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 „ORIX“, ს/ნ: 245621037, მის: ქალაქი ბათუმი, თაყაიშვილის ქუჩა N13.

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

გეგმარებითი ერთეული მოქცეულია შოთა რუსთაველის, ნ. დუმბაძის, ა. სამსონიას და დემეტრე თავდადებულის ქუჩებს შორის და მოიცავს მიწის ნაკვეთებს საკადასტრო კოდებით: 05.22.06.001; 05.22.06.003; 05.22.06.002.

საფუძველი: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 29 იანვრის N ბ14.14210299 ბრაძანება „ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქ. N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე N05.22.06.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

ქალაქი ბათუმი,
2021 წელი

განაშენიანების დეტალური გეგმის
კონცეფცია

დოკუმენტზე პასუხისმგებელი პირები:

ზვიად ბურჭულაძე - არქიტექტორი, არქიტექტურის აკადემიური ოქტორი

გიორგი ჭანიშვილი - ხელოვნებათმცოდნე

ლევან ზაზაძე - ეკოლოგიის და გარემოს დაცვის დოქტორი

ვალიკო გონგაძე - ინჟინერ გეოდეზისტი

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

ტარიელ გოგიჩაიშვილი - ინჟინერ-ელექტრიკოსი

გიორგი შავაძე - არქიტექტორი

ბიძინა ბიბილეიშვილი - ავტომობილების და საავტომობილო მეურნეობის ინჟინერი

ტარიელ ტუსკია - ინჟინერ-გეოლოგი, გეოლოგიის მეცნიერებათა აკადემიური ხარისხის დოქტორი

თამარ დობორჯგინიძე - სოციოლოგი

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

მაია მოწყობილი - მთარგმნელ-რეფერენდი, პედაგოგი

სარჩევი

1. შემოკლებათა ახსნა **5**

2. ტერმინთა განმარტება **5**

3. შესავალი **7**

4. საბაზისო მონაცემთა მატრიცა და თანმდევი ანგარიშები **8**

ფიზიკური გარემო 12

უფლებრივი გარემო 70

5. საბაზისო რუკა **81**

6. განაშენიანების დეტალური გეგმის მონახაზი **82**

6.1. ტექსტური ნაწილი — დასაბუთება 82

6.2. გრაფიკული ნაწილი 124

7. განაშენიანების ესკიზი **125**

8. გამოყენებული დოკუმენტები **135**

დანართები **136**

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 ნაკვეთებზე (ს.კ. 05.22.06.001; 05.22.06.003; 05.22.06.002) გდგ-ს 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 <u>დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა</u>“;
10) დღე – კალენდარული დღე, გარდა ტექსტში სპეციალურად მითითებულისა;
11) კვლევა – ხელშეკრულების ფარგლებში წინამდებარე დოკუმენტით განსაზღვრული პირობებით, მიმწოდებლის მიერ ჩატარებული გეგმების კონცეფციების შემუშავებისთვის საჭირო მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევა;
12) კოდექსი – „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი (N3213-რს, 2019 წ);
13) მერია – ბათუმის მერია;
14) მთავრობა – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა;
15) საკრებულო – ბათუმის საკრებულო;
16) სამინისტრო – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო;
17) სამსახური – მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური;
18) სანაპირო ზოლი – შავი ზღვის სანაპირო ზოლი ბათუმის გასწვრივ;
19) საპროექტო მომსახურება – წინამდებარე დავალების საფუძველზე დადგენილი გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და შემსყიდველისთვის მიწოდება;
20) საჯარო რეესტრი – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;21) სგშ – გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება;
22) სნდწ – სამშენებლო ნორმები და წესები;
23) ძირითადი დებულებები – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“.

2. ტერმინთა განმარტება

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

(1) აეროფოტო — საჰაერო გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
(2) განაშენიანების ესკიზი — ქალაქგეგმარებითი ესკიზური პროექტი, რომელიც გდგ მიზნებისთვის არქიტექტურული დაგეგმარების ენაზე ასახავს გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისი ფიზიკური გარემოს სამომავლო სურათს;
(3) დენდროლოგია — მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტაქსონომია და 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 დასახლებათშორის მანძილზე დაშორებული სამუშაოს/სასწავლებლის მიმართულებით. როგორც წესი 1 დღე-ღამის ინტერვალით;

(11) კოსმოფოტო — სატელიტური გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;

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

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

(14) მაკომპენსირებელი ღონისძიება — კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული ღონისძიება, რომელიც აუცილებელია ძირითადი დებულებებით დადგენილი $к^1/к^2$ 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 <u>დოკუმენტი</u>, რომელიც მზადდება <u>ციფრული</u> (ინტეგრირებული საინფორმაციო სისტემაში) და/ან <u>ბეჭდური</u> (კარტოგრაფიული გეგმის/რუკის) სახით;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. შესავალი

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავებულია „ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქ. N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე N05.22.06.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 29 იანვრის N ბ14.14210299 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 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 თანმდევი ანგარიშები

მონაცემთა (ინდიკატორების) მატრიცა (სარეკომენდაციო)

ფიზიკური გარემო					
#	დარგი/სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი
1.	სივრცით-ტერიტორიული მონაცემები				
1.1.	ორთოფოტოფიქსაცია	მაღალი გარჩევადობის აეროფოტო. პროექცია აგებული უნდა იყოს საქართველოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემაში. პროექციის აუცილებელი ელემენტებია: • საკოორდინატო ბადე (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით); • მუნიციპალიტეტის, დასახლების და/ან მისი ნაწილების ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების (არსებობის შემთხვევაში), და გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები. • ინტერეს-წერტილები ტექსტურად (გზათა/ქუჩათა ქსელი; კულტურისა და დასვენების; რელიგიურ-საკულტო; ადმინისტრაციული, საგანმანათლებლო, სამაშველო და სხვა დაგეგმარებისთვის მნიშვნელოვანი ობიექტები), ტაქსონომიური დონის შესაბამისად. • შტამპი, გადაღების თარიღით, პირობითი აღნიშვნები, ნახაზის და პროექტის რეკვიზიტებით (მარჯვენა მხარეს).	ორთოფოტოგეგმა იხ. გვერდი 12	საველე გადაღება. საჯარო რეესტრის ან სხვა ნებისმიერი თავისუფალი რესურსის გამოყენება და/ან შეთავსება. (პერიოდი/თარიღი. 2021წ; გადაღების მეთოდი: დრონი)	ვალიკო გონგაძე - ინჟინერ გეოდეზისტი
1.2.	გეომორფოლოგია	გეოლოგიური დარაიონების მონაცემები, გგ/გდგ გეგმარებითი ერთეულების შესაბამისად. გდგ მიზნებისთვის: საინჟინრო-გეოლოგიური მონაცემები ბუნებრივი ან/და ტექნოგენური პროცესების შედეგები, ასევე ამგვარი რისკების ქვეშ მყოფი ტერიტორიები, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.	თემატური გეგმა და გეომორფოლოგიური კვლევის ანგარიში იხ. გვერდი 13-16	საველე დაკვირვება. კამერალური კვლევა, რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების გამოყენებით.	ტარიელ ტუსკია - ინჟინერ-გეოლოგი, გეოლოგიის მეცნიერებათა აკადემიური ხარისხის დოქტორი
1.3.	სეისმოლოგია	სეისმური მიკროდარაიონების მონაცემები, გგ/გდგ გეგმარებითი ერთეულების შესაბამისად.	თემატური გეგმა გეომორფოლოგიური კვლევის ანგარიში იხ. გვერდი 17-19	ტექნიკური რეგლამენტი- „სეისმომედეგი მშენებლობა“ რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების მონაცემები.	ტარიელ ტუსკია - ინჟინერ-გეოლოგი, გეოლოგიის მეცნიერებათა აკადემიური ხარისხის დოქტორი
1.4.	კლიმატი	კლიმატის მიკროდარაიონების მონაცემები. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში- ინსოლაცია.	მონაცემები იხ. გვერდი 19-26	ტექნიკური რეგლამენტი- „სამშენებლო კლიმატოლოგია“	ლევან ზაზაძე - ეკოლოგიის და გარემოს დაცვის დოქტორი.
1.5.	ბუნებრივი ფასეულობები	არსებობის შემთხვევაში: • ბუნებრივი მემკვიდრეობის, მათ შორის მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების მონაცემები. • ბუნების ძეგლები და/ან ბუნებრივი ობიექტები (ჭაობი, ტორფნარი, დიუნი და მსგ.)	თემატური გეგმა და დენდროლოგიური კვლევის ანგარიში იხ. გვერდი 27	საველე დაკვირვება/აღწერა, დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად.	ლევან ზაზაძე - ეკოლოგიის და გარემოს დაცვის დოქტორი.

1.6.	კულტურული ფასეულობები	არსებობის შემთხვევაში: • ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმის მონაცემები მხოლოდ. ხოლო თუ არ არსებობს: • კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი და ინდივიდუალური დამცავი ზონები. • კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები.	თემატური გეგმა, ისტ.-კულტ. საყრდენი გეგმის ძირთადი სინთეზური რუკის ფრაგმენტების სახით იხ. გვერდი 28-39	საველე დაკვირვება/აღწერა, დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად. ისტ.-კულტ საყრდენი გეგმა	გიორგი ჭანიშვილი - ხელოვნებათმცოდნე
1.7.	ეკოლოგია	უშენ ტერიტორიაზე: • ჰაერის, წყლის, ნიადაგის მდგომარეობა; • აკუსტიკური რეჟიმის მონაცემები; • ბუნებრივი რესურსების გამოყენება; • ნარჩენების მართვის მონაცემები. ნაშენ ტერიტორიაზე: • აკუსტიკური რეჟიმის მონაცემები; • ნარჩენების მართვის მონაცემები; • დენდროლოგიური მონაცემები (საჯარო სივრცეში).	ეკოლოგიის კვლევის ანგარიში იხ. გვერდი 39-44	საველე დაკვირვება	ლევან ზაზაძე - ეკოლოგიის და გარემოს დაცვის დოქტორი.
1.8.	მიწათდაფარულობა	**1. ნაშენ ტერიტორიაზე, როდესაც ერთ კვარტალს მოიცავს მხოლოდ (მ 1:500-1:1000):** **1.1. განაშენიანებული მიწის ნაკვეთები;** 1.2. კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მიწის ნაკვეთები; 1.3. სამრეწველო ტერიტორიები; 1.4. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მიწის ნაკვეთები; 1.5. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მიწის ნაკვეთები, მათ შორის ქუჩები/გზები; 1.6. ლოგისტიკური-სასაწყობო მიწის ნაკვეთები; 1.7. ნარჩენების მართვის ობიექტების მიწის ნაკვეთები; 1.8. სპეციალური გამოყენების მიწის ნაკვეთები; 1.9. დეგრადირებული (ბრაუნფილდ) და გამოუყენებელი მიწის ნაკვეთები; 1.10. გამწვანებული მიწის ნაკვეთები; 1.11. წყლის ობიექტების მიწის ნაკვეთები; 1.12. სხვა მიწის ნაკვეთები, რომელთა ფუნქციური პროფილი უცნობია ან დადგენილი არ არის.	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 44-45	კვლევის მონაცემები	ზვიად ბურჭულაძე - არქიტექტორი, არქიტექტურის აკადემიური დოქტორი;
1.9.	გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	იხ. გვერდი 46	დავალება გეგმის შემუშავების თაობაზე: დაზუსტებული გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები.	ვალიკო გონგაძე - ინჟინერ გეოდეზისტი
1.10.	მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები	კვ. კმ / ჰა / კვ.მ.	იხ. გვერდი 46	ტოპოგრაფიული გეგმა საბაზისო რუკა	ვალიკო გონგაძე - ინჟინერ გეოდეზისტი
1.11.	ნაშენი ტერიტორიის ფართობი	კვ. კმ / ჰა / კვ. მ	იხ. გვერდი 46	ტოპოგრაფიული გეგმა საბაზისო რუკა	ვალიკო გონგაძე - ინჟინერ გეოდეზისტი
1.12.	უშენი ტერიტორიის ფართობი	კვ. კმ / ჰა / კვ. მ	იხ. გვერდი 46	ტოპოგრაფიული გეგმა საბაზისო რუკა	ვალიკო გონგაძე - ინჟინერ გეოდეზისტი
1.13.	საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე	ბინა ტერიტორიაზე (ბ/ჰა)	იხ. გვერდი 46	ტოპოგრაფიული გეგმა და განაშენიანების კვლევა	გიორგი შავაძე - არქიტექტორი

1.14.	განაშენიანების მონაცემები - განაშენიანების სტრუქტურისა და ფუნქციური დანიშნულების კვლევა	კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად. • განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები; • განაშენიანების სახეობა; • გამოყენების სახეობა; • მიწის ნაკვეთის ფართობის პარამეტრები; • განაშენიანების წყობა (სტრუქტურა);	იხ. გვერდი 46-55	საბაზისო რუკა და განაშენიანების კვლევა	ზვიად ბურჭულაძე - არქიტექტორი, არქიტექტურის აკადემიური დოქტორი;
2.	ინფრასტრუქტურა				
2.1.	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	საავტომობილო გზებისა და დასახლების ძირითადი გამჭოლი ქუჩების ქსელი, გეგმარებითი ერთეულების მიმდებარედ და არაუმეტეს 300 მ რადიუსში. ქსელში ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარეობა; • გამტარი ხაზოვანი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, გვირაბი, ესტაკადა); • საჯარო ავტოპარკირება.	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 56- 60	ტოპოგრაფიული გეგმა; საბაზისო რუკა და საველე კვლევა	ბიძინა ბიბილეიშვილი - ავტომობილების და საავტომობილო მეურნეობის ინჟინერი
2.2.	საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	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. ქსელში ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • გამტარი ხაზოვანი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, მილი, არხი, ტრანშეა და მსგ.) • კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარობა; • სიმძლავრის (გამტარუნარიანობის)მონაცემები. • დამხმარე ნაგებობის ტიპოლოგია (სატუმბი-საქაჩი, შემკრები და მსგ.)	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 61-68	ტოპოგრაფიული გეგმა; საბაზისო რუკა და საველე კვლევა	ირაკლი ბურჭულაძე - ინჟინერ-ეკონომისტი, ნავთობისა და გაზის საპროექტო და სახარჯთაღრიცხვო განხრით სპეციალისტი; სერგო ჭყონია- ფიზიკა ინფორმატიკა გამოთვლითი ტეკნიკა სპეციალისტი, გეოსაინფორმაციო სისტემის, წყალმომარაგების ქსელის, მაღალტექნოლოგიურ სხვადასხვა გამზომი მოწყობილობებით მონაცემების მართვისა და ანალიტიკის სპეციალისტი; ტარიელ გოგიჩაიშვილი - ინჟინერ-ელექტრიკოსი
2.3.	სოციალური ინფრასტრუქტურა	გეგმარებითი ერთეულების მიმდებარედ და არაუმეტეს 300 მ რადიუსში. იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • 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; საბაზისო რუკა და საველე კვლევა	ზვიად ბურჭულაძე - არქიტექტორი, არქიტექტურის აკადემიური დოქტორი
3.	სოციალურ-ეკონომიკური მონაცემები				
3.1.	მოსახლეობის რაოდენობა	იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • მოსახლეობის რაოდენობის საშუალო მაჩვენებელი; • შინამეურნეობაში ადამიანთა საშუალო რაოდენობა.	იხ. გვერდი 70	საველე კვლევა საქსტატი	თამარ დობორჯგინიძე - სოციოლოგი

3.2.	მოსახლეობის სიმჭიდროვე	საერთო (მიახლოებითი) სიმჭიდროვე: • მოსახლეობის (საშუალო) რაოდენობა გაყოფილი გეგმარებითი ერთეულის ფართობზე (კაცი/ჰა).	იხ. გვერდი 70	მიწათდაფარულობისა და საველე კვლევის ანალიზის შედეგად	გიორგი შავაძე - არქიტექტორი
უფლებრივი გარემო					
#	მონაცემთა სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი
4.	საკადასტრო მონაცემები				
4.1.	ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული საზღვრების მონაცემები	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.	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 70-71	საჯარო რეესტრი	ვალიკო გონგაძე - ინჟინერ გეოდეზისტი
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 72	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 72-74	საჯარო რეესტრი	გიორგი შავაძე - არქიტექტორი
5.	სამართლებრივი აქტების მონაცემები				
5.1.	დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები	გეგმარებით ერთეულთან უშუალო სიახლოვეს არსებობის შემთხვევაში: იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • გეგმის რეკვიზიტები; • სპეციალური პირობები; • შემზღუდავი პირობები/რეჟიმები.	იხ. გვერდი 75	საყრდენი გეგმა	ზვიად ბურჭულაძე - არქიტექტორი, არქიტექტურის აკადემიური დოქტორი
5.2.	კანონების/კანონ ქვემდებარე აქტების მოთხოვნები	გეგმარებით ერთეულთან რელევანტურობის ქონის შემთხვევაში: იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • აქტის რეკვიზიტები; • სპეციალური პირობები; • შემზღუდავი პირობები/რეჟიმები.	იხ. გვერდი 75	სსიპ საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე	გიორგი შავაძე - არქიტექტორი
6.	დაინტერესებულ პირთა მონაცემები				
6.1.	დაინტრესებულ პირთა მოსაზრებები	იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • მაცხოვრებლების ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებები; • დაინტერესებული ორგანიზაციების მოსაზრებები	იხ. გვერდი 75-80	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 79	სოციოლოგიური კვლევა ან საჯარო შეხვედრები	თამარ დობორჯგინიძე - სოციოლოგი

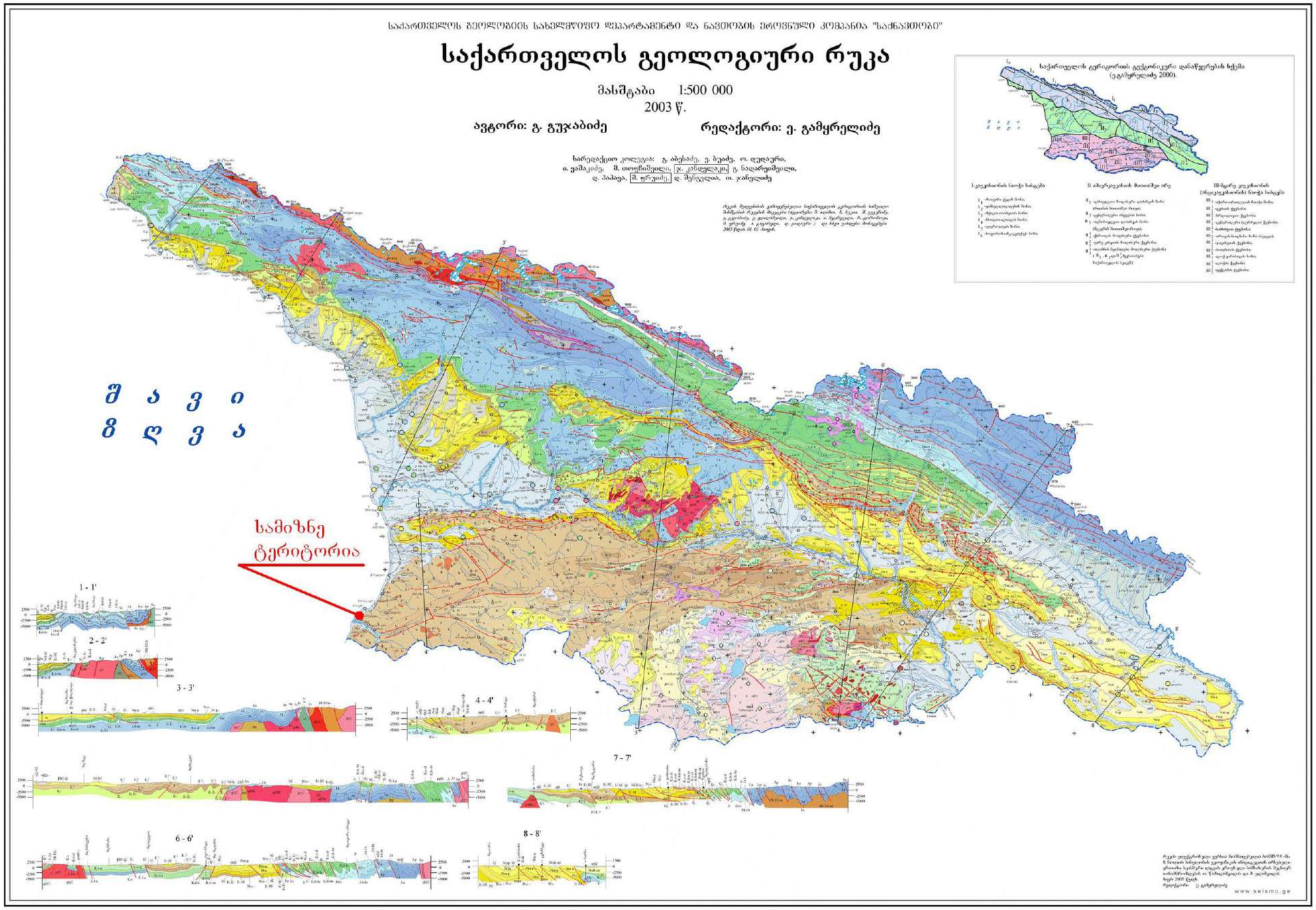
1. სივრცითი

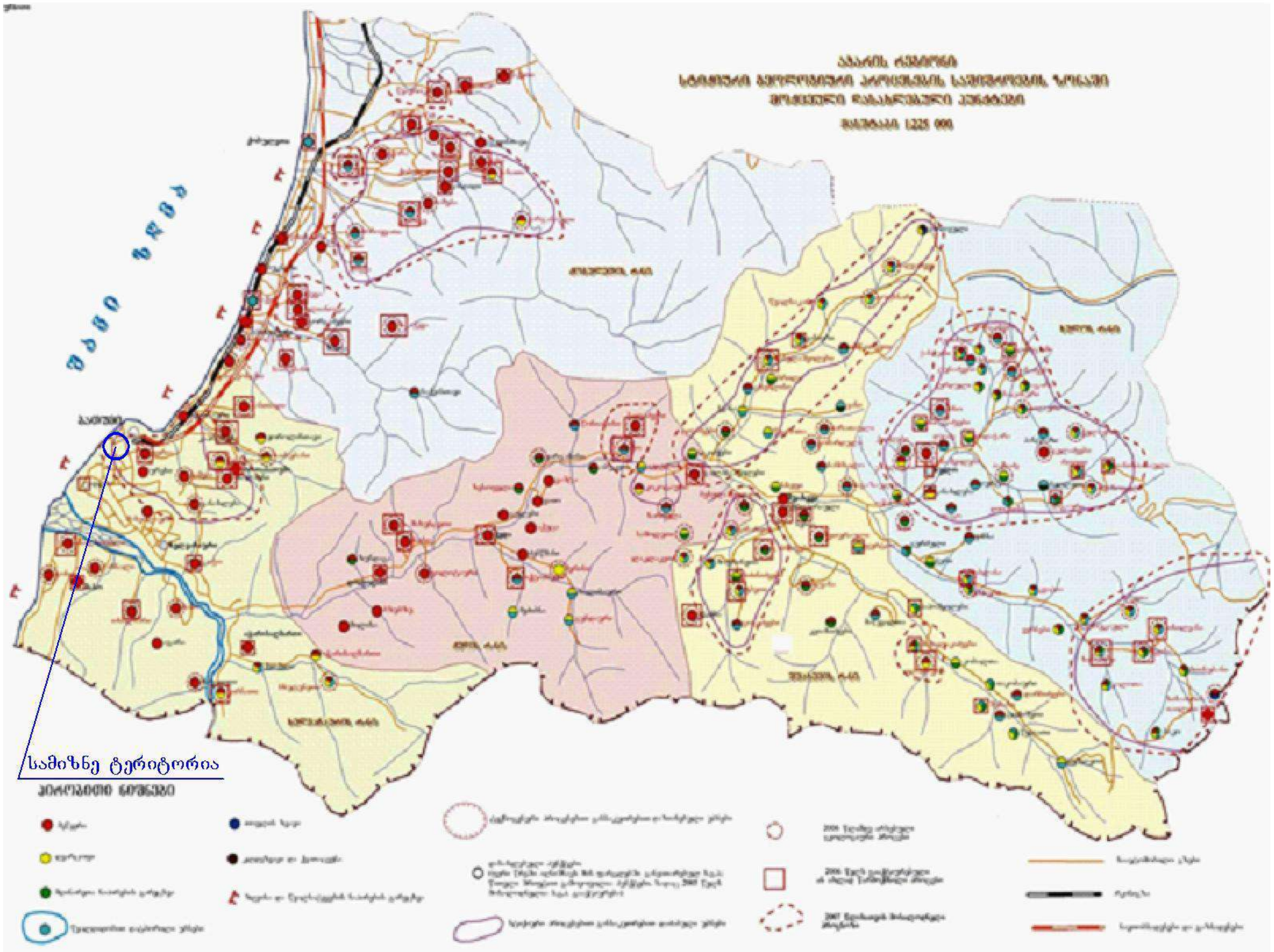
1.1. ორთოფოტოფიქსაცია

1.2. გეომორფოლოგიური

გეგმარებითი ერთეული გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით აგებულია უმეტესად მესამეული და მეოთხეული ასაკის ფორმაციებით; ზღვისპირა დადაბლებულ ზოლში მეოთხეული ნალექებია გავრცელებული. ისინი წარმოდგენილია უმეტესად მდინარეული და ზღვიური ტიპის ნალექებით, რომლებითაც აგებულია სხვადასხვა ასაკის ტერასები.
მოედნის ლითოლოგიურ სტრუქტურაში, გრუნტის წყლის დონე გამოვლენილია - 2.5-3,7 მეტრ სიღრმეზე ხრეშში. ჩატარებული საველე სამუშაოების მონაცემების მიხედვით შედგენილი საგამოკვლევო ჭაბურღილების გეოლოგიურ-ლითონოგიური სვეტების ჭრილებიდან იკვეთება გეოლოგიური აგებულების სამი ფენა:
ფენა 1 - თანამედროვე ტექნოგენური ნაყარი, წარმოდგენილია ხრეშოვანი გრუნტებით, რომლებიც გავრცელებულია ტერიტორიის ჩრდილოეთ და ცენტრალურ ნაწილში, დაძიებული სიმძლავრით 0,6 - 1,2 მ.
ფენა 2 - თიხნარი, რბილპლასტიური კონსისტენციის, მოშაო ყავისფერი, ჩანართების გარეშე. გავრცელებულია მთელ ტერიტორიაზე, დაძიებული სიმძლავრით 0,6 მ.
ფენა 3 - ხრეში - კენჭნარი, ხვინჭა, იშვიათად კაჭარის ჩანართებით, საშუალომარცვლოვანი ფრაქციის ქვიშების შემავსებლით. გავრცელებულია მთელ ტერიტორიაზე, დაძიებული სიმძლავრით 12,2.-13,4 მ.
უბნის ამგებ გრუნტებში გამოიყოფა ერთი საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი (სგე): 1 სგე - ფენა 3 - ხრეში.
უბანზე გავრცელებული გრუნტები, სეისმიური თვისებების მიხედვით, მიეკუთვნება II კატეგორიას, რაც სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიხედვით იძლევა საფუძველს, რომ სეისმურობა არ გაიზარდოს და დარჩეს უცვლელი. დამუშავების სირთულის მიხედვით გრუნტები მიეკუთვნებიან: ნაყარი გრუნტები; თიხნარი; ხრეში.

