

საქართველოს გარემოს დაცვისა და
სოფლის მეურნეობის სამინისტროს
შპს „მშენებელი XXI“-ის დირექტორის
ფირან კირვალიძის

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

გაცნობებთ, რომ შპს „ეს ინდუსტრიალ“-ი მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მუხრანის სამხრეთით, თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საავტომობილო მაგისტრალის მიმდებარე ტერიტორიაზე კერძო საკუთრებაში ფლობს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სამ მიწის ნაკვეთს: ს/კ №72.09.49.002 ფართობი 156 000,00 კვ.მ; №72.09.49.004 ფართობი 374 600,00 კვ.მ; №72.09.49.006 ფართობი 62 500,00 კვ.მ; საერთო ფართობი 593 100 კვ.მ.

აღნიშნულ ტერიტორიაზე კომპანიას დაგეგმილი აქვს მრავლფუნქციური კომპლექსის, რეკრეაციული ზონების, სპორტული კომპლექსების, გოლფის კომპლექსის, ღვინის ინსტიტუტის, მუზეუმის, მარანის, ვენახების, საზოგადოებრივი ცენტრების, სასტუმრო კომპლექსის, საკონცერტო-საკონფერენციო დარბაზის, საცხოვრებელი სახლების, ბავშვთა ბაღის, სასეირნო და საველოსიპედო ბილიკების და სხვადასხვა დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება. პროექტის განსახორციელებლად კომპანია გეგმავს, როგორც საკუთარ ტერიტორიაზე, ასევე მიმდებარედ ყველა საინჟინრო საკომუნიკაციო ქსელის მოწესრიგებას და მცხეთის მუნიციპალიტეტის მითითებულ ტერიტორიაზე საყოფაცხოვრებო წყალარინების სისტემის გამწმენდი ნაგებობის მშენებლობას. შექმნილი ქსელით სარგებლობის საშუალება ექნებათ მიმდებარე დასახლებებსაც.

განხორციელებული ინვესტიციის შედეგად მცხეთის რეგიონს მოეხსნება ერთ-ერთი მწვავე პრობლემა კონკრეტულ უბანზე და შესაბამისად გაუმჯობესდება ეკოლოგიური მდგომარეობა მიმდებარე ტერიტორიაზე.

გთხოვთ, გაითვალისწინოთ ჩვენი სურვილები/არგუმენტები და მიიღოთ გარემოსდაცვითი ღონისძიებების შესახებ შესაბამისი გადაწყვეტილება.

დანართი:

1. წინასაპროექტო კვლევა 1 ალბომი;
2. CD დისკი 1 ცალი.



პატივისცემით,

დირექტორი

ფ. კირვალიძე

29.10.2018წ. ტელ: 555 557 700

597 744 977

ა) საქმიანობის მახასიათებლები

ა.ა) საქმიანობის მასშტაბი

პროექტი მიზნად ისახავს მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მუხრანის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, სოფ. ძველი ქანდას და თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საავტომობილო მაგისტრალის სამხრეთით, შპს „ეს ინდუსტრიალ“-ის საკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდი: №72.09.49.002 ფართობი 156 000,00 კვ.მ; №72.09.49.004 ფართობი 374 600,00 კვ.მ; №72.09.49.006 ფართობი 62 500,00 კვ.მ; საერთო ფართობი 593 100 კვ.მ), მრავალფუნქციური კომპლექს(ებ)ის, რეკრეაციული ზონების, სპორტული კომპლექსების, გოლფის კომპლექსის, ღვინის ინსტიტუტის, მუზეუმის, მარანის, ვენახების, საზოგადოებრივი ცენტრების, სასტუმრო კომპლექსის, საკონცერტო-საკონფერენციო დარბაზის, საცხოვრებელი სახლების, ბავშვთა ბაღის, სასეირნო და საველოსიპედო ბილიკების და სხვადასხვა დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსებას. კონცეფციის ფარგლებში საპროექტო არეალის საერთო ფართობია 67 000კვ.მ.

პროექტის განსახორციელებლად საჭიროა საპროექტო არეალის ქალაქთმშენებლობითი შესაძლებლობების წარმოჩენა, მისი განვითარების ძირითადი გეგმარებითი მიმართულებებისა და პრიორიტეტების განსაზღვრა, მიწათსარგებლობის დაზუსტებული ზონების და ქვეზონების დადგენა; მათ არეალში ტერიტორიის გამოყენების დასაშვები სახეობების განსაზღვრა.



პროექტის ფარგლებში დაგეგმილია:

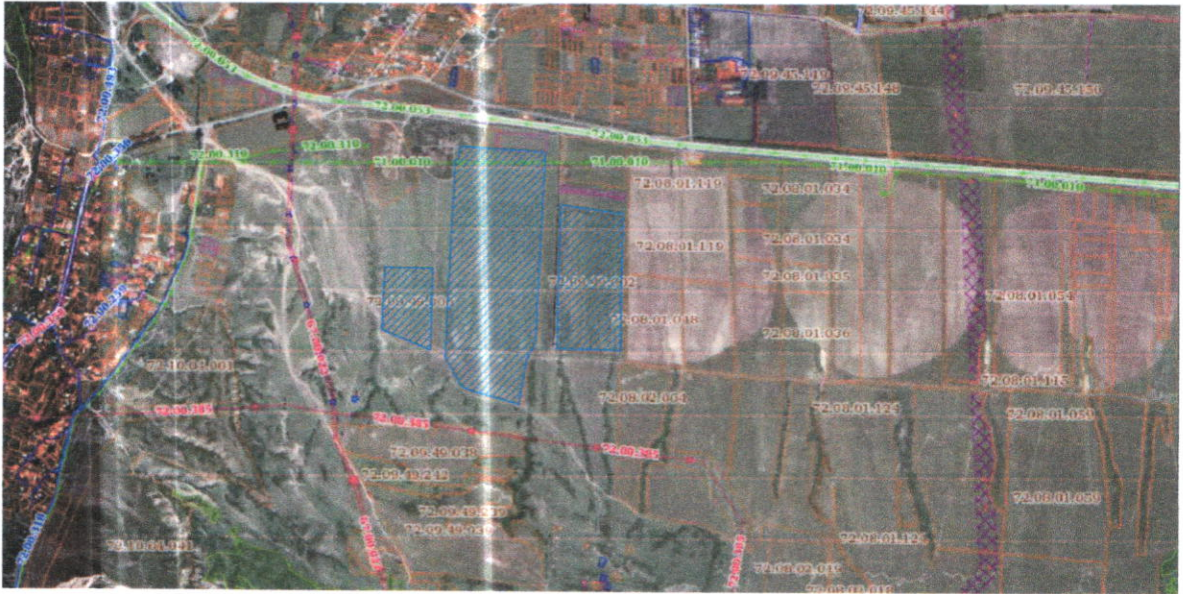
1. საყოფაცხოვრებო წყალარინების გამწმენდი ნაგებობის დაგეგმარება და მშენებლობა;
2. ელექტრომომარაგების ქსელის დაგეგმარება და მშენებლობა;
3. ტერიტორიის განათების ქსელის დაგეგმარება და მშენებლობა;
4. სტრანსფორმატორო ქვესადგურ(ებ)ის დაგეგმარება და მშენებლობა;
5. ბუნებრივი აირით მომარაგების ქსელის დაგეგმარება და მშენებლობა;

6. საპროექტო ტერიტორიაზე საავტომობილო გზების ქსელის დაგეგმარება და მშენებლობა;
7. საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ქსელის დაგეგმარება და მშენებლობა;
8. საფეხმავლო და საველოსიპედო ბილიკების დაგეგმარება და მშენებლობა;
9. საპროექტო ტერიტორიის ლანდშაფტის დაგეგმარება და მშენებლობა (დენდროლოგიის ჩათვლით);
10. სახანძრო უსაფრთხოების ქსელის დაგეგმარება და სახანძრო ჰიდრანტების განთავსება;
11. შშმ პირების ტერიტორიაზე გადასადგილებლად შესაბამისი ინფრასტრუქტურის დაგეგმარება და მშენებლობა;
12. აუზების (შადრევნების) დაგეგმარება და მშენებლობა;
13. სუსტი დენების ქსელის (კავშირგაბმულობა, ინტერნეტი ...) დაგეგმარება და მშენებლობა;
14. გარემოს დამცავი ზონ(ებ)ის დგეგმარება;
15. დაიგეგმება ეკოლოგიური პირობების დაცვითი სხვადასხვა ღონისძიებები.

საქართველოში მოქმედი საპროექტო-სამშენებლო ნორმების მოთხოვნების და წინასაპროექტო კვლევის მონაცემების ანალიზის შედეგების გათვალისწინებით, საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმარდება ფუნქციური ზონები:

1. სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ') – 30 000 კვ.მ; (% შეფ. საპრ. არეალთან 4,5%)
2. სარეკრეაციო ზონა' (რზ') – 150 500 კვ.მ; (% შეფ. საპრ. არეალთან 22,5%)
3. სპეციალური ზონა' (სპეცზ') – 11 400 კვ.მ; (% შეფ. საპრ. არეალთან 1,5%)
4. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) - 127 500 კვ.მ; (% შეფ. საპრ. არეალთან 18,8%)
5. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) – 128 400 კვ.მ; (% შეფ. საპრ. არეალთან 18,9%)
6. საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4) – 10 000 კვ.მ; (% შეფ. საპრ. არეალთან 1,4%)
7. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1) – 124 900 კვ.მ; (% შეფ. საპრ. არეალთან 18,6%)
8. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) – 53 000 კვ.მ; (% შეფ. საპრ. არეალთან 7,5%)
9. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3) – 24 300 კვ.მ; (% შეფ. საპრ. არეალთან 3,4%)
10. სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) 5 000 კვ.მ; (% შეფ. საპრ. არეალთან 0,7%)
11. გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3) – 9 300 კვ.მ; (% შეფ. საპრ. არეალთან 1,3%)
შენიშვნა: სულ მწვანე ზონების საერთო ფართობია 292 000 კვ.მ, % შეფარდება საპროექტო არეალთან 43,5%.
12. გათვალისწინებული იქნება შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის შენობა-ნაგებობებისა და საზოგადოებრივი სივრცეების გამოყენების უზრუნველყოფა;
13. ხაზობრივი ნაგებობების (საიმჟინრო ქსელები) განთავსება;
14. ტერიტორიის კეთილმოწყობა;
15. დაიგეგმება ეკოლოგიური პირობების დაცვითი ღონისძიებები.

საპროექტო ტერიტორია



საპროექტო ტერიტორიის ხელსაყრელი გეორგაფიულად სტრატეგიული მდებარეობა: ქართლის შუაგული, მდ. ქსნის ხეობა, მცხეთის მუნიციპალიტეტის (რეგიონის) ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების სიუხვე და ტურისტული მარშრუტები, ეკოლოგიურად ჯანსაღი გარემო, თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საავტომობილო მაგისტრალთან (110 მ) სიახლოვე, საფრენი აპარატების ასაფრენი ბილიკის სიახლოვე სოფ. მისაქციელში 12 კმ. საინჟინრო კომუნიკაციების მაგისტრალური ხაზების სიახლოვე და მიმდებარე ტერიტორია შესაძლებლობას იძლევა საპროექტო არეალში განთავსდეს როგორც საერთაშორისო, ასევე რეგიონალური მნიშვნელობის ობიექტები.

შესაძლებლობა იქმნება დაიგეგმოს ახალი ტურისტული მარშრუტები, ამის საშუალებას იძლევა მუხრანის აეროპორტი, ასაფრენი ბილიკი სოფ. მისაქციელში 12 კმ. საპროექტო ტერიტორიიდან საქართველოს შორეულ წერტილებში ფრენის ხნგრძლივობა თვითმფრინავისათვის მაქსიმუმ 1 სთ. შვეულმფრენისათვის მაქსიმუმ 2 სთ. საქართველოს უკიდურეს შორეულ რეგიონებამდე მანძილი მერყეობს 250 კმ-ის ფარგლებში.

ა.ბ) არსებულ საქმიანობასთან ან/და დაგეგმილ საქმიანობასთან კუმულაციური ზემოქმედება

განსახორციელებელი პროექტი არ გამოიწვევს კუმულაციურ ზემოქმედებას და არ ზრდის მასტან დაკავშირებულ რისკებს, როგორც სოციალური, ასევე მიმდები გარემოს დაბინძურების, ბიომრავალფეროვნებაზე, ნიადაგის ეკოსისტემაზე, სხვა ფაქტორებზე ზეგავლენის თვალსაზრისით, რადგან საპროექტო ტერიტორიაზე, მის სიახლოვეს არ მიმდინარეობს და ჩვენს ხელთ არსებული ინფორმაციით, არ არის დაგეგმილი ანალოგიური ხასიათისა და მასშტაბის პროექტები.

ა.გ) დასამატებელია ვენახის გაშენება, რეკრეაციები დასარგველი ხე-ნარგავების რაოდენობა ჯიშები

სამშენებლო მიზნებისათვის გამოყენებული იქნება გუნამენიანბელი ტერიტორია. პროექტის განხორციელება არ უკავშირდება წყლის, სხვა ბუნებრივი რესურსების გამოყენებას. აღსანიშნავია, რომ საპროექტო არეალი დღეს თავისუფალია ნარგავებისგან, თუ არ ჩავთვლით 830მ სიგრძის ქარსაცავ ზოლს ორ ნაკვეთს შორის. ინვესტორი ორგანიზაცია იღებს ვალდებულებას, რომ არცერთი ხე არ მოიჭრება, პირიქით, დაგეგმილია დამატებითი ქარსაცავი ზოლების გაშენება, ასევე რეკრეაციული ზონების შექმნა, საპარკო სისტემის დაგეგმარება აუზებითა და შადრევნებით, გოლფის მოედნის და ვენახების გაშენება - მწვანე ზონების საერთო ფართობია 370 000 კვ.მ. აღნიშნული რეკრეაციული სივრცეები დაგეგმარდება დეტალური ლანდშაფტის სამსენებლო პროექტში დენდროლოგიის ჩათვლით, რომ დაჩქარდეს პარკების ფუნქციონირება და კეთილმოწყობა. ტერიტორიის გამწვანების და კეთილმოწყობისათვის გამოიყენება მხოლოდ ადგილობრივი გრუნტის საფარზე - ნიადაგზე მაქსიმალურად მორგებული ხემცენარეების ჯიშების გამოყენება.

არსებული ქარსაცავი ზოლი



ა.დ) ნარჩენების წარმოქმნა

პროექტის განხორციელების შედეგად მოსალოდნელია არასახიფათო და ინერტული ნარჩენის წარმოქმნა, რომელის მართვაც განხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, იმგვარად რომ არ მოახდენს მავნე ზემოქმედებას გარემოზე.

ა.ე) დარემოს დაბინძურება და ხმაური

პროექტის განხორციელებასთან დაკავშირებული სამუშაოები არ მოახდენს მნიშვნელოვან უარყოფით ზეგავლენას გარემოზე და არ გამოიწვევს მის დაბინძურებას, საპროექტო ტერიტორიაზე მოსალოდნელია მინიმალური სამშენებლო ხმაური, ასევე სამუშაო ტექნიკის მობილიზება და მავნე ნივთიერებების გარემოში გაფრქვევაც დაუკავშირდება სწორედ სამშენებლო მასალებისა და ტექნიკის მიერ გამოყოფილ გამონაბოლქვს, რაც ვერ ჩაითვლება მნიშვნელოვან ზიანად. გასათვალისწინებელია რომ საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს ურბანული დასახლების სიახლოვეს და შესაბამისად არ არის მოსალოდნელი მოსახლეობისათვის ზიანის მიყენება გარემოში გაფრქვეული მავნე ნივთიერებებით, ამასთან, ტერიტორიაზე ყველა სამართლებრივი და ტექნიკური ნორმების დაცვით მოეწყობა სამშენებლო მოედნები, რაც თავის მხრივ, უზრუნველყოფს სამშენებლო მტვერისგან, სხვა მავნე ნივთიერებებისაგან გარემოს დაცვას. გასათვალისწინებელია, რომ პროექტის განხორციელება იგეგმება, სამშენებლო ნებართვების აღებიდან 3 წლის განმავლობაში, ამასთან მიწის სამუშაოები დასრულდება მშენებლობის პირველ ფაზაში. ტერიტორია, როგორც აღინიშნა, წარმოადგენს გაუნაშენიანებელ სივრცეს, შესაბამისად არ არის მოსალოდნელი შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი, ნგრევა და დამატებითი მტვერის, მავნე ნივთიერებების გაფრქვევა გარემოში.

ა.ვ) საქმიანობასთან დაკავშირებული მასშტაბური ავარიის ან/და კატასტროფის რისკი

პროექტის განხორციელება არ არის დაკავშირებული და გამორიცხავს მასშტაბური ავარიის ან/და კატასტროფის რისკს.

ბ) დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელების ადგილი და მისი თავსებადობა

დაგეგმილი საქმიანობა განხორციელდება მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფლების მუხრანის და ძველი ქანდას სამხრეთით, თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საავტომობილო მაგისტრალის სამხრეთით მიმდებარე ტერიტორიაზე.

ხედი სამხრეთიდან



ბ.ა) ჭარბტენიან ტერიტორიასთან;

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს ჭარბტენიან ტერიტორიის სიახლოვეს.

ბ.ბ) შავი ზღვის სანაპირო ზოლთან;

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს შავი ზღვის სანაპირო ზოლთან.

ბ.გ) ტყით მჭიდროდ დაფარული ტერიტორიასთან, სადაც გაბატონებულია საქართველოს „წითელი ნუსხის“ სახეობები;

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს ტყით მჭიდროდ დაფარულ ტერიტორიასთან, სადაც შესაძლოა იყოს საქართველოს „წითელი ნუსხის“ სახეობები.

ხედი ავტომანქანისგან



ბ.დ) დაცულ ტერიტორიებთან;

საპროექტო ტერიტორია დაცილებულია დაახლოებით 14 კმ-ით მცხეთა-თბილისის ეროვნული პარკიდან შესაბამისად, პროექტის განხორციელება გამოიცხადებს მათზე ნეგატიურ ზეგავლენას.

ბ.ე) მჭიდროდ დასახლებულ ტერიტორიასთან;

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს მჭიდროდ დასახლებული ტერიტორიის სიახლოვეს, შესაბამისად, არ არის მოსალოდნელი მოსახლეობის საცხოვრებელ გარემოზე მავნე ზემოქმედება.

ბ.ვ) კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლთან და სხვა ობიექტთან;

საპროექტო ტერიტორიის ზეგავლენის ზონის სიახლოვეს არ მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები, რაც გამოიცხადებს მათზე ნეგატიურ ზეგავლენას.

საქართველოს გარემოს დაცვისა და
სოფლის მეურნეობის სამინისტროს

საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს 7
ოქტომბრის № 9756/01 წერილის და „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ მე-
7 მუხლის მე-6 ნაწილის კრიტერიუმების და მოთხოვნების შესაბამისად
წარმოგიდგენთ დოკუმენტაციას სკრინინგის პროცედურის გასავლელად.
გთხოვთ, მიიღოთ ადმინისტრაციულ წარმოებაში.

დანართი:

1. 7 ფურცელი;
2. CD დისკი 1 ცალი.

