაქ ბათუმი, ნინოშვილი ქუჩა #39-ში და რუსთაველის ქუჩა #44 ში არსებულ მიწის ნაკვეთისათვის ს.კ 05.23.02.020 და 05.23.01.001**

ქ. ბათუმში ნინოშვილის ქუჩა #39-ში და რუსთაველის ქუჩა #44 მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.23.02.020 05.23.01.001), დაგეგმილია ორი 55 სართულიანი 2900 ნომრიანი სასტუმროს მშენებლობა.

საპროექტო ტერიტორიების მომავალი წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემის უზრუნველსაყოფად, შესწავლილი იქნა საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული წყალმომარაგების გამანაწილებელი ქსელისა და წყალარინების ქსელის არსებული მდგომარეობა და ასევე საპროექტო სასტუმროს შესაძლო მოცულობების ხარჯები:

საპროექტო სასტუმროები დაკომპლექტებულია ნომრებით აქედან გამომდინარე მოცულობების დაანგარიშებისათვის გამოყენებულია თითო ნომრზე სააბაზანოს 3 სველი წერტილი; საერთო სამზარეულო, რომელიც მოემსახურება საპროექტო სასტუმროს ნომრებს, რომელზეც გათვალისწინებული იქნება 6 სველი წერტილი; სამრეცხაო, კომერციული დანიშნულების ობიექტები, საცურაო აუზი და ასევე სახანძრო უსაფრთხოების ნორმებიდან გამომდინარე (საქართველოში მოქმედი სახანძრო უსაფრთხოების წესების საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის, ბრძანება №449, 2007 წლის 27 მარტი) სახანძრო ჰიდრანტის 9 წერტილი

- | | |
|---|--|
| ა) სააბაზანო - 3 სველი წერტილი; | დ) კომერციული ობიექტები |
| ბ) საერთო სამზარეულო - 6 სველი წერტილი; | ე) საცურაო აუზი/გამაჯანსაღებელი ცენტრი |
| გ) სამრეცხაო - 4 სველი წერტილი | ვ) სახანძრო უსაფრთხოება |

#	დასახელება	ხარჯი / ნორმა სულზე ლტ/დ	საშუალოდ ლტ/დ
ა	1. ხელსაბანი	40 ლტ.	300 ლტ.
	2. სამხაპე	85 ლტ.	450 ლტ.
	3. უნიტაზი	50 ლტ.	400 ლტ.
ბ	4. ხელსაბანი - X2	80 ლტ.	600 ლტ.
	5. ჭურჭლის სარეცხი ონკანი - X2	120 ლტ.	900 ლტ.
	6. ჭურჭლის სარეცხი მანქანა - X2	90 ლტ.	400 ლტ.
გ	7. ხელსაბანი	40 ლტ.	300 ლტ.
	8. თეთრეული სარეცხი მანქანა - X3	150 ლტ.	500 ლტ.
დ	კომერციული დანიშნულების ობიექტები	210 ლტ.	1500 ლტ.
ე	საცურაო აუზი 600 კბმ/სპა	3000 ლტ.	4500 ლტ.
ვ	სახანძრო უსაფრთხოება		1500 ლტ.

ა) საშუალო წყლის ხარჯი ერთ ნომრზე მიღებულია (300+450+400)=1150 ლტ.დლ/დ
1150 ლტ.დლ/დ * 2900 = **3335000 ლტ.დლ/დ**
ბ, გ) საშუალო წყლის ხარჯი სამზარეულო-სამრეცხაოზე მიღებულია
(600+900+400+300+500)=**2700 ლტ.დლ/დ**
2700 ლტ.დლ/დ * 1 = **2700 ლტ.დლ/დ**

- დ) კომერციული ფართები: **1500 ლტ.დლ/დ**
ე) საცურაო აუზი: **4500 ლტ.დლ/დ**
გ) მაქსიმალური წყლის ხარჯი სახანძრო უსაფრთხოებაზე მიღებულია **1500 ლტ.დლ/დ**

3335000+2700+1500+4500+1500=3345200 ლტ.დლ/დ

აღნიშნული მოხმარების მიხედვით ცენტრალურ სისტემაზე დაერთება უნდა მოხდეს **დ350მმ-იანი ან 3 დ150მმ-იანი** წყლის მილით, რომელიც **3345კბმ/დლ/დ** წყალმომარაგების გამტარიანობის წარმადობას უზრუნველყოფს. ვინაიდან აღნიშნული ობიექტები კომერციული დანიშნულებისაა, შესაძლებელია წყლის მოხმარება არასტანდარტული იყოს ასევე პიკის საათებში დატვირთვის მიხედვით და სავსებით ნორმალური იქნება თუ დაერთება ცენტრალურ წყალმომარაგების სისტემაზე მოხდება დ75მმ-იანი წყლის მილით, რომლის საშუალებით მაქსიმალურად იქნება დაცული არასაყოფაცხოვრობო წყლის მოხმარება.

მრავალნომრიანი სასტუმროების ნომრების დაერთება წყალმომარაგებაზე რეკომენდირებულია დ25-დ32მმ-იანი წყლის მილით. იმის გათვალისწინებით, რომ ნომრების დატვირთვის დროს პიკის და ჩვეულებრივი საათებში, საათური წყლის მოხმარება თანაბარი, რომ არ იყოს და დასაშვები იქნება ერთდროულად რამოდენიმე სველი წერტილით სარგებლობა. რეკომენდირებულია მრავალნომრიანი სასტუმროების სართულებზე შიდა გამანაწილებელი დგარები მოწყობილი იყოს პირველი სართულიდან დ63მმ-იანი და მეხუთე სართულიდან დ50მმ-იანი წყლის გარდამავალი მილით, წყლის მასის მოცულობის გათანაბრების მიზნით, ასევე სართულებზე იქნება დასამონტაჟებელი წყლის წნევის რეგულატორი, რომლებიც განაწილებული უნდა იყოს ცენტრალური დგარიდან სართულებზე სიმაღლის დონის მიხედვით სტაბილური წნევის შესანარჩუნებლად.

წყალარინების ქსელის დაერთება რეკომენდირებულია **დ400მმ-იანი** ან ორი **დ200მმ-იანი** წყალარინების მილით ცენტრალურ მილზე დაერთებით, რომელიც უზრუნველყოფს **3345კბმ/დლ/დ** სითხის გამტარიანობას.

მრავალსართულიანი სასტუმროების კორპუსის მოცულობის მიხედვით დასაშვებია ცენტრალური დგარის მოწყობა სართულებზე დ150მმ-იანი ან დ200მმ-იანი წყალარინების მილით, რომლის შუკრება მოხდება საპროექტო შენობის მახლობლად საპროექტო შემკრებ წყალარინების ჭაში, რომელიც შემდგომ მიერთებული იქნება ცენტრალურ წყალარინების სისტემაზე.

სპეციალისტი წყალმომარაგებისა და წყალარინების



ირაკლი დიდმანიძე

შპს „დიდმშენპროექტი“