ტერიტორია მდგრადია და არ შედის სტიქიური გეოლოგიური პროცესების საშიშროების ზონაში.


საქართველოს გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტი და ნავთობის ეროვნული კომპანია "საქნავთობი"
საქართველოს გეოლოგიური რუკა
მასშტაბი 1:500 000
2003 წ.
ავტორი: გ. გუჯაბიძე
რედაქტორი: ე. გამყრელიძე
შავი ზღვა
სამიზნე ტერიტორია
1 - 1'
2 - 2'
3 - 3'
4 - 4'
6 - 6'
7 - 7'
8 - 8'
www.seismo.ge

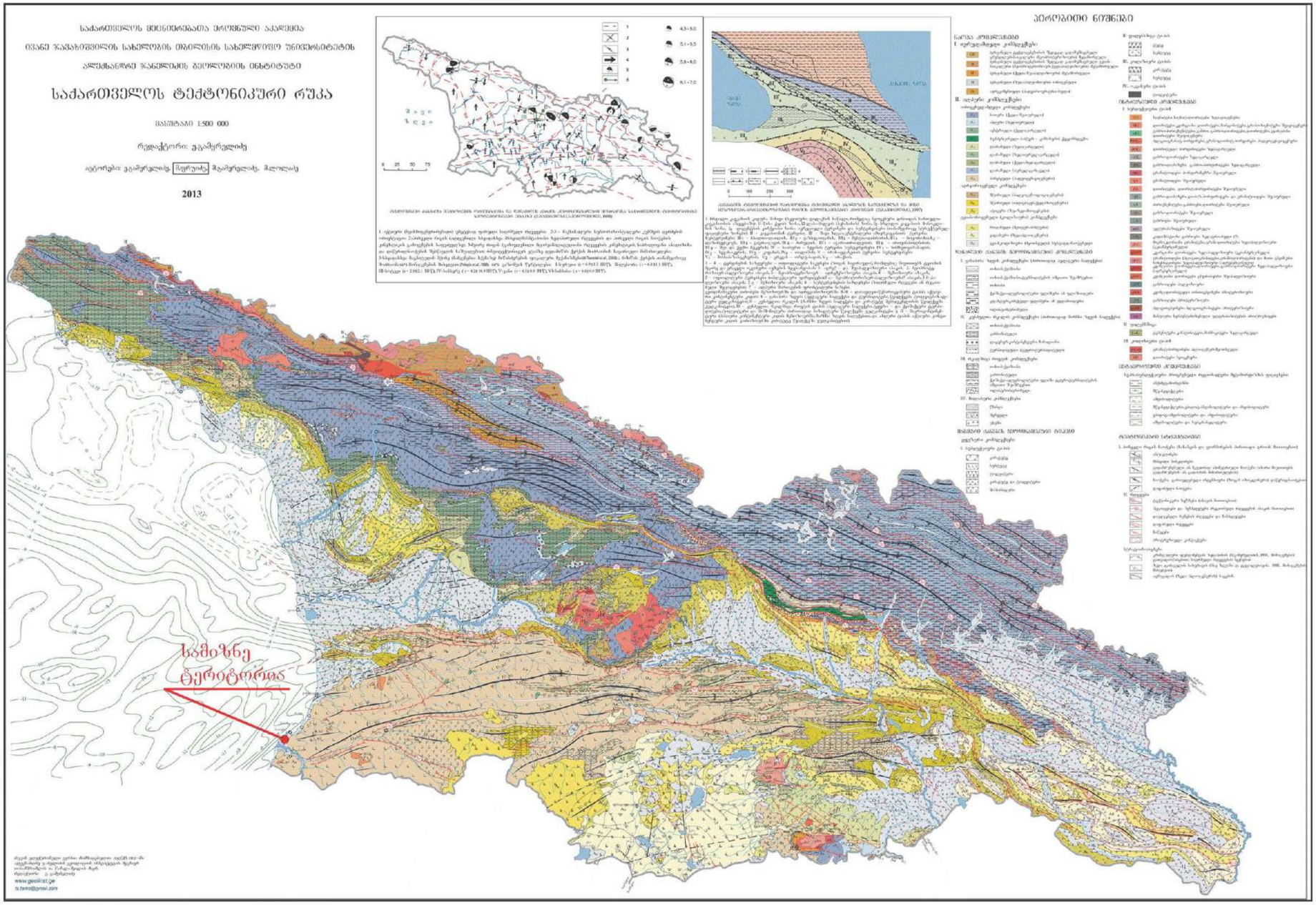

სამიზნე ტერიტორია

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

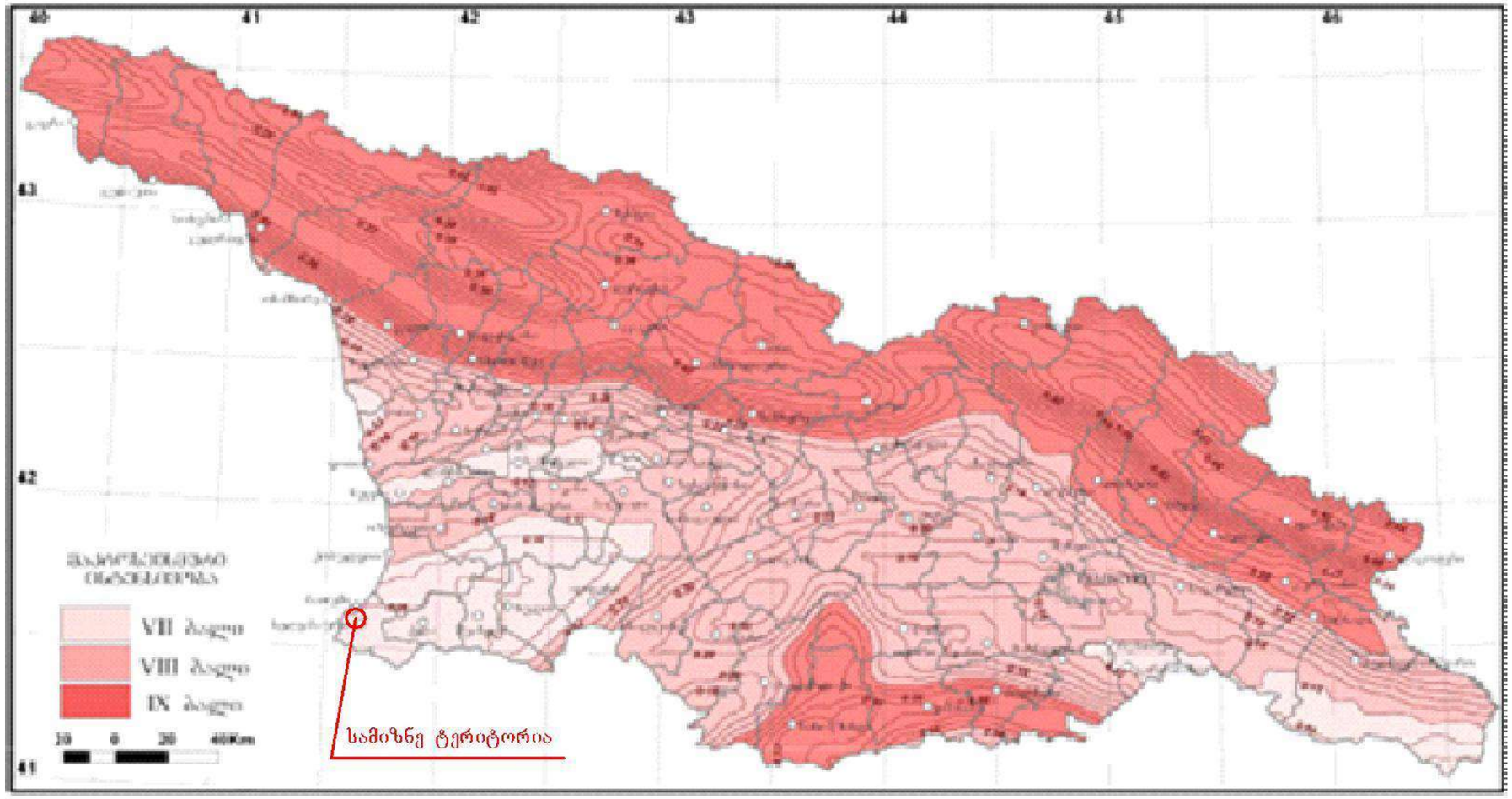
პირობითი ნიშნები

- შუახევის მუნიციპალიტეტი
- ქედის მუნიციპალიტეტი
- ქობულეთის მუნიციპალიტეტი
- ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტი
- ხულოს მუნიციპალიტეტი
- სახელმწიფო სახღვარი
- საავტომობილო გზა
- რკინიგზა
- ნავთობსადენი
- მდინარეები
- ტბები და წყალსაცავები
- მეწყერი
- ღვარცოფი
- ეროზია
- ზღვისა და წყალსატევების ნაპირების გარეცხვა
- სტიქიური პროცესებით განსაკუთრებით დაბალი უბნები
- დასახლებული პუნქტები. (ფერი წრეში აღნიშნავს მის ფარგლებში განვითარებულ ს.გ.პ. წითელი შრიფტით გამოყოფილია პუნქტები, სადაც 2014 წელს მოსალოდნელია ს.გ.პ გააქტიურება)
- 2013 წელს გააქტიურებული ან ახლადწარმოქმნილი პროცესი

1.3. სეისმოლოგია



სეისმური საშიშროების რუკა
მაქსიმალურ ჰორიზონტულ აჩქარებასა და ბალებში



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

შენობაზე 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 კპა;
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

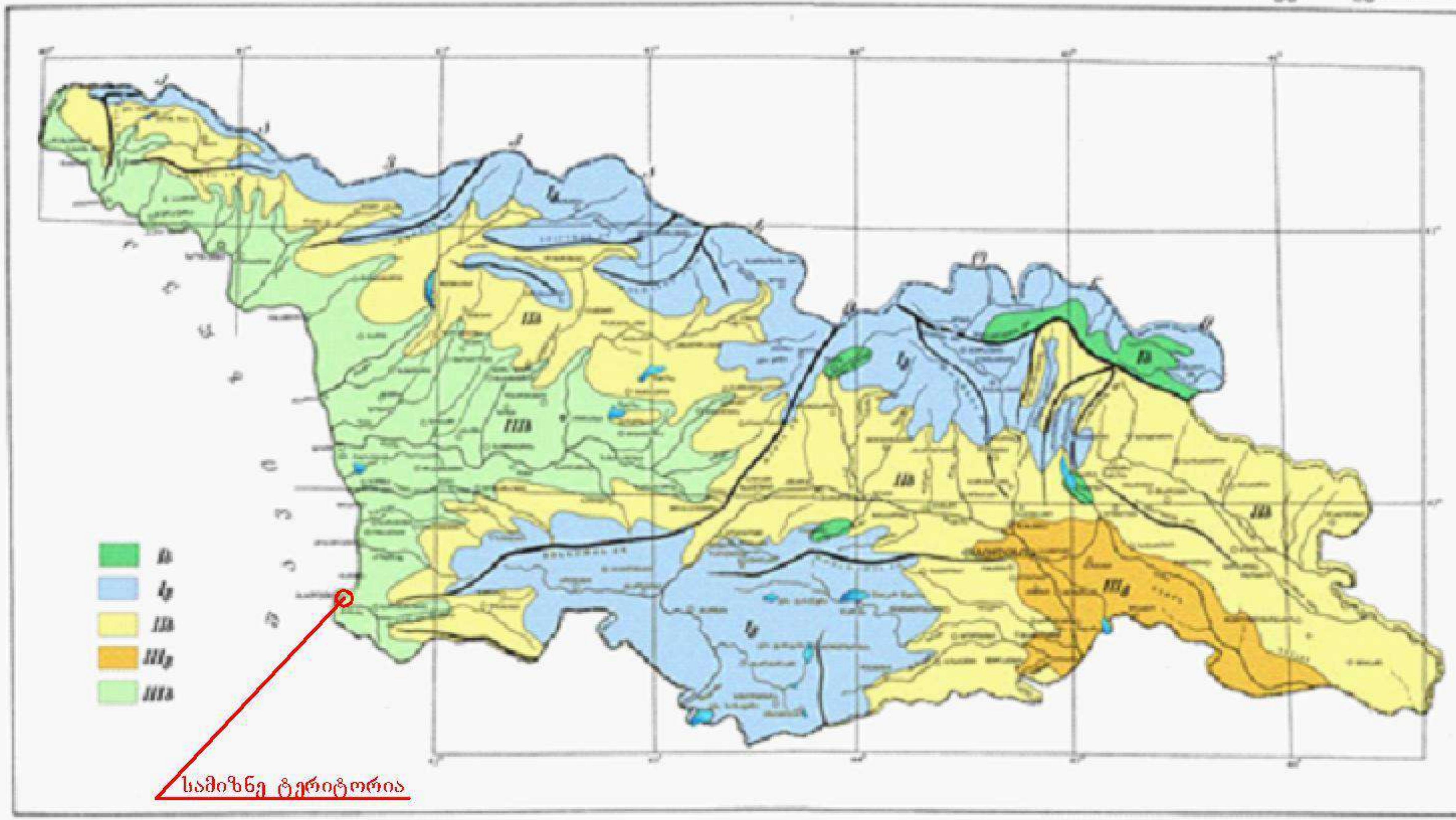
სამშენებლო-კლიმატური დარაიონება

(ამონარიდი) ცხრილი 3

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

საქართველოს ტერიტორიის სამშენებლო კლიმატური დარაიონება

რუკა - სქემა № 1



75

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

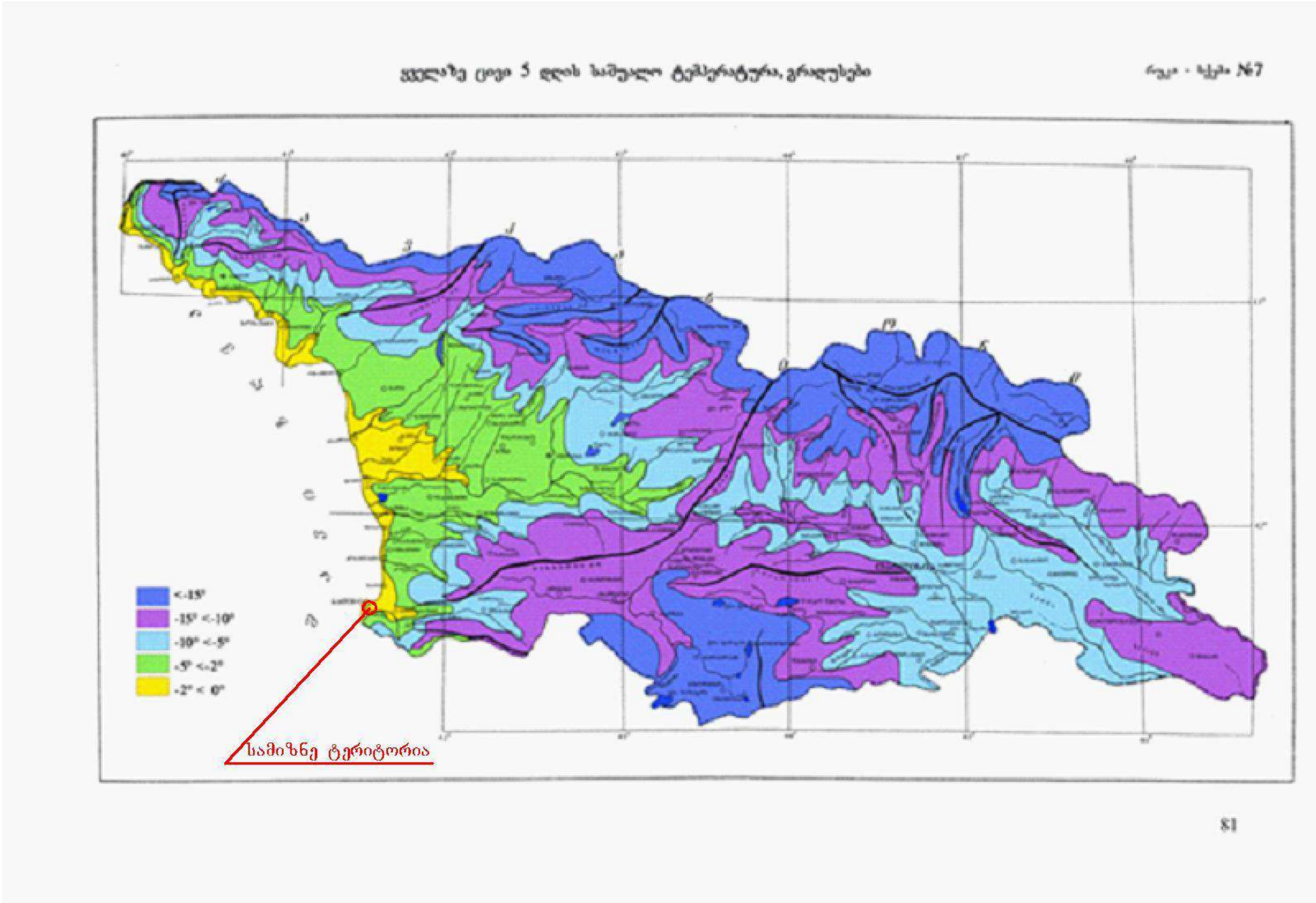
(ამონარიდი) ცხრილი 9

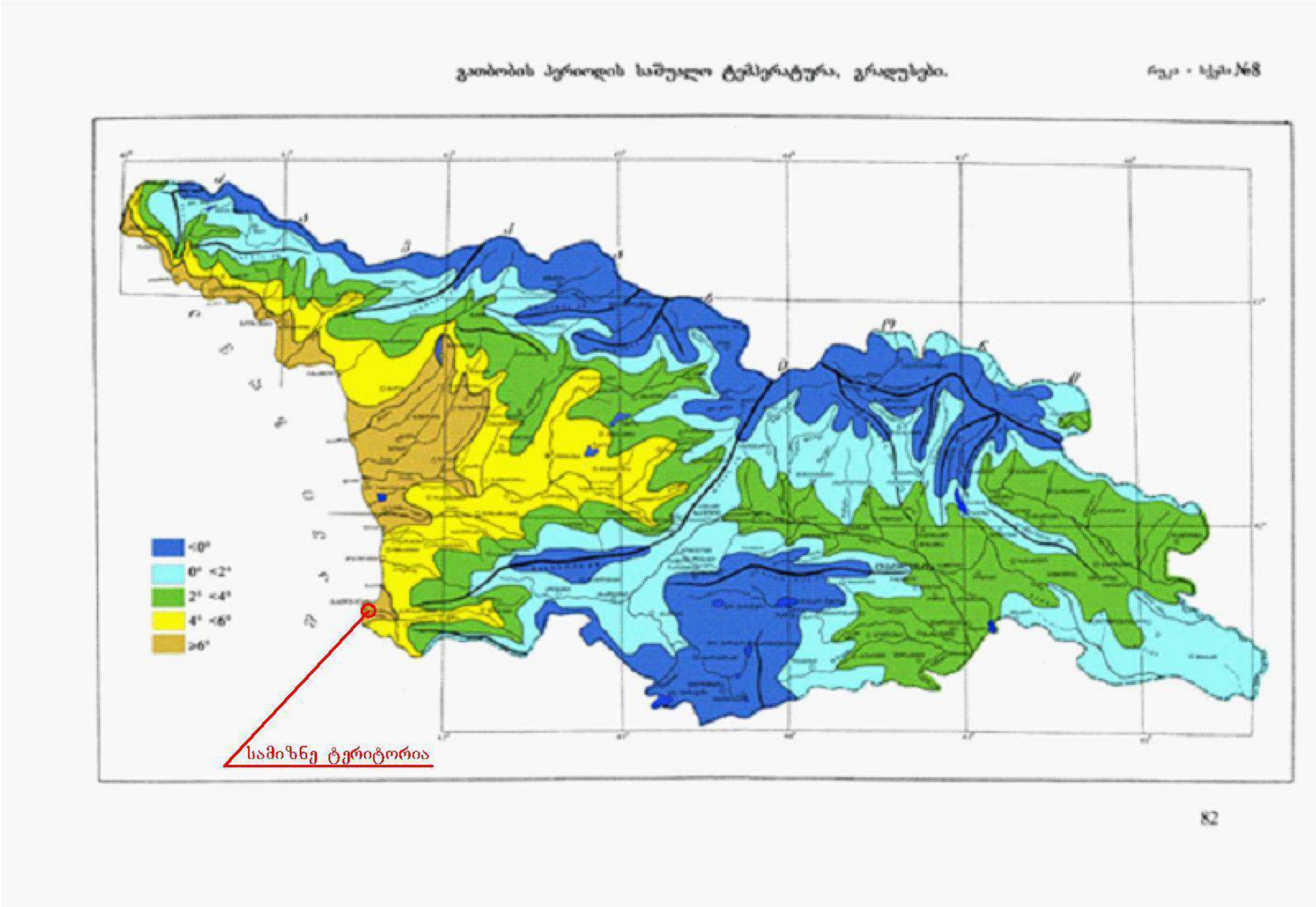
განედი, გრადუსი	ორიენტაცია მხარეების მიხედვით	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
41	ა	7.22	6.54	6.12	5.22	4.43	4.27	4.40	5.09	5.39	6.11	6.48	7.17
	ჩ	16.56	17.34	18.06	18.38	19.09	19.33	19.32	19.01	18.11	17.21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

ჰაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა

(ამონარიდი) ცხრილი 12

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


ᲡᲐᲛᲘᲖᲜᲔ ᲢᲔᲠᲘᲢᲝᲠᲘᲐ
<-15°
-15° <-10°
-10° <-5°
-5° <-2°
-2° < 0°


ვაბობის პერიოდის საშუალო ტემპერატურა, გრადუსები.
რუკა - სქემა №8
<0°
0° <2°
2° <4°
4° <6°
≥6°
სამიზნე ტერიტორია
82

ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა

(ამონარიდი) ცხრილი 13

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

ნ ა ლ ე ქ ე ბ ი ს რ ა ო დ ე ნ ო ბ ა

(ამონარიდი) ცხრილი 15

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

თოვლის საფარი

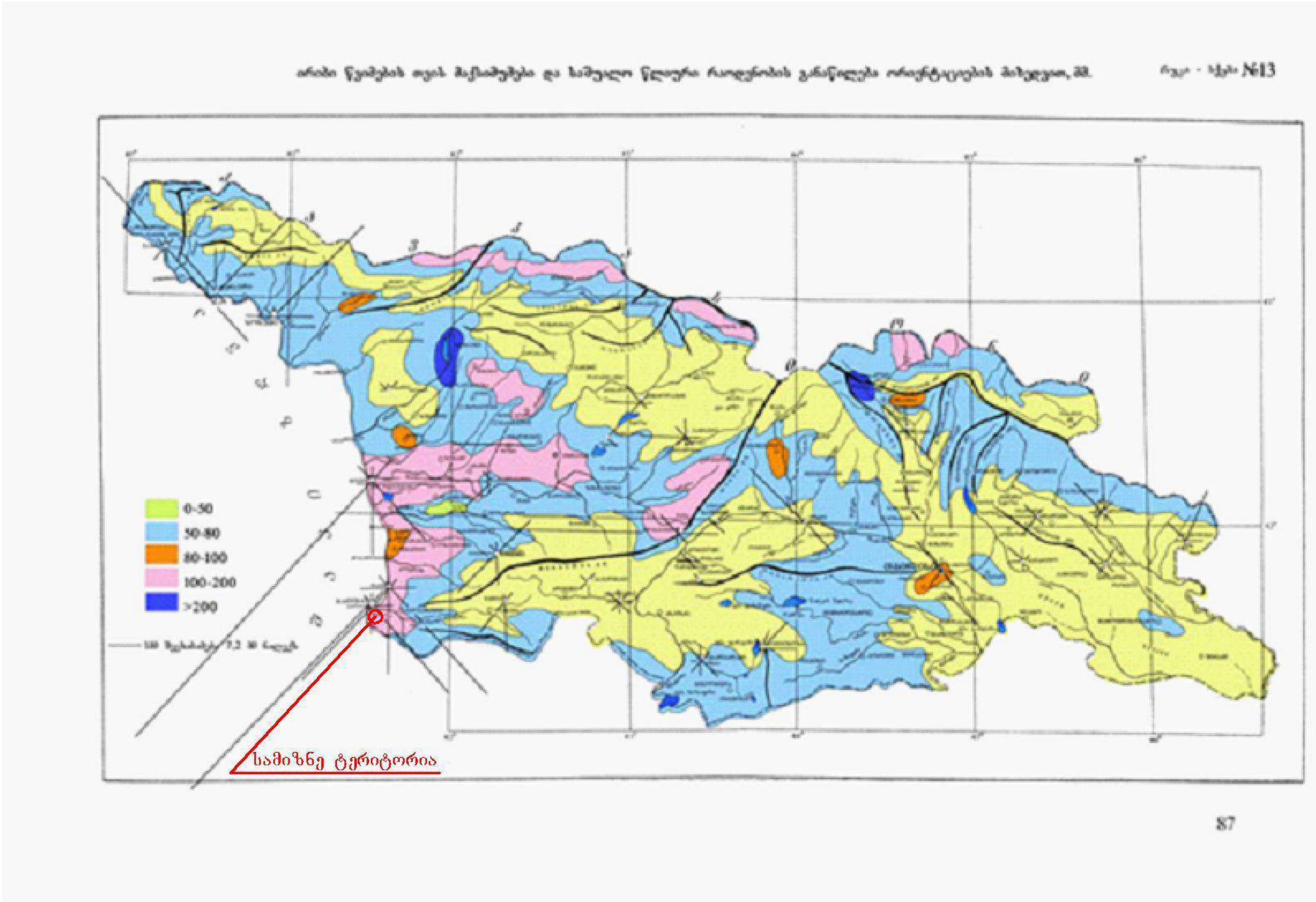
(ამონარიდი) ცხრილი 17

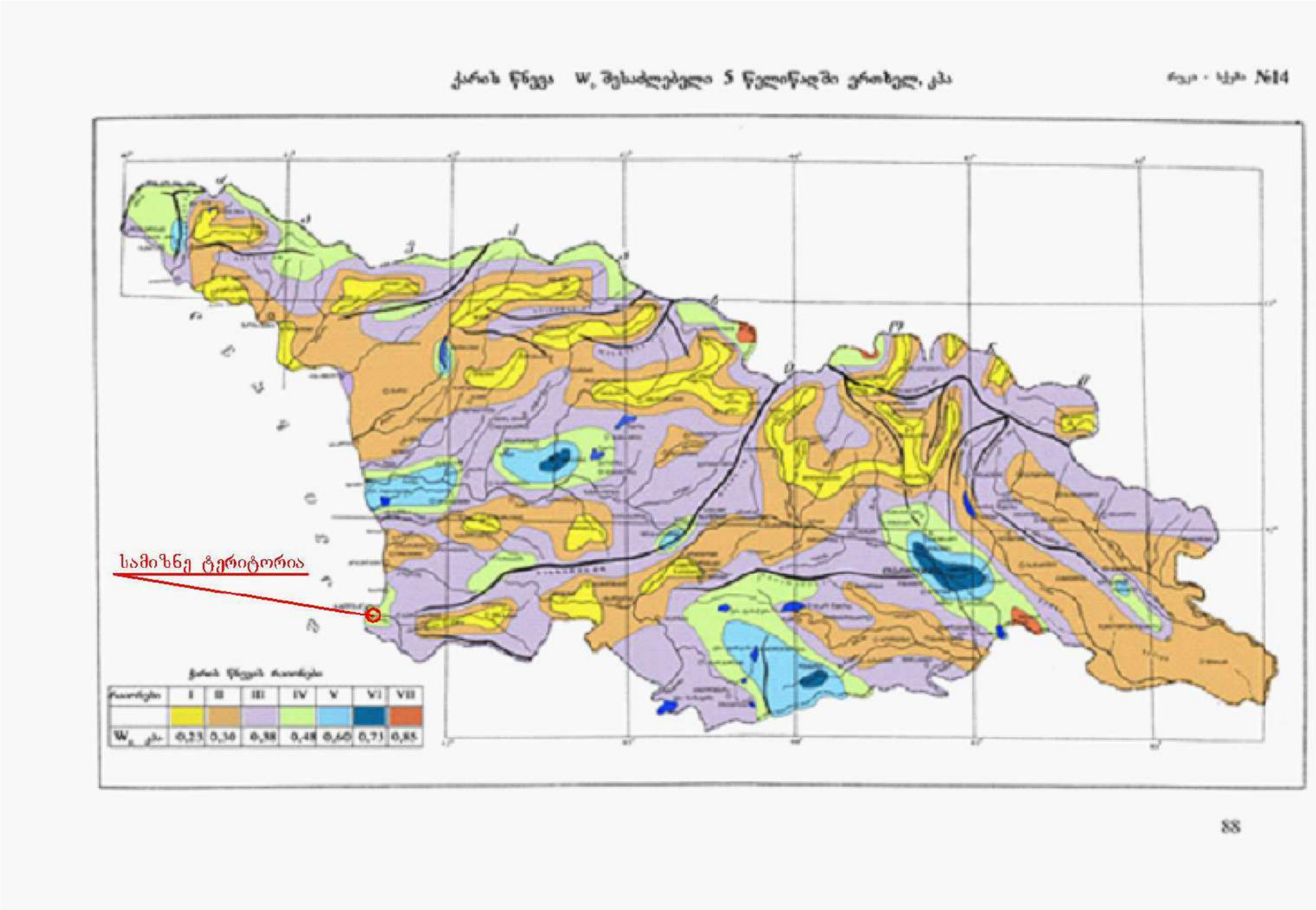
N	პუნქტების დასახელება	თოვლის საფარის წონა, კპა	თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი	თოვლის საფარის წყალშემცველობა, მმ
1	2	3	4	5
18	ბათუმი, ქალაქი	0,50	10	-

ქარის მახასიათებლები

(ამონარიდი) ცხრილი 19

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


0-50
50-80
80-100
100-200
>200
სამიზნე ტერიტორია
87



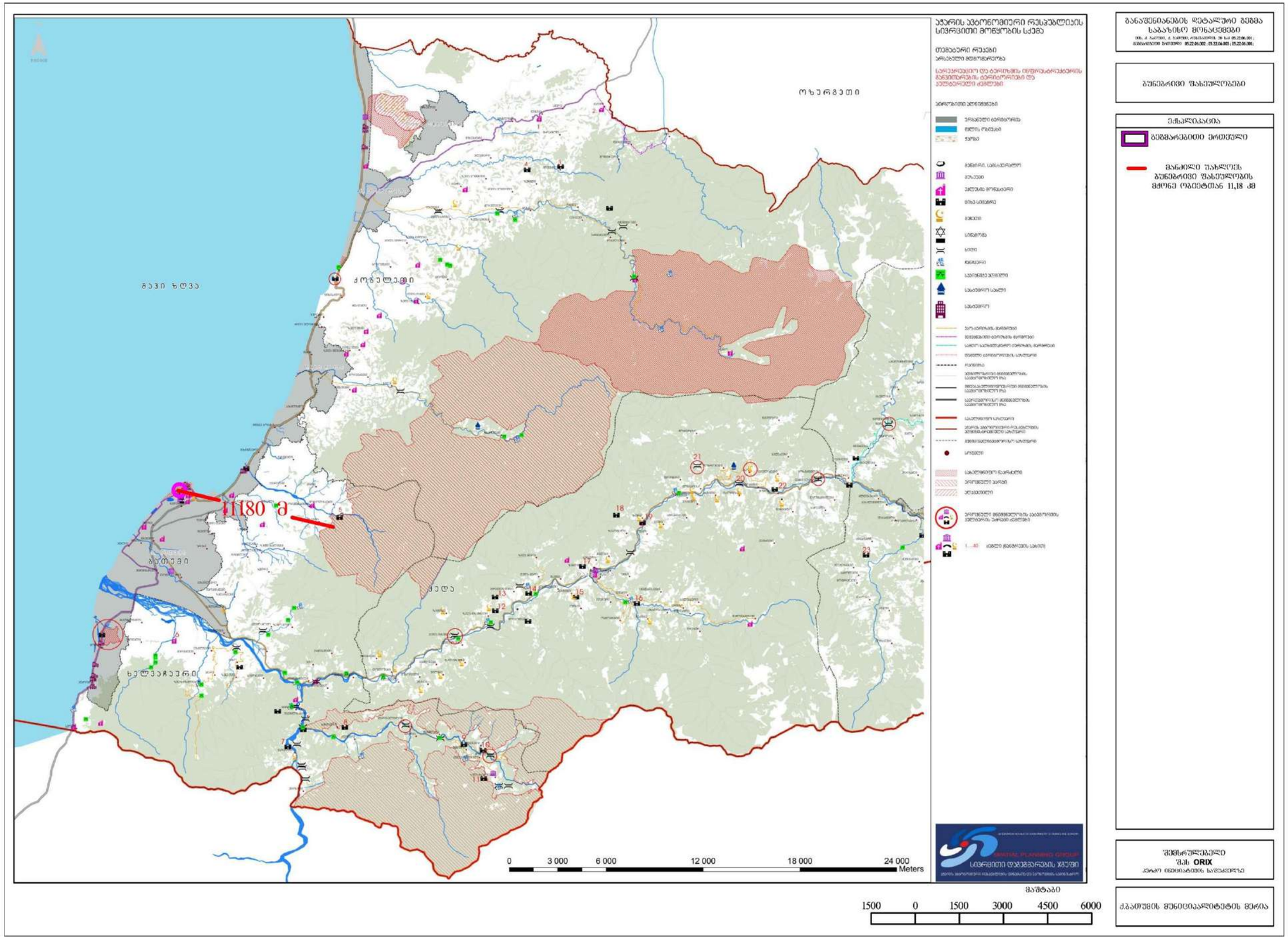
გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე, სმ

(ამონარიდი) ცხრილი 20

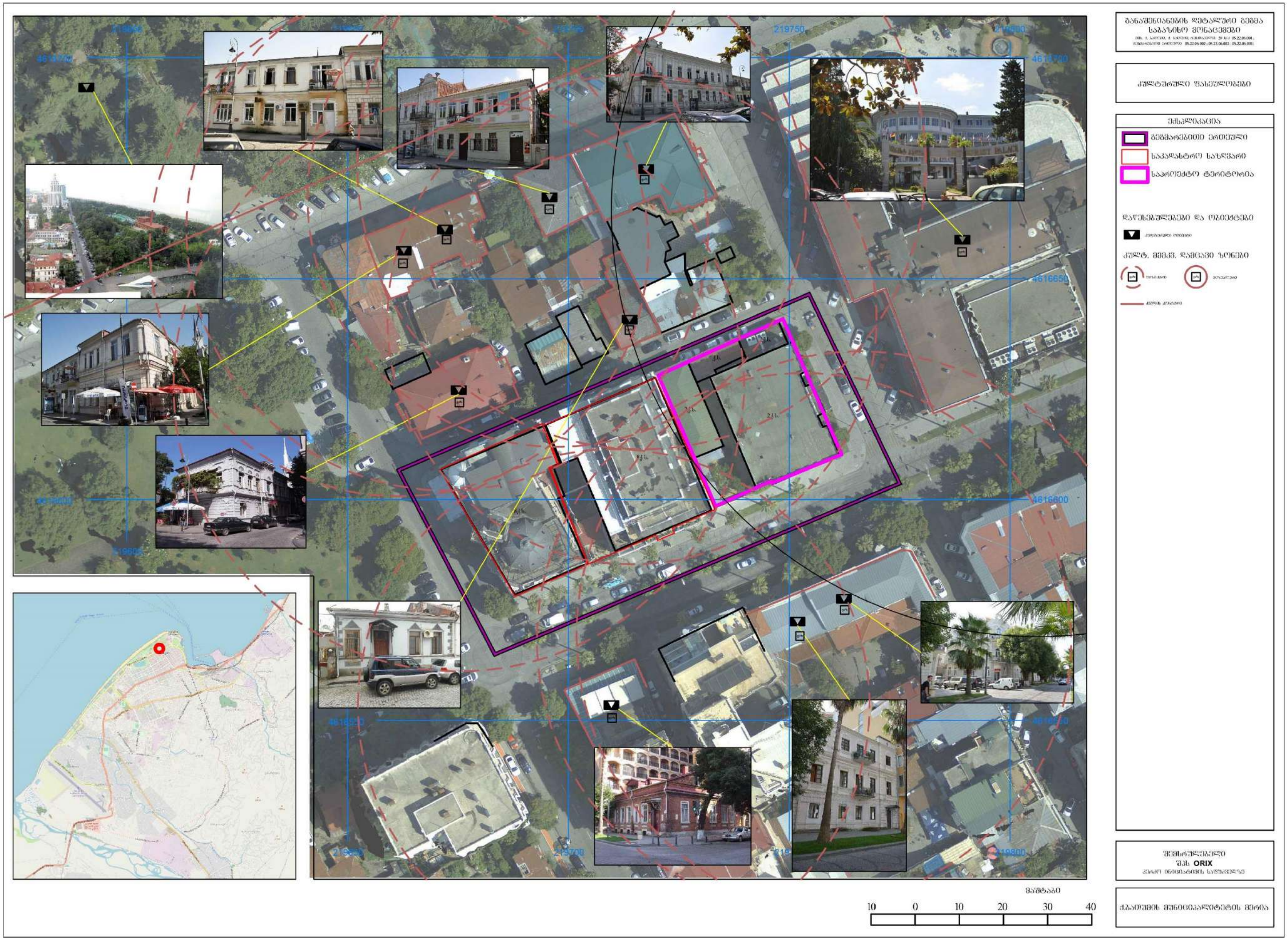
N	პუნქტების დასახელება	თიხოვანი და თიხნარი	წვრილი და მტვრისებრი ქვიშის ქვიშნარი	მსხვილი და საშ. სიმსხ-ვილის ხრეშისებური ქვიშის	მსხვილნატეხი
1	2	3	4	5	6
18	ბათუმი, ქალაქი	0	0	0	0

1.5. ბუნებრივი ფასეულობები

სამიზნე ტერიტორია არ მდებარეობს ბუნებრივი მემკვიდრეობის, მათ შორის, მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების არეალში ან/და მათ სიახლოვეს (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, გეგმარებით ერთეულზე, რუსთაველის ქუჩა 21-ში განთავსებული იყო უძრავი ძეგლი - საცხოვრებელი სახლი, რომელიც დაინგრა 2010 წელს.

მიმდებარედ განთავსებულია შემდეგი კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები:

ალექსანდრე სამსონიას ქ./4

საცხოვრებელი სახლი - არქიტექტურის.

მოკლე დახასიათება

XX საუკუნის დასაწყისში აგებული ერთსართულიანი სახლი განაშენიანებაშია ჩართული და მთავარი ფასადით კახიანის ქუჩაზე გამოდის. იგი აგებულია ბლოკით, ფასადის მხარეს შელესილია და შეღებილი. ფასადი, დანაწევრებულია სწორკუთხა ღიობებით. იგი ამაღლებულია ცოკლოლის გლუვი კედლით. მარცხნიდან მეორე სადარბაზოს კარის ღიობი ზევიდან ლითონის აჟურული, ორქანობა წინფარათი არის დასრულებული. ფასადის ღიობები სამი მხრიდან არშიაშემოვლებულია, ფანჯრების ქვედა მოჩარჩოებას კი შვერილი, ყველასთვის საზიარო სარტყელი წარმოადგენს. სამივე ფანჯარა, ხაოიანი ზედაპირის მქონე სამკუთხა ფრონტონებით არის დასრულებული. ღიობთა ჩამოსწვრივ არსებული სწორკუთხა ნაშვერები და ფასადის განაპირა ნაწილებში მცირე პაუზებით აყოლებული რუსტები ასევე ხაოიანი ზედაპირის მქონეა. ფასადი შვერილი კარნიზით სრულდება. მარცხენა მხარეს ლითონის ჭიშკარია, რმოლის მეშვეობითაც ვხვდებით შიდა ეზოში. ეზოს ნაწიშლი სახლს მთლიანად დაკარგული აქვს თავდაპირველი სახე. აღნიშნული ნაგებობა არ გამოირჩევა მაღალი მხატვრული ღირსებით, მაგრამ კონკრეტული ქუჩისა და უბნის განაშენიანებაში საყურადღებო და მნიშვნელოვან როლს თამაშობს.

დემეტრე თავდადებულის ქუჩა/3, კახიანი ქუჩა/6

საცხოვრებელი სახლი - არქიტექტურის.

მოკლე დახასიათება

ორსართულიანი მცირე მასშტაბის ნაგებობა ორი ქუჩის კუთხეში არის აღმართული. ფასადები კასიცისტურ-ბაროკალურ სტილშია გაფორმებული. მთავარი ფასადი გადის სამსონიას ქუჩაზე. იგი შედარებით გრძელია, შუაში მცირედ გამოსული როზალიტით, სადაც სადარბაზოს კარია განთავსებული. ორივე სართულს სწორკუთხა ფორმის ფანჯრები ანაწევრებს. მეორე სართულის ფანჯრებს ზემოდან აქვს თაღოვანი არე, რომლებშიც ნიჟარისებური დეკორია ჩასმული. სართულებს ერთმანეთისგან გამოჰყოფს პროფილირებული კარნიზი. მეორე სართულის შუაკედლისებს აუყვება პილასტრები, რომლებსაც კბილანებიანი კაპიტელი ასრულებს. მოკლე ფასადზე, თავდადებულის ქუჩის მხარეს, მეორე სართულზე გამოდის განიერი ლითონის აივანი. პირველი სართული, შელესილობაში გამოყვანილი ჰორიზონტალური ღარებით არის დანაწევრებული. ცოლოკის ნაწილი სადაა, რომელიც გამოიყოფა მცირე, პროფილირებული სარტყლით. ნაგებობა სრულდება ძლიერ შვერილი კარნიზით, რომელსაც წვრილი კბილანების მწკრივი რთავს.

ნინოშვილის ქუჩა/19, დემეტრე თავდადებულის ქუჩა/1

საცხოვრებელი სახლი - არქიტექტურის.

მოკლე დახასიათება

ნინოშვილის ქ. 19 / დიმიტრი თავდადებულის ქ. 1 საცხოვრებელი სახლი ორი ქუჩის გასაყარზე მდგარი სახლი აშენდა 1905 წელს. თავიდან ის ერთსართულიანი იყო. ნინოშვილის ქუჩის მხარეს ამ თავდაპირველი ნაწილის ფასადი შელესილია და ზედ რუსტიკის იმიტაციაა დატანილი. შუაზე ფასადს მსუბუქი განტეხვა აქვს. მის მარცხნივ სამმაგი ფანჯარაა ვიწრო შუაკედლისებით ღიობებს შორის, მარჯვნივ _ შეწყვილებული (ერთი ფანჯარა მოგვიანებით ჩაჭრეს და მაღაზიის შესასვლელად აქციეს). საჭექი ქვები ფანჯრების მართკუთხა ღიობების თავზე რელიეფურად არის აქცენტირებული. შენობის კუთხე მომრგვალებულია. სადარბაზოს კარი სახლს დიმიტრი თავდადებულის ქუჩის მხრიდან აქვს. თაღოვანი შესასვლელი ფლანკირებულია ფართო, ბრტყელი პილასტრებით, რომლებიც დაბალი დორიული კაპიტელებით სრულდება. ასეთივე, ოღონდ ორსაფეხურიანი პილასტრი აუყვება შუაკედლისს შესასვლელის მარჯვნივ მოწყობილ ორ ფანჯარას შორის. მათ აქეთ-იქით ანალოგიურად გაფორმებული კუთხის პილასტრებია. პირველ სართულს აგვირგვინებს პროფილირებული კბილანებიანი კარნიზი, რომელსაც პარაპეტი ადგას. შესასვლელის თავზე, პარაპეტის ორივე მხარეს გაკეთებულია ფრონტონებიანი კოშკურები. მოგვიანებით (სავარაუდოდ 1930-იან წლებში) სახლს დააშენეს მეორე სართული, რომელიც იმეორებს პირველი სართულის ფასადების დანაწევრების სქემას. კუთხის მომრგვალება აქ კიდევ უფრო აქცენტირებულია. შენობა XX საუკუნის დასაწყისის პატარა რიგითი საცხოვრებელი სახლის კარგი ნიმუშია. დაშენება კორექტულად არის გაკეთებული. მის შედეგად სახლი უკეთ მოერგო ქუჩის საერთო მასშტაბს.

ნინოშვილის ქუჩა/17

საცხოვრებელი სახლი - არქიტექტურის.

მოკლე დახასიათება

ნინოშვილის ქ. 17 საცხოვრებელი სახლი მართკუთხა გეგმის პატარა ორსართულიანი სახლი აგებულია 1888 წელს. ის ნინოშვილის ქუჩის განაშენიანებაშია ჩართული და მთავარი ფასადით მასზე გამოდის. ფასადი საკმაოდ სადაა. სართულებს ერთმანეთისაგან დაბალი კარნიზი ყოფს. ყველაზე თვალშისაცემი დეკორატიული ელემენტია აგურის წყობით გამოყვანილი დაკბილული ვერტიკალური არშიები, რომლებიც აუყვება ფანჯრების წირთხლებს. ასეთივე არშიები ჩამოყოლებულია შუაკედლისებზეც მარცხნიდან მეორე ფანჯრის ორსავე მხარეს (სავარაუდოდ, იყო სხვაგანაც და ფასადის გადაკეთებას შეეწირა). მეორე სართულზე ორი ლითონისმოჯირიანი აივანია. სახლს აბოლოებს ნაძერწი ორნამენტული ფრიზი და პროფილირებული კარნიზი. უკანა მხარეს სახლს აქვს პატარა ეზო. შენობა ადრეული ბათუმური საცხოვრებელი სახლის კარგი ნიმუშია.

ნინოშვილის ქუჩა/15

საცხოვრებელი სახლი - არქიტექტურის.

მოკლე დახასიათება

მართკუთხა გეგმის პატარა ორსართულიანი სახლი აგებულია XX საუკუნის დასაწყისში. ის ნინოშვილის ქუჩის განაშენიანებაშია ჩართული და მთავარი ფასადით მასზე გამოდის. ფასადზე სართულებს ერთმანეთისაგან პროფილირებული კარნიზი ყოფს. პირველ სართულზე შელესილობაზე დატანილია რუსტიკის იმიტაცია. აქ ორი შესასვლელი კარია გაჭრილი. მეორე სართულზე ხუთი ფანჯარაა და ერთი აივანი. ექვსივე ღიობს ჩარჩოები შემოწერს, ხოლო ფანჯრების ქვეშ ფასადზე მართკუთხა ნაძერწი დეკორატიული პანოებია ჩასმული. სახლს აბოლოებს ორნამენტული ფრიზი და პროფილირებული კარნიზი. მარჯვენა მხარეს და უკან სახლს აქვს პატარა ეზო. ეზოში გამავალი ფასადები ნაწილობრივ სახეცვლილია. შენობა XX საუკუნის დასაწყისის პატარა რიგითი საცხოვრებელი სახლის კარგი ნიმუშია.

ნინოშვილის ქუჩა/13, დუმბაძის ქუჩა/2

საცხოვრებელი სახლი - არქიტექტურის.

მოკლე დახასიათება

XIX-XX საუკუნეთა მიჯნაზე აშენებული ორსართულიანი სახლი კუთხის შენობაა. გრძელი ფასადით ის გადის ნინოშვილის ქუჩაზე, მოკლეთი - დუმბაძის ქუჩაზე. სახლი ორ ფერადაა შეღებილი: კედლის სიბრტყე - ღია მწვანედ, არქიტექტურული ელემენტები - თეთრად. ფასადები უხვადაა შემკული ნაძერწი დეტალებით. გრძელი ფასადის კიდეებში გამოყოფილია მცირედშვერილი რიზალიტები, რომლებიც ორსავე სართულზე გაფორმებულია კანელირებული პილასტრებით. რიზალიტებს აგვირგვინებს გირლანდებით, ლარნაკებითა და სხვა დეკორატიული ელემენტებით მორთული პარაპეტები. რიზალიტებს შორის კედელში გაჭრილ მეორე სართულის ფანჯრებს რკალური ფრონტონები ადგას. შეღრმავებული არეები მათ ქვემოთ გირლანდებით არის შემკული. მეორე სართულის სამ აივანს ლითონის აჟურული მოაჯირები აქვს. სართულები ერთმანეთისაგან გამოყოფილია კარნიზითა და მის ქვემოთ გაყოლებული ორნამენტული ფრიზით. შენობას ასრულებს პროფილირებული კარნიზი, რომლის ქვემოთ კრონშტეინების და დეკორაციული ჩანართების მწკრივია. სახლს ორი სადარბაზო შესასვლელი აქვს, ორივე დუმბაძის ქუჩიდან. ამავე მხარესაა ეზოში შესასვლელი ჭიშკარიც. ეზოს მხარე სახეცვლილია გვიანდელი გადაკეთებებით. გამორჩეულად მდიდრულად გაფორმებული შენობა რენესანსულ-ბაროკული ეკლექტიზმის კარგი ნიმუშია.