პატივისცემით,

დირექტორი



ფ. კირვალიძე

08.11.2018წ. ტელ: 555 557 700;

597 744 977





მცხეთის მუნიციპალიტეტი, სოფ. მუხრანის ს/კ 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002
მრავალფუნქციური კომპლექსის
ენინასპროექტო კვლევა

თბილისი 2018

ნაწილი №	ტექსტური ნაწილი
01.	აშონანერი საჯარო რეესტრიდან
02.	საკადასტრო გეგმა
03.	განმარტებითი გარათი

ფურც №	გრაფიკული ნაწილი
01.	აღზომის შემაჯგებლობა
02.	ზოგადი მიმოხილვა, SWOT ანალიზი
03.	ტერიტორიის გეოგრაფიული მდებარეობა
04.	ტერიტორიის სატელიტური ფოტო გადაღება; არსებული მდგომარეობა
05.	სიტუაციური რუკა
06.	საპროექტო არეალის ფოტო ასახვა
07.	საპროექტო არეალის ფოტო ასახვა
08.	საპროექტო არეალის ფოტო ასახვა
09.	საპროექტო არეალის ფოტო ასახვა
10.	საპროექტო არეალის ფოტო ასახვა
11.	საპროექტო არეალის ფოტო ასახვა
12.	საპროექტო არეალის ფოტო ასახვა
13.	საპროექტო ტერიტორიის ფოტოფიქსაციის რუკა; საპროექტო ტერიტორიის ფოტოფიქსაცია
14.	საპროექტო ტერიტორიის ფოტოფიქსაცია
15.	საპროექტო ტერიტორიის ფოტოფიქსაცია
16.	საპროექტო ტერიტორიის გეომეტრიული ცენტრიდან აღქმადი ხედვის ფიქსაციის რუკა
17.	აღქმადი ხედვის ფოტო ფიქსაცია
18.	აღქმადი ხედვის ფოტო ფიქსაცია
19.	აღქმადი ხედვის ფოტო ფიქსაცია
20.	საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის რუკა; არქეოლოგიური კვლევა/დასკვნა; არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემები
21.	საქართველოს კლიმატური რუკა; ტერიტორიის ზოგადკლიმატური (გუნებრივი ნალექების, ძარის, მზის გამოსხივების) მონაცემები
22.	საქართველოს გუნებრივი ფასეულობების რუკა; მიწის საფარის; ტერიტორიის არსებული გუნებრივი ფასეულობების მონაცემები ეკოლოგიური მონაცემები
23.	საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის რუკა; არქეოლოგიური კვლევა/დასკვნა
24.	ტოპო გეოდეზიური გადაღება
25.	საპროექტო ტერიტორიის ფუნქციური ზონირების სქემა პარიანტი 1
26.	საპროექტო ტერიტორიის ფუნქციური ზონირების სქემა პარიანტი 2
27.	საპროექტო ტერიტორიის ფუნქციური ზონირების სქემა პარიანტი 3



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882017031565 - 17/01/2017 10:28:13

მომზადების თარიღი
18/01/2017 16:50:02

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება
მცხეთა	მუხრანი		004	ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
72	09	49		დამუსტგებული ფართობი: 374600.00 კვ.მ.
მისამართი: მცხეთა , სოფელი მუხრანი				ნაკვეთის წინა ნომერი:72.09.00.260;

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882016907580 , თარიღი 29/12/2016 10:01:20
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 29/12/2016

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 29/12/2016 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:

შპს ვს ინდუსტრიალ, ID ნომერი:406196520

მესაკუთრე:

შპს ვს ინდუსტრიალ

აღწერა:

იპოთეკა

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882014569117
თარიღი 24/10/2014 10:34:22

იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება "ბანკი ქართუ"204891652;
მესაკუთრე: შპს ვს ინდუსტრიალ 406196520;
საგანი:მიწის დამუსტგებული ფართობი: 374600.00 კვ.მ.;

იპოთეკის ხელშეკრულება N ახალშენი/23-10-14, რეესტრის ნომერი N141169156, დამოწმების თარიღი23/10/2014, ნოგარიუსი ც. ბერიძე,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 04/11/2014

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

განცხადების
რეგისტრაცია
ნომერი
882016907587
თარიღი 29/12/2016
10:03:16

გამყიდველი: შპს "ახალშენი 2005" 202292642;
მყიდველი: შპს ვს ინდუსტრიალ 406196520;
საგანი: მიწის დამუშავებული ფართობი: 374600.00 კვ.მ. ;
მხარეები ვალდებულნი არიან შეასრულონ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობები;

უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 29/12/2016 , სსიპ
საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,

უფლების
რეგისტრაცია: თარიღი
04/01/2017

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

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

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეაესეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882017031570 - 17/01/2017 10:28:38

მომზადების თარიღი
17/01/2017 17:53:26

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება
მცხეთა	მუხრანი		006	ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
72	09	49		დამუსტგებული ფართობი: 62500.00 კვ.მ.
მისამართი: მცხეთა , სოფელი მუხრანი				ნაკვეთის წინა ნომერი:72.09.00.261;

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882016907564 , თარიღი 29/12/2016 09:56:59
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 29/12/2016

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 29/12/2016 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:

შპს ვს ინლუსტრიალ , ID ნომერი:406196520

მესაკუთრე:

შპს ვს ინლუსტრიალ

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882016907572 თარიღი 29/12/2016 09:59:09

გამყიდველი: შპს " ახალშენი 2005" 202292642;

მყიდველი: შპს ვს ინლუსტრიალ 406196520;

საგანი:მიწის დამუსტგებული ფართობი: 62500.00 კვ.მ. ;

სანამ მყიდველი სრულად არ გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, მას ეკრძალება უძრავი ქონების გაყიდვა, დაგირავება, გაქირავება, უზრუნველყოფით დაგვირთვა ან სხვაგვარად უფლებრივი შეზღუდვა;;

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 05/01/2017

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:29/12/2016 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

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

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერიგორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882017031557 - 17/01/2017 10:27:37

მომზადების თარიღი
17/01/2017 12:22:27

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება
მცხეთა	მუხრანი		002	ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
72	09	49		დამუსტგებული ფართობი: 156000.00 კვ.მ.
მისამართი: მცხეთა , სოფელი მუხრანი				ნაკვეთის წინა ნომერი:72.09.00.262;

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882016907552 , თარიღი 29/12/2016 09:51:32
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 29/12/2016

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:29/12/2016 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:

შპს ვს ინლუსტრიალ , ID ნომერი:406196520

მესაკუთრე:

შპს ვს ინლუსტრიალ

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882016907557 თარიღი 29/12/2016 09:54:42

გამყიდველი: შპს ახალშენი 2005 202292642;

მყიდველი: შპს ვს ინლუსტრიალ 406196520;

საგანი:მიწის დამუსტგებული ფართობი: 156000.00 კვ.მ. ;

სანამ მყიდველი სრულად არ გადაიხდის ნასყიდობის ფასს, მას ეკრძალება უძრავი ქონების გაყიდვა, დაგირავება, გაქირავება, უზრუნველყოფით დაგვირთვა ან სხვაგვარად უფლებრივი შეზღუდვა;

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 04/01/2017

უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:29/12/2016 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ,

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

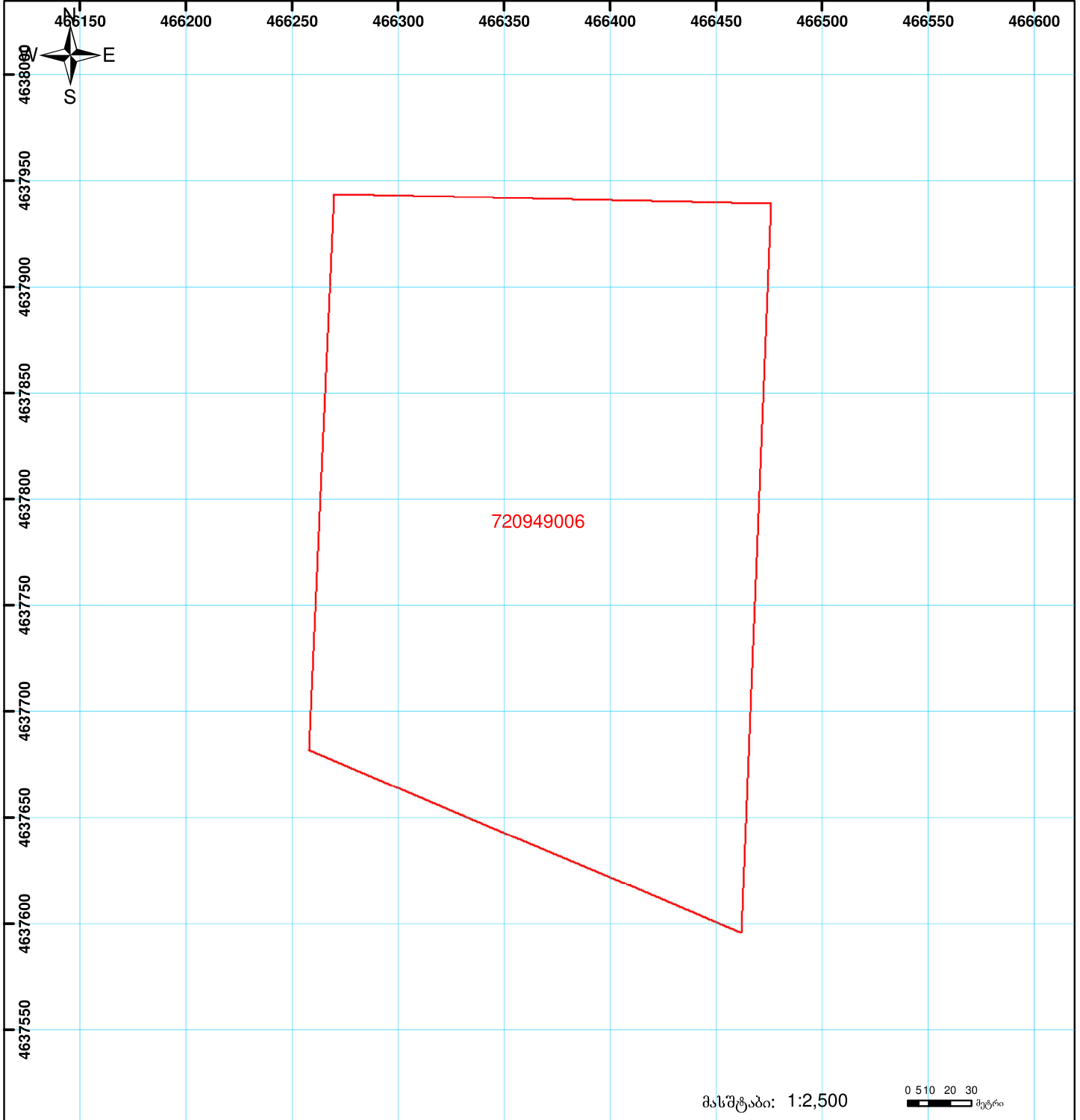
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული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

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერიგორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეგისტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 72 09 49 006
 ბანცხალების რეგისტრაციის ნომერი: 882014650978
 მიწის ნაკვეთის ფართობი: 62500 კვ.მ.
 დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
 კატეგორია:
 მომზადების თარიღი: 30.12.14



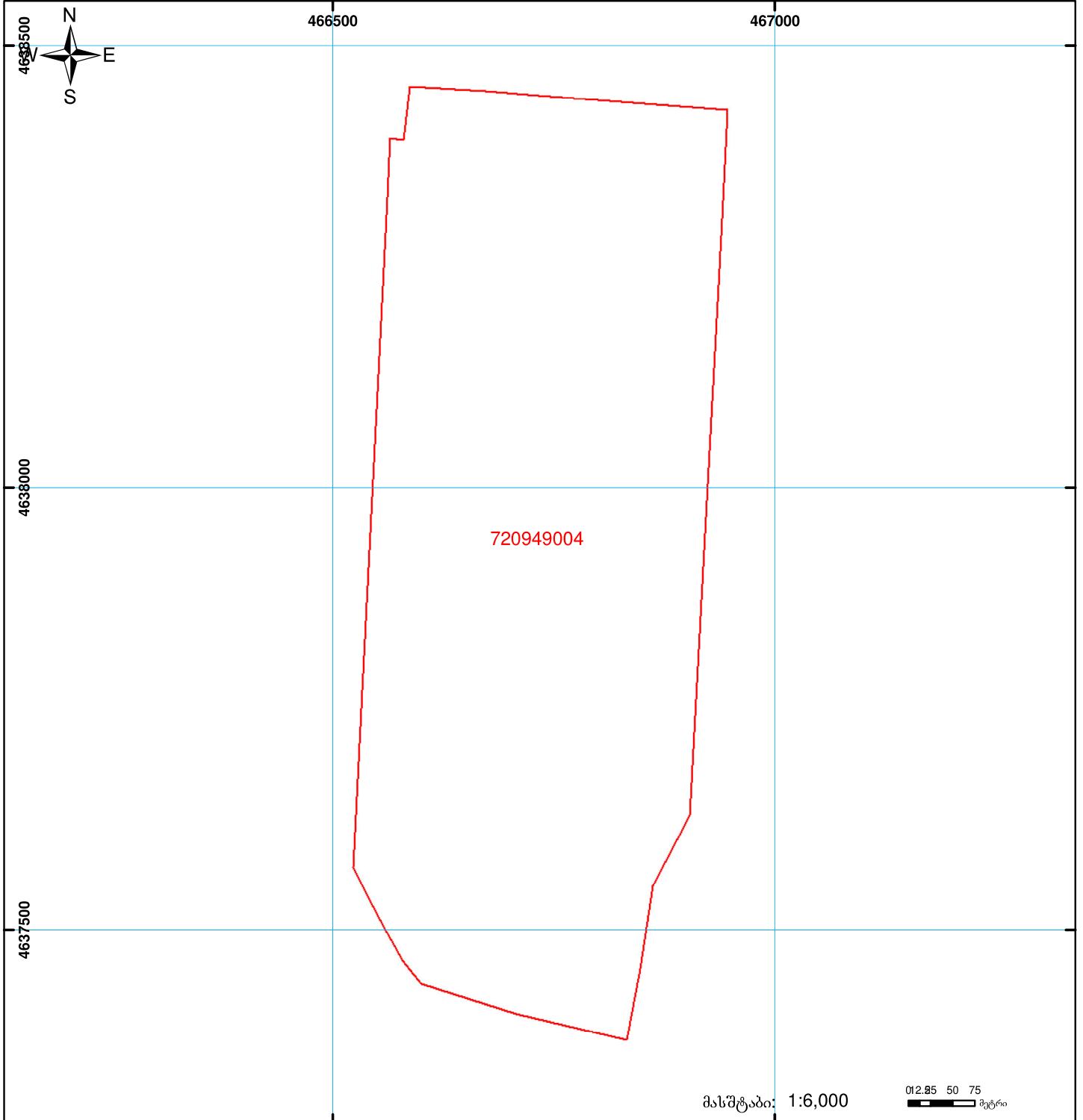
	შენიშნული ნაკვეთი, პირობითი ნიშნები/სართულიანობა		ვალდებულება		საზოგადოებრივი ნაკვეთი
	მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი		შეხებარე ნაკვეთი		

0 00 000
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო ბეჭედი

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 72 09 49 004
 ბანცხალების რეგისტრაციის ნომერი: 882014650971
 მიწის ნაკვეთის ფართობი: 374600 კვ.მ.
 ღანიშნულა: არასასოფლო-სამეურნეო
 კატეგორია:
 მომზადების თარიღი: 30.12.14



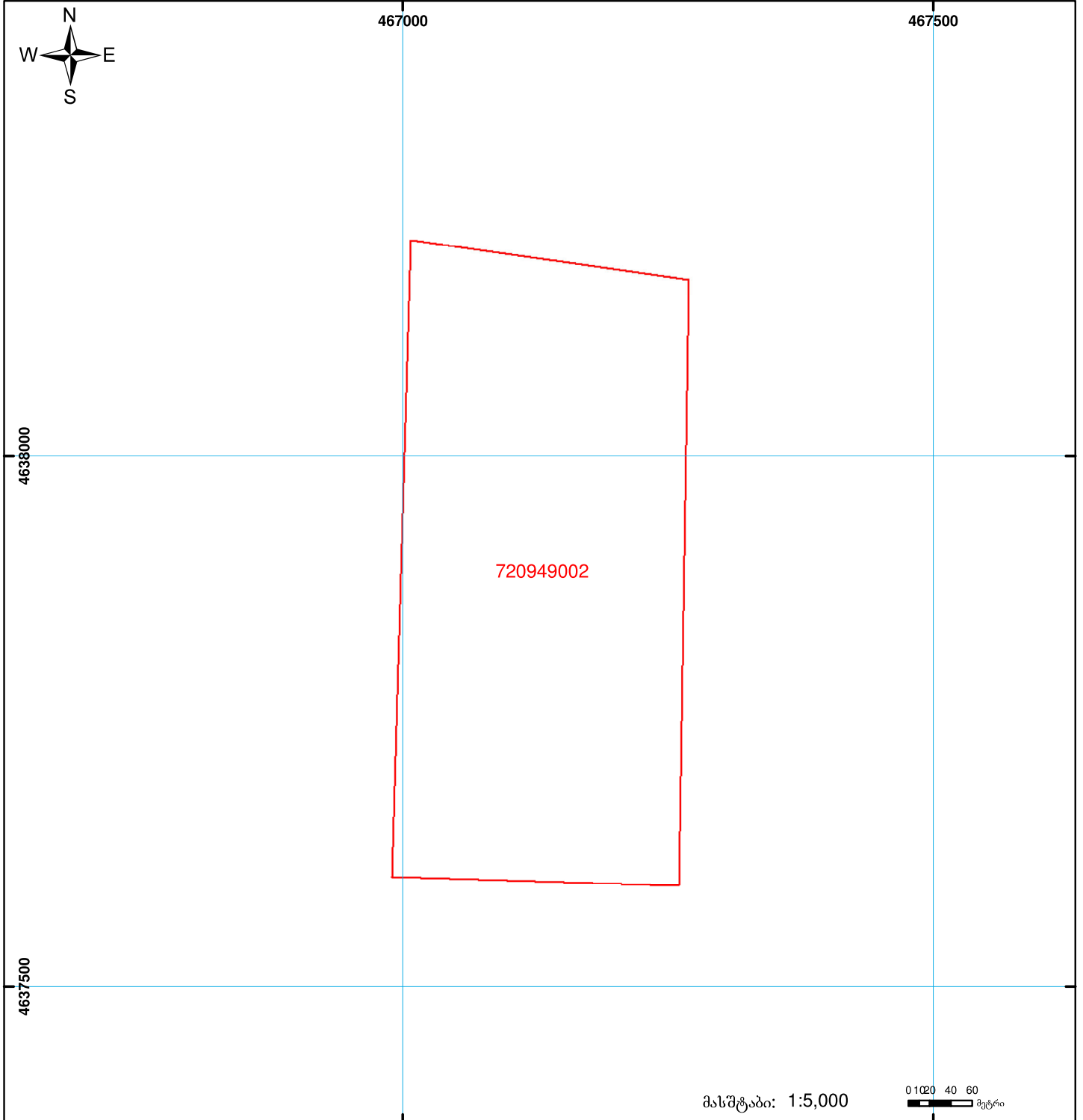
	შენიშნული ნაკვეთი, პირობითი ნომერი/სართულიანობა		ვალდებულება		საზობრივი ნაკვეთი
	მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი		მშენებარე ნაკვეთი		

012.85 50 75
00'0 0'0
UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოდ.



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
 საქარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 72 09 49 002
 ბანცხალების რეგისტრაციის ნომერი: 882014651002
 მიწის ნაკვეთის ფართობი: 156000 კვ.მ.
 ღანიშნულეა: არასასოფლო-სამეურნეო
 კატეგორია:
 მომზადების თარიღი: 30.12.14



	შენიშნა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა		ვალდებულება		საზობრევი ნაგებობა
	მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი		შუენებარე ნაგებობა		

01/2
 000
 000
 UTM (საერთაშორისო) სისტემის კოორდ.