მოკლე დახასიათება

სასტუმრო "ინტურისტ პალასი" ბათუმის "სასტუმრო ინტურისტი" აშენდა 1939 წელს არქიტექტორ ა.შჩუსევის პროექტით. რეკონსტრუირებულია 1979-1980 და 2005-2006 წლებში. სასტუმრო რთული კონფიგურაციის ვრცელი ნაგებობაა. მთავარი შესასვლელი მას ნინოშვილის ქუჩის მხარეს აქვს. მას შევყავართ უხვად გამწვანებულ ეზოში, რომელსაც მარჯვენა მხრიდან ფარგლავს სასტუმროს გრძელი ხუთსართულიანი ფრთა. ეს ფრთა ნინოშვილის ქუჩის მხარეს დასაფეხურებულია და II-IV სართულებზე ვრცელი ღია ტერასებია მოწყობილი. ეზოს სიღრმეში გაშლილ მთავარ ფასადზე შუაში გამოიყოფა დიდი ნახევარცილინდრული მოცულობა, რომელიც, განსხვავებით შენობის დანარჩენი ნაწილისაგან, ოთხსართულიანია. ამ მოცულობის პირველი სართული სასტუმროს ვესტიბულს უკავია. მეორე სართულზე მას ერთიანი აივანი შემოუყვება, ხოლო მესამე და მეოთხე სართულები გახსნილია ახლო-ახლო გაჭრილი დიდი კვადრატული ფანჯრებით. რუსთაველის პროსპექტის მხარეს შენობას აქვს დაახლოებით თანაბარი სიგრძე-სიგანის ორი მკლავი. მათ შორის მოქცეულია სასტუმროს უკანა ეზო. დუმბაძის ქუჩისკენ მიმართული ხუთსართულიანი ფასადი შუა ნაწილში მკვეთრ ტეხილს იკეთებს. ეს ფასადი სადაა, II-IV სართულებზე მას აივნების უწყვეტი რიგი გაუყვება. ბათუმის "ინტურისტი" საქართველოში კონსტრუქტივიზმის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ნიმუშად ითვლება. შენობას არსებითი როლი აქვს სანაპირო ბულვარის მიმდებარე განაშენიანების სახის შექმნაში.

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. კ. ჯავახიშვილი, ბ. კირაკოსიანი) დაიწვა 1996 წელს. ადაპტირებული თეატრი აშენდა 2011წ. ბათუმის კონცხი შექმნილია მდ. ჭოროხის ნატანი ქვიშით და ჯერ კიდევ XIXს-ის დასაწყისში ზღვა დღევანდელი ბულვარის ტერიტორიამდე აღწევდა. XIX ს-ის ბოლოსთვის ნატანმა თანდათან შექმნა პლაჟი, ზღვამ უკან დაიხია და შესაძლებელი შეიქმნა ზღვისპირა ბაღის 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 ფანჩატურები 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.

რუსთაველის ქუჩა/13, დუმბაძის ქუჩა/6

საცხოვრებელი სახლი - არქიტექტურის.

მოკლე დახასიათება

სამსართულიან კუთხის სახლს ბერძნული П-ის ფორმა აქვს. ეკლექტურად გაფორმებული ფასადების პირველ სართულს სწორკუთხა ღიობების რიგი ანაწევრებს. მათ სხივისებურად დეკორირებული თავსართები აფორმებს. მეორე სართულზე თაღოვანი ღიობებია მოწყობილი. მათი თაღები საჭექი ქვებით არის აღნიშნული, ხოლო საპირის გვერდები პილასტრებითაა გამოყვანილი. პროფილირებულ სართულშუა სარტყლებს კბილანების მწკრივი გაუყვება. შენობის მომრგვალებული კუთხე მაღალი, გამჭოლი პარაპეტით არის დასრულებული. ყველა ფასადს ერთმანეთის თავზე გადმოკიდებული ლითონის აჟურულმოაჯირიანი აივნები აქვს. მესამე სართული სახლს რამდენიმე წლის წინ დააშენეს. მისი გაფორმება მეორე სართულის იდენტურია. შენობის ეზოს მხარეს გამავალი უკანა კედლები გვიანდელი გადაკეთებების შედეგად ძლიერ დეგრადირებულია. ნაგებობა ორგანულად არის ჩაწერილი ქუჩის მასშტაბურ განაშენიანებაში და მეზობელ სახლებთან ერთად მნიშვნელოვანწილად განსაზღვრავს გამზირის არქიტეტქურულ სახეს.

რუსთაველის ქუჩა/13

საცხოვრებელი სახლი - არქიტექტურის.

მოკლე დახასიათება

სამსართულიანი სახლი შელესილი და ვარდისფრად შეღებილი მთავარი ფასადით ქუჩის პირზე გამოდის. მისი არქიტექტურა რამდენიმე სამშენებლო პერიოდს განეკუთვნება. წარწერის მიხედვით პირველი სართული 1892 წელს არის აშენებული. მას მოგვიანებით მეორე, ხოლო რამდენიმე წლის წინ მესამე სართულიც დაადგეს. სამივე ერთი - ეკლექტური რენესანსის სტილშია გადაწყვეტილი. ფასადის კიდეებს აქცენტირებას უკეთებს მსუბუქად შვერილი რიზალიტები. პირველი ორი სართული სწორკუთხა ღიობებით არის დანაწევრებული. პირველი სართულის ფანჯრებს შემოუყვება მარტივი საპირეები, რომლებიც საჭექი ქვებითაა აღნიშნული. მეორე სართულის ფასადის ცენტრში მოწყობილ ფანჯრებს სანდრიკები, ხოლო რიზალიტების ფარგლებში გაჭრილს ფრონტონები აფორმებს. მესამე სართულზე თაღოვანი ღიობები გამოდის. მარჯვენა კიდეში განთავსებული სადარბაზო კარის ლითონის აჟურულ წინფრას ფასადის შუაში, ერთმანეთის თავზე გადმოკიდებული აივნების მოაჯირები ეპასუხება. შენობა საფეხუროვანი კარნიზით არის დასრულებული. სახლის ეზოს მხარეს გამავლი უკანა კედელი გადაკეთებების შედეგად სრულიად დეგრადირებულია. შენობა ბათუმური საცხოვრებელი სახლის ტიპური ნიმუშია. ის მნიშვნელოვან როლს ასრულებს გამზირის მასშტაბისა და არქიტექტურული სახის შექმნაში.

მოკლე დახასიათება

წარმოადგენს აგურით ნაგებ ერთსართულიან ნაგებობას სარდაფით. ცოკოლის ნაწილი, სადაც გამოდის სარდაფის პატარა ფანჯრები, ქვით არის მოპირკეთებული. ფასადები სრულიად სადაა და შეულესავი, მხოლოდ ფანჯრის რაფა და მოჩარჩოებაა შეღებილი თეთრად. ფანჯრის სწორკუთხა ღიობების ქვეშ აგურში გამოყვანილი მართკუთხა არეა მოთავსებული. აგურითვეა შედგენილი ნაგებობის კარნიზი. შენობას ასრულებს ყრუ პარაპეტი, რომელიც ნაგებობას მთელს პერიმეტრზე გასდევს. ამჟამად, ნაგებობას დემეტრე თავდადებულის ქუჩის მხრიდან დამატებული აქვს "ქართული აგურით" ნაგები ერთი სარული, რომელიც რუსთაველის ქუჩისკენ ქანობა სახურავში არის "ჩამალული" და ამ მხრიდან ნაგებობა ერთსართულიანია. დამატებულ სართულზე გამოდის ორი ლითონის აივანი.

1.7. ეკოლოგია

გეგმარებითი ერთეული, არსებული მდგომარეობით არ ახდენს უარყოფით გავლენას გარემოს საერთო მდგომარეობაზე, მასზე არ არის განთავსებული, ჰაერის, წყლის და ნიადაგის დამაბინძურებელი ობიექტები. გეგმარებითი ერთეულის მთლიანი ფართობი დაფარულია ნაშენი ტერიტორიით, მომიჯნავე ქუჩები მოპირკეთებულია ქვით, გრუნტის წყლები ჩაედინება როგორც გამწვანების ადგილებში, ასევე სანიაღვრე არხებში (მათი 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, რომლის 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 ზემოქმედებს კლიმატზე. ცხრილებში წარმოდგენილია კლიმატური მახასიათებლები ბათუმის აეროპორტის მეტეო სადგურის მიხედვით.

ატმოსფერული ჰაერის მრავალწლიურ საშუალო ტემპერატურათა მნიშვნელობები (^{0}C)

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
^{0}C	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
^{0}C	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 (^{0}C)

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

ატმოსფერული ჰაერის დღეღამურ მაქსიმალურ ტემპერატურათა საშუალო მნიშვნელობები (^{0}C)

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
^{0}C	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 (^{0}C)

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
^{0}C	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 ^{0}C	I	II	II	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. 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

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
ნახშირჟანგი	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 ანთროპონეგური 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 ტერიტორიდან უახლოესი ზედაპირული წყლის ობიექტი შავი ზღვაა (უმოკლესი პირდაპირი მანძილი 420 მეტრი), აგრეთვე ნურის ტბა (უმოკლესი პირდაპირი მანძილი 580 მ.) და არდაგანის ტბა (უმოკლესი პირდაპირი მანძილი 1760 მ.). როგორც საინჟინრო-გეოლოგიურმა კვლევებმა აჩვენა საპროექტო ტერიტორიაზე გრუნტის წყლები გრუნტის ზედაპირთან 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 ერთეულზე 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 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.

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 „ძველ ბულვარში“, ეგ. ნინოშვილის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 07^{00} საათიდან 24^{00} საათამდე - 35 **LA** ექვ. დბ. **A** და 40 **LA** მაქ. დბ. **A**, ხოლო 24^{00} საათიდან 07^{00} საათამდე - 20 **LA** ექვ. დბ. **A** და 25 **LA** მაქ. დბ. **A**. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 20 მეტრის რადიუსში).
- დ) მოსაზღვრე საცხოვრებელი განაშენიანების ტერიტორიაზე 07^{00} საათიდან 24^{00} საათამდე - 35 LA ექვ. დბ. A და 40 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24^{00} საათიდან 07^{00} 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 07^{00} საათიდან 24^{00} საათამდე - 25 LA ექვ. დბ. A და 30 LA მაქ. დბ. A (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 10 მეტრის რადიუსში), ხოლო 24^{00} საათიდან 07^{00} 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 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 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, მარაოსებრი და ქოქოსის).

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

№	დასახელება	№	დასახელება	№	დასახელება
1.	მაგნოლია დიდყვავილა Magnolia grandiflora	13.	პირამიდალური კიპარისი Cupressus sempervirens f.	25.	ქაფურის ხე Cinnamonum camphora

			pyramidalis		
2.	მუხა იაპონური Quercus acuta	14.	ჰორიზონტალური კიპარისი Cupressus sempervirens f. Horizontalis	26.	ვაშინგტონია Washingtonia filifera H. Wendl.
3.	ევკალიპტი მანანის Eucalyptus viminalis	15.	კაკლის ხე Juglans regia	27.	ტრახიკარპუსი Trachycarpus Fortunei
4.	კამელია იაპონური Camellia japonica	16.	ზეთის ხილის ხე Olea europaea	28.	ხამეროფსი (ჰუმილუსი) Chamaerops humilis L.
5.	ნეკარჩხალი იაპონური Acer japonicum	17.	პოდოკარპუსი Podocarpus	29.	ფინიკი Phoenix canariensis
6.	კედარი ჰიმალაის Cedrus deodara	18.	მუშმულა Eriobotrya japonica	30.	ბუცია Butia capitata
7.	ფიჭვი Pinus	19.	ტყემალი Prunus cerasifera	31.	ტუია Thuja
8.	წყავი Laurocerasus	20.	მაგნოლია სულანჟის magnolia soulangeana	32.	აბელია 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 (საბაღო ფორმები) Juniperuc Sabina	24.	მიხელია Michelia	36.	ფოტინია Photinia

უშუალოდ გეგმარებითი ერთეული მცენარეული საფარით ღარიბია, მის პერიმეტრზე საჯარო სივრცეში წარმოდგენილია იაპონური მუხ, ფინიკის პალმა. სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას არსებული მწვანე საფარი შენარჩუნდება, ხოლო განაშენიანება ითვალისწინებს გამწვანების მოწყობას კანონმდებლობის შესაბამისად.

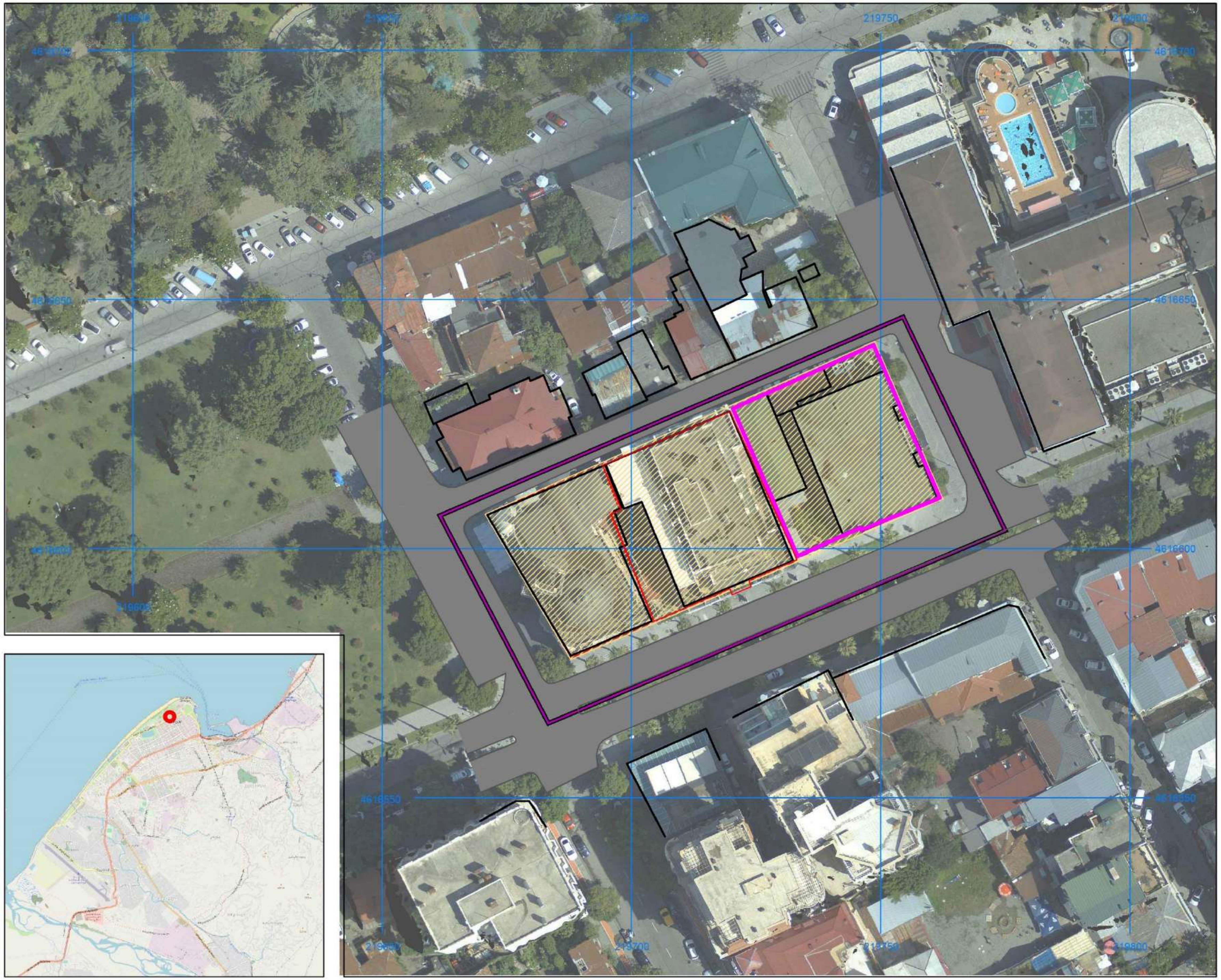
საპროექტო ტერიტორია მსხვილი ძუძუმწოვრებისთვის და მტაცებლებისთვის საბინადრო გარემოს არ წარმოადგენს, რადგან ტერიტორია ანთროპოგენურად დატვირთულ ზონას წარმოადგენს. პროექტის განხორცილებისას, შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ბიომრავალფეროვნებაზე უარყოფითი ზემოქმედება უმნიშვნელო იქნება.

ბუნებრივი რესურსები და მათი გამოყენება

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

1.8. მიწათდაფარულობა

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



განაშენიანების დეტალური გეგმა
საბაზისო მონაცემები
[illegible] 20 ს/კ 05.22.06.001;
საკადასტრო კოდები 05.22.06.002 ; 05.22.06.003 ; 05.22.06.001;

მიწათსარგებლობა

ექსპლიკაცია

- გეგმარებითი ერთეული
- საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორია
- შენობა
- ურბანიზებული დასახლებული ნაშენი ტერიტორია
- ქუჩის ტერიტორია

გადაღების თარიღი
22.06.2021

შემსრულებელი
შპს **ORIX**
კერძო ინიციატივის საფუძველზე

ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

მასშტაბი

10 0 10 20 30 40

1.9. 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 4700 კვ.მ-ს.

გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 3 მიწის ნაკვეთს და მათი ფართობი შეადგენს 2730,00 კვ.მ-ს, კერძოდ ფართობების მიხედვით:

მიწის ნაკვეთი		
საკადასტრო კოდი		ფართობი კვ.მ.
1	2	3
1	**05.22.06.001**	**1043,00**
2	05.22.06.003	984,00
3	05.22.06.002	703,00
	ჯამი	**2730,00**

1.10. მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები

მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები შეესაბამება გეგმარებითი ერთეულის ფართობს, კერძოდ ურბანიზებულ, დასახლებულ ტერიტორიას და შეადგენს 4700 კვ.მ.-ს.

1.11. ნაშენი ტერიტორიების ფართობი

ვინაიდან გეგმარებით ერთეულზე მდებარეობს მხოლოდ ნაშენი ტერიტორია, შესაბამისად მისი ფართობი შეადგენს 4700 კვ.მ.-ს.

1.12. უშენი ტერიტორიების ფართობი

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

1.13. საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე

გეგმარებით ერთეულზე, რომლის ფართობი შეადგენს 4700 კვ.მ.-ს, განთავსებულია 2 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, სულ 101 ბინა ერთეულით, შესაბამისად საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე შეადგენს 101 ბინა/ 0,47ჰა-ზე, ხოლო 1 ჰა-ზე გადაანგარიშებით 215 ბინა/ჰა-ზე.

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);
ტერიტორიის მიჯნის ზონების სქემა არსებული მდგომარეობით (დანართი 6).

განაშენიანების კვლევა ჩატარდა ქალაქ ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ.N 05.22.06.001) სამშენებლოდ განვითარების და განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნით (იხ. დანართი 1 და1.1.).

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 კვარტლის მიმართ, რომელიც მოქცეულია შოთა რუსთაველის, ნ. დუმბაძის, ა. სამსონიას და დემეტრე თავდადებულის ქუჩებს შორის (იხ. დანართი 2). საკვლევი ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 4700 კვ.მ-ს.

საკვლევ არეალში განთავსებულია 3 რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი, რომელთაგან ორ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, ხოლო ერთზე - საპროექტო მიწის ნაკვეთზე საზოგადოებრივი ობიექტი. მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი შეადგენს 2730 კვ.მ.-ს (დანართი 3 და 4,5).

მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით 05.23.01.001 ჩრდილოეთით ესაზღვრება ა. სამსონიას ქუჩა, სამხრეთით ესაზღვრება შ. რუსთაველის ქუჩა, აღმოსავლეთით ესაზღვრება ნ. დუმბაძის ქუჩა, ხოლო დასავლეთით ესაზღვრება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლით მოშენებული მიწის ნაკვეთი (იხ. დანართი 2).

საპროექტო ნაკვეთი ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმის მიხედვით მდებარეობს ცენტრის ზონაში (შზ-2), სადაც მოქმედებს განაშენიანების შემდეგი პარამეტრები:
განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) = 0,5/0,7;
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) = 3,5-მდე;
გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = 0,2.

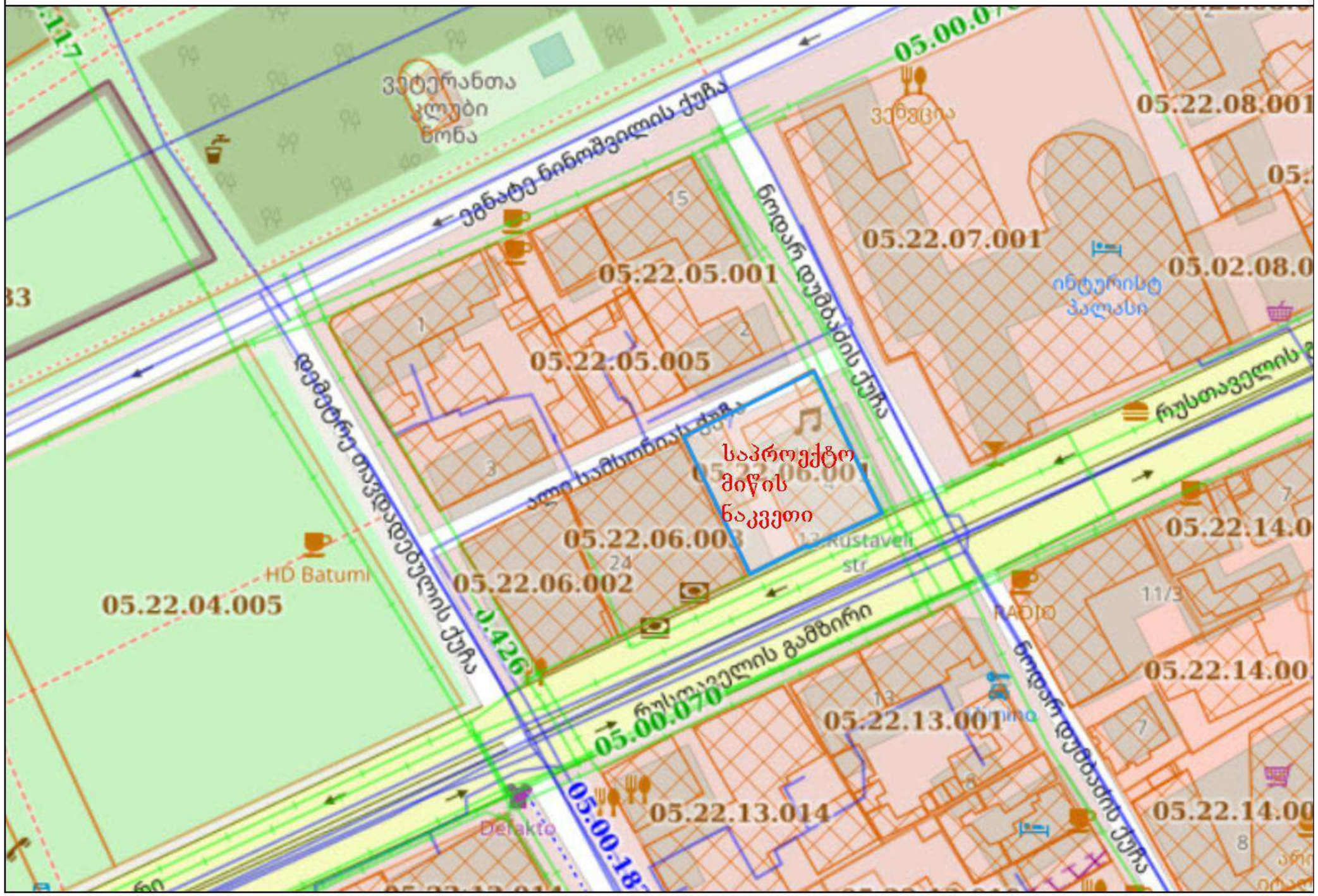
განაშენიანების კვლევის შედეგების მიხედვით საკვლევ ტერიტორიაზე გამოყენების სახეობა შერეულია - საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები. „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს მე-40 მუხლის მიხედვით განაშენიანების სახეობა არის დახურული (იხ . დანართი 4), ხოლო სტრუქტურა და სივრცით-გეგმარებითი წყობა კი ჩამოყალიბებული, კვარტალური.

კვლევის შედეგად დადგინდა შემდეგი არსებული განაშენიანების ძირითადი პარამეტრები (იხ. დანართი 5):
განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) = 0,9;
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) = 4,3;
გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = 0,1.

მიწის ნაკვეთების სიტუაციური გეგმა აეროფოტოგადაღებითა და საკადასტრო ნაკვეთის ჩვენებით

(დანართი 1)

მიწის ნაკვეთების სიტუაციური გეგმა საკადასტრო ნაკვეთის ჩვენებით (დანართი 1.1)



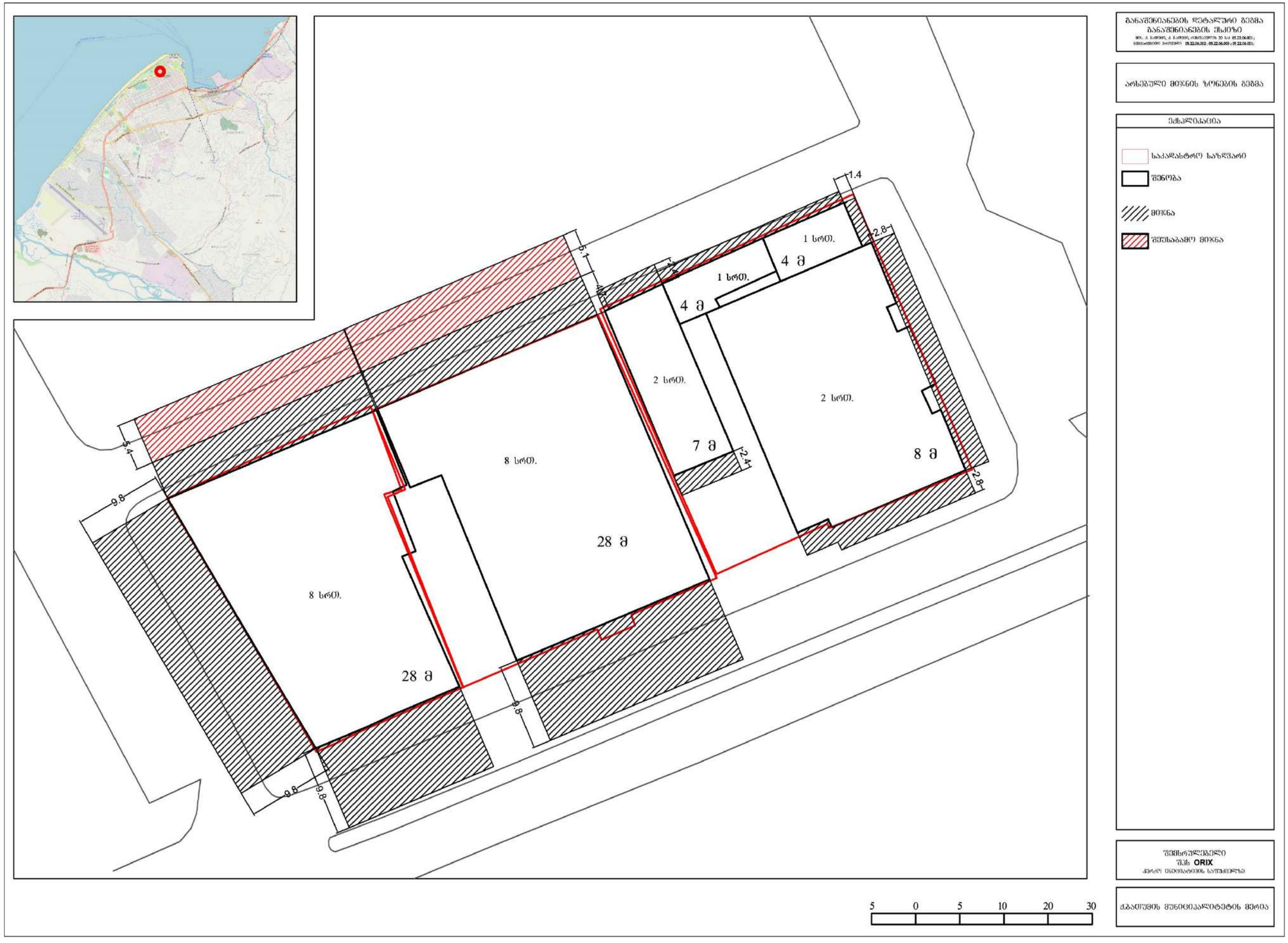
აეროფოტოგადაღება საკვლევი არეალის ჩვენებით

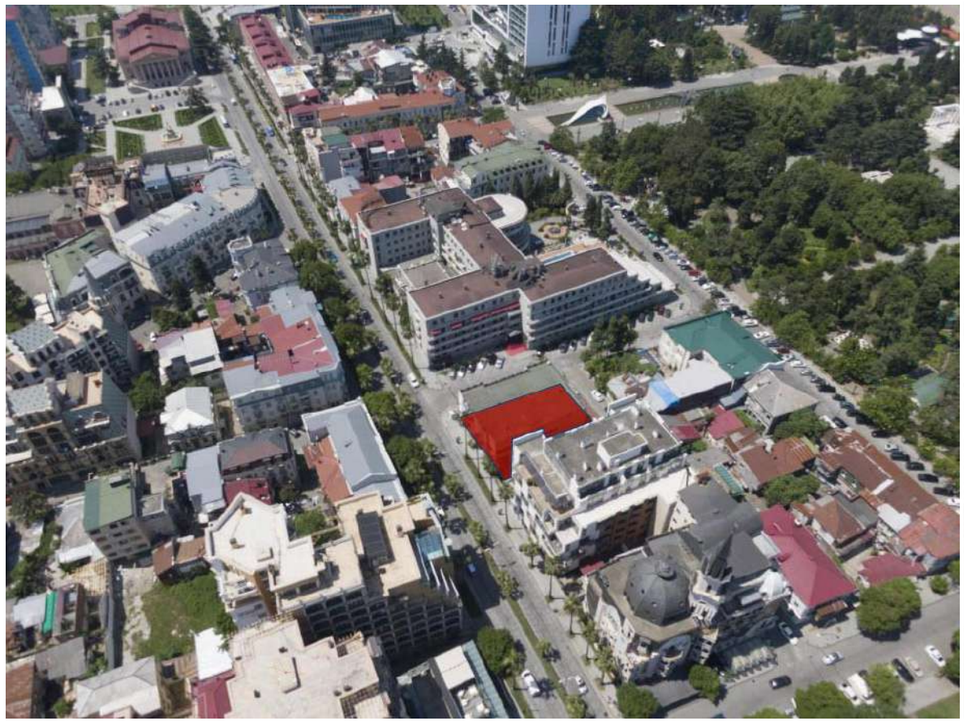
(დანართი 2)

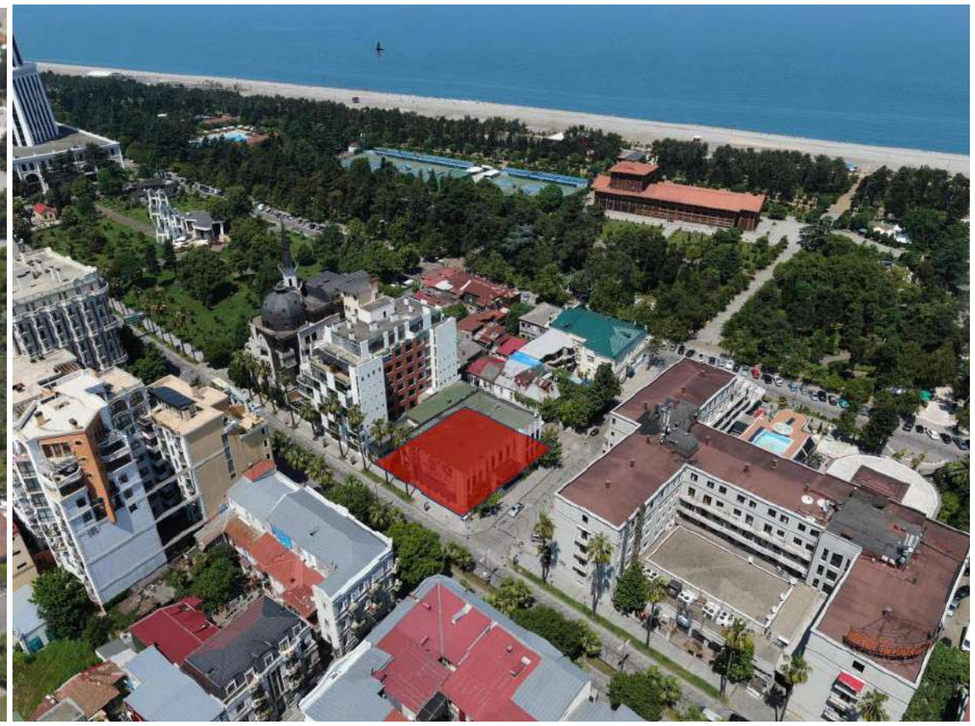
ქალაქ ბათუმში, შ. რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ.N 05.22.06.001) სამშენებლოდ განვითარების და განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნით

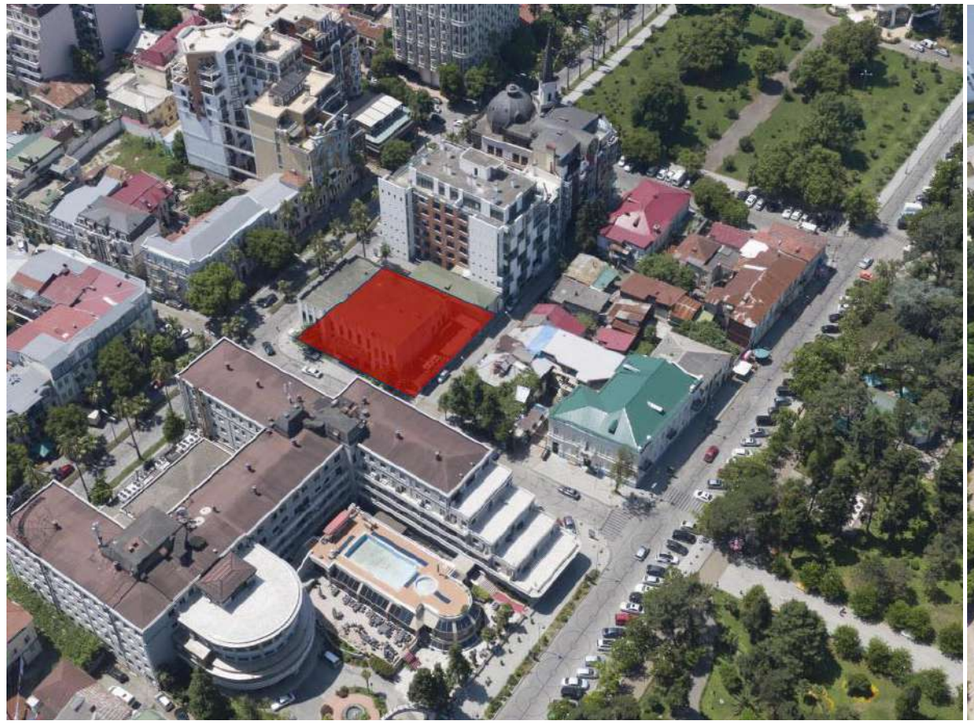
არსებული განაშენიანებული მიწის ნაკვეთების კვლევა

მიწის ნაკვეთი			მიწის ნაკვეთის გამოყენების ფაქტობრივი სახეობა	მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი სამშენებლო განვითარების პარამეტრები								
საკადასტრო კოდი		ფართობი კვ.მ.		განაშენიანების ფართობი	კ-1	განაშენიანების სიმჭიდროვის ფართობი	კ-2	გამწვანების ფართობი	კ-3	განაშენიანების სახეობა	სართული	შენიშვნა
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**
1	**05.22.06.001**	1043,00	საზოგადოებრივი	820,00	0,8	1380,00	1,3	100	0,1	დახურული	2	
2	05.22.06.003	984,00	საცხოვრებელი	930,00	0,9	5400,00	5,5	50	0,1	დახურული	8	
3	05.22.06.002	703,00	საცხოვრებელი	660,00	0,9	4200,00	6,0	40	0,1	დახურული	8	
	ჯამი	2730,00			2,67		12,8		0,2			
	დომინირებული მაჩვენებელი		**შერეული**	**2410,00**	**0,9**	**10980.00**	**4,3**	**190,00**	**0,1**	**დახურული**	**მაქს. 8**	


1.4
2.8
1 სრთ.
4 მ
1 სრთ.
4 მ
5.1
2 სრთ.
2 სრთ.
7 მ
2.4
8 მ
2.8
9.4
9.8
8 სრთ.
28 მ
8 სრთ.
28 მ
9.8
9.8
9.8
5 0 5 10 20 30
ანანაშვილიანების დეტალური გეგმა
ანანაშვილიანების ქსაქი
ფლ. ქ. ბარბაშვილი, ა. ბარბაშვილი, ალიბეგოვი 20 ს/ნ (05.22.06.001);
ბინათმფლობელთა ინიციატივა (05.22.06.002; 05.22.06.003; 05.22.06.005)
არსებული მიჯნის ზონების გეგმა
ლეგენდა
საკადასტრო საზღვარი
შენობა
მიჯნა
შეუსაბამო მიჯნა
შემსრულებელი
შპს ORIX
ქ.ბორჯომი ინიციატივის საუბრებზე
ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია



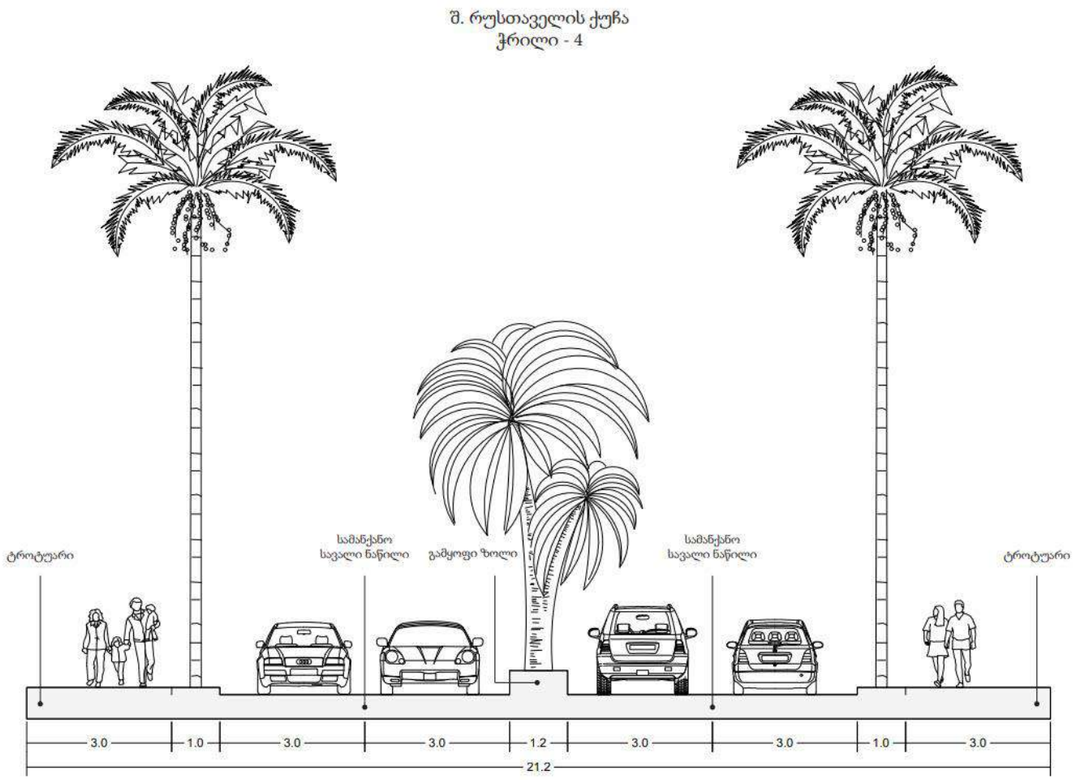




2. ინფრასტრუქტურა

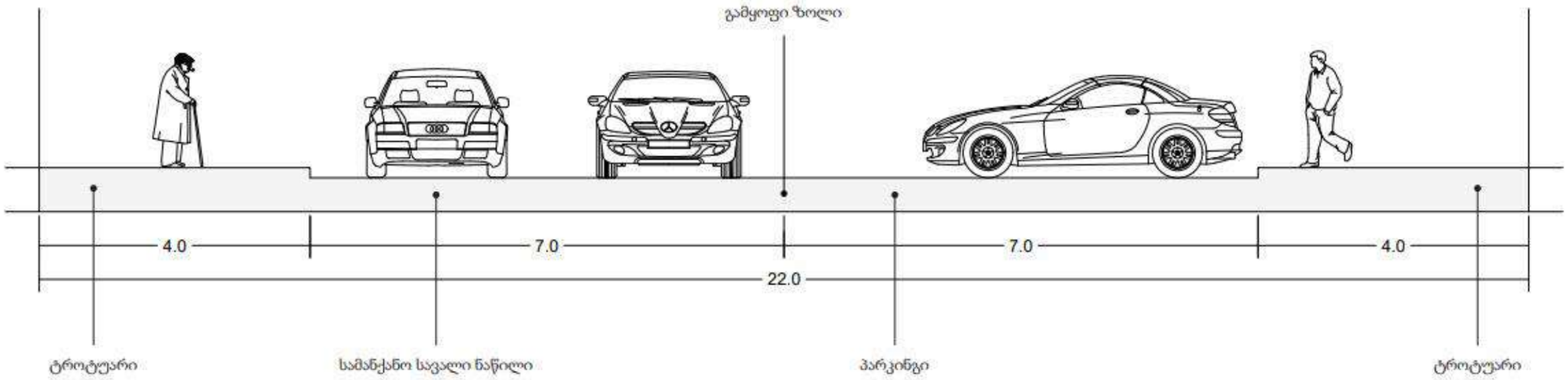
2.1. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

შ. რუსთაველის ქუჩა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის, ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზას. იგი მოწყობილია ორმხრივი ორზოლიანი მოძრაობისათვის, შუაში გამწვანებული გამყოფი ზოლით და ქვაფენილით მოკირწყლული, 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,



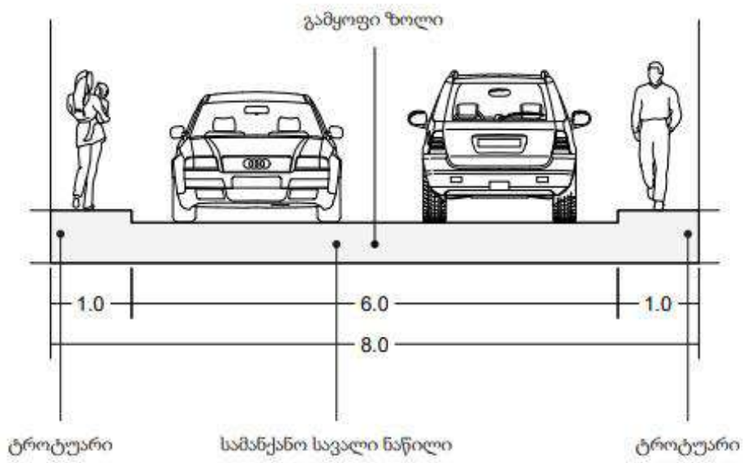
ნ. დუმბაძის ქუჩა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის შიგა საქალაქო გზას, ცალმხრივი მოძრაობით (ნინოშვილიდან–რუსთაველის ქუჩის მიმართულებით), ქვაფენილით მოკირწყლული, მისი საერთო სიგანე შეადგენს 14 მეტრს, მათ შორის 7 მეტრი სავალი ნაწილია, ხოლო 7 მეტრი საპარგინგე სივრცე.

ნ. დუმბაძის ქუჩა
ჭრილი - 1

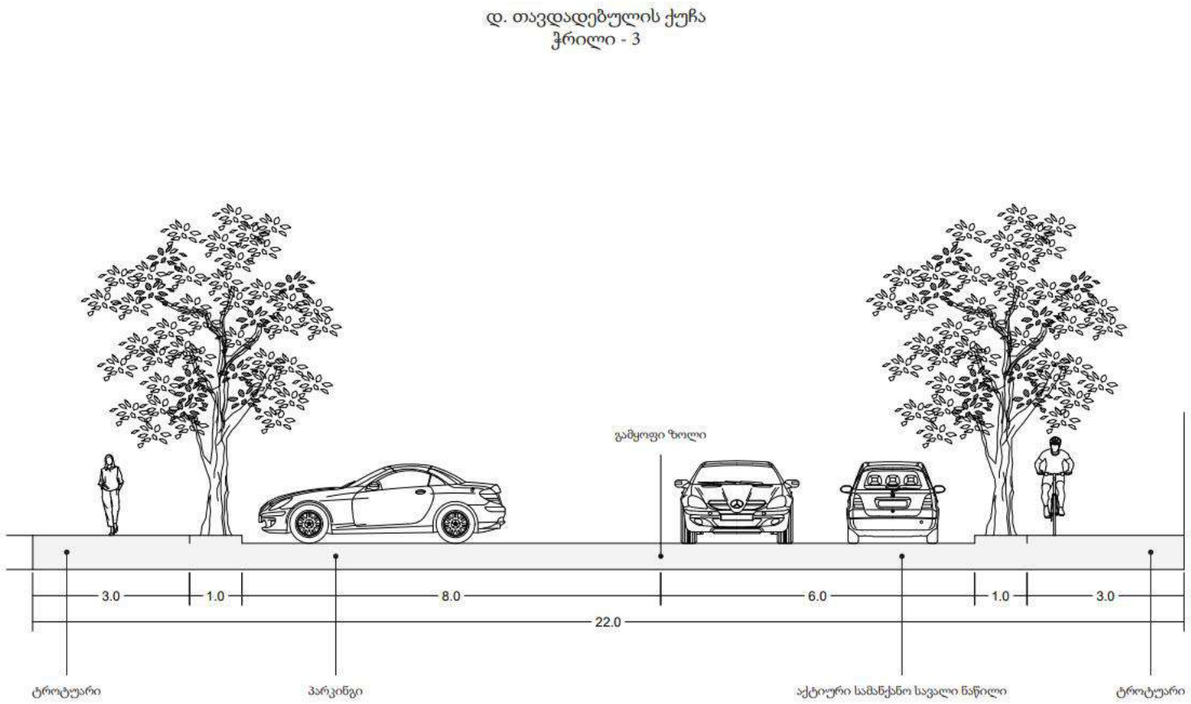


ა. სამსონიას ქუჩა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის შიგა საქალაქო გზას, ორმხრივი მოძრაობით, რომლის სავალი ნაწილის სიგანე შეადგენს 6 მეტრს, ტროტუარი 1 მეტრს, ქუჩა მოკირწყლულია ქვაფენილით. მისი მთლიანი სიგრძე შეადგენს 108 მეტრს, თავისი მდებარეობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, სხვა მიმდებარე ქუჩებისგან განსხვავებით ა. სამსონიას ქუჩაზე ავტომობილების მოძრაობა ნაკლებად ინტენსიურია და შეადგენს საშუალოდ 5–10 ავტომობილს საათში.

ალ. სამსონიას ქუჩა
ჭრილი - 2



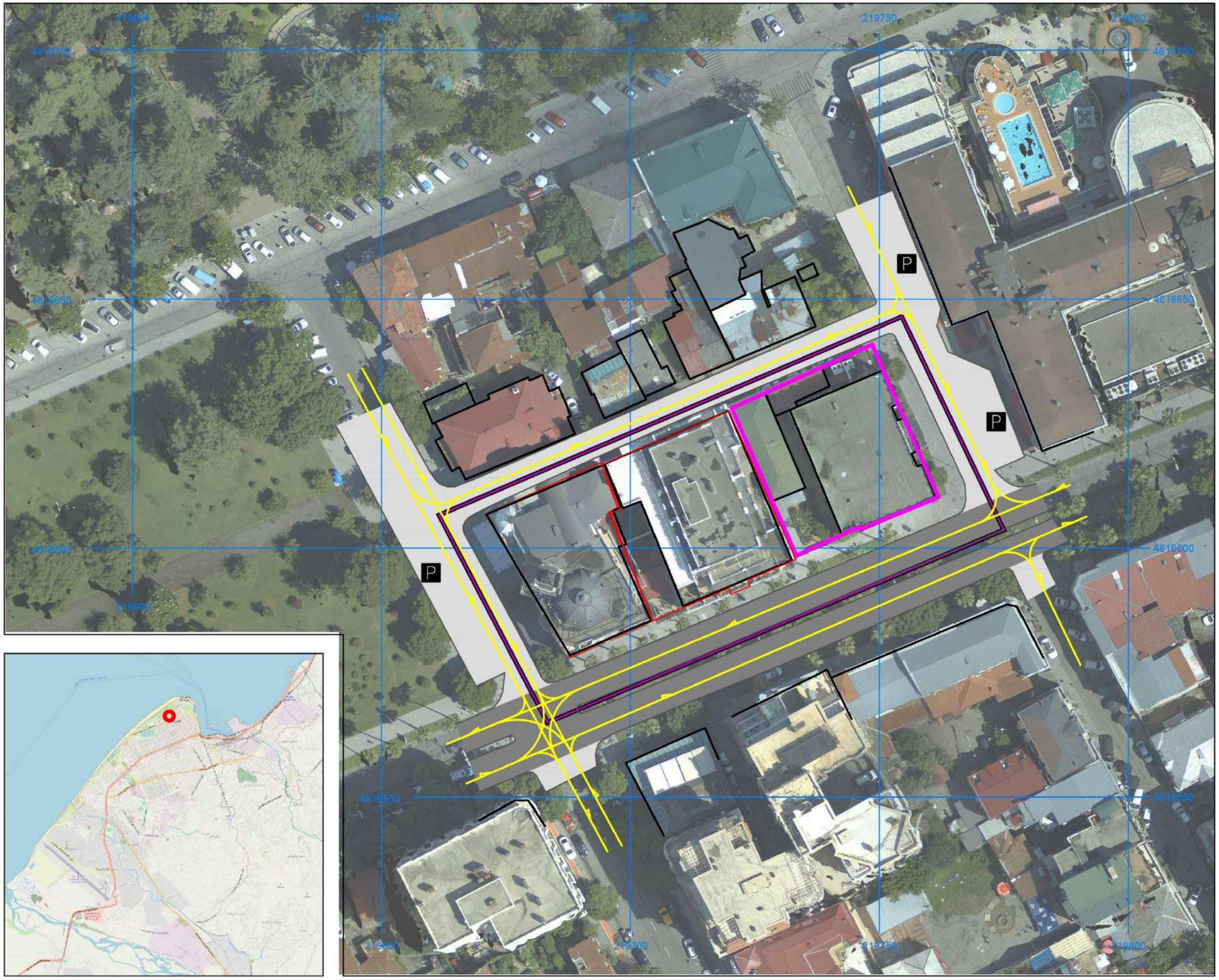
დ. თავდადებულის ქუჩა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის შიგა საქალაქო გზას, ორმხრივი მოძრაობით, ქვაფენილით მოკირწყლული, მისი საერთო სიგანე შეადგენს 14 მეტრს, მათ შორის 6 მეტრი სავალი ნაწილია, 8 მეტრი საპარგინგე სივრცე.



გეგმარებითი ერთეულის მომიჯნავე ქუჩები მოწესრიგებულია შესაბამისი საგზაო ნიშნებითა და შუქნიშნით. ნოდარ დუმბაძის და დიმიტრი თავდადებულის ქუჩების შესაბამის მონაკვეთებში მოწყობილია ფასიანი ავტოსადგომები სულ 80 ავტომანქანისთვის (მანძილი 40–60 მეტრი), აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ მოცემულ კვარტალში განთავსებულ საცხოვრებელ სახლს გააჩნია 29 მიწისქვეშა ავტოსადგომი, რაც მთლიანად აკმაყოფილებს საკვლევი ტერიტორიის მოთხოვნებს მოთხოვნებს.

საკვლევ საამშენებლო ობიექტთან მისასვლელად უზრუნველყოფილია საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურება. მუნიციპალური ავტობუსები ასრულებენ რეგულარულ რეისებს დადგენილი გრაფიკების მიხედვით შემდეგ მარშრუტებზე: N1; N1ა; N10; N10ა; N7; N7ა; N11; N15. მოცემული ობიექტის მიმდებარედ, 100–150 მეტრის რადიუსში განთავსებულია ავტობუსის გაჩერების მიმანიშნებელი საინფორმაციო დაფები და მგზავრთა კომფორტული მოსაცდელები. აღნიშნული ნომრის ავტობუსებს შორის ინტერვალი მერყეობს საშუალოდ 10–დან 17 წუთამდე.