განმარტებითი ბარათი

წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა მიზნად ისახავს მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მუხრანის სამხრეთით, თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საავტომობილო-სატრანზიტო მაგისტრალის მიმდებარე ტერიტორიაზე, შპს „ვს ინდუსტრიალ“-ის საკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №72.09.49.002 ფართობი 156 000,00 კვ.მ; №72.09.49.004 ფართობი 374 600,00 კვ.მ; №72.09.49.006 ფართობი 62 500,00 კვ.მ; საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი 593 100 კვ.მ) დაკვეთის, შპს „ვს ინდუსტრიალ“-ს დაგეგმილი აქვს მრავალფუნქციური კომპლექსის, რეკრეაციული ზონების, სპორტული კომპლექსების, გოლფის კომპლექსის, ღვინის ინსტიტუტის, მუზეუმის, მარანის, ვენახების, საზოგადოებრივი ცენტრების, სასტუმრო კომპლექსის, საკონცერტო-საკონფერენციო დარბაზის, საცხოვრებელი სახლების, ბავშვთა ბაღის, სასეირნო და საველოსიპედო ბილიკების და სხვადასხვა დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება; ყველა საინჟინრო საკომუნიკაციო ქსელის მოწესრიგება, გამწმენდი ნაგებობის მშენებლობა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე შენობა-ნაგებობების განსათავსებლად აუცილებელია: განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის შედგენა, საპროექტო არეალის ქალაქთმშენებლობითი შესაძლებლობების წარმოჩენა, მისი განვითარების ძირითადი გეგმარებითი მიმართულებებისა და პრიორიტეტების განსაზღვრა, მიწათსარგებლობის დაზუსტებულ ზონებს და ქვეზონების დადგენა; მათ არეალში ტერიტორიის გამოყენების დასაშვები სახეობების განსაზღვრა.

საპროექტო ტერიტორიის ხელსაყრელი მდებარეობა: მდ. ქსნის ხეობა, ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების სიახლოვე და სიმრავლე, ეკოლოგიურად ჯანსაღი გარემო, რეგიონის ტურისტული მარშრუტები, თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საავტომობილო-სატრანზიტო მაგისტრალთან (110 მ), საფრენი აპარატების ასაფრენი ბილიკის სიახლოვე სოფ. მისაქციელში 12 კმ. საინჟინრო კომუნიკაციების მაგისტრალური ხაზების სიახლოვე და მიმდებარე ტერიტორია შესაძლებლობას იძლევა საპროექტო არეალში განთავსდეს: მრავალფუნქციური დანიშნულების კომპლექსები, რეკრეაციული ზონები, სპორტული კომპლექსები, გოლფის კომპლექსი, ღვინის ინსტიტუტი, მუზეუმი, მარანი, ვენახები, საზოგადოებრივი ცენტრები, სასტუმრო კომპლექსი, საკონცერტო-საკონფერენციო დარბაზი, საცხოვრებელი სახლები, ბავშვთა ბაღი, სასეირნო და საველოსიპედო ბილიკები და სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტები.

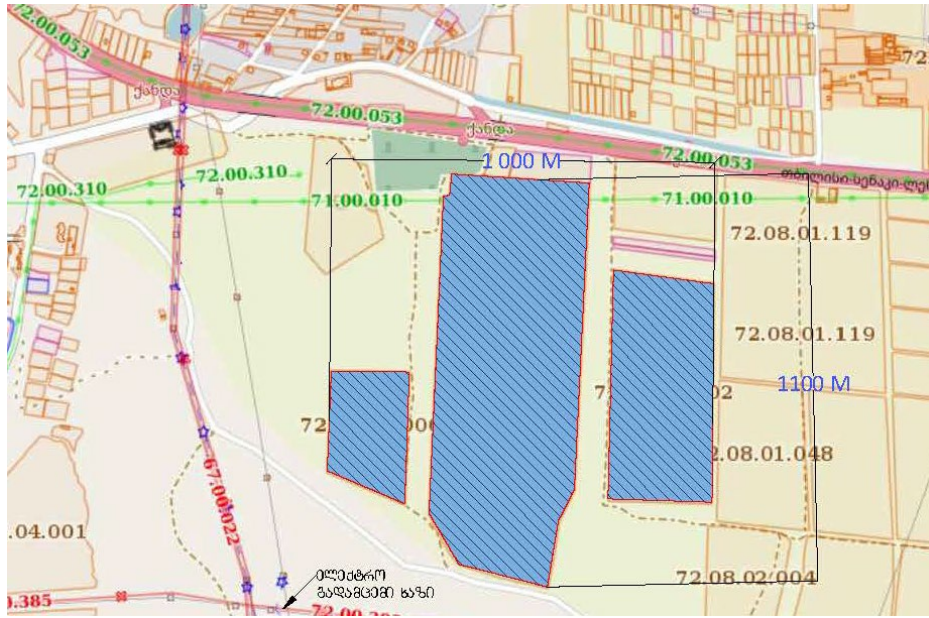
წინასაპროექტო კვლევით გათვალისწინებულია:

1. საპროექტო ტერიტორიის ზოგადეკოლოგიური და სეისმური მონაცემები;
2. საპროექტო ტერიტორიის ზოგადკლიმატური მონაცემები;
3. საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები;
4. საპროექტო არეალის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემები;
5. საპროექტო ტერიტორიის არსებულ ეკოლოგიური მონაცემები;
6. საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ლოკალური ქსელი;
7. საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელი;
8. საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელი;
9. საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელი;
10. საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ძირითადი და ლოკალური გზების ქსელი;

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მუხრანის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საავტომობილო-სატრანზიტო მაგისტრალის მიმდებარე ტერიტორიაზე (სოფ. მუხრანიდან 4კმ), მცხეთიდან 12,5 კმ-ის, ხოლო თბილისიდან 27 კმ მანძილზე. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება კერძო საკუთრებაში არსებული

და დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთები, აღმოსავლეთიდან გრუნტის გზა, და დასავლეთიდან და სამხრეთიდან დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთები.

საპროექტო ტერიტორია შედგება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მიწის ნაკვეთების სამი საკადასტრო ერთეულისგან. ტერიტორია დახრილია სამხრეთიდან (ზღვის დონიდან ნიშნული 612,60მ) ჩრდილოეთისკენ (ზღვის დონიდან ნიშნული 544,80მ); ნიშნულებს შორის სხვაობა შეადგენს 67,80 მეტრს. საპროექტო ტერიტორიის პარამეტრები: მაქსიმალური სიგრძე - 1 000მ; მინიმალური სიგრძე - 370მ; მაქსიმალური სიგანე - 1 000მ; მინიმალური სიგანე - 390მ (იხ. სქემა 1). საპროექტო ტერიტორია გაუნაშენიანებელია, საკადასტრო ერთეულებს №72.09.49.002 და №72.09.49.004 შორის გაშენებულია ქარსაცავი ზოლი, დანარჩენი ტერიტორია თავისუფალია ხენარგავებისაგან და დაფარულია მინდვრის მცენარეული საფარით.



კლიმატური პირობები. ჰავა სტეპურიდან ნოტიოზე გარდამავალი. იცის ზომიერად ცივი ზამთარი და მშრალი ცხელი ზაფხული. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა 11 °C, იანვარში -2 °C, აგვისტოში +24 °C. აბსოლტური მინიმალური ტემპერატურა -26 °C, აბსოლტური მაქსიმალური ტემპერატურა +39 °C. ნალექების საშუალო რაოდენობა 650-700 მმ წელწადში, ნალექების მაქსიმუმი შეადგენს 100-120მმ-ს. გაბატონებულია ჩრდილო-დასავლეთის ქარები. ატმოსფერული ნალექების სიმცირის მიუხედავად, მცხეთის მუნიციპალიტეტი მდიდარია წყლის რესურსებით.

ბუნებრივი ფასეულობები, ეკოლოგიური მონაცემები. მცხეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორია, რომელიც ხასიათდება ერთსართულიანი ვაკე-ბორცვიანი რელიეფის ლანდშაფტით, ნახევრად კონტინენტური, ზომიერად თბილი და ზომიერად ცივი კლიმატით, ანთროპოგენური ზემოქმედებით უკიდურესად გარდაქმნილი მეორადი ტყე-სტეპებით და სტეპებით, გამოირჩევა გაბატონებული კულტურული ლანდშაფტებით. ნიადაგები ყალიბდებოდა თითქმის გვიანი პლეისტოცენის მთელ მანძილზე, იმ პერიოდის კლიმატისა და მცენარეული საფარის ქვეშ, უმთავრესად მდინარეული ნალექების ნიადაგწარმოქმნელ დედაქანებზე. თუმცა ტყეების ხელოვნურად მოსპობის შემდეგ სტეპური კლიმატური რეჟიმის პირობებში ამ არეალის ნიადაგებმა მნიშვნელოვანი ცვლილებები განიცადეს. რეგიონში გაბატონებულ ადგილს იკავებენ ყომრალ-ყავისფერი და შავმიწისებრი ნიადაგები, რომელთა შემადგენლობაში შერწყმულია ტყის ნიადაგთა გადაგვარების პროცესში და სტეპურ ნიადაგთა ადმავლობის პროცესში გამომუშავებული თვისებები. საკვლევი ტერიტორიის 10 კმ-იან რადიუსის ფარგლებში ხვდება მდ. ქსანი (2კმ) და მდ. მტკვარი (5,5 კმ).

ტერიტორიის გეოლოგიური შეფასება

ტერიტორიის შესწავლის პროცესში დამუშავდა და გაანალიზდა საკვლევ ტერიტორიის შესახებ არსებული ფონდური და ლიტერატურული მასალა გეოლოგიური აგებულების, გეომორფოლოგიური თავისებურებების, საინჟინრო-გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესახებ. ანგარიშში გამოყენებულია შ.პ.ს. "თბილისი-გეოლოგიური"-ს მიერ 2017-2018 წლებში მიმდებარე ტერიტორიებზე ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების მასალები, გ. ჯაფარიძის "თბილისის გეოლოგია", ნ. ასტახოვის "საქართველოს სტრუქტურული გეომორფოლოგია", საქართველოს გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური რუკები და სხვ. უბნის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების შეფასების მიზნით დათვალა იერებულა მიმდებარე ტერიტორია, ჩატარებულია საინჟინრო-გეოლოგიური აგეგმვა, ლითოლოგიური ჭრილის დასადგენად აღწერილია გაშიშვლებები, შესრულებულია გაწმენდები.

საველე სამუშაოების და კამერალური კვლევების მონაცემების საფუძველზე შედგენილია წინამდებარე დასკვნა. კვლევები ჩატარებულია და დასკვნა შედგენილია საქართველოში ამჟამად მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტების (სამშენებელი წესების და ნორმები) მოთხოვნების შესაბამისად – ს.ნ. და წ. 1.02.07-87 (საინჟინრო გამოკვლევები მშენებლობისათვის), პნ 02.01-08 (შენობების და ნაგებობების ფუძეები), პნ 01.01.-09 (სეისმომდეგი მშენებლობა), ს.ნ. და წ. 3.02.01-87 (მიწის ნაგებობები, ნაგებობათა ფუძეები და სამირკვლები), სახსტანდარტი 25100-82(გრუნტები: კლასიფიკაცია). საინჟინრო გეოლოგიური კვლევები ჩატარდა 2018 წლის ოქტომბერში.

2. ფიზიკურ-გეოგრაფიული დახასიათება, გეოლოგიური

აგებულება და ჰიდროგეოლოგიური პირობები

მცხეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორია რთული გეომორფოლოგიური პირობებით ხასიათდება. საკვლევ ტერიტორია განთავსებულია სხალტბის ქედის ჩრდილოეთ ფერდობის ქვედა ნაწილში, რომელიც ჩრდილოეთიდან დიდი კავკასიონის მთისწინეთით, სამხრეთიდან სხალტბის ქედით, აღმოსავლეთიდან მდ. არაგვით, ხოლო დასავლეთიდან მდ. ქსანით არის შემოსაზღვრული. საკვლევ ტერიტორიის რელიეფი ჩრდილოეთის მიმართულებით საშუალოდ დახრილი ზედაპირით არის წარმოდგენილი. ტერიტორია მცირე ხეების მიერ სუსტად დანაწევრებულია. საკვლევ უბანს ჩრდილოეთიდან თბილისი-სენაკი-ლესელიძის ავტომაგისტრალი, ხოლო დანარჩენი სამი მხრიდან — საკარმიდამო ნაკვეთები ესაზღვრება. მოედნის აბსოლუტური ნიშნულები 546,0-610,0 მ-ის ფარგლებში მერყეობს.

ტერიტორიის საერთო კლიმატური პირობები ზომიერად კონტინენტურია, კარგად გამოხატული ჰაერის მასების მოძრაობით აღმოსავლეთის და დასავლეთის მიმართულებით. ნაკადები დასავლეთის მიმართულებიდან დადმავალია, აქვთ კარგად გამოხატული მშრალი ეფექტი, ხოლო აღმოსავლეთის მიმართულებიდან — აღმავალი, მეტად თუ ნაკლებად ხელს უწყობს კონდენსაციურ მოვლენებს. ქარის საშუალო სიჩქარე 28 — 37 მ/წმ მერყეობს. მაქსიმალური სიჩქარე აღინიშნება მარტსა და აპრილში, ხოლო შედარებით მშვიდი თვეებია ნოემბერი და დეკემბერი. საშუალო წლიური ტემპერატურა მერყეობს 11,9 დან 12,5 გრადუსამდე. წლის საშუალო ფარდობითი ტენიანობა — 67%-ია. მაქსიმალური ტენიანობა დეკემბერშია, ხოლო მინიმალური — ზაფხულის თვეებში.

ნალექების წლიური ნორმა 650_700 მმ-ია. ნალექების მაქსიმალური დღეღამური რაოდენობა 100-120 მმ-ია. თოვლის საფარის წარმოქმნება მცირე ხნით, რამოდენიმეჯერ ზამთრის განმავლობაში. საფარის მაქსიმალური სიმაღლე 30-50 სმ-ია, თოვლის საფარის ხანგრძლივობა 15-20 დღეა, ტენიანობის წლიური ბალანსი მთელ რაიონში განიხილება როგორც უარყოფითი, ანუ ჯამში აორთქლება მეტია, ვიდრე ნალექების რაოდენობა.

საქართველოს ტერიტორიის ტექტონიკური დანაწევრების სქემის მიხედვით, ტერიტორია განთავსებულია ამიერკავკასიის მთათაშუა არეს აღმოსავლეთ დამირვის ზონის ქართლის მოლასურ ქვეზონაში. ეს ზონა აგებულია მიოცენ-პლიოცენური ასაკის მეოტური და პონტური სართულების ზღვიური და კონტინენტური მოლასური ნალექებით, რომლებიც ლითოლოგიურად წარმოდგენილნი არიან კონგლომერატებით, ქვშაქვებითა და თიხებით. ეს ძირითადი ქანები ზემოდან გადაფარულია მეოთხეული ასაკის დელუვიურ-პროლუვიური ნალექებით, რომლებიც ტერიტორიაზე არსებული ხეების ჩამოტანილი მასალით არიან აგებულნი. დელუვიურ-პროლუვიური ნალექები ლითოლოგიურად წარმოდგენილნი არიან თიხურ-თიხნარული და კენჭოვან-ხრემოვანი გრუნტების მორიგეობით. ზემოდან ამ ნალექებზე განლაგებულია ნიადაგის ფენა.

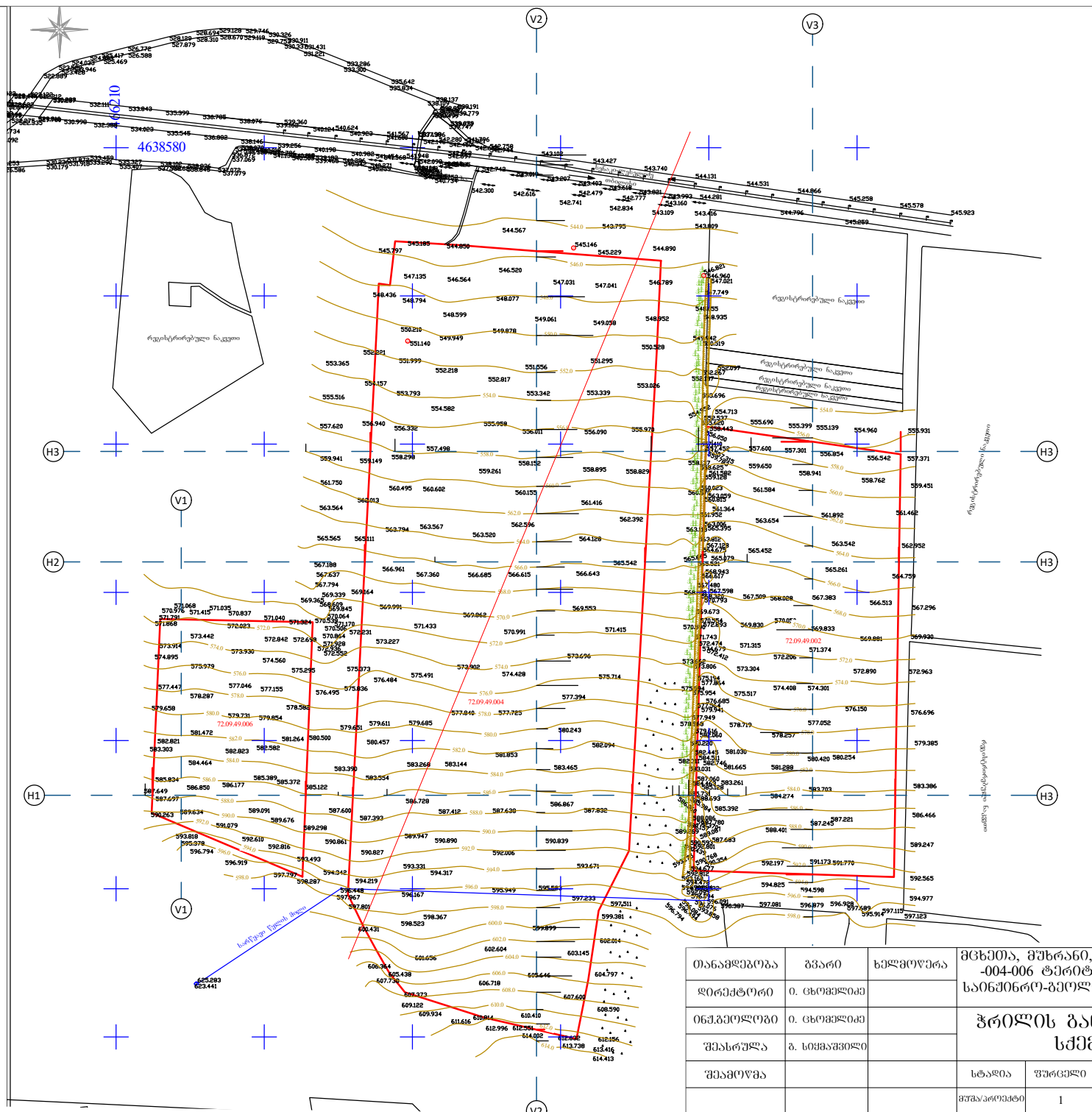
საქართველოს ტერიტორიის ჰიდროგეოლოგიური დარაიონების სქემის მიხედვით, ტერიტორია განთავსებულია მუხრან-ტირიფონის წყალწნევიანი სისტემის ფარგლებში. გრუნტის წყლების ფორმირება, მოძრაობა და გავრცელება განისაზღვრება ტერიტორიის გეომორფოლოგიური პირობებით და გეოლოგიური აგებულებით.