დაანგარიშებულია მოცემული საკვლევი ობიექტიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და საჭირო დრო მათ დასაფარავად, ასე მაგალითად: სარფის საბაჟო გამშვებ პუნქტამდე მანძილია 21 კმ და მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს მსუბუქი ავტომობილისათვის 35 წთ; ადლიის ,,გაფორმების ეკონომიკურ ზონა“–მდე მანძილი 10,1 კმ; მის დასაფარად საჭირო დრო 20 წთ; ბათუმი ცენტრალი(რკინიგზის სადგური) 5,6 კმ, დაფარვის დრო 12 წთ; ბათუმის ცენტრალურ ავტოსადგურამდე მანძილი 4,2 კმ, საჭირო დრო მის დასაფარად 12 წთ; ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტამდე მანძილი შეადგენს 8,9 კმ–ს, მის დასაფარად საჭირო დრო 19 წთ; ბათუმის პორტის ,,გაფორმების ეკონომიკური ზონა“–მდე მანძილი 3,7 კმ, დაფარვის დრო 9 წთ. ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ავტოგასამართი სადგური (რომპეტროლი) მდებარეობს ჯავახიშვილის ქუჩის N 1–ში და მანძილი შეადგენს–1,8 კმ–ს. მის დასაფარად მსუბუქ ავტომობილს დაჭირდება–8 წთ.



ბანაფშინიანების ლიტალური გეგმა
საბაჩისიო მონაცემები

ტრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

ექსპლიკაცია

- გეგმარებითი ერთეული
- საკადასტრო საზღვარი
- საერეიტო ტერიტორია
- საერთო სარგებლობის ტერიტორია - ხერვიტუტი
- შენობა
- მაღალი ინტენსივობის ზონა
- დაბალი ინტენსივობის ზონა
- მოძრაობის მიმართულება
- P საერთო სარგებლობის პარკინგი

შემსრულებელი
შპს **ORIX**
ქსოფილ ინფორმაციის საუკეთესოდ

მაშტაბი

10 0 10 20 30 40

ქვათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

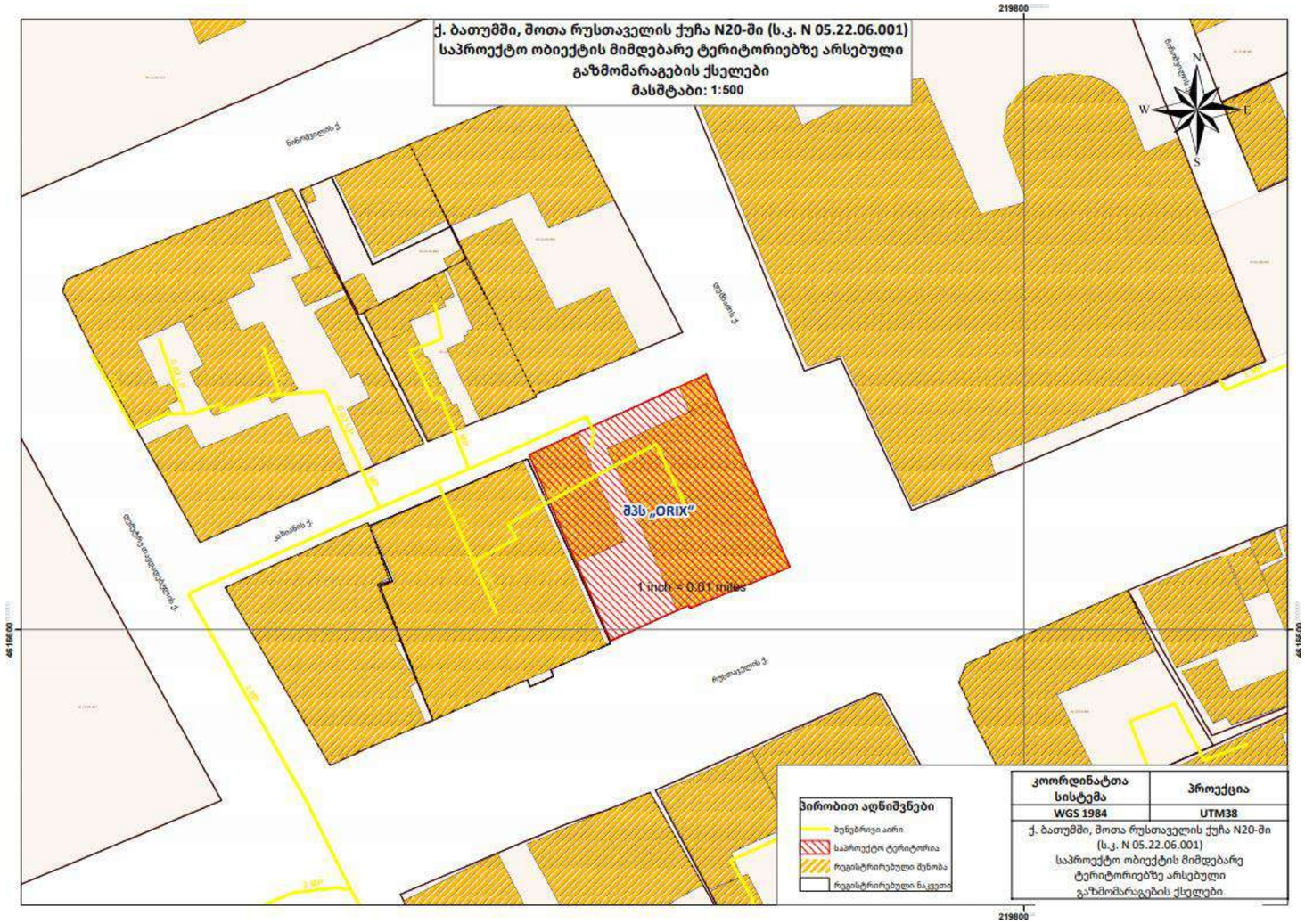
2.2. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

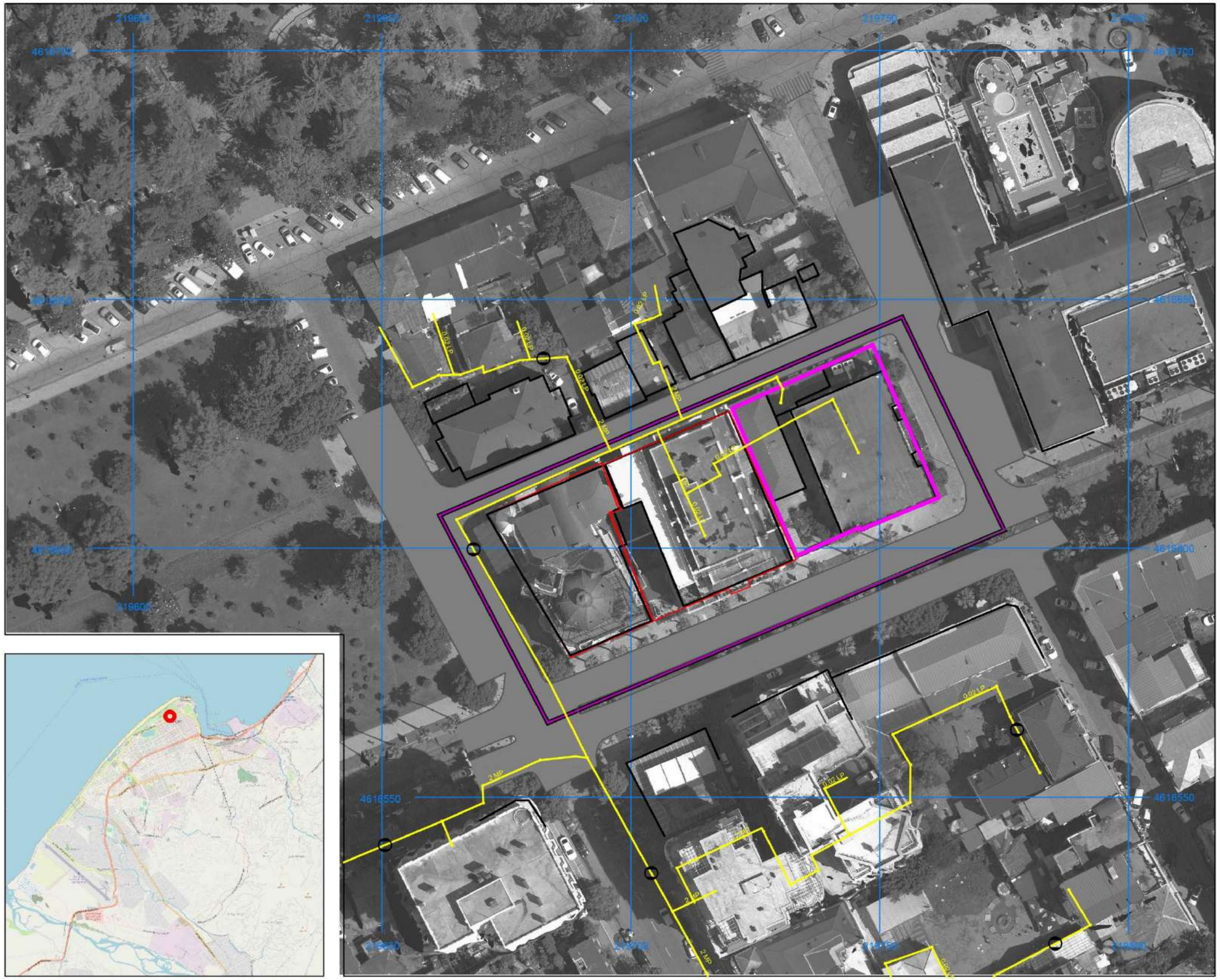
გეგმარებით ერთეულზე განთავსებულია ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი და საზოგადოებრივი ობიექტი. საინჟინრო-კომუნალური ინფრასტრუქტურის მომხმარებელთა რაოდენობა ბინების მიხედვით შეადგენს 101 ბინა ერთეულს, ხოლო მომხმარებელთა საშუალო რაოდენობა შეადგენს 255 ადამიანს. არსებულ მომხმარებლებთა შორის ასევეა საცხოვრებელ სახლის პირველ სართულებზე განთავსებული საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები. არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების სიმძლავრეები მოცემულია ქვემოთ, ხოლო მათზე საპროექტო - 150 ნომრიანი სასტუმროს დაერთების შესაძლებლობა, მომხმარებელთა მაქსიმალური საერთო რაოდენობის გათვალისწინებით, წარმოდგენილია გდგ-ს დასაბუთებაში და შესაბამის დასკვნებში.

გეგმარებითი ერთეული სრულად გაზიფიცირებულია.
მოსაკვლევად მითითებული ტერიტორიული ერთეული გაზის (ბუნებრივი აირის) მოქმედი და პოტენციური მომხმარებლების კუთხით ასე გამოიყურება:

1. არსებული მრავალსართულიანი, 79 ბინიანი საცხოვრებელი სახლი, პირველ სართულზე ორი რესტორნით (05.22.06.003)
2. არსებული მრავალსართულიანი, 22 ბინიანი საცხოვრებელი სახლი (05.22.06.002)
3. დასაგეგმი და სამომავლოდ ასაშენებელი (ანუ პოტენციური გაზის მომხმარებელი) დამკვეთის მიერ მოსაკვლევად მითითებული პირველადი მონაცემებით 150 ნომრიანი სასტუმრო და ერთი, არასაყოფაცხოვრებო, რესტორნის ტიპის პოტენციური გაზის მომხმარებელი (ს.კ.05.22.06.003)

მოსაკვლევი ტერიტორიული ერთეულზე არსებული შენობა ნაგებობების გაზის მომხმარებლები უკვე სრულად გაზიფიცირებულია, სამომავლოდ დასაგეგმი სასტუმროს მიმდებარედ, ალექსანდრე სამსონიას ქუჩაზე განთავსებულია მიწისქვეშა საშუალო წნევის 63 მმ პოლიეთილენის გაზსადენი და ასევე საკვლევი მიწის ნაკვეთის (05.22.06.001) საზღვართან, გაზსადენის მიწისზედა განშტოება, 50 მმ ფოლადის საშუალო წნევის გაზის დგარი, ამავე დიამეტრის ჩამკეტი ონკანით, რომელიც ემსახურებოდა ადრე ამავე ტერიტორიაზე არსებულ გაზის მომხმარებელს.
საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი ობიექტების გაზმომარაგება შესაძლებელია არსებული გაზსადენებიდან (იხ. რუკები და დასკვნა).





განაშენიანების დეტალური გეგმა
საბაზისო მონაცემები

ბუნებრივი აირი

ექსპლიკაცია

გეგმარებითი ერთეული

საკადასტრო საზღვარი

საპროექტო ტერიტორია

შენობა

ქუჩის ტერიტორია

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

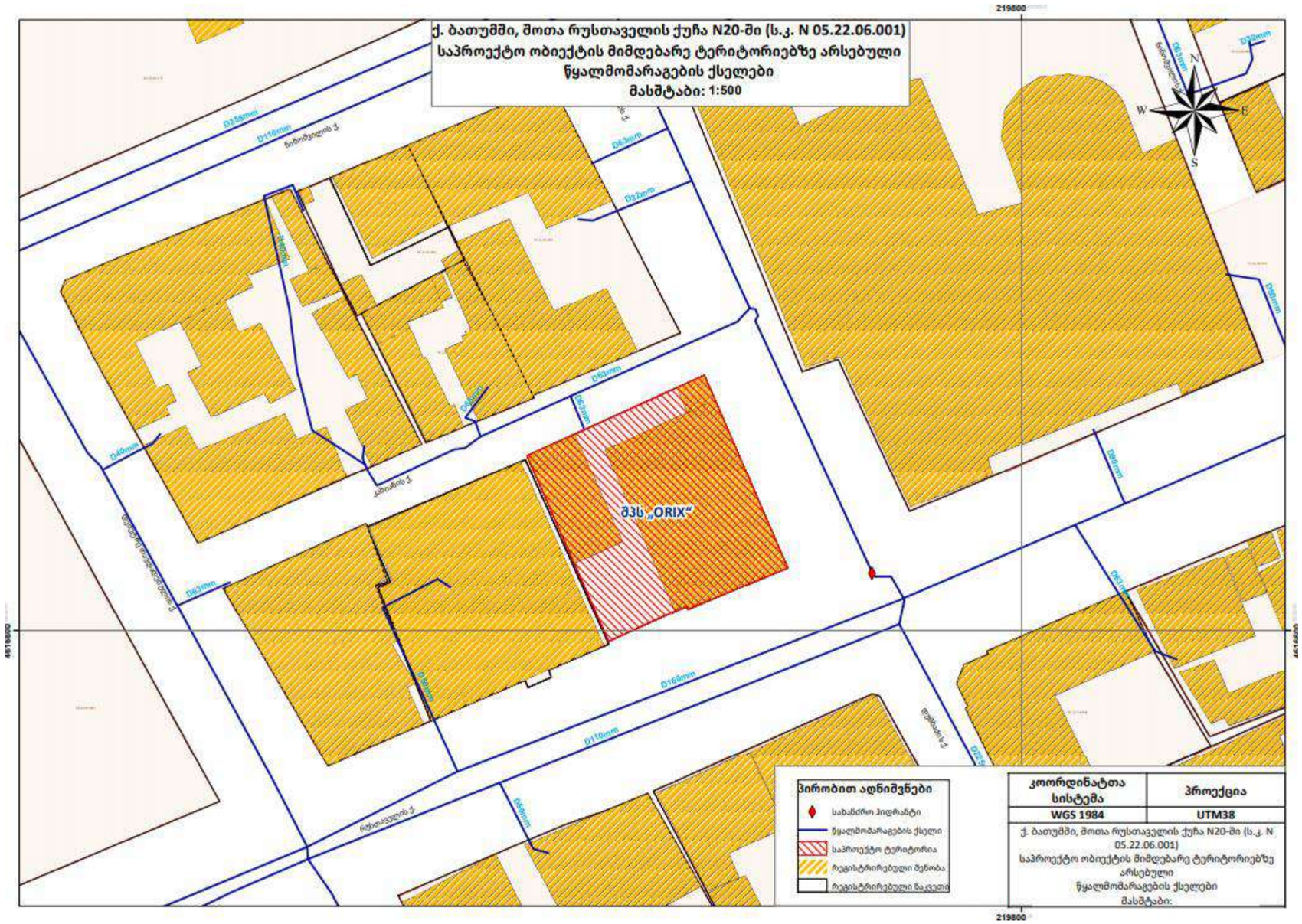
მასშტაბი

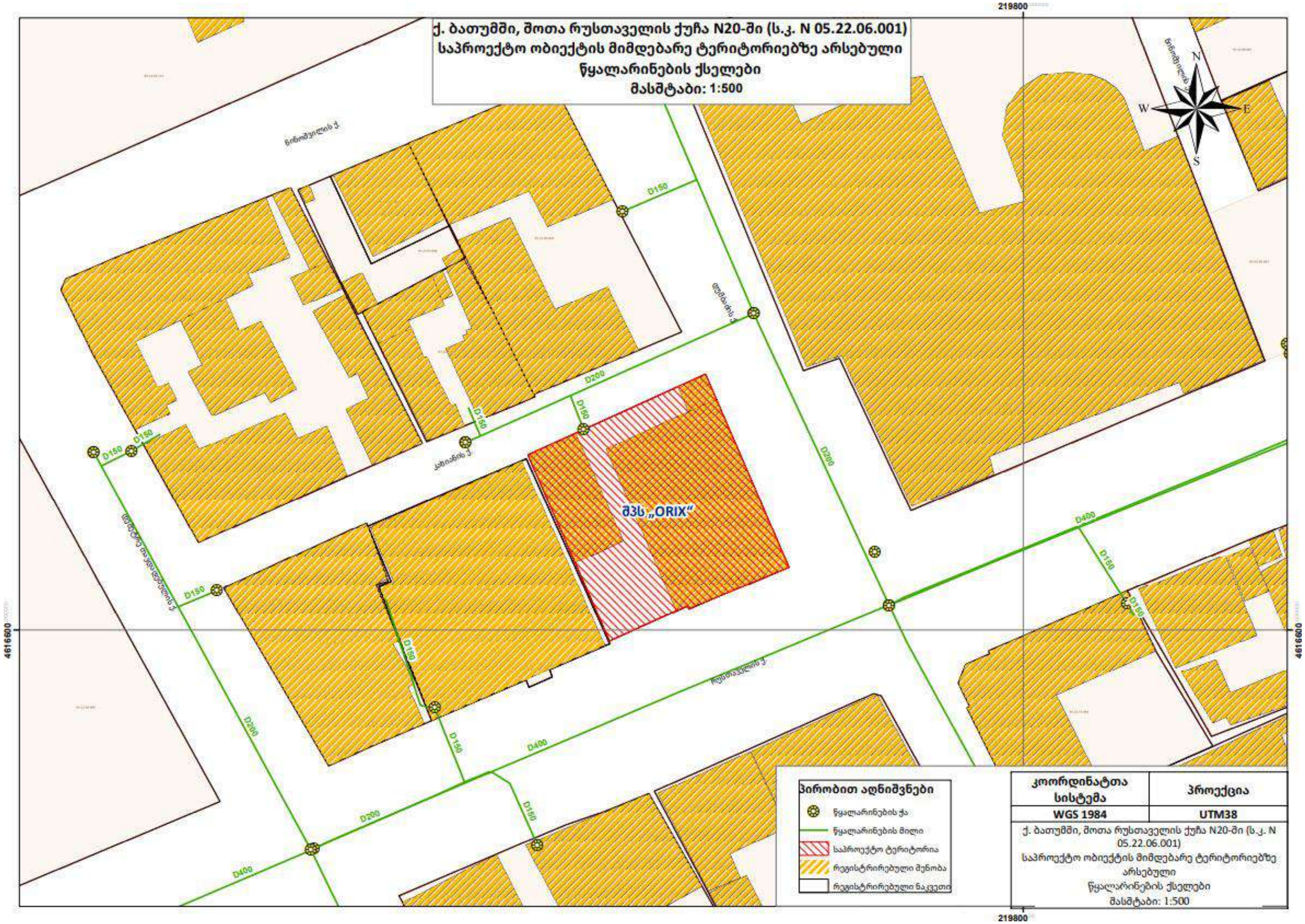
10 0 10 20 30 40

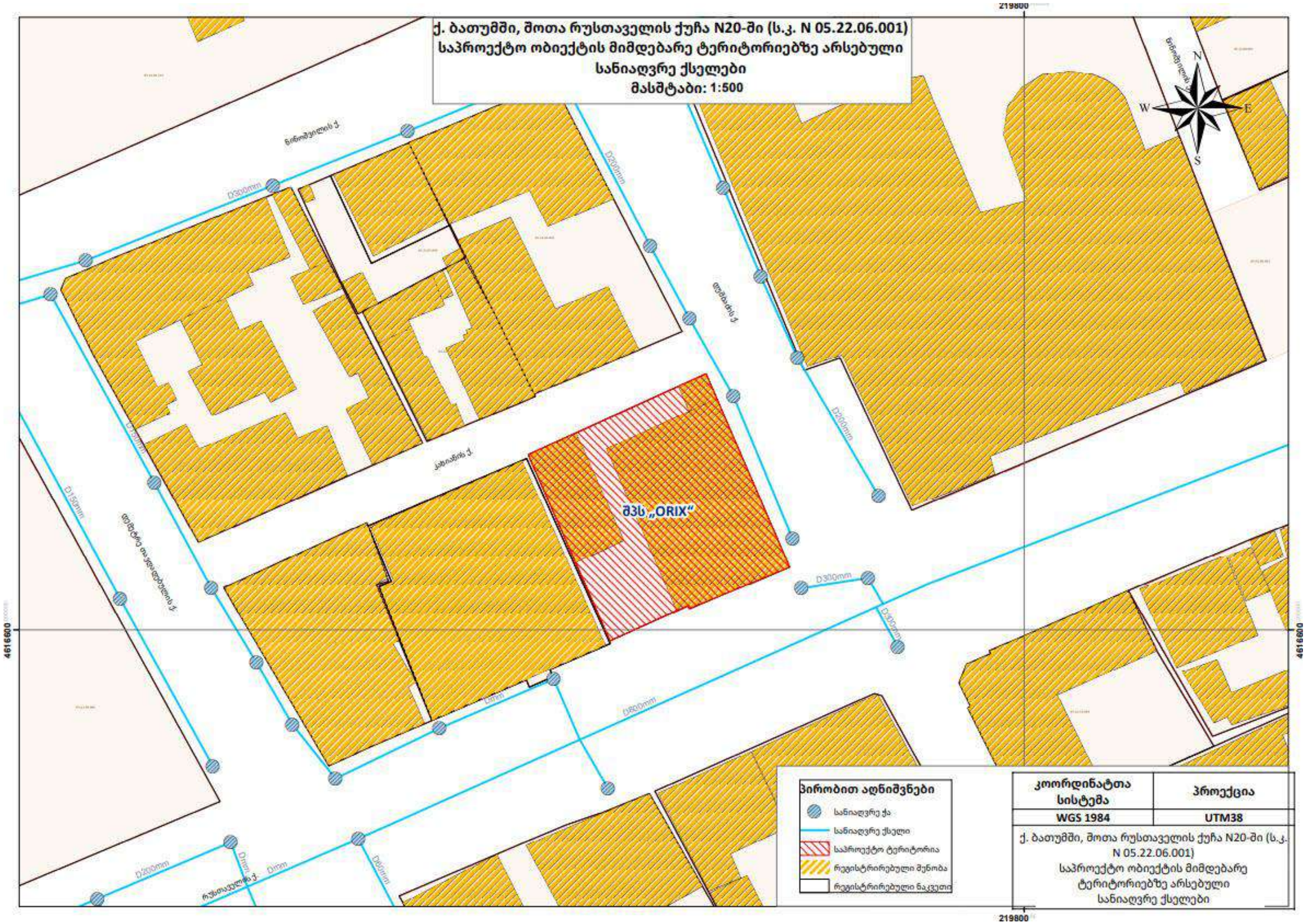
შემსრულებელი
შპს **ORIX**

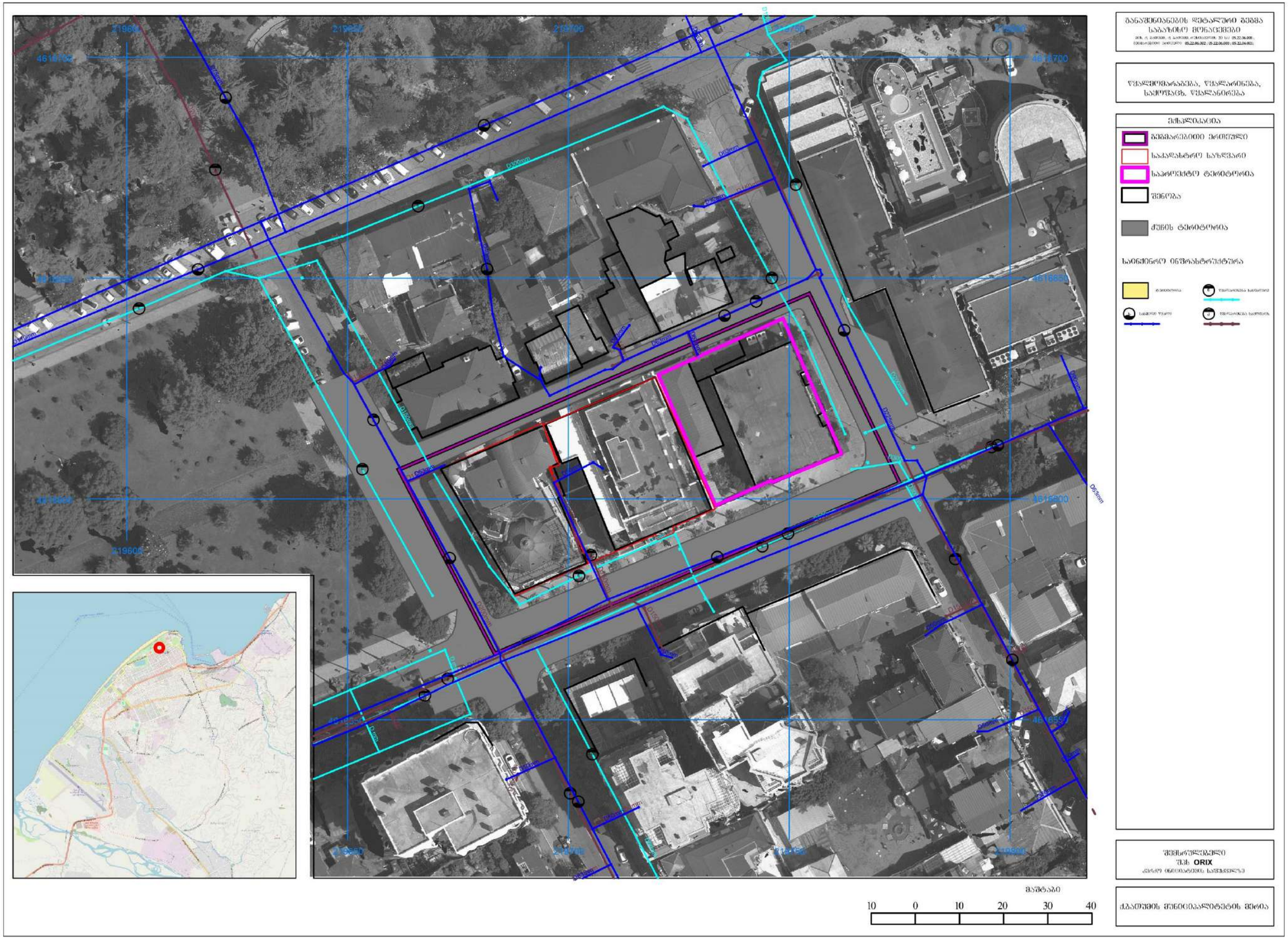
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

საპროექტო ტერიტორიის მომავალი წყალმოამრაგებისა და წყალარინების სისტემის უზრუველსაყოფად, შესწავლილი იქნა საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული წყალმომარაგების გამანაწილებელი ქსელისა და წყალარინების ქსელის არსებული მდგომარეობა და ასევე საპროექტო სასტუმროს შესაძლო მოცულობების ხარჯები (იხ. დასკვნა).
გეგმარებითი ერთეული უზრუნველყოფილია წყალმომარაგების, წყალარინების და სანიაღვრე სისტემებით. (იხ. რუკები).
არსებული წყალმომარაგების გამანაწილებელი ქსელი ობიექტის მახლობლად წარმოდგენილია შესაბამისი დებეტით, როგორც ნოდარ დუმბაძის ქუჩაზე დ225მმ-იანი წყლის გამანაწილებელი ქსელით, ასევე შოთა რუსთაველის ქუჩაზე დ160მმ-იანი წყლის გამანაწილებელი ქსელით.
წყალარინება წარმოდგენილია შოთა რუსთაველის ქუჩა №20-ის პერიმეტრზე ნოდარ დუმბაძის და ალი სამსონიას ქუჩაზე დ200მმ-იანი წყალარინების ქსელით, ხოლო შოთა რუსთაველის ქუჩიდან განთავსებულია დ400მმ-იანი წყალარინების ქსელი და სათვალთვალო წყალარინების ჭები.
სანიაღვრე ქსელი განთავსებულია ნოდარ დუმბაძის ქუჩიდან, არსებული დ200მმ-იანი სანიაღვრე ქსელით, ასევე სანიაღვრე ჭებით და შოთა რუსთაველის ქუჩიდან დ300მმ-იანი ქსელით და სანიაღვრე ჭით.
მათზე საპროექტო ობიექტის დაერთება შესაძლებელია მიმდებარედ გამავალი სისტემების დგარების და ჭების მეშვეობით (იხ. რუკები და დასკვნა).

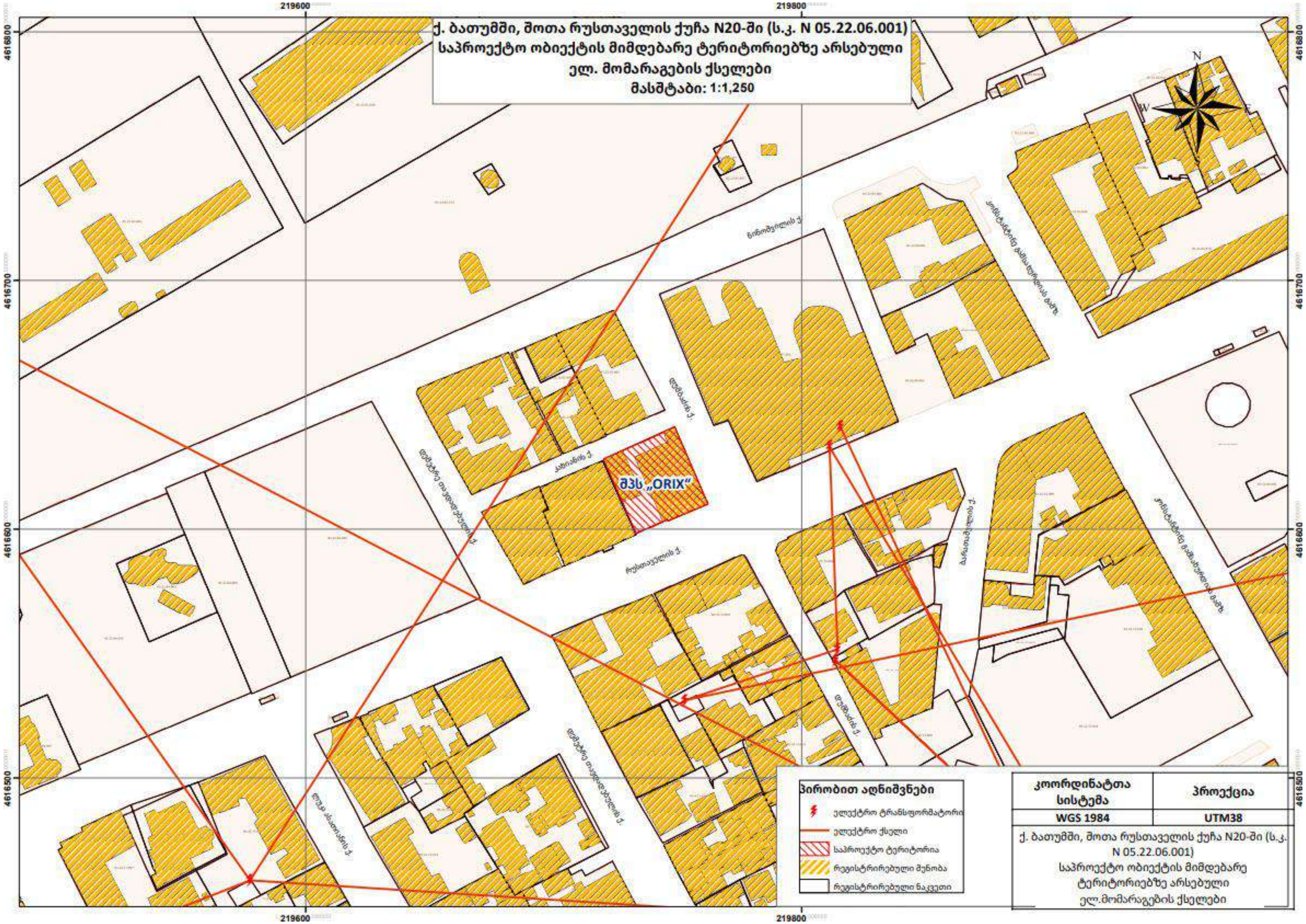



ქ. ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში (ს.კ. N 05.22.06.001)
საპროექტო ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიებზე არსებული
წყალარინების ქსელები
მასშტაბი: 1:500
219800
4616600
N
S
W
E
D150
D200
D400
მპს „ORIX“
პირობით აღნიშვნები
წყალარინების ჭა
წყალარინების მილი
საპროექტო ტერიტორია
რეგისტრირებული შენობა
რეგისტრირებული ნაკვეთი
კოორდინატთა სისტემა
WGS 1984
პროექცია
UTM38
ქ. ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში (ს.კ. N 05.22.06.001)
საპროექტო ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიებზე არსებული
წყალარინების ქსელები
მასშტაბი: 1:500


ქ. ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში (ს.კ. N 05.22.06.001)
საპროექტო ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიებზე არსებული
სანიაღვრე ქსელები
მასშტაბი: 1:500
219800
4616600
N
S
W
E
D300mm
D200mm
D150mm
D250mm
D800mm
D0mm
ШПС „ORIX"
პირობით აღნიშვნები
სანიაღვრე ქა
სანიაღვრე ქსელი
საპროექტო ტერიტორია
რეგისტრირებული მშენობა
რეგისტრირებული ნაკვეთი
კოორდინატთა სისტემა
პროექცია
WGS 1984
UTM38
ქ. ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში (ს.კ. N 05.22.06.001)
საპროექტო ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიებზე არსებული
სანიაღვრე ქსელები


ბანაფშინანების დეტალური გეგმა
სანაზღაურო მონაცემები
ფოტო: ტ. ბაბუხადი, ტ. ბაბუხადი, ინტერბიორო, 20 სა: 05.22.06.001 ;
ეფემერიდული პოზიციები: 05.22.06.002 ; 05.22.06.003 ; 05.22.06.021;
წყალმიმართვებია, წყალარინება,
საკანალიზაციო, წყალანიმება
ლეგენდა
გეგმარებითი ერთეული
საკადასტრო საზღვარი
საპროექტო ტერიტორია
შენობა
ქუჩის ტერიტორია
საინჟინრო ინფრასტრუქტურა
ტროტუარი
წყალგადასატარები
საბურავი წყალი
წყალგადასატარები
მასშტაბი
10 0 10 20 30 40
შეფასებულია
შპს ORIX
ქობულეთი
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

გეგმარებითი ერთეული უზრუნველყოფილია ელექტრომომარაგებით (იხ. რუკები).
საპროექტო ტერიტორიის მომავალი ელექტრომომარაგების სისტემის უზრუველსაყოფად, შესწავლილი იქნა საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული გამანაწილებელი ქსელი და დაანგარიშებული იქნა, სახელმწიფო სარეგისტრაციო კოდი 300.280.000.16.009.012.194 საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის დადგენილება №20 2008 წლის 18 სექტემბერი ქ. ქუთაისი „ელექტროენერგიის (სიმძლავრის) მიწოდებისა და მოხმარების წესების" გათვალისწინებით, საპროექტო სასტუმროს ელექტრომომარაგებისათვის საჭირო მოთხოვნილი სიმძლავრის შესაძლო რაოდენობა. საპროექტო ობიექტის ელექტრომომარაგება შესაძლებელია სატრანსფორმატორო ქვესადგურის მოწყობით (იხ.დასკვნა).



ORIX
10 0 10 20 30 40

2.3. სოციალური ინფრასტრუქტურა

სოციალური ინფრასტრუქტურა, მათ შორის ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების, რელიგიური და/ან საკულტო ობიექტები გეგმარებით ერთეულზე არ არის განთავსებული, აღნიშნული ობიექტები, მათ შორის დრამატული თეატრი, საზაფხულო თეატრი, თოჯინების თეატრი, საჯარო ბიბლიოთეკა, საკონსტიტუციო სასამართლო, აჭარის მთავრობის ადმინისტრაცია, ტელევიზია, სამშობიარო სახლი, ეკლესია და სხვა, განთავსებულია მიმდებარე კვარტლებში (იხ. რუკა).

3. სოციალურ-ეკონომიკური

3.1. მოსახლეობის რაოდენობა,

4700 კვ.მ. გეგმარებით ერთეულზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების გათვალისწინებით, მოსახლეობის საშუალო რაოდენობა არსებული მდგომარეობით შეადგენს 255 ადამიანს.

ქალაქ ბათუმის მოსახლეობის რიცხოვნება 2021 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით:

რეგიონი, მუნიციპალიტეტი, ქალაქი, დაბა	2021		
	სულ	საქალაქო დასახლება	სასოფლო დასახლება
აჭარის არ	**354,9**	**203,5**	**151,4**
ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტი	172,1	172,1	

3.2. მოსახლეობის სიმჭიდროვე

4700 კვ.მ. გეგმარებით ერთეულზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების გათვალისწინებით, მოსახლეობის საერთო (მიახლოებითი) სიმჭიდროვე არსებული მდგომარეობით შეადგენს 255 ადამიანს, შესაბამისად მოსახლეობის სიმჭიდროვე შეადგენს 255 კაცი/0,47 ჰა-ზე, ხოლო 1 ჰა-ზე გადაანგარიშებით - 543 კაცი/ჰა-ზე.

მოსახლეობის სიმჭიდროვე 1კვ.კმ-ზე:
(კაცი)

რეგიონი	2021
აჭარის არ	122,4
ქ. ბათუმი	2651,8

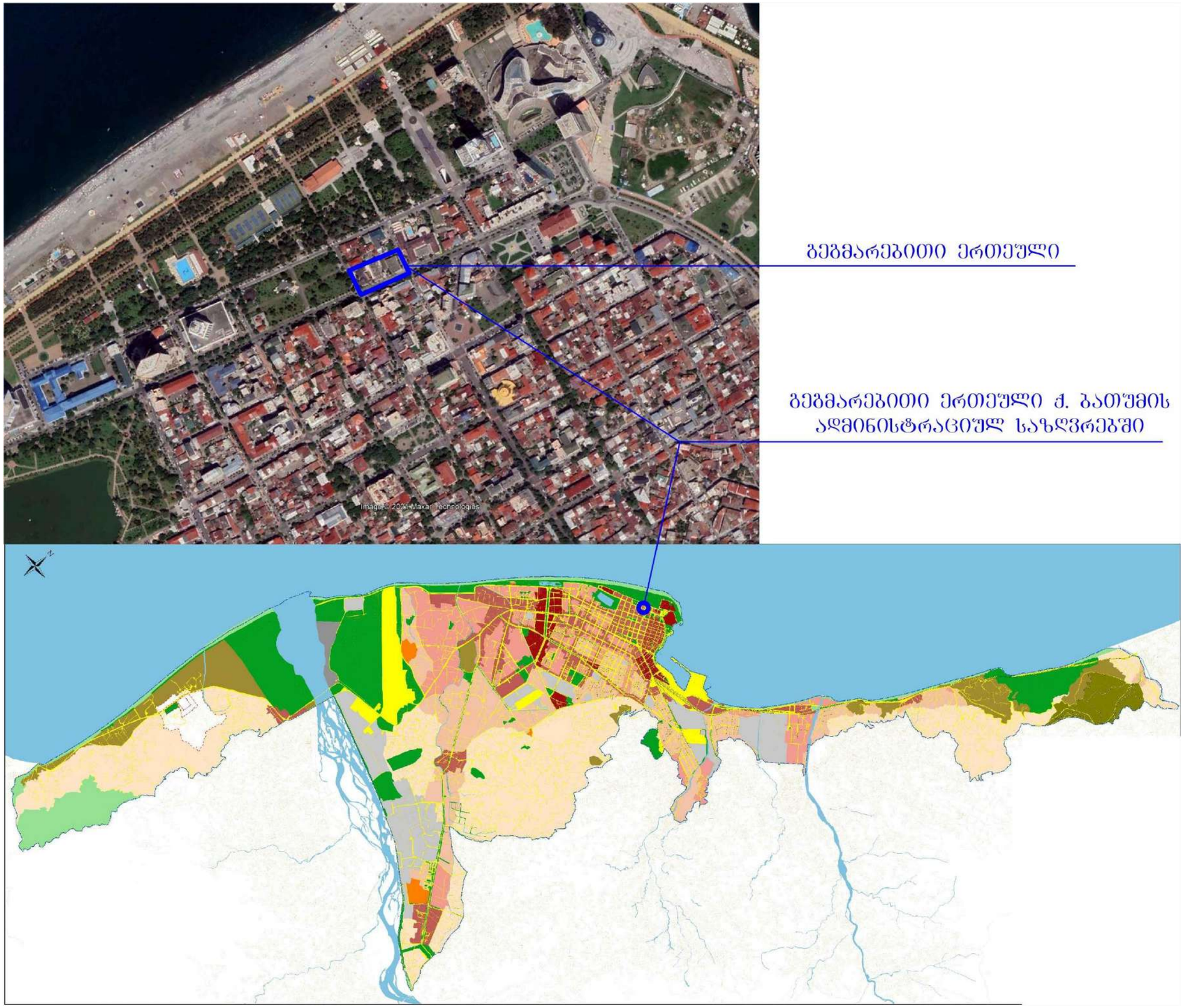
შენიშვნა: საპროექტო მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილია სასტუმროს დანიშნულების ობიექტის განთავსება, ამასთან „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების №8 დანართის (სარეკომენდაციო) მიხედვით, გარემოს მართვის მიზნით საბალანსო ერთეულებად დაყოფა და სიმჭიდროვის მაჩვენებლის განსაზღვრა ხორციელდება მხოლოდ საცხოვრებელი ზონაში. ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმის მიხედვით, გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ცენტრის ზონაში (შზ 2).
ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გეგმარებითი ერთეულის მიმართ განვითარების ზღვრული სიმჭიდროვის მაჩვენებელი არ განისაზღვრება.

უფლებრივი გარემო

4. საკადასტრო მონაცემები

4.1. ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული საზღვრების მონაცემები

გეგმარებითი ერთეული განთავსებულია ქალაქ ბათუმის საზღვრებში.
ქალაქ ბათუმის: ფართობი - 64,9 კვ.კმ.
გეგმარებითი ერთეულის: ფართობი - 4700 კვ.მ., (მათ შორის მიწის ნაკვეთების ფართობი 2730,00 კვ.მ.), პერიმეტრი - 265 მ.


ბეგმარეგითი ერთეული
ბეგმარეგითი ერთეული ქ. ბათუმის
ადმინისტრაციულ საზღვრებში
Image © 2021 Maxar Technologies

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

N 05.22.06.001

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882021243073 - 31/03/2021 11:05:10	31/03/2021 17:56:07

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	სექტორი 22		
05	22	06	001

მისამართი: ქალაქი ბათუმი , ქუჩა რუსთაველი , N 20

ნაკვეთის საკუთრების გიპი:საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დამუშავებული ფართობი: 1043.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:05.02.06.003;
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N1 N2 N3

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882008342201 , თარიღი 20/11/2008 16:03:11

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- აუქციონში გამარჯვებულის დამადასტურებელი ოქმი N106 , დამოწმების თარიღი:13/10/2008 , აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო
- საკუთრების უფლების მოწმობა N864-ა , დამოწმების თარიღი:14/11/2008 , აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო

მესაკუთრეები:
შპს "ORIX" , ID ნომერი:245621037

მესაკუთრე: **ალწერა:**
შპს "ORIX"

იპოთეკა

საგალსახალო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

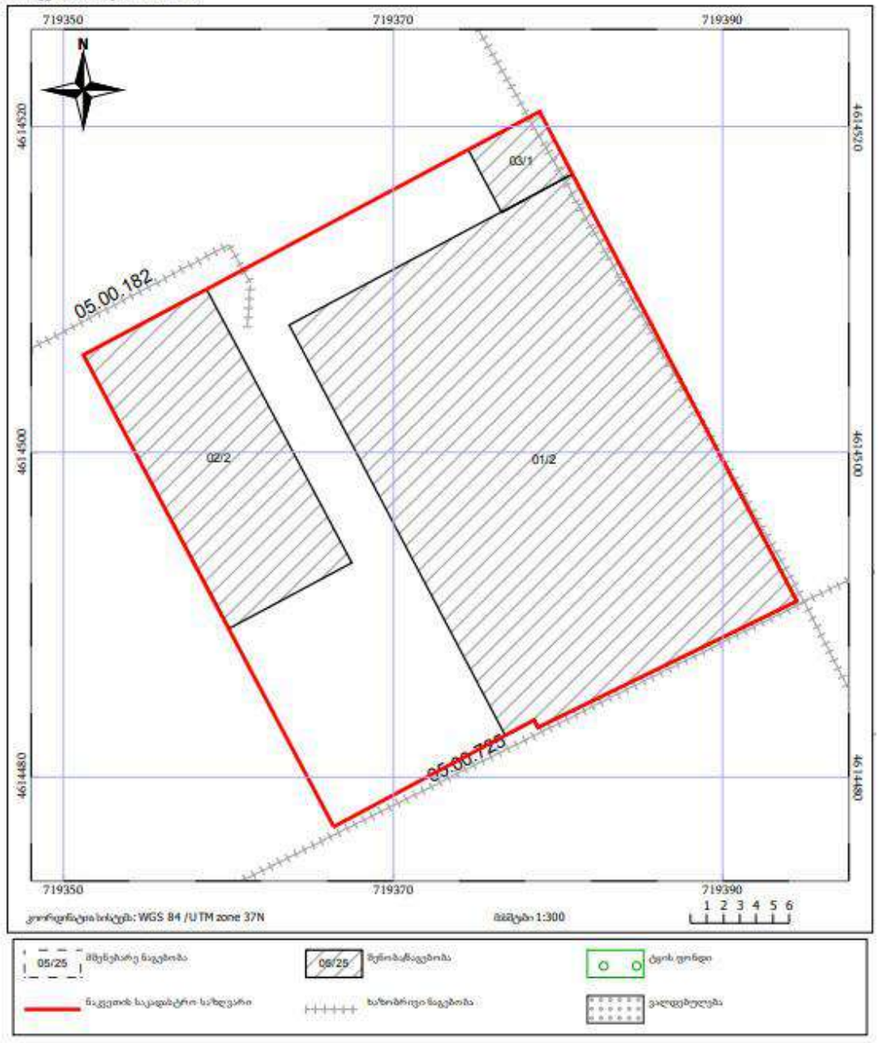
რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

საკადასტრო გეგმა

საკადასტრო კოდი:	05.22.06.001	ნაკვეთის დანიშნულება:	არასასოფლო სამეურნეო
განცხადების ნომერი:	882021210597	ფართობი:	1043 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N) 1043 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)
მომზადების თარიღი:	22/03/2021		



*

მიწის (ეკონომიკური ქონების) საკადასტრო კოდი N 05.22.06.002

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882017056873 - 26/01/2017 14:52:59	27/01/2017 14:50:14

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	სექტორი 22		
05	22	06	002

მისამართი: ქალაქი ბათუმი , ქუჩა რუსთაველი , N 24

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 703.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **05.02.06.004;**
შენობა-ნაგებობის რამონათვალი: N1
შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 5008.30

მესაკუთრეები:
არსენ თურმანიძე ,P/N: 61008008513
გელა ჭერიგიძე ,P/N: 65002004924
გურამ ბალაძე ,P/N: 61006006523
ემზარ რაქვიაშვილი,P/N: 13001008712
მურაბ ფოჩიგაშვილი,P/N: 01008003926
კარიუნ კარახანიანი,P/N: AK 0623145
ლალი შარგაია ,P/N: 01012008862
ლაშა ბალაძე ,P/N: 61001038942
მაია აბლუშელიშვილი ,P/N: 01017001279
მერაბ გვეშელაშვილი ,P/N: 01008006565
მურად ვარშანიძე ,P/N: 65N1123695
ნინა ოგანესიანი ,P/N: 01024061079
რუსლან კაკაბაძე ,P/N: 61002001830
ქეთევანი გველესიანი ,P/N: 01008004450
"სრულიად საქართველოს სამოციქული ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესია"
ბ.მ. ამბანაგობა ბულვარის კარიბჭე
შპს "ნიუ აჭარა" , ID ნომერი:445387304
შპს იმპრესიონ , LTD impression , ID ნომერი:445434593

05.22.06.002.01.500

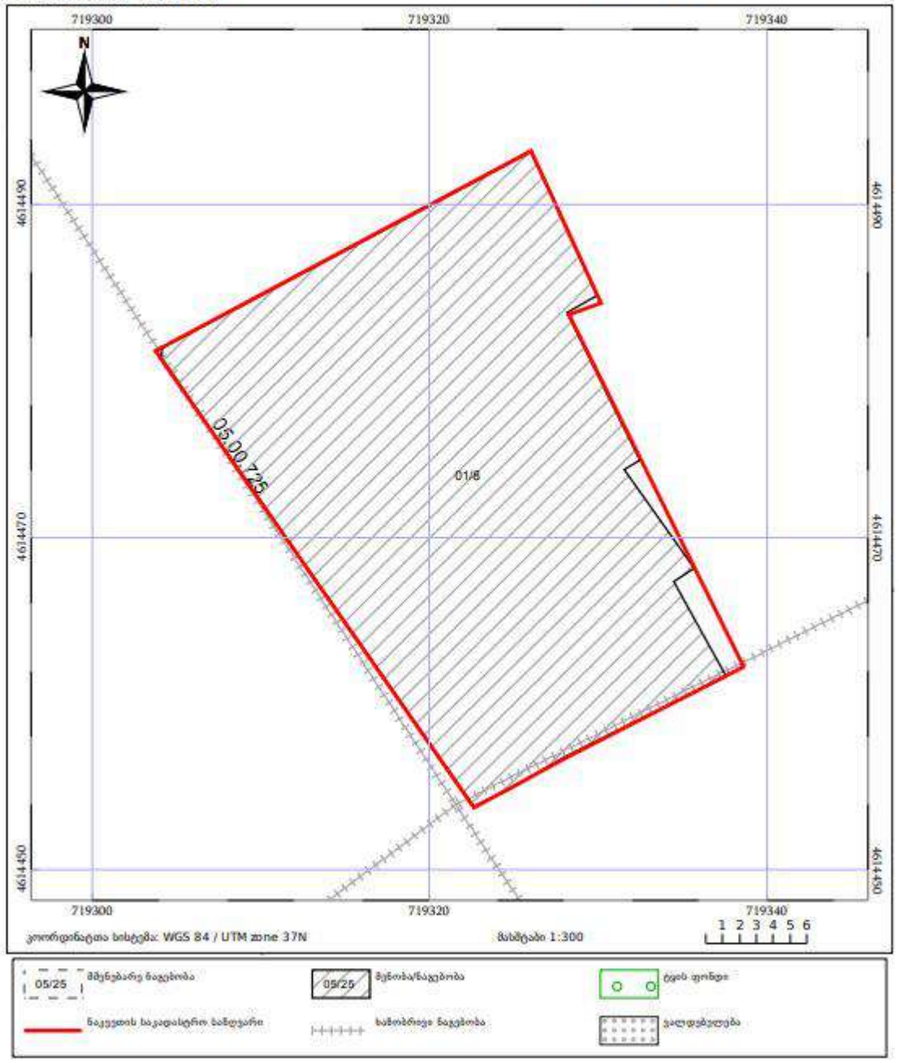
"სრულიად საქართველოს სამოციქული ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესია"	საკუთრება	**არასაცხოვრებელი ფართი(მშენებარე)**	**სართული1,ფართი№2** 70.00 კვ.მ.