3. გრუნტების ზოგადი დახასიათება, დასკვნები და რეკომენდაციები

2017-2018 წლებში მიმდებარე ტერიტორიებზე ჩატარებული კვლევების თანახმად, აღნიშნულ ტერიტორიაზე ჭრილის ზედა ნაწილი 0,4-0,6 მ-ის სიღრმემდე წარმოდგენილია ნიადაგის ფენით, რომელიც მცენარეთა ფესვებს შეიცავს. ნიადაგის ფენის ქვეშ 13,0-14,0 მ-ის სიღრმემდე გავრცელებულია თიხურ-თიხნარული გრუნტები, რომლებიც უხეშ ნამტვრევ მასალას შეიცავენ. თიხნარები მყარი და ნახევრადმყარი კონსისტენციისაა, დენადობის მაჩვენებელი $-0.15 \text{ - } 0.20$ ფარგლებში ცვალებადობს, ნატეხოვანი მასალების შემცველობა 20%-მდეა, ფორიანობა 38-42%-ის ფარგლებშია. თიხნარული გრუნტის ქვეშ, ზედაპირიდან 15,0-18,0 მ-ის ინტერვალში გავრცელებულია კენჭნარულ-ხრეშოვანი გრუნტი. კენჭები წარმოდგენილია როგორც დანალექი, ასევე ვულკანოგენური ქანების ნამტვრევებით, გრანულომეტრიული შედგენილობით გრუნტი ერთგვაროვანია, შემავსებელი გრუნტის მასაში 20-30%-მდეა.

მიწისქვეშა წყლები ძირითადად ცირკულირებენ კენჭოვან-ხრეშოვან გრუნტებში. ქიმიური შედგენილობით სულფატურ-ჰიდროკარბონატულ-კალციუმ-მაგნიუმია, შეიცავენ სულფატურ მარილებს და სულფატური აგრესიულობით ხასიათდებიან. საერთო მინერალიზაცია მერყეობს 1,0-3,5 მგ/ლ-ის ფარგლებში მერყეობს.

ამჟამად, ტერიტორიაზე საშიში გეოლოგიური მოვლენები (მეწყერი, კარსტი, სელი და სხვ.) განვითარებული არ არის. ნაკვეთი მდგრადია, მშენებლობისთვის მისი გამოყენება შესაძლებელია. ნაგებობების ფუძედ შეიძლება გამოყენებულ იქნეს დელუვიურ-პროლუვიური გენეზისის გრუნტები. საძირკვლის ტიპი — მისაღებია ნებისმიერი ტიპის არაღრმა განლაგების საძირკველი. მცხეთის რაიონი, სოფ. მუხრანი - პნ 01.01.-09 “სეისმომედეგი მშენებლობა” სეისმური საშიშროების რუკის დანართის მიხედვით განეკუთვნება 8 ბალიან სეისმური საშიშროების ზონას. ხოლო უბნის ამგები გრუნტები სეისმური თვისებებით, იმავე კრებულის ცხრ. #1-ის, მიხედვით მიეკუთვნებიან II კატეგორიას.



თანამშრომლობა	გვარი	ხელმოწერა	მცხეთა, მუხრანის, ნაკვ. №72.09.49.002 -004-006 ტერიტორიის ზოგადი სანიშნის-გეოლოგიური შეფასება			
ღირსებობა	0. ცხობილია		ჭრილის განლაგების სქემა			
ინჟინერობა	0. ცხობილია					
შეასრულა	ა. სიმაჟიძე		სტადია	ფურცელი	ფურცელი	მასშტაბი
შეამოწმა			მუშაკომისია	1	2	შესაბამისი
						თბილისის ტერიტორია



ქსნის ხეობას, ქრისტიანობის გავრცელებასთან დაკავშირებით, თხზულებებში მოიხსენიებს ლეონტი მროველი. VIII-X საუკუნეებში გაძლიერდა ხეობის როგორც პოლიტიკური, ასევე სტრატეგიული მნიშვნელობა. ის გადაიქცა საქართველოს გაერთიანებისათვის ბრძოლის ასპარეზად.

საქართველოს სამეფო ხელისუფლებისთვის დიდი მნიშვნელობა ჰქონდა ქსნისა და არაგვის ხეობებს, რომელთაც ჩრდილოეთის გადმოსასვლელების დაცვა ევალებოდათ.

XVI საუკუნის დასაწყისში, ქსნის ხეობაში მეორე პოლიტიკური ერთეული - სამუხრანბატონო ჩამოყალიბდა.

დღეს ქსნის ხეობა ქართული კანონმდებლობით მცხეთა-მთიანეთის მხარის შემადგენლობაშია, თუმცა ოკუპირებულია რუსეთის მიერ.

მიუხედავად რთული პოლიტიკური მდგომარეობისა, ქსნის ხეობაში კულტურული ცხოვრება არ შეფერხებულა.

კულტურული ძეგლებიდან განსაკუთრებით აღსანიშნავია:

ქსნის ციხე, მტკვრის ციხე, მტვერის ციხე, კონსტანტილაბათი შუა საუკუნეების ციხესიმაგრე აღმოსავლეთ საქართველოში, მდინარე ქსნისა და მტკვრის შესაერთავთან, სარკინეთის მთაზე. კონტროლს უწევდა მნიშვნელოვან სტრატეგიულ გზასაყარს. XVI საუკუნის დასაწყისში ააგო ქართლის მეფის კონსტანტინე II-ის ძემ, ბაგრატმა, თავის ძმასა, ქართლის მეფე დავით X-სა (1505-1525) და კახეთის მეფე ავ-გიორგის (1511-1513) შორის მიმდინარე ბრძოლების დროს. ციხე დგას სარკინეთის მთაზე, სოფელ ციხისძირის მიდამოებში, მდინარეების მტკვრისა და ქსნის შესაყართან, ქსნის მარცხენა ნაპირზე. აგებული 1511-14 წლებში.



ნასტაგისი- ნასტაკისი - მინდორი მტკვრის მარცხენა ნაპირას, მდინარე ქსნის შესართავთან, ნასტაგისზე მიკვლეული უძველესი ნამოსახლარი მდებარეობს მინდვრის ჩრდილოეთ-დასავლეთ კუთხეში, მთის ფერდობზე და თარიღდება გვიანდელი ბრინჯაოს ადრინდელი რკინის ხანით (ძვ. წ. II ათასწლეულის დასასრული — I ათასწლეულის დასაწყისი). აღმოჩნდა ლევა ფერიუს თიხის სხვადასხვა ჭურჭელი, კაჟის ნამგლის ჩასართები, ხელსაფეკვაები და სხვა. ელინისტურ ხანაში (ძვ. წ. IV — II სს.). აქ აღმოჩნდა ძვ. წ. IV-III საუკუნეების დორიული ორდერის კაპიტელი და არქიტრავის ფრაგმენტი.

სამადლო - მრავალფენიანი არქეოლოგიური ძეგლი, ელინისტური ხანის (ძვ. წ. IV-II სს.) ნაქალაქარი მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სადგურ ქსნის პირდაპირ, მტკვრის მარჯვენა ნაპირას ორ მაღალ ბორცვზე (სიმაღლე 75-80 მ. საერთო ფართობი დაახლოებით 16 ჰა). აქ შემთხვევით აღმოჩენილი მდიდრული სამარხული ინვენტარის ნაწილი (500-მდე ოქროს ნივთი) ინახება ს. ჯანაშიას სახელობის საქართველოს სახელმწიფო მუზეუმში, საქართველოს ხელოვნების სახელმწიფო მუზეუმსა და ერმიტაჟში. მწვერვალზე გვიანდელი ბრინჯაოს და ადრინდელი რკინის ხანაში (ძვ. წ. XIV - VI სს.) საკულტო ნაგებობანი მდგარა. ძვ. წ. V- IV საუკუნეებში აქვე აუგიათ პასარგადესა და ნაყმე-როსთამის (ირანი) კოშკების ტიპის ნაგებობა. შესაძლებელია, ცეცხლის ტაძარი.

ახალგორის განძი - ადრინდელი ანტიკური ხანის არქეოლოგიური ძეგლი. აღმოჩნდა 1908 წელს ქსნის ხეობაში, სოფ. სამეგურთან (ახლანდელი ახალგორის მუნიციპალიტეტი). ნივთები შეაგროვა და ყოფილ კავკასიის მუზეუმისათვის შეიძინა ე. თაყაიშვილმა. ინახება აკადემიკოს ს. ჯანაშიას სახელობის საქართველოს სახელმწიფო მუზეუმში.

ახალგორის განძში შემავალი ნივთები არის წარჩინებული ქალის მდიდრული სამარხული მასალა (ცხენის აღკაზმულობის ნაწილები, ლითონის, ძვლის, მინისებრი პასტისა და ქვის სამკაული, ჭურჭელი, სარიტუალო ნივთები და სხვა).

მცხეთა - მცხეთის ისტორიული ძეგლები იუნესკოს მსოფლიო კულტურული მემკვიდრეობის ნუსხაშია შეტანილი. მესხთა (მოსხები — მუშქები) ტომის სახელიდან. ამ ტომის სამოსახლო მცხეთის ტერიტორიაზე ძვ. წ. VIII საუკუნის შემდეგ უნდა გაჩენილიყო. ძვ. წ. IV საუკუნის ბოლოდან მცხეთა ახლად წარმოქმნილი ქართლის (იბერიის) სამეფოს პოლიტიკური ცენტრია. სვეტიცხოველი (IV საუკუნე — ხის ეკლესია, V საუკუნე — ქვის ბაზილიკა. არც ერთი აღარ არსებობს), სამთავროს წმ. ნინოს ეკლესია (IV ს., გადაკეთებულია XIX საუკუნეში), ჯვრის მცირე ეკლესია (VI საუკუნის II ნახევარი) და დიდი ტაძარი (585/6—604), „ანტიოქია“ (VII—VIII) და სხვა. განვითარებული ფეოდალიზმის ეპოქაში შენდება დიდი ტაძრები — სვეტიცხოველი (1010—1129, ხუროთმოძღვარი არსუკისძე), სამთავრო (XI საუკუნის 30-იანი წლები), აგრეთვე ერთნავიანი ეკლესიები: ბარბარეთი (X—XI სს.), ახალქალაქური (ამჟამად ოლღას ეკლესიად წოდებული, XI—XII საუკუნეები, გადაკეთებულია XIX საუკუნეში), კალოუზნის წმ. გიორგის (XII ს. მოხატულობით) და სხვა. თავდაცვითი ნაგებობებიდან შემორჩენილია ბებრის (ბელტის) ციხე (გვიანდელი ანტიკური-ფეოდალური ხანა), სვეტიცხოვლის გალავანი (1787) და სხვა. საერო — კათალიკოს მელქისედეკის სასახლის ნაშთები (სვეტიცხოვლის გალავნის სამხრეთ კედლის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში, XI საუკუნე), სვეტიცხოვლის კარიბჭე (1029).

მუხრანი -ქართლის ერთ-ერთი ძველი სოფელია. XVIII საუკუნის 70-იან წლებამდე შიოსუბანი ერქვა. მუხრანის სათავადოს დაარსების შემდეგ აქ გაიშალა მწიგნობრულ-საგანმანათლებლო საქმიანობა, ამრავლებდნენ ხელნაწერებს, მოღვაწეობდნენ მწიგნობრები და პოეტები — ბაგრატ მუხრანბატონი (XVI საუკუნე), კონსტანტინე მუხრანბატონისმეუღლე ბარბარე (XVIII საუკუნე), გრიგოლ ბაგრატიონ-მუხრანელი (XVIII-XIX საუკუნეები) და სხვ. სოფელში დგას მუხრანბატონის ციხე-გალავანი, რომელიც მამუკა მუხრანბატონს აუგია 1733 წელს, ხოლო 1756 წელს მის ნანგრევებზე სახლთუხუცეს კონსტანტინე მუხრანბატონს აუშენებია ახალი ციხე.

წეროვნის სამების ეკლესია - ეკლესია მცხეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ წეროვნაში. მდებარეობს სოფლის განაპირას, დასავლეთით, შემადლებულ ადგილას. სტილისტური ნიშნებით თარიღდება XI საუკუნით.



წილკნის ტაძარი - საეპისკოპოსო საყდარს წარმოადგენდა. ტაძარი აშენდა IV საუკუნის დასასრულს - V საუკუნის პირველი ნახევარში და წარმოადგენდა [დარბაზულ ეკლესიას](#). V-VI საუკუნეების მიჯნაზე ის მოაქციეს ახალი, სამნავიანი [ბაზილიკის](#) შემადგენლობაში. განვითარებულ ფეოდალურ ხანაში ორივე ნაგებობა ახალი, გუმბათოვანი ტაძრის ფარგლებში მოექცა.



ძალისი - ანტიკური ხანის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი არქეოლოგიური ძეგლი, ნაქალაქარი მდებარეობს დღევანდელ სოფელ ძალისში, მუხრანის ველზე, მდინარე ნარეკვავის ორივე ნაპირზე, მცხეთიდან ჩრდილო-დასავლეთით 20 კმ-ის დაშორებით და იდენტიფიცირებულია ქალაქ ძალისასთან (Zalissa), რომელსაც ახ. წ. II საუკუნის ბერძენი გეოგრაფი კლავდიოს პტოლემეოსი „გეოგრაფიულ სახელმძღვანელოში“ (Geographike Hyphegesis) იბერიის აღწერისას სხვა ქალაქებთან ერთად იხსენიებს.



ძალისის მოზაიკა



აბანოს კომპლექსში შემავალი ატრიუმი - (ღია ეზო) გეგმით ოთხკუთხაა (7,75X6,95 მ). იატაკი მოფენილია ტუფისა და ქვიშაქვის თლილი ქვებით. ატრიუმის ცენტრში 51-52 სმ სიგანის ბორდიურით შემოვლებული შადრევნის აუზია (2X1,8 მ, სიღრმე 17 სმ), რომლის კუთხეებში აღმართული ყოფილა ოთხკუთხა კოლონები. ატრიუმს დასავლეთით მიშენებული აქვს გეგმაში სწორკუთხა მოყვანილობის საკურთხევლიანი სატაძრო განყოფილება (9,95X2,6 მ), რომელიც 15 სმ-ით მაღლაა ატრიუმის იატაკზე და რომლის ჩრდილო ნაწილში მდგარ კვარცხლბეკზე კოლონებით დამშვენებული რომელიღაც ღვთაება ყოფილა აღმართული. ატრიუმის აღმოსავლეთით აბანოს გასახდელია მიშენებული^[5].

სასახლის აბანო - ძალისის სასახლის აბანო სასახლის გვერდით მდებარეობს, რომაული ტიპისაა და სამი – ცივი, თბილი და ცხელი განყოფილებებისაგან შედგება. სამივე განყოფილება ერთნაირი სიდიდისაა და ჩრდილოეთისა და სამხრეთის მხარეს აქვთ ნახევარწრიული აფსიდები. თითოეული აბანოს სიგრძეა 5 მ, ხოლო სიგანე – 2,5 მ. აბანოს ქვის კედლები შიგნიდან და გარედან შელესილია. ცხელი და თბილი აბანოების ქვეშ მოწყობილია ჰიპოკაუსტების სისტემის გათბობა, რომლის სვეტებისათვის გამოყენებულია ბრტყელი, კვადრატული და მრგვალი აგური. ცივ აბანოში დაგებული ყოფილა მოზაიკური იატაკი. მოზაიკას შემოვლებული აქვს არშია მცენარეული ორნამენტით, ხოლო არშიის შიგნით გამოსახულია ზღვის ფაუნა. მოზაიკა თბილ აბანოშიც ყოფილა, რაც იშვიათია. აბანოებს ემიჯნება გასახდელი – იპოდიტერიუმი, რომელიც გეგმაში სწორკუთხაა (4,9X4,7 მ). აქ უკვე მთელი იატაკი დაფარულია სიმეტრიული გეომეტრიული ნაკვეთებით.



საცურაო აუზი - ძალისის საცურაო აუზი არის საქართველოსათვის სრულიად უნიკალური ნაგებობა. იგი გეგმაში წესიერი სწორკუთხეა. საცურაო აუზის კომპლექსი თარიღდება [I-III საუკუნეებით](#)^[6].

სამაროვნები - ძალისის მიდამოებში მიკვლეულია ნაქალაქარის დროინდელი სამი სამაროვანი. აქედან მდინარე ნარეკვავის მარჯვენა ნაპირზე მდებარე სამაროვანი, მის მიდამოებში შემთხვევით აღმოჩენილი მდიდრული ინვენტარის მიხედვით, არისტოკრატიულ ფენას უნდა ეკუთვნოდეს.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტში გათვალისწინებული იქნება შემდეგი საკანონმდებლო აქტების მოთხოვნები:

1. **№59 (2014 წლის 15 იანვარი) ტექნიკური რეგლამენტი** - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები;
2. **№57 (2009 წლის 24 მარტი)** - მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ;
3. **№41 (2016 წლის 28 იანვარი) ტექნიკური რეგლამენტი** - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები;
4. **№63 (2017 წლის 6 თებერვალი)** - „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის თაობაზე;
5. **№64 (2017 წლის 6 თებერვალი)** - „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ;
6. **№41 (2014 წლის 6 იანვარი) ტექნიკური რეგლამენტი** - შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტები;
7. **№498 (2017 წლის 20 ნოემბერი)** - „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ;
8. **საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობითი საფუძვლების შესახებ“** 2018 წლის 23 ოქტომბერი.

აღნიშნული საკანონმდებლო ბაზის, სხვა მოქმედი საპროექტო-სამშენებლო ნორმების მოთხოვნების, წინასაპროექტო კვლევის მონაცემების ანალიზის შედეგების მონაცემების გათვალისწინების და გეგმარებითი დვლების საფუძველზე დაგეგმარდება ფუნქციური ზონები:

1. სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ);
2. სარეკრეაციო ზონა' (რზ);

3. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2);
4. სპეციალური ზონა' (სპეცზ');
5. საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1);
6. საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3);
7. საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4);
8. სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1);
9. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1);
10. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3);
11. სამრეწველო ზონა 1 (ს-1);
12. სანიტარიული ზონა' (სანზ');
13. გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3);
14. გათვალისწინებული იქნება შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის შენობა-ნაგებობებისა და საზოგადოებრივი სივრცეების გამოყენების უზრუნველყოფა;
15. ხაზობრივ ნაგებობათა განთავსება;
16. ტერიტორიის კეთილმოწყობა;
17. დაიგეგმება ეკოლოგიური პირობების დაცვითი ღონისძიებები.

შემუშავების საფუძველი:

1. საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ (2005 წ.);
2. საქართველოს მთავრობის დადგენილება #59 (2014 წლის 15 იანვარი) ტექნიკური რეგლამენტის - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“;
3. საქართველოს კანონი „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“.

ზოგადი მიმოხილვა

წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევა მიზნად ისახავს მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფ. მუხრანის მიმდებარე ტერიტორიაზე შპს „ვს ინდუსტრიალ“-ის საკუთრებაში არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: №72.09.49.002 ფართობი 156 000,00 კვ.მ; №72.09.49.004 ფართობი 374 600,00 კვ.მ; №72.09.49.006 ფართობი 62 500,00 კვ.მ; სულ ფართობი 593 100 კვ.მ) მულტიფუნქციური კომპლექსის შენობა-ნაგებობების განსათავსებლად განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების პროექტის შედგენას, საპროექტო არეალის ქალაქმშენებლობითი შესაძლებლობების წარმოჩენას, მისი განვითარების ძირითადი გეგმარებითი მიმართულებებისა და პრიორიტეტების განსაზღვრას, მიწათსარგებლობის დაზუსტებულ ზონებს და ქვეზონების დადგენას; მათ არეალში ტერიტორიის გამოყენების დასაშვები სახეობების განსაზღვრას. საპროექტო არეალის საერთო ფართობი 703ა (700 000 კვ.მ).

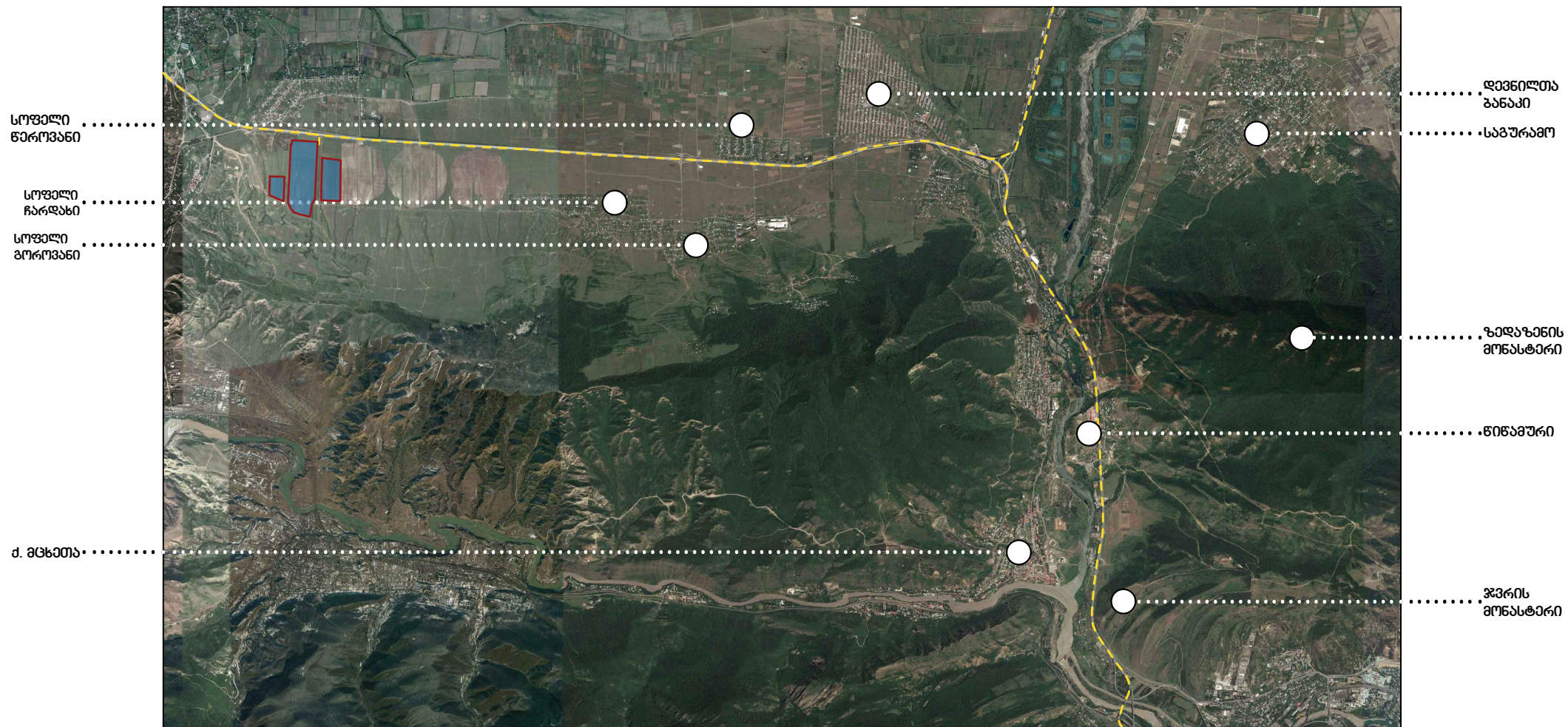
საპროექტო ტერიტორიის ხელსაყრელი მდებარეობა - მდ. ქსნის ხეობა, ისტორიული გარემო, ეკოლოგიურად ჯანსაღი გარემო, რეგიონის ტურისტული მარშრუტები, თბილისი-სენაკი-ლესელიძის საავტომობილო-სატრანზიტო მაგისტრალთან (110 მ) და მიმდებარე ტერიტორია შესაძლებლობას იძლევა საპროექტო არეალში განთავსდეს მრავალფუნქციური დანიშნულების ობიექტები.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მცხეთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ მუხრანის სამხრეთ-აღმოსავლეთით მიმდებარე ტერიტორიაზე (სოფ. მუხრანიდან 4კმ), მცხეთიდან 12,5 კმ-ის, ხოლო თბილისიდან 27 კმ მანძილზე; ზღვის დონიდან საშუალოდ 515 მეტრის სიმაღლეზე. საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება კერძო საკუთრებაში არსებული და დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთები, აღმოსავლეთიდან გრუნტის გზა, და დასავლეთიდან და სამხრეთიდან დურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთები.

დასაგეგმარებელი მულტიფუნქციური კომპლექსისათვის გათვალისწინებული საპროექტო ტერიტორია შედგება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მიწის ნაკვეთების სამი საკადასტრო ერთეულისგან; საპროექტო ტერიტორია დახრილია სამხრეთიდან (ზ. დ. ნიშნული 612,60მ) ჩრდილოეთისკენ (ზ. დ. ნიშნული 544,80მ); ნიშნულებს შორის სხვაობა შეადგენს 67,80 მეტრს. საპროექტო ტერიტორიის პარამეტრები: მაქსიმალური სიგრძე - 1 100მ; მინიმალური სიგრძე - 370მ; მაქსიმალური სიგანე - 1 000მ; მინიმალური სიგანე - 390მ (იხ. სქემა 1). საპროექტო ტერიტორია გაუნაშენიანებელია, თავისუფალია ხე-ნარგავებისაგან, დაფარულია მინდვრის მცენარეული საფარით.

დაგეგმვის ეფექტიანობის შეფასება (SWOT)

დასახელება	დადებითი მხარე	უარყოფითი მხარე
მრავალფუნქციური კომპლექსი	<ul style="list-style-type: none"> • თბილისი-სენაკი-ლესელიძის ავტომობილსტრალთან სიახლოვე • ნატახტარის აეროპორთან სიახლოვე • ხელსაყრელი მდებარეობა • ეკოლოგიური გარემო • საუკეთესო ორიენტაცია • საპროექტო ობიექტის ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთით პერსპექტიული განვითარების შესაძლებლობა 	მოსაწესრიგებელია საინჟინერო კომუნიკაციები



პირობითი აღნიშვნები LEGEND	
1	წარმოვანი მონასტერი
2	ჯვრის მონასტერი
3	ქალაქი მცხეთა
4	ღვინილთა ბანაკი
5	წინამური ილის მონაშენი
6	ზედაზენის მონასტერი
- - - - - სატრანსპორტო ზონა	

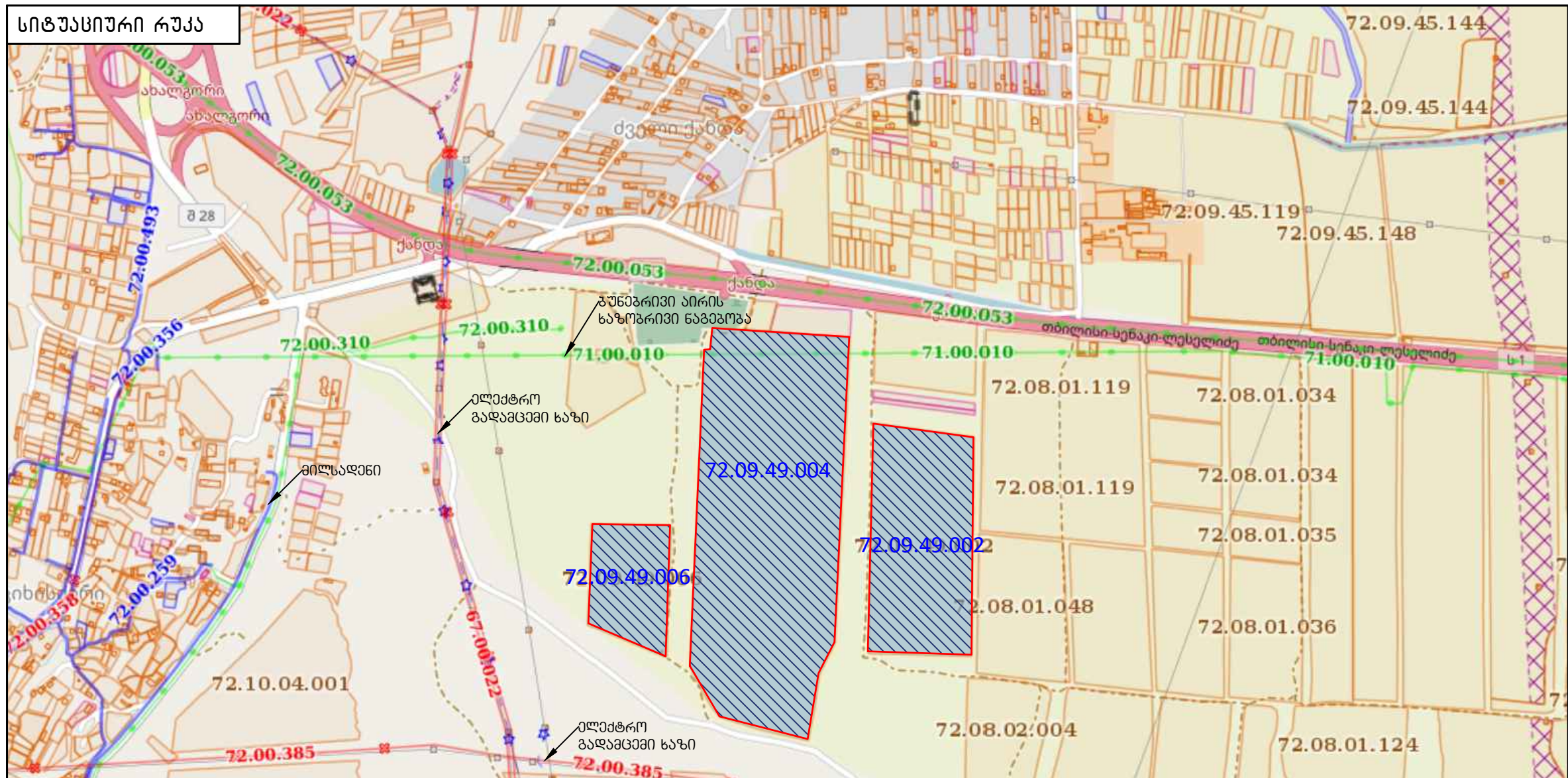


წინასაარქიტო კვლევა
 მცხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ. მურანი
 მიწის ნაკვეთი № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.

საარქიტო ტერიტორიის
 გეოგრაფიული მდებარეობა



წინასწაროქტო კვლევა
 მსხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანი
 მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.



წინასაპროექტო კვლევის საპროექტო არეალი წარმოდგენილია 3 საკადასტრო ერთეულად

ს/კ 72.09.49.006 ----- ფართობი 62 500 კვ.მ

ს/კ 72.09.49.004 ----- ფართობი 374 500 კვ.მ

ს/კ 72.09.49.002 ----- ფართობი 156 000 კვ.მ

სულ ფართობი 593 100 კვ.მ (59.3 ჰა)

წინასაპროექტო კვლევა
 მსხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანი
 მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.

საკროეჭო არეალის
ფიქსაციის სქემა



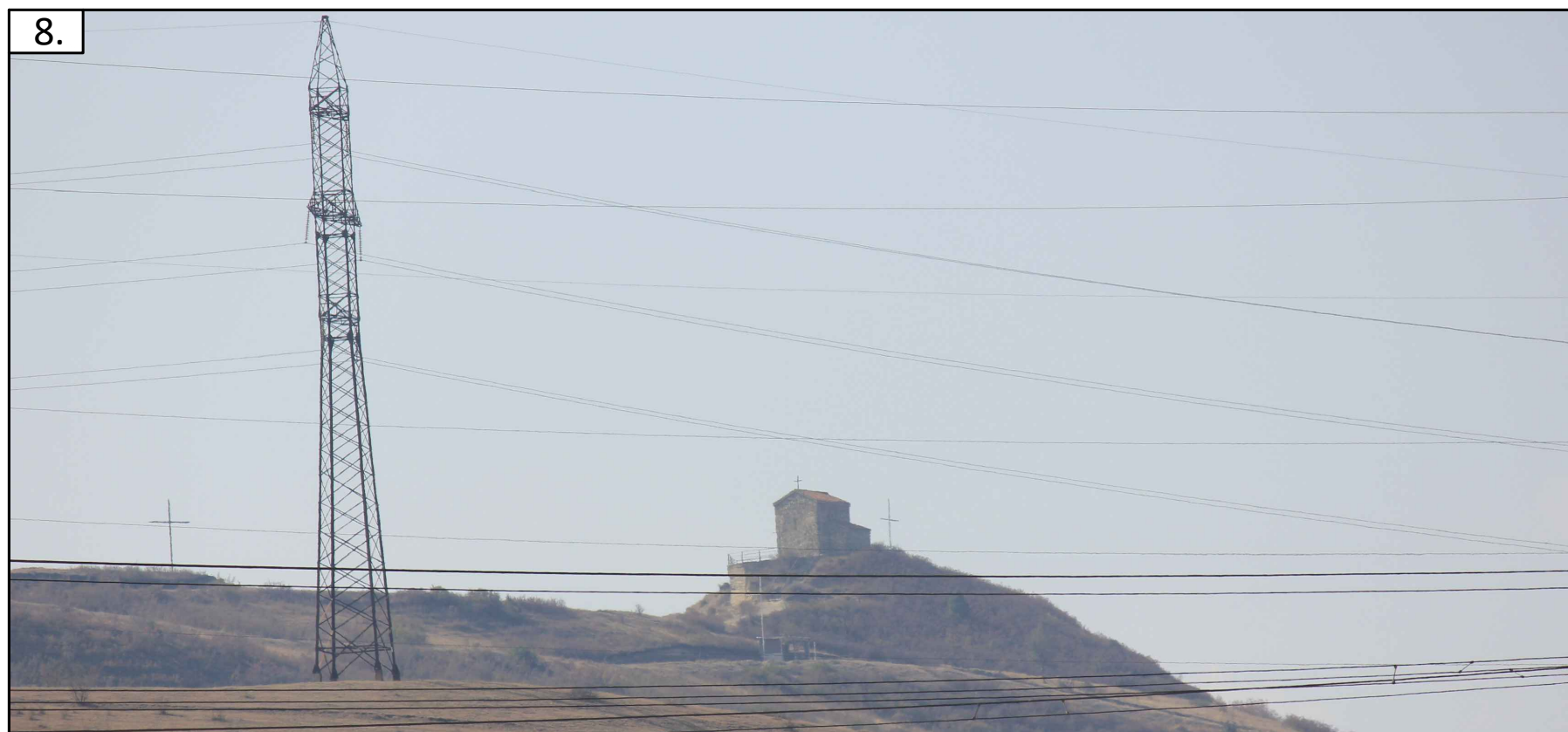
წინასაკროეჭო კვლევა
მცხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანი
მიწის ნაკვეთი № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.

ფიქსაციის რუკა;
საკროეჭო არეალის ფოტო ასახვა



წინასწარმოქმტო კვლევა
მცხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანის
მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.





წინასწარმოქმტო კვლევა
მცხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანი
მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.



წინასაპროექტო კვლევა
მსხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანი
მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.

10.

საპროექტო არეალის ფოტო ასახვა

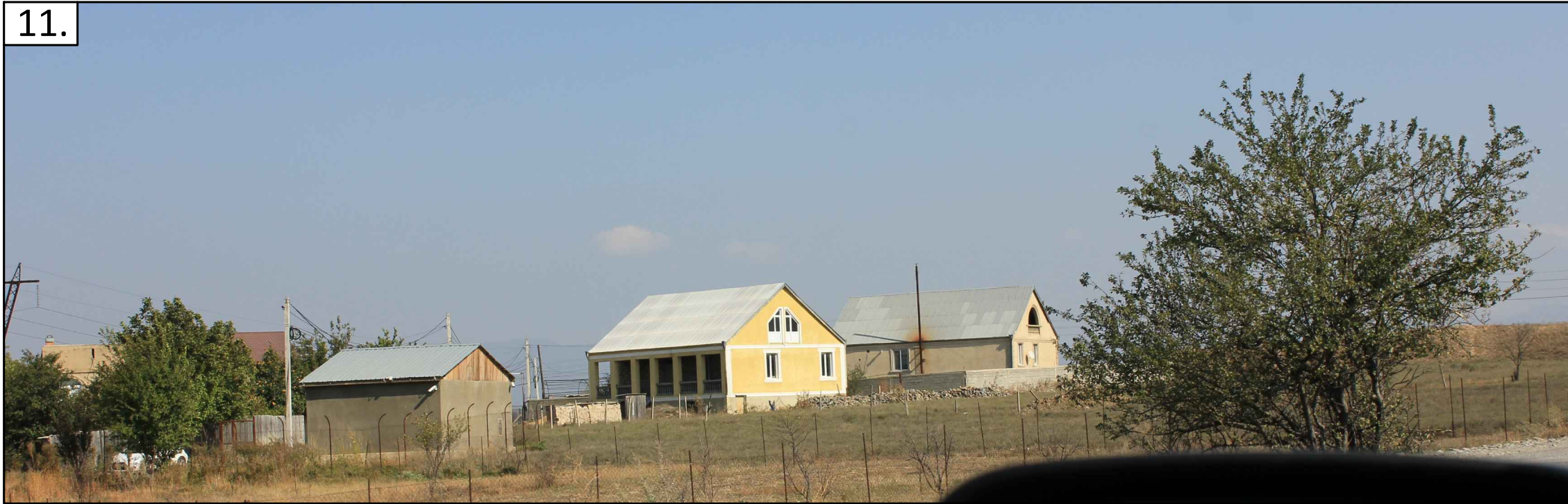


წინასწარმოქმტო კვლევა
მცხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანი
მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.

11.

საკროქტო არეალის ფოტო ასახვა

11.



12.



წინასწარმოქმტო კვლევა
მსხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანი
მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.

12.

საკროქტო არეალის ფოტო ასახვა



წინასაკროეჭტო კვლევა
მცხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანი
მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.

საკროეჭტო ტერიტორიის ფიქსაციის სქემა
ტერიტორიის ფოტოფიქსაცია



წინასწარმოქმტო კვლევა
 მსხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანი
 მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.

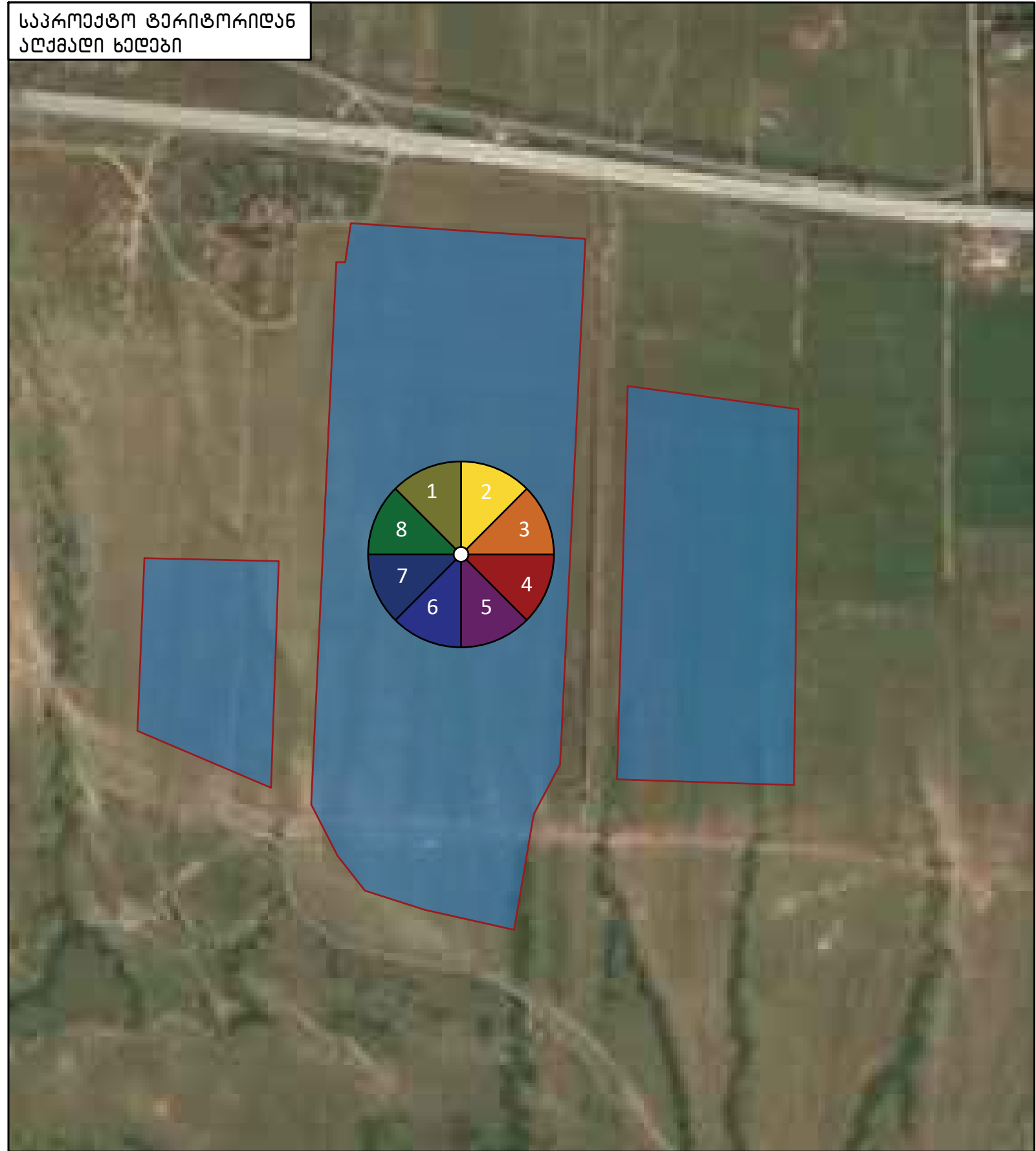
საკროქტო ტერიტორიის ფიქსაციის სქემა
 ტერიტორიის ფოტოფიქსაცია



წინასწარმოქმტო კვლავა
მსხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანი
მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.

საკროქტო ტერიტორიის ფიქსაციის სქემა
ტერიტორიის ფოტოფიქსაცია

საკროეჭო ტერიტორიდან
აღქმადი ხელები



წინასაკროეჭო კვლევა
მცხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანი
მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.

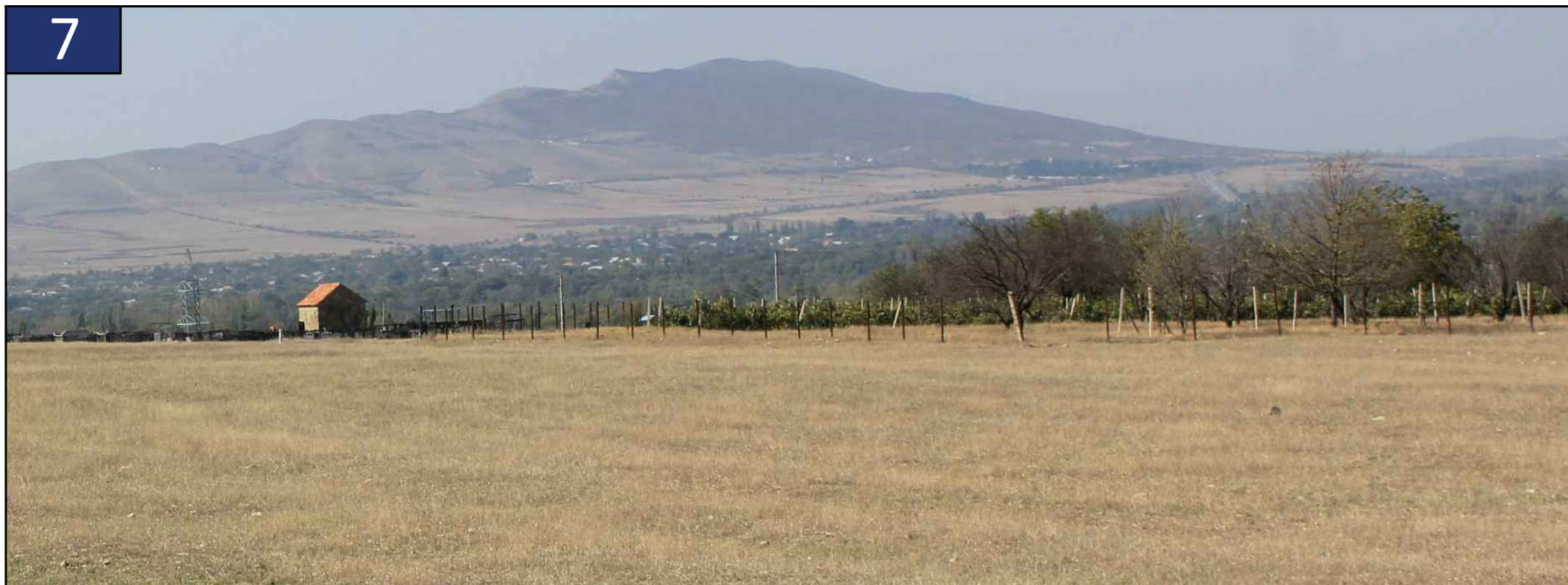
საკროეჭო ტერიტორიის გეომეტრიული
ცენტრიდან აღქმადი ხელების ფიქსაციის რუკა



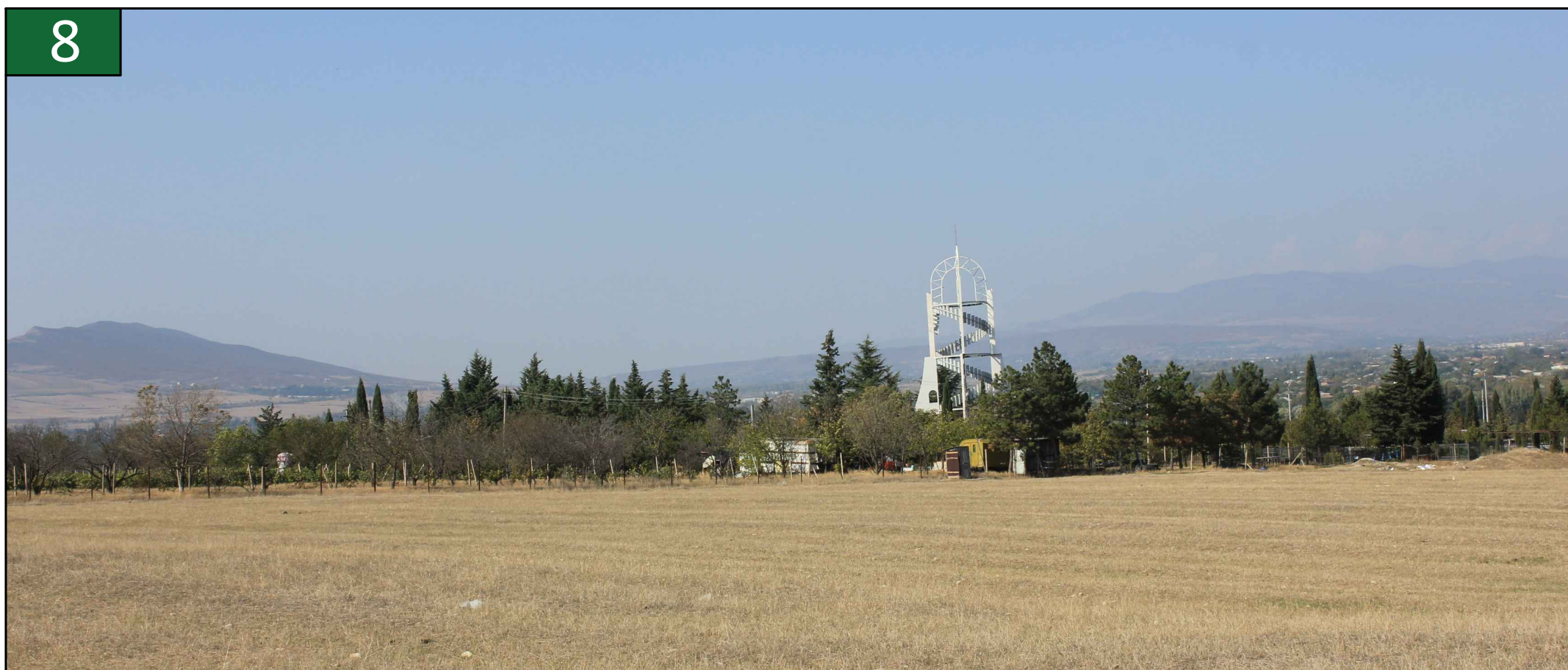
წინასწარმოქმტო კვლევა
მცხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანი
მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.



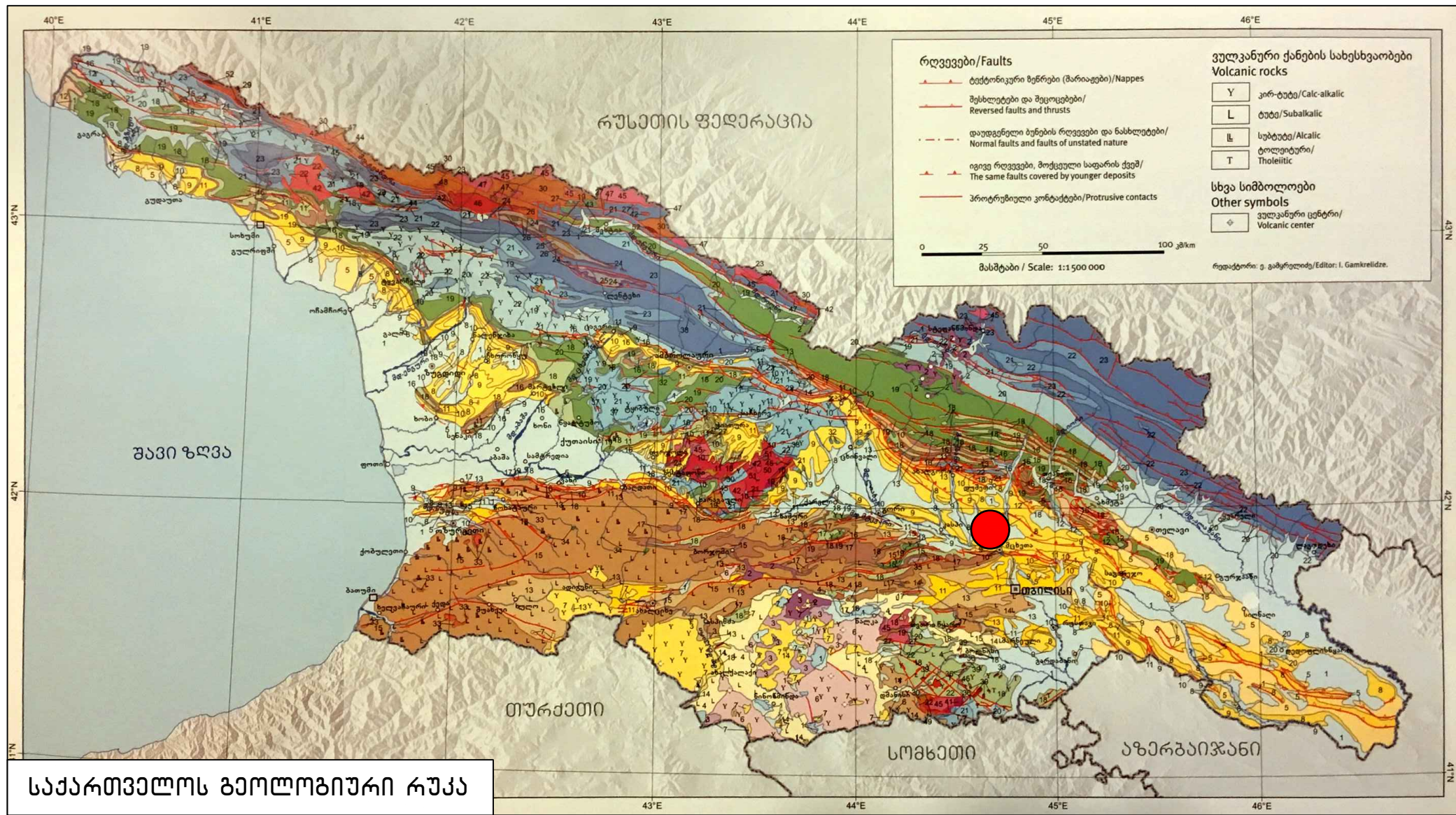
7



8



წინასწარმოქმტო კვლევა
მცხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუხრანის
მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.



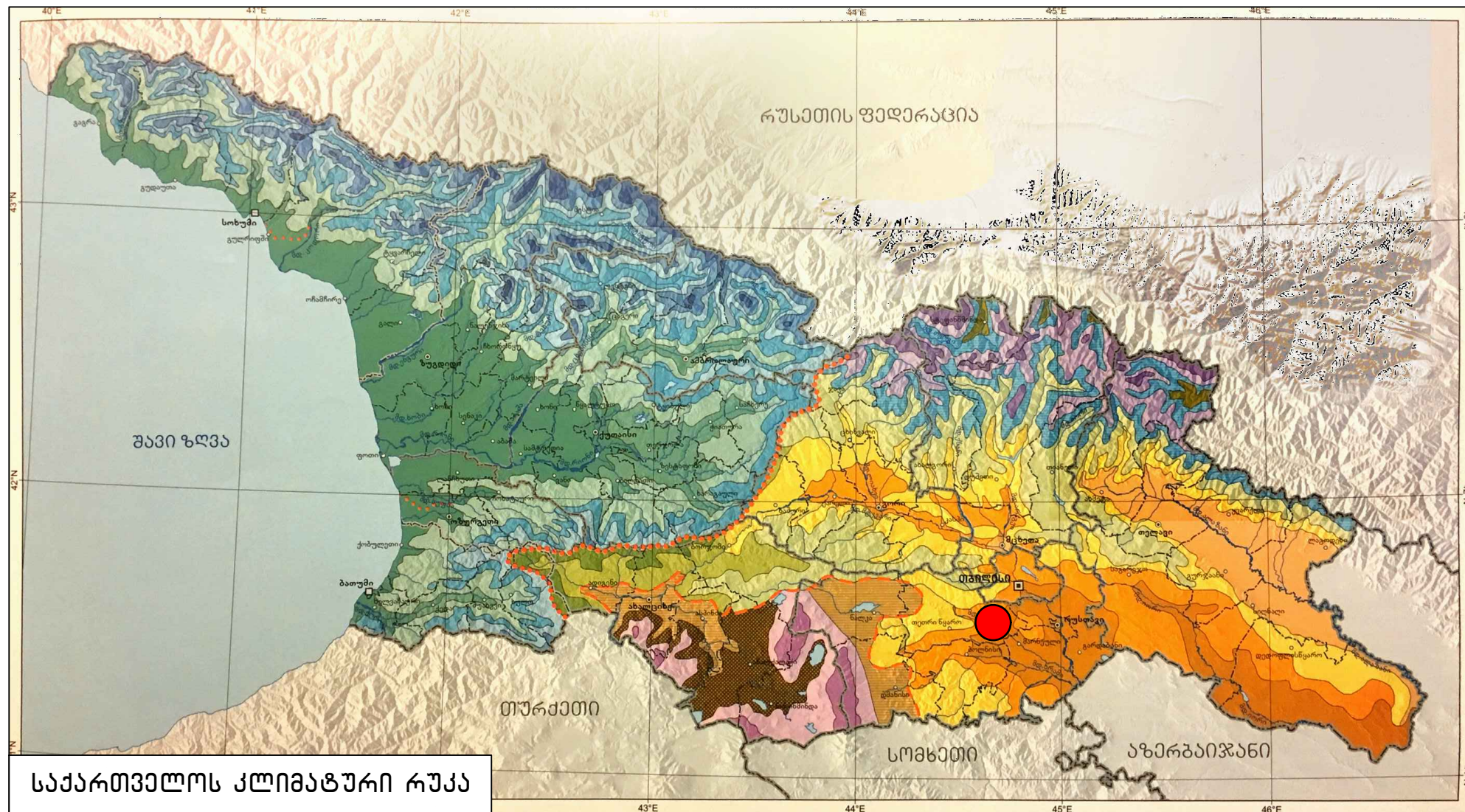
პირუბითი აღნიშვნები LEGEND	
29	მთაწმინდა-კარაიბეთი, მარჯანიშვილი (ლავის მთაწმინდა-კარაიბეთი)
30	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი (მთაწმინდა-კარაიბეთის მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი)
31	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი (პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი)
ინტრუზიული და სუბვულკანური სტრუქტურები	
32	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
33	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
34	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
35	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
36	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
37	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
38	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
39	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
40	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
41	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
42	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
43	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
44	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი
45	პროტორუნი და მთაწმინდა-კარაიბეთის კონტაქტი

საქართველოს ბეოლოგიური რუკა

საქართველოს ბეოლოგიური რუკა

ტერიტორიის შესწავლის პროცესში დაგეგმვა და განაღობა საქველი ტერიტორიის შესახებ არსებული ფონდური და ლიტერატურული მასალა ბეოლოგიური აგებულების, გეოგრაფიული თანხვედრების, სანიჟინო-გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესახებ. ანგარიში გამოყენებულია შ.პ.ს. "თბილისის ტერიტორიის" ს მიერ 2017-2018 წლებში მიმდებარე ტერიტორიის შესახებ ჩატარებული სანიჟინო-გეოლოგიური კვლევების მასალები, გ. ჯაფარიძის "თბილისის გეოლოგია", ნ. ასახვილის "საქართველოს სტრუქტურული გეოგრაფია", საქართველოს ბეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური რუკები და სხვ. უხის სანიჟინო-გეოლოგიური პირობების შესახებ მიზნით დამუშავებულია მიმდებარე ტერიტორია, ჩატარებულია სანიჟინო-გეოლოგიური აგებვა, ლიტოლოგიური ჭრილის დასადგენად აღწერილია გეოგრაფიები, შესრულებულია განმარტება. სავალი საგნების და კამერალური კვლევების მონაცემების საფუძველზე შედგენილია წინამდებარე დანართი. კვლევები ჩატარებულია და დასკვნა შედგენილია საქართველოში ამჟამად მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტების (სამშენობლო ნებართვა და ნორმატივი) მოთხოვნების შესაბამისად – ს.ე. და ნ. 1.02.07-87 (სანიჟინო-გეოლოგიური მონაცემების მონაცემების), პნ 02.01-08 (მონაცემების და ნაგებობების ფუძეები), პნ 01.01-09 (სანიჟინო-გეოლოგიური მონაცემების), ს.ე. და ნ. 3.02.01-87 (მიწის ნაგებობები, ნაგებობათა ფუძეები და საძირკვლები), სასტანდარტი 25100-82 (გრუნტები: ქლასიფიკაცია). სანიჟინო-გეოლოგიური კვლევები ჩატარდა 2018 წლის ოქტომბერში.

საქართველოს ბეოლოგიური რუკის ანალიზი გვიჩვენებს რომ ეს არის საშუალო სიისეპრობის რეგიონი. ამ მომდებარე კლიმატი მიწისქვეშის მანტიულა 7-ის ტოლია, ზოლო მაკროსიისეპრი ინტენსივობა 9 ბალი (მსკ სკალა). კლიმატი მიწისქვეშის განმარტების პერიოდი 103-104 წლის რიგისაა. სიისეპრობის ანალიზისათვის გამოყენებული იქნა სხვადასხვა სიისეპრი კატელოგები: სიისეპრი მონიტორინგის ცენტრში არსებული კავკასიის მიწისქვეშის კატელოგი, გლოგალური სიისეპრი საშიშროებების შესახებ პროგრამის ფრაგლუში შექმნილი სეციალური კატელოგი კავკასიისათვის, კლიმატი მიწისქვეშის კატელოგი. საქველი ტერიტორია (საქართველოს ტექტონიკური დარაიონების სქემის მიხედვით საქართველოს ბელტის აღმოსავლეთ დასერიის ზონა, როგორც ნანილოგრივ მოიცავს ტერიტორია-მუსრანის არტიზიული აუზის ქვეზონას) სიისეპრად აქტიური მხარაა საქართველოში. რუკაზე მოცემულია კატელოგი არსებული ისტორიული მიწისქვეშის ეპიტენტრები. (დატანაილია მხოლოდ საშუალო და კლიმატი მიწისქვეშის >3). საქართველოს გეოფიზიკის ინსტიტუს მიერ შედგენილი საქართველოს სიისეპრი დარაიონების მიხედვით საქველი ტერიტორია მდებარეობს 8 ბალიანი მიწისქვეშის ზონაში.

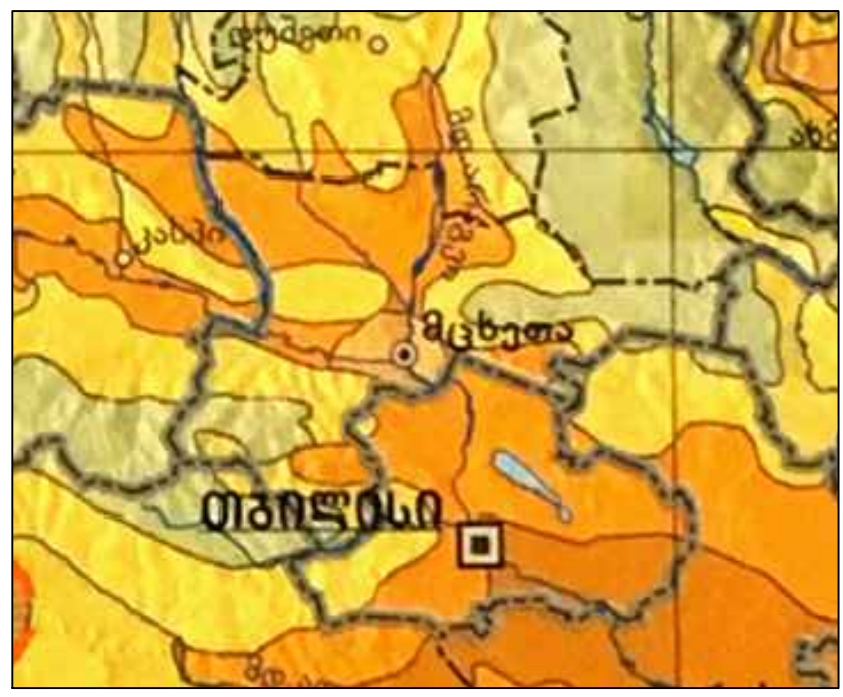


პირველი ადინიზაცია
LEGEND

II ზომიერად ნოტიო სუბტროპიკული კლიმატის ოლქი (აღმოსავლეთ საქართველო)

- ზომიერად მშრალი სტაბილი კლიმატი ცხელი ზაფხულით
- ზომიერად თბილი სტაბილი ზომიერად ნოტიო ბარსაბაველი კლიმატი ცხელი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ცივი ზამთრით და ცხელი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ცივი ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ცივი ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით
- ზომიერად ნოტიო კლიმატი ზომიერად ნოტიო ზამთრით და ხანგრძლივად თბილი ზაფხულით

საქართველოს კლიმატური რუკა



საპროექტო ტერიტორიის ზოგადკლიმატური (ბუნებრივი ნალექები, ქარის მიმართულება, მზის გამოსხივება) მონაცემები;

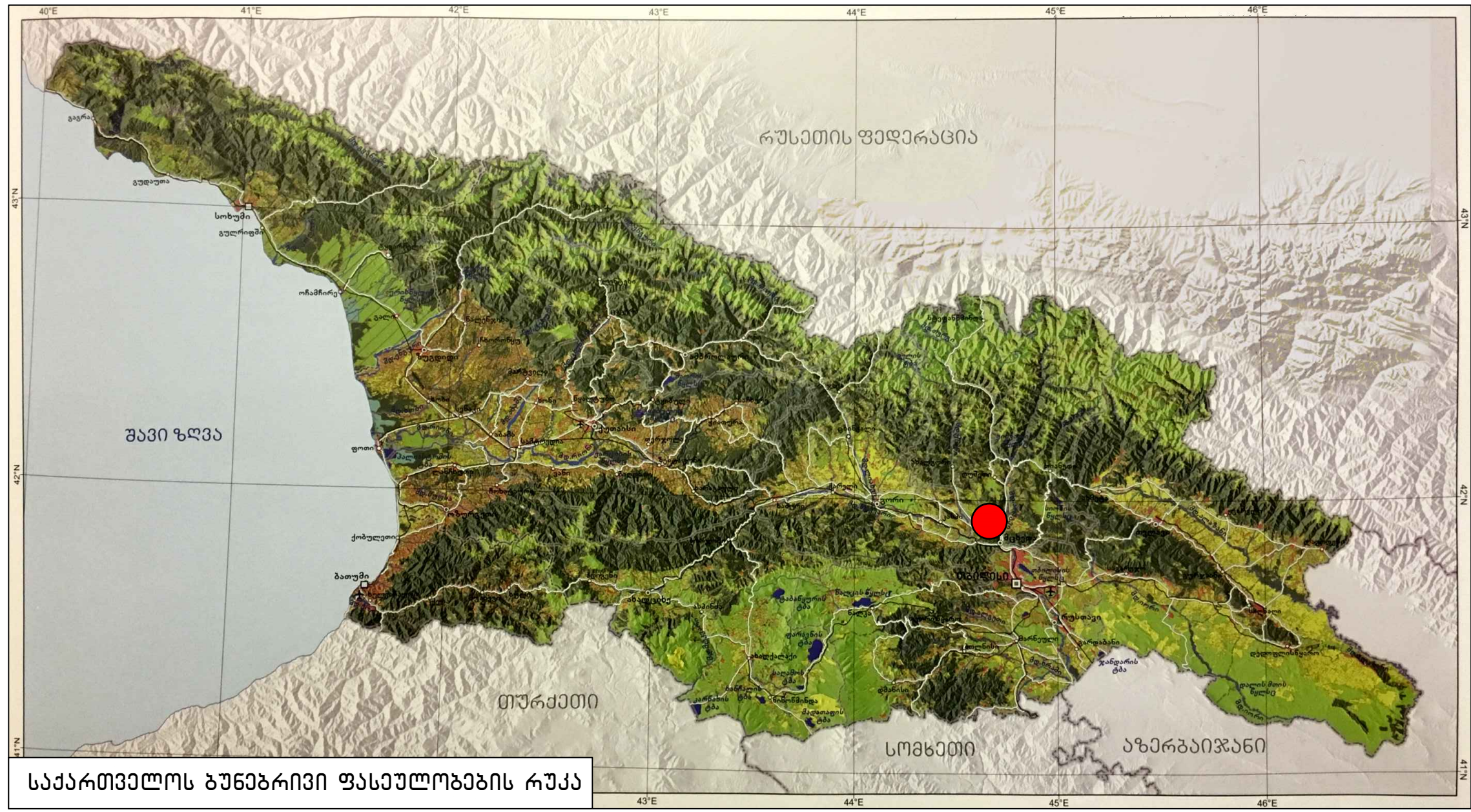
ტერიტორიის საერთო კლიმატური პირობები ზომიერად კონტინენტურია, კარგად გამოხატული ჰაერის მასების მოძრაობით აღმოსავლეთის და დასავლეთის მიმართულებით. ნაკადები დასავლეთის მიმართულებიდან დაღმავალია, აქვთ კარგად გამოხატული მშრალი ეფექტი, ხოლო აღმოსავლეთის მიმართულებიდან — ალგავალი, მეტად თუ ნაკლებად ხელს უწყობს კონდენსაციურ მოვლევებს. ქარის საშუალო სიჩქარე 28 — 37 მ/წმ მერყეობს. მაქსიმალური სიჩქარე აღინიშნება მარტსა და აპრილში, ხოლო შედარებით მშვიდი თვეებია ნოემბერი და დეკემბერი. საშუალო წლიური ტემპერატურა მერყეობს 11,9 და 12,5 გრადუსამდე. წლის საშუალო ფარდობითი ტენიანობა — 67%-ია. მაქსიმალური ტენიანობა დეკემბერშია, ხოლო მინიმალური — ზაფხულის თვეებში. ნალექების წლიური ნორმა 650–700 მმ-ია. ნალექების მაქსიმალური დღეღამური რაოდენობა 100-120 მმ-ია. თოვლის საფარის წარმოქმნა მცირე ხნით, რამდენიმეჯერ ზამთრის განმავლობაში. საფარის მაქსიმალური სიმაღლე 30-50 სმ-ია, თოვლის საფარის ხანგრძლივობა 15-20 დღეა, ტენიანობის წლიური ბალანსი მთელ რაიონში განიხილება როგორც უარყოფითი, ანუ ჯაფი აორთქლება მეტია, ვიდრე ნალექების რაოდენობა.

კლიმატის ძირითადი ელემენტები

№	დასახელება	საშ წლიური ტემპ.	უთვ. თვის ტემპერატურა	უცხოვ. თვის ტემპ.	მზის ნათების ხანგრძ. სთ-ში	ნალექების რაოდენობა (მმ)	ქარის სიჩქარე (მ/წმ)	შებარ. სინოტივი (%)
1	მუსრანი	-2° - 5° C	+ 33° C	- 20° C	1 000	500 - 600	3,9 - 4,0	56 - 57

წინასაპროექტო კვლევა
მცხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ მუსრანი
მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.

საქართველოს კლიმატური რუკა;
ტერიტორიის ზოგადკლიმატური
(ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემები



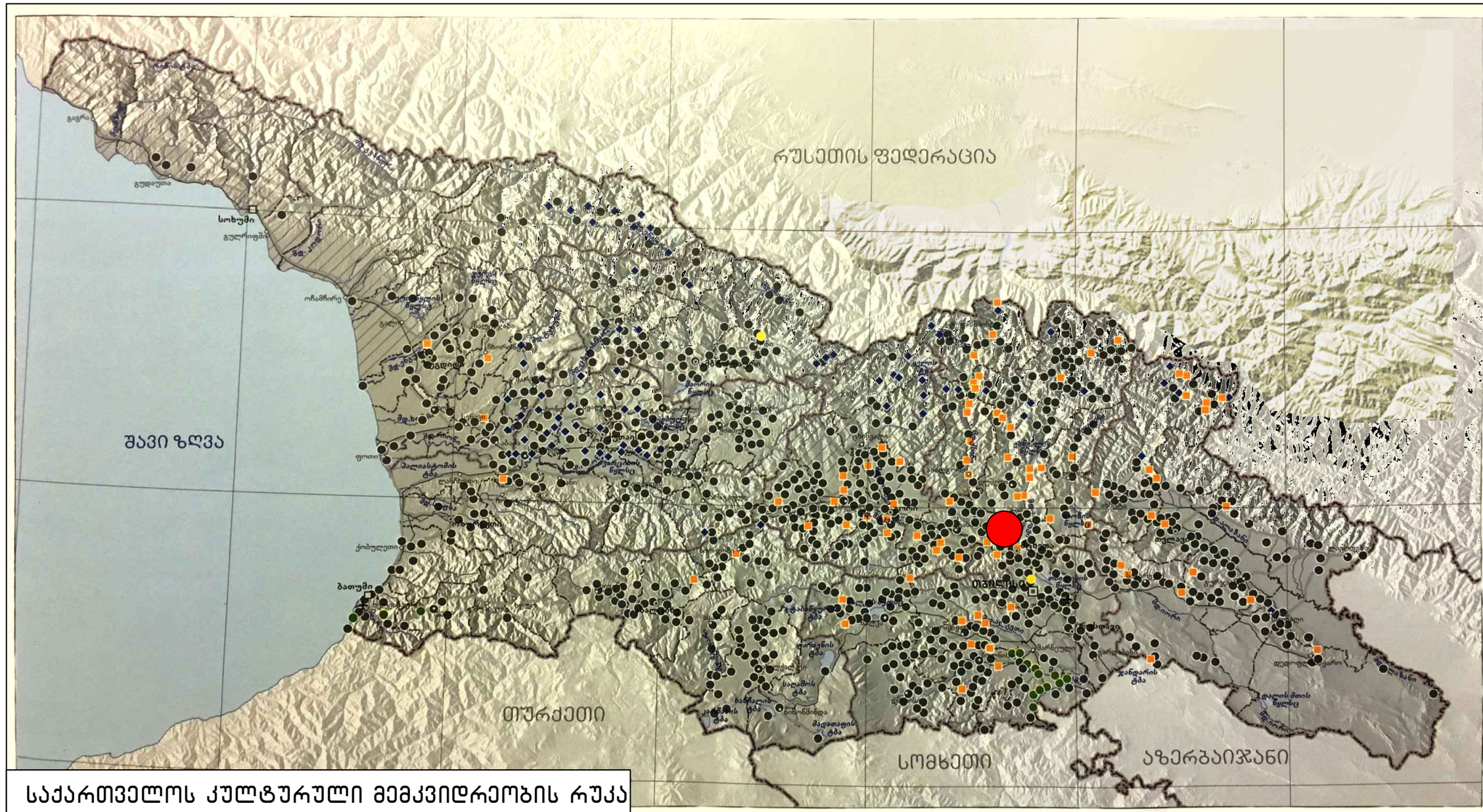
პირობითი აღნიშვნები LEGEND	
	ტყე
	ბუნებრივი
	მდელო
	სასოფლო-სამეურნეო მიწები
	წყალი
	ჭაობი
	დასახლება
	პარალელური თოვლი და მყინვარები

საქართველოს ბუნებრივი ფასეულობების რუკა

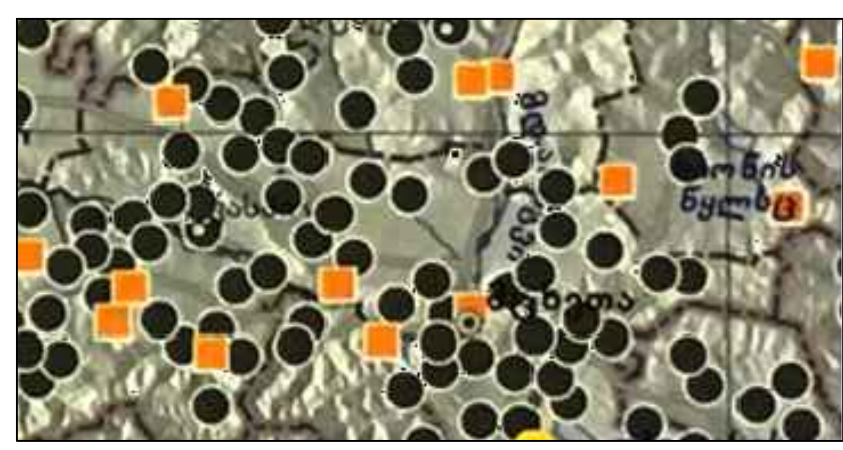


საპროექტო ტერიტორიის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები:

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს თრიალეთის ქედის ჩრდილოეთ ნაწილში, ტერიტორია მიეკუთვნება მცხეთა-მთიანეთის რეგიონს. ტერიტორია განთავსებულია სოფელ მუხრანის ტერიტორიაზე. ბუნებრივი პრიორიტეტის მიხედვით იგი მდებარეობს ზღვის დონიდან 545.00 - 617.00 მეტრი ნიშნულზე. ჰავა კონტინენტური სუბტროპიკულიდან ზღვის სუბტროპიკულ კლიმატზე გარდამავალ ზონაშია მოქცეული. სოფელ მსანსა და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურაზე მერყეობს 11 - 14 გრადუსს შორის. შემოდგომა 2-3 გრადუსით თბილია ვიდრე გაზაფხული. ჰაერის ტემპერატურის აბსოლუტური მინიმუმი იანვარში შეიძლება დაეცეს - 20 გრადუსამდე. უთბილესი თვეებია ივლისი და აგვისტო, როდესაც საშუალო თვიური ტემპერატურა თვეებია ივლისი და აგვისტო, როდესაც საშუალო თვიური ტემპერატურა 20.6 - 21.9 გრადუსი, ხოლო მაქსიმუმი 38 გრადუსს აღწევს. ყინვის დღეთა რიცხვი წელიწადში 100 - 130 - ია. სავეგეტაციო პერიოდის ხანგრძლივობა წელიწადში 7 თვეს აჭარბებს... საკვლევ ტერიტორიაზე გაბატონებულია ჩრდილოეთ და სამხრეთ - აღმოსავლეთის მიმართულების ქარები. ქარების საშუალო სიჩქარეა 4 მ/წმ-ში. ნალექების წლიური რაოდენობა მერყეობს 450 - 500 მმ - ის ფარგლებში. ნალექების მიწოდება მოდის იანვარში 15 - 20 მმ, ხოლო მაქსიმუმი მოდის მაისში 79 - 100 მმ. საკვლევ ტერიტორიის 10 კმ. რადიუსის ფარგლებში ძირითადი მდინარეებია მსანი და მტკვარი. საკვლევ ტერიტორიაზე გავრცელებულია მცენარეული საფარი.



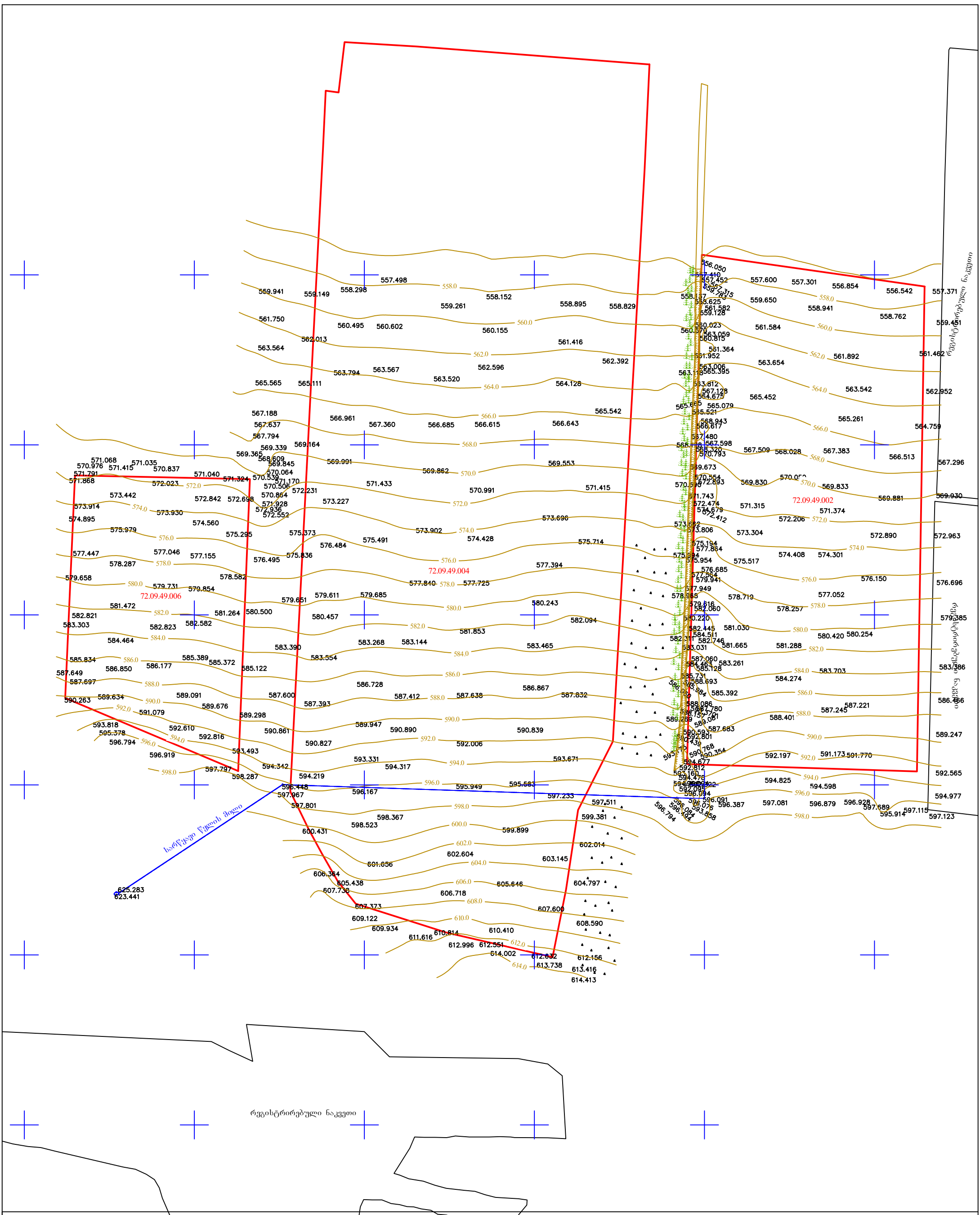
საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემები



მცხეთა-მთიანეთის რეგიონს და მათ შორის მცხეთის რაიონის ტერიტორიაზე განლაგებული მრავალი სხვადასხვა პერიოდიკის უძრავი ძეგლები მათ შორის ანტიკური, ადრე ქრისტიანული და შემდგომი პერიოდების საკულტო, საერო და საზოგადოებრივი დანიშნულების ნაგებობებია. ჩვენს მიერ კვლევისათვის აღებული საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ 10 კმ-ს რადიუსში განლაგებული დასახლებულ უბნებში და მათი მიმდებარე ტერიტორიაში. კვლევა გვიჩვენებს, რომ მომავალში სამუშაოებზე გამოსახილვად გაიზარდა ტერიტორია წარმოადგენს არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს, მასთან მდებარე სოფლებისა: დასავლეთით სოფელი ძხანი, აღმოსავლეთით სოფლები გორივანი და ჩარდახი, ჩრდილოეთით კველი ძანდა და სოფელი მუხრანი. ძხნის მონასტერი მდებარეობს საკვლევი ტერიტორიიდან 1,4 კმ-ზე, მსხალტაის კვირაცხოვლის მონასტერი დაშორებულია 5,6 კმ-ზე, შიომღვიმის მონასტერი - 4,5 კმ-ზე. კვ. ძანდაში ცამეტი ასურული მამის სახელების მამათა მონასტერი დაშორებულია 1,0 კმ-ზე. საკვლევი ტერიტორიაზე არ დგას და არ არის შეჩვენებული რაიმე ტიპის უძრავი ძეგლები ან რაიმე არქეოლოგიური ნიშნები. კვლევის არილის გაფართოებით საპროექტო ნაკვეთიდან 2 - 6 კმ-ის რადიუსში გვხვდება სოფელი ძხანი, სოფელი მუხრანი და სოფელი ძანდა, რომლებიც წარმოადგენენ ისტორიულად დასახლებულ უბნებს, მათი არსებობა მოხსენიებულია მრავალ ისტორიულ წყაროში, აღნიშნული სოფლებში შემორჩენილია კვ. სამოსახლო კერების ნიშნები და მრავალი სხვადასხვა პერიოდიკის ძეგლები, მგაბლითა და კვ. ძანდაში ორი ეკლესიაა. ამ ზომით ჩამოთვლილ სოფლებში ტერიტორიის ძირითადი (სავალი) შესწავლის შემთხვევაში სავარაუდოსა აღმოჩნდეს სანიტარულ არქეოლოგიური ნიშნები.

წინასაპროექტო კვლევა
მცხეთის მუნიციპალიტეტი. სოფ. მუხრანი
 მიწის ნაკვეთი ს/კ № 72.09.49.006; 72.09.49.004; 72.09.49.002.

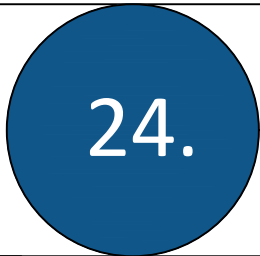
საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის რუკა;
არქეოლოგიური კვლევა/დასკვნა



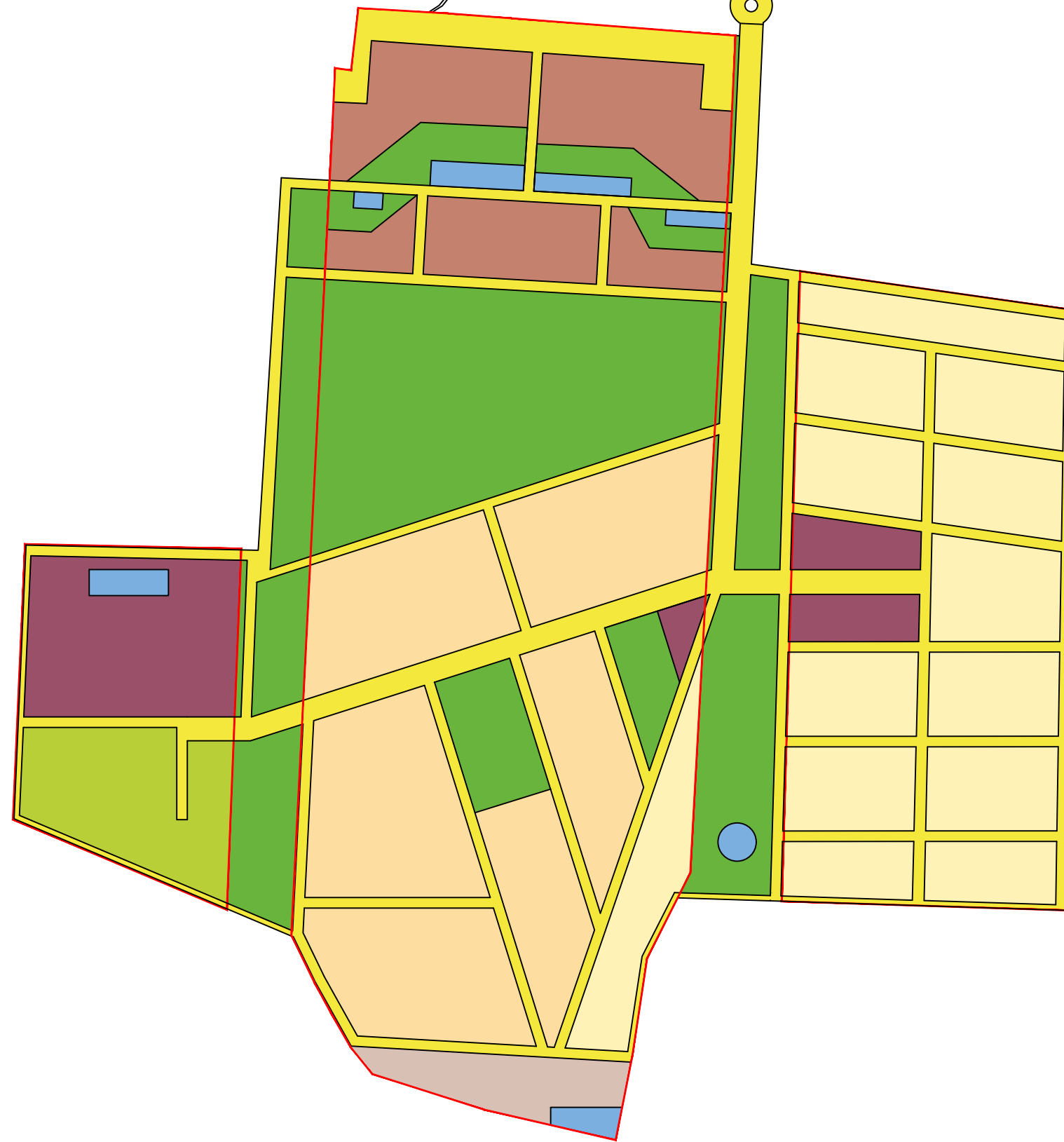
პირობითი ნიშნები

ლოპი	სამართაშორ	სის ლოპი
ჰვის კუდელი	ოსო	
კუდელი	სისტემის	წყალგამყვანილოპა
ბოროდური	პოროლოფ.	კანალიზაცია
ლაპიონი	აღბილობ.	სანიადვრა
	სისტემის	
	სამშუპო	
	პოროლოფ.	

ელ. ბოძი
 ბაზი
 კავშირბაბუღო



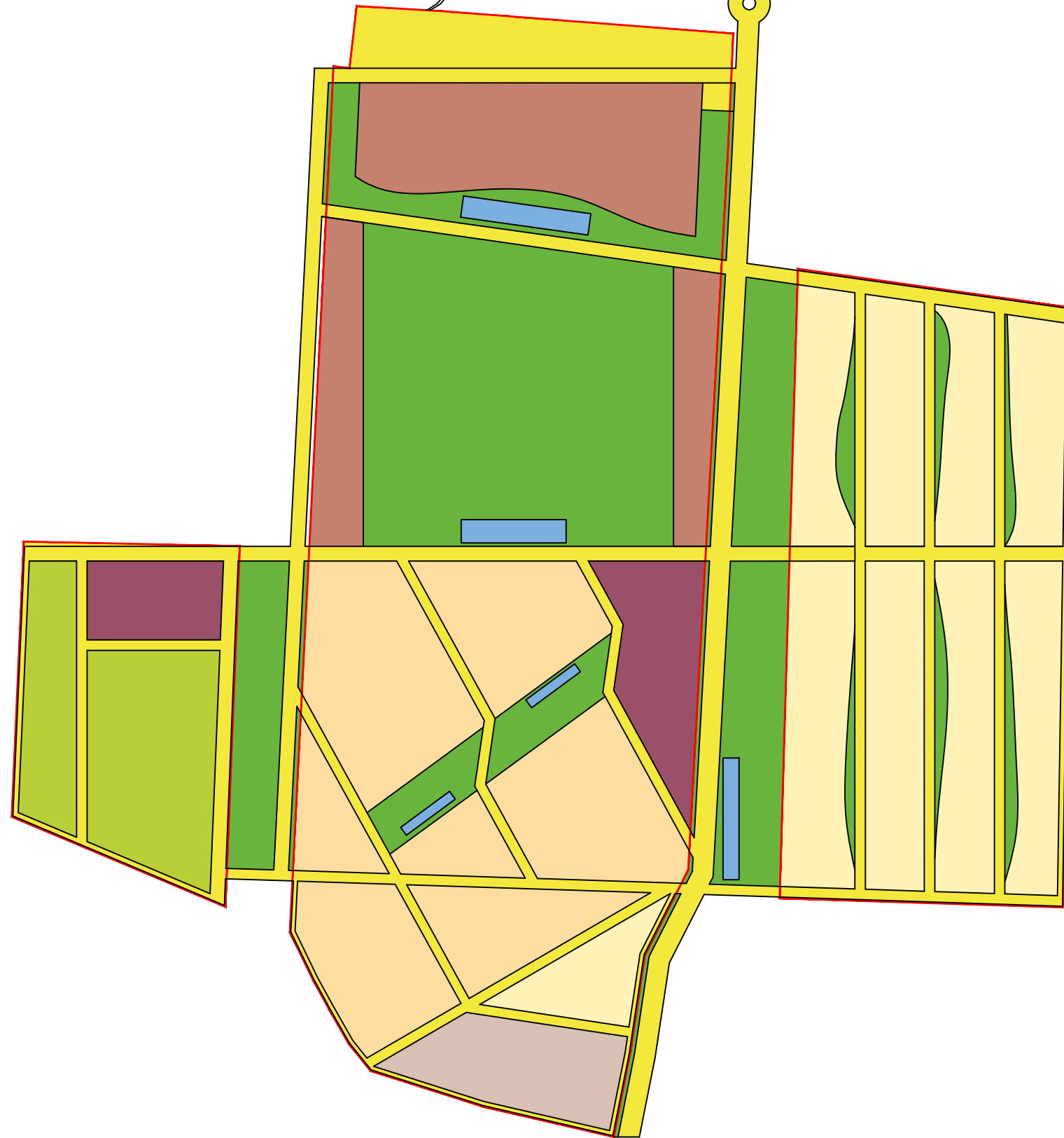
**ტოპო გეოდეზიური
განაღება**



პირობითი აღნიშვნა, ტექნიკური მახასიათებლები

- საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) 127 500 კვ.მ
- საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) 128 400 კვ.მ
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) 150 500 კვ.მ
- სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ) 34 700 კვ.მ
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) 124 900 კვ.მ
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) 53 000 კვ.მ
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3) 39 300 კვ.მ
- სპეციალური ზონა 2 (სპეზზ-2) 11 400 კვ.მ
- გარემოს დამცავი ზონა 9 300 კვ.მ

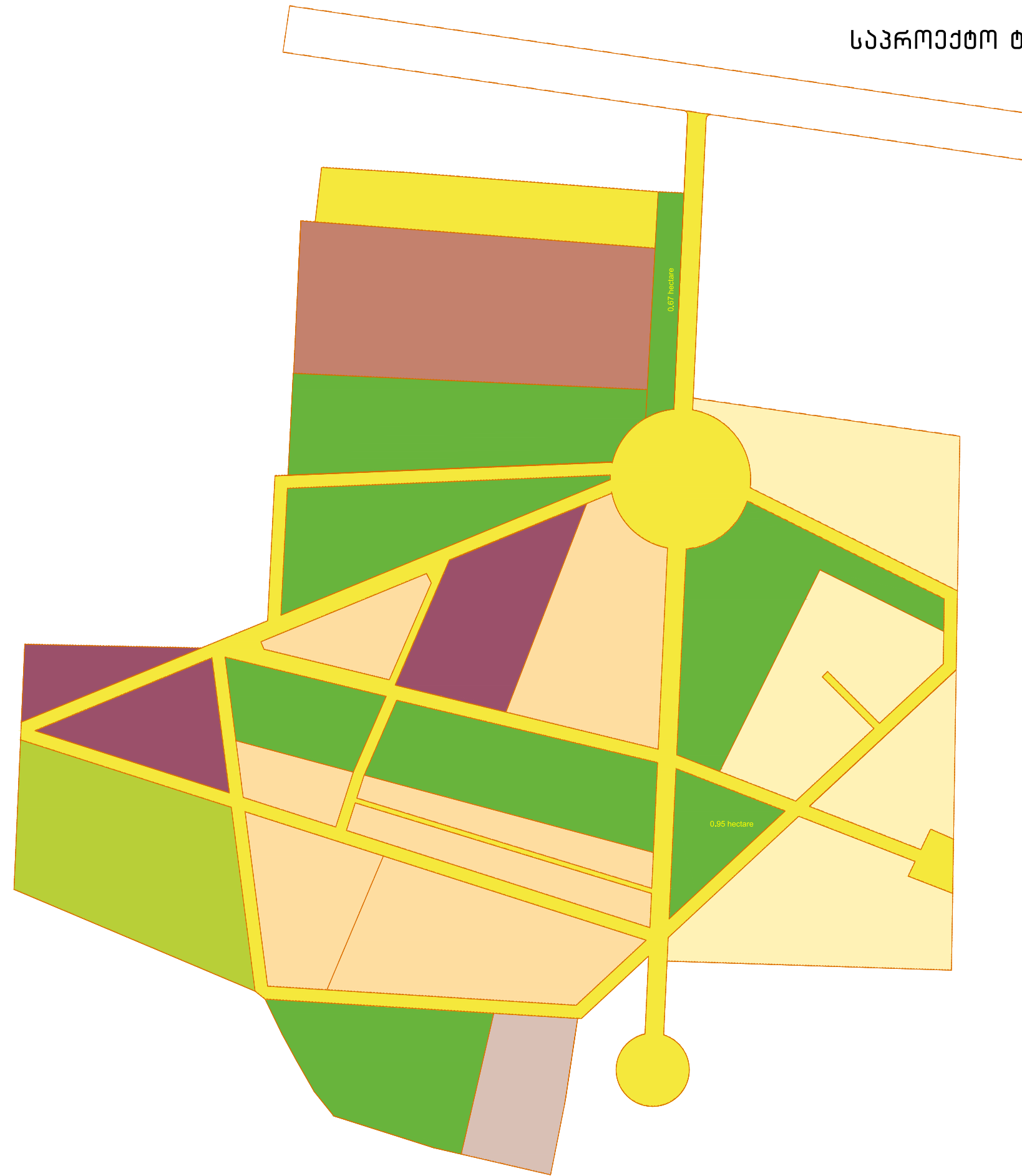
საპროექტო ტერიტორიის ფუნქციური ზონირების სქემა ვარიანტი 2



პირობითი აღნიშვნა, ტექნიკური მახასიათებლები

- საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) 124 200 კვ.მ
- საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) 106 800 კვ.მ
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) 172 200 კვ.მ
- სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ) 38 000 კვ.მ
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) 134 200 კვ.მ
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) 60 200 კვ.მ
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3) 25 400 კვ.მ
- სპეციალური ზონა 2 (სპეცზ-2) 16 100 კვ.მ
- გარემოს დამცავი ზონა 7 600 კვ.მ

საპროექტო ტერიტორიის ფუნქციური ზონირების სქემა ვარიანტი 3



პირობითი აღნიშვნა, ტექნიკური მახასიათებლები

- საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1) 108 100 კვ.მ
- საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) 118 100 კვ.მ
- სარეკრეაციო ზონა 2 (რზ-2) 172 400 კვ.მ
- სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ) 42 200 კვ.მ
- სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) 146 200 კვ.მ
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1) 59 600 კვ.მ
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3) 44 800 კვ.მ
- სპეციალური ზონა 2 (სპეზზ-2) 11 400 კვ.მ