- შეთანხმება N111327336 , გაფორმების თარიღი:05/12/2011 ,ნოტარიუსი ლ. ჭელია

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	05.22.06.002	ნაკვეთის დანიშნულება:	**არასასოფლო სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**882019234777**	ფართობი:	**703 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)** **702 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**
მომზადების თარიღი:	**29/03/2019**		



კოორდინატთა სისტემა: WGS 84 / UTM zone 37N
მასშტაბი 1:300

*

ნაკვეთის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 05.22.06.003

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882019629078 - 02/08/2019 13:35:23	02/08/2019 14:33:55

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ბათუმი	სექტორი 22		
05	22	06	003

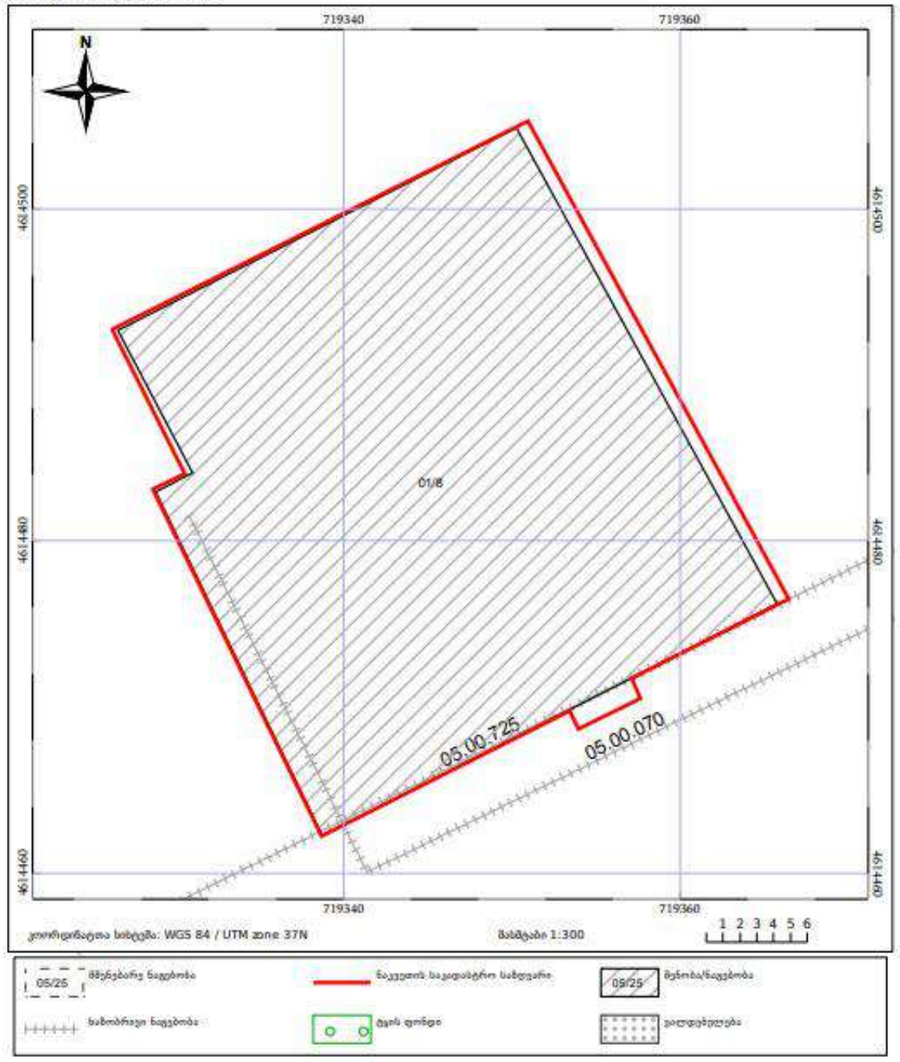
მისამართი: ქალაქი ბათუმი , ქუჩა რუსთაველი , N 22

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 984.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **05.02.06.001;**
შენობა-ნაგებობის რამონათვალი: 01 - მშენებარე საცხოვრებელი სახლი

მესაკუთრეები:
არარატ ნამარიანი , C/N: BA0075773
ბაღრი დონდღოლაძე ,P/N: 61001018810
ბესარიონ ზოიძე ,P/N: 01025001418
გიორგი ჯაჯანიძე ,P/N: 61001052192
გოლერძი პაპუნაიშვილი ,P/N: 61004015471
გურამ ბერიძე ,P/N: 61001019825
გურანდა ჩხაიძე ,P/N: 61001038433
დავით ბერიძე ,P/N: 61001044038
დავით დაეიღოვ,P/N: 71 0154767
ეკა ლუკიანოვა-სამადაშვილი,P/N: 01017037203
ელენე ჯინჭარაძე ,P/N: 61003006680
ენვერ ცეცხლაძე ,P/N: 61004011863
ვალერიან გელაშარიშვილი ,P/N: 61001057897
ვახტანგ შარმიაშვილი,P/N: 71 7318549
ვლადიმერ ფილიმონოვი ,P/N: 3280266A047PB0 C/N: MP3871916
ვლადიმირ ფილიმონოვ,P/N: 3280266A047PB0
ვლადიმირ ფილიმონოვ,P/N: 3280266A047PB0 C/N: MP2683449
ვლადიმირ ფილიმონოვ,P/N: 3280266A047PB0 C/N: MP4309519
ვლადიმირ ფილიმონოვ,P/N: MP3871916 C/N: 3280266A047PB0
შურაბ დიასამიძე ,P/N: 61001027715
თამილა ბოლქვაძე ,P/N: 61001065601
ირინა კოსტენკო, C/N: AB2880540
ლალი ეფუნია , C/N: 72 8927877
ლალი თუღიშვილი ,P/N: 01009006540
ლია ბიკვაძე ,P/N: 61001027972
ლუდმილა ერგასბაევა ,P/N: 571212400099
მალონა ჟორდანიძე ,P/N: 61001011801
მათე ჯავახაძე ,P/N: 01017050541
ნათია დიასამიძე ,P/N: 61001009426
ნაგალია მალორნოვა,P/N: 72 6379325
ნინო თავდგირიძე ,P/N: 61002003097
ოთარ ნაცარიშვილი ,P/N: 61004019692
სელიმ ლუაძე , C/N: 72 3107244
სელიმ ლუაძე ,P/N: 72 3107244
სერგო გეგეჭკორი ,P/N: 01024009326

საკადასტრო გეგმა

საკადასტრო კოდი:	05.22.06.003	ნაკვეთის დანიშნულება:	არასასოფლო სამეურნეო
განცხადების ნომერი:	882019701955	ფართობი:	984 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N) 984 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)
მომზადების თარიღი:	29/08/2019		



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. დაინტრერესებულ პირთა მოსაზრებები; სახელმწიფო და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებები.

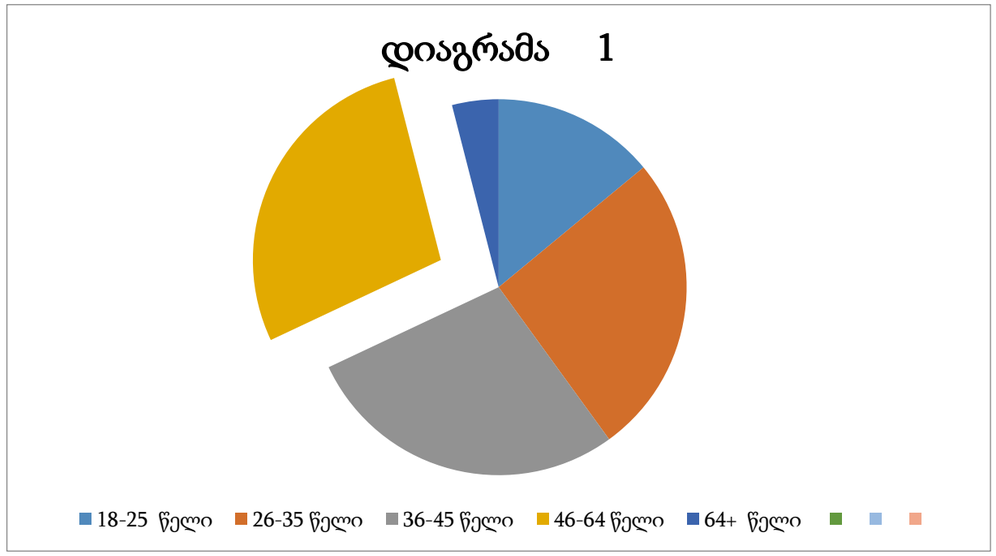
კონცეფციის დამუშავების პროცესში ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებისა და რეკომენდაციების შეწოვა-შეჯერების მიზნით,. გამოკითხულ იქნა მოსახლეობის, ასევე საზოგადოების წარმომადგენლები (დოკუმენტაცია იხ. დანართში):

სოციოლოგიური კვლევის ანალიზი
მიზანი: ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქუჩა №20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე დაგემილი მრავალსართულიანი სასტუმროს მშენებლობასთან დაკავშირებით, საზოგადოების და მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელთა ინტერეს-ჯგუფების მოსაზრებისა და რეკომენდაციების შეწოვა -შეჯერება.
ამოცანა:

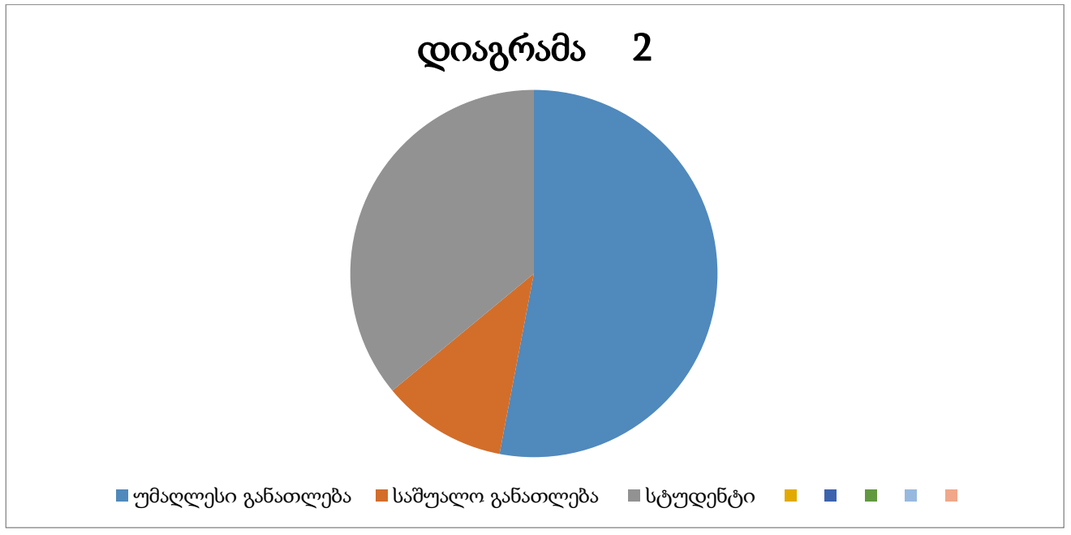
1) მოსახლეობის ინფორმირებულობის განსაზღვრა.
2) მოსახლეობის დამოკიდებულების და შეფასების განსაზღვრა ახალ მშენებლობასთან დაკავშირებით.
3) ზეგავლენა საცხოვრებლის საჭიროებასა და სამუშაო ადგილებზე.
4) ზეგავლენა საზოგადოებრივი ობიექტების საქმიანობაზე.
5) ზეგავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე.
6) ზეგავლენა ქალაქის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

კვლევის ჩატარების საფუძველი: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 29 იანვრის №ბ14.14210299 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქ. №20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე №05.22.06.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.
გამოკითხვის ობიექტი: ქ. ბათუმის მოსახლეობა.
სახეობა: ანალიტიკური.
გამოკითხვის მეთოდოლოგია: შემთხვევითობის პრინციპი, კორელაციური ანალიზი. გამოკითხვა ანკეტის მიხედვით, ანონიმური.
გამოკითხვის მისამართი :
რუსთაველის ქუჩა №20 და მისი მიმდებარე ტერიტორია
ანონიმურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო 100 რესპონდენტმა. დიაგრამა1-ის თანახმად ასაკობრივი დიაპაზონი იყო ფართო და მოიცავდა ყველა ასაკობრივ ჯგუფს.

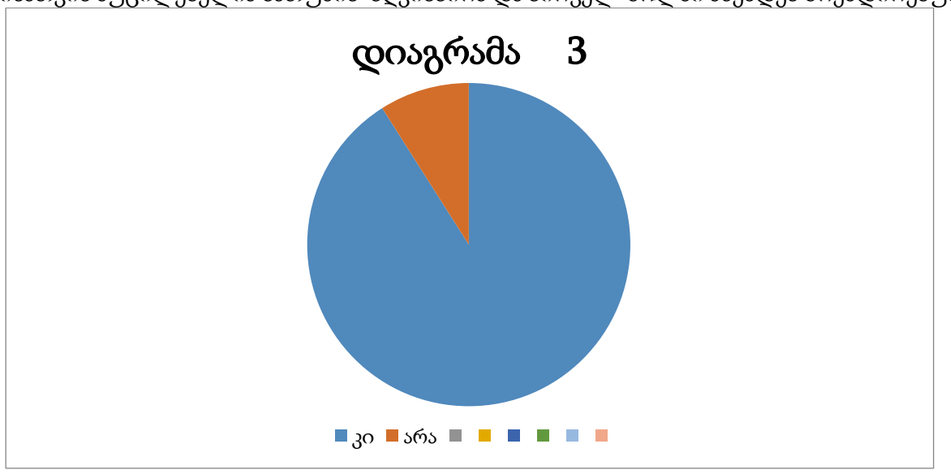
დიაგრამა # 1



ასევე ფართო იყო გამოკითხულთა განათლების დიაპაზონი:
უმაღლესი განათლება - 53 რესპოდენტი
სტუდენტი - 11 რესპონდენტი
საშუალო - 36 რესპოდენტი

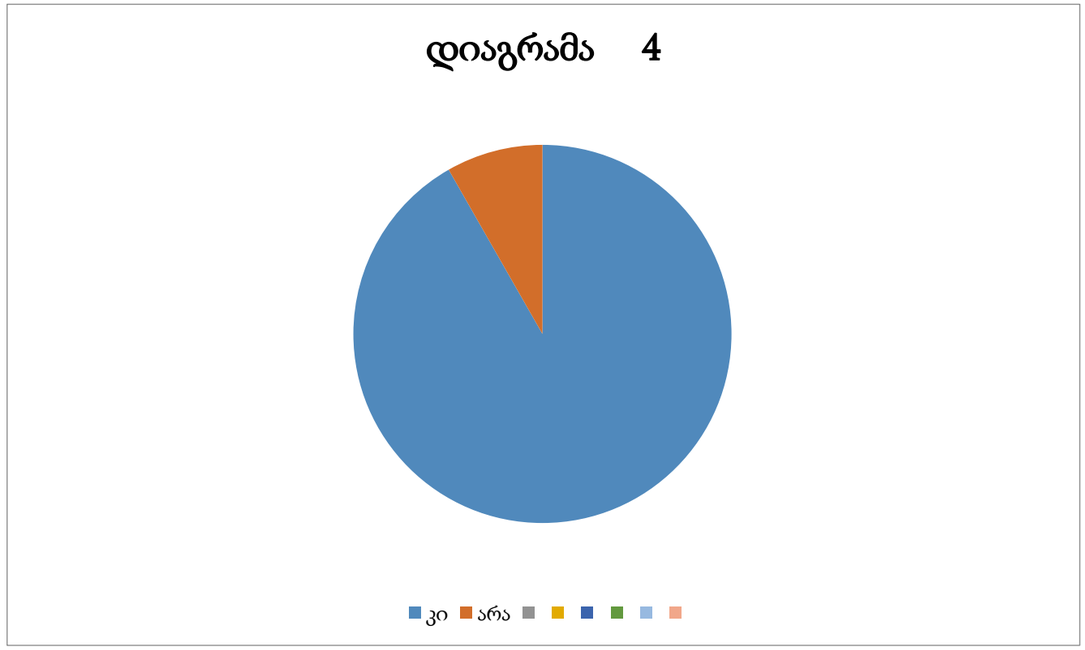


რესპოდენტთა სქესი გადანაწილდა შემდეგი პარამეტრებით:
მამრობითი სქესი - 23 რესპოდენტი
მდედრობითი სქესი - 37 რესპოდენტი
აღნიშნული მონაცემებიდან გამომდინარე კვლევამ მოიცვა ყველა სოციალური, ასაკობრივი და გენდერული ჯგუფი, რომლებსაც სხვადასხვა ხედვა, ინტერესთა ჯგუფი და მოთხოვნილებები გააჩნიათ. კვლევის ანალიზის შედეგად შეიძლება ითქვას, რომ გამოკითხულთა უმრავლესობა 56 რესპონდენტი დაბადებიდან ამ ტერიტორიაზე ცხოვრობს, ხოლო აღნიშნულ უბანში ბიზნესის მქონე რესპონდენტები 10 წელზე მეტია ამ ტერიტორიაზე აწარმოებენ ბიზნესს. რესპოდენტთა ორივე კატეგორია (89 გამოკითხული) თვლის, რომ რადგან ტერიტორია განეკუთვნება ქალაქის პირველ ზოლს აუცილებელია მოსახლეობის ინფორმირებულობა, აღვნიშვნის ღირსია ის ფაქტი, რომ ინფორმაციის მიღების წყაროს სახეობა მათთვის არ არის მნიშვნელოვანი. პრესა, ტელევიზია და ინტერნეტი გამოკითხულებში თანაბარი პოპულარობით სარგებლობს.
100 გამოკითხულიდან 91 თვლის რომ ქალაქის განვითარებისათვის აუცილებელია ბათუმის ზღვისპირა და პირველ ზოლში აშენდეს ბრენდირებული, თანამედროვე ტიპის სასტუმროები.

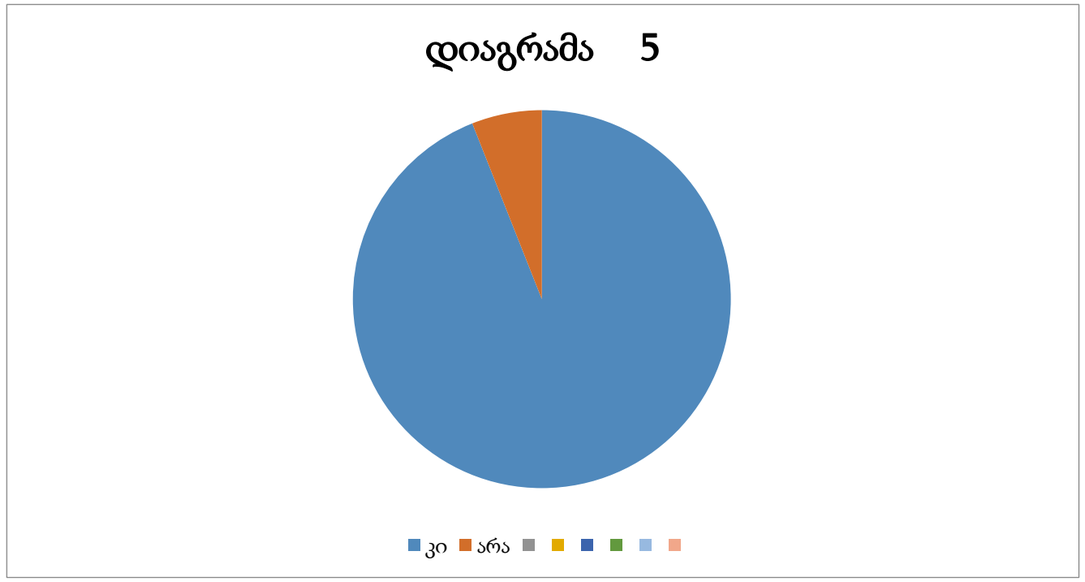


მსგავსი სასტუმროების აშენება არა მარტო ქალაქის განვითარებას შეუწყობს ხელს, არამედ გააუმჯობესებს ბათუმელების ცხოვრების დონეს, ვინაიდან გამოკითხულთა აზრით შეიქმნება დამატებითი სამუშაო ადგილები, გაჩნდება განვითარების ახალი პერსპექტივები.

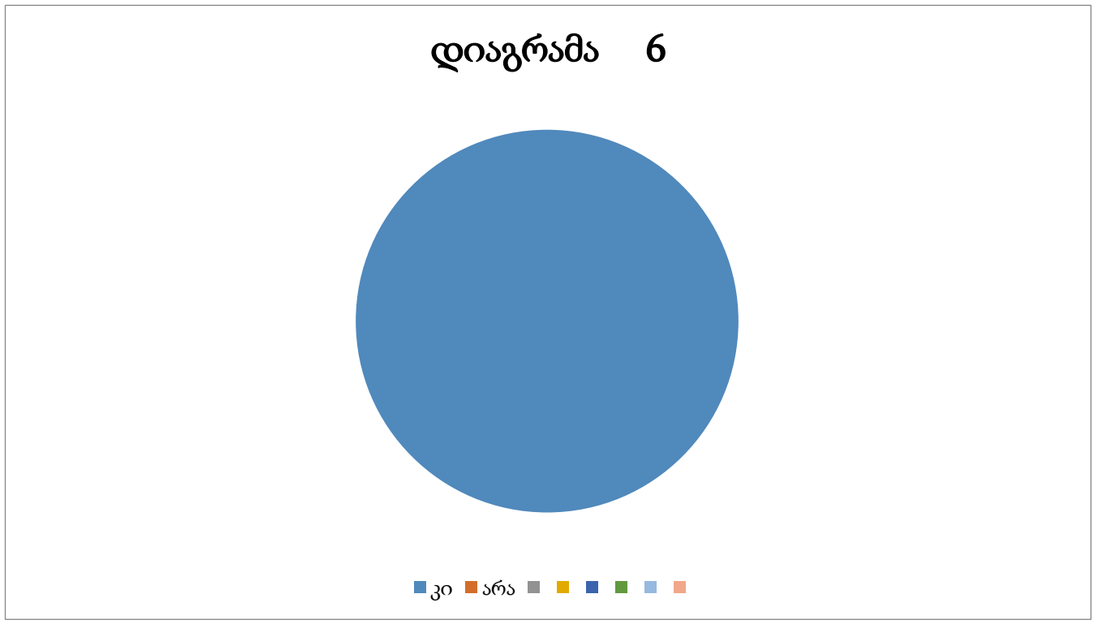
თქვენი აზრით ქალაქის პირველ ზოლში (ამავე უბანში) ახალი სასტუმროების მშენებლობის შექმნის თუ არა ახალ სამუშაო ადგილებს:



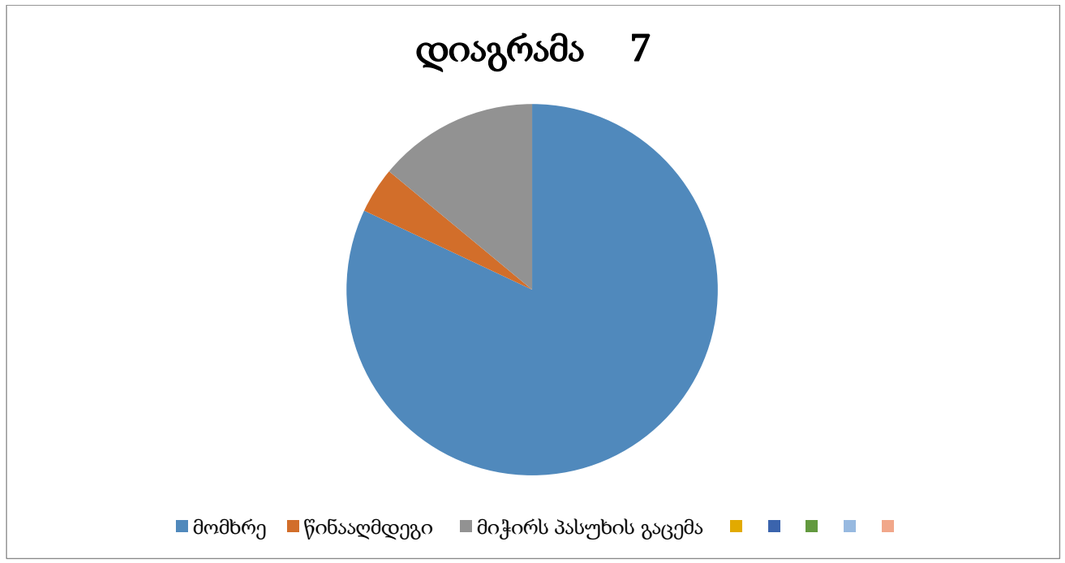
სასტუმროს ახალი მშენებლობით გაუმჯობესდება თუ არა ბათუმელების ფინანსური კეთილდღეობა:



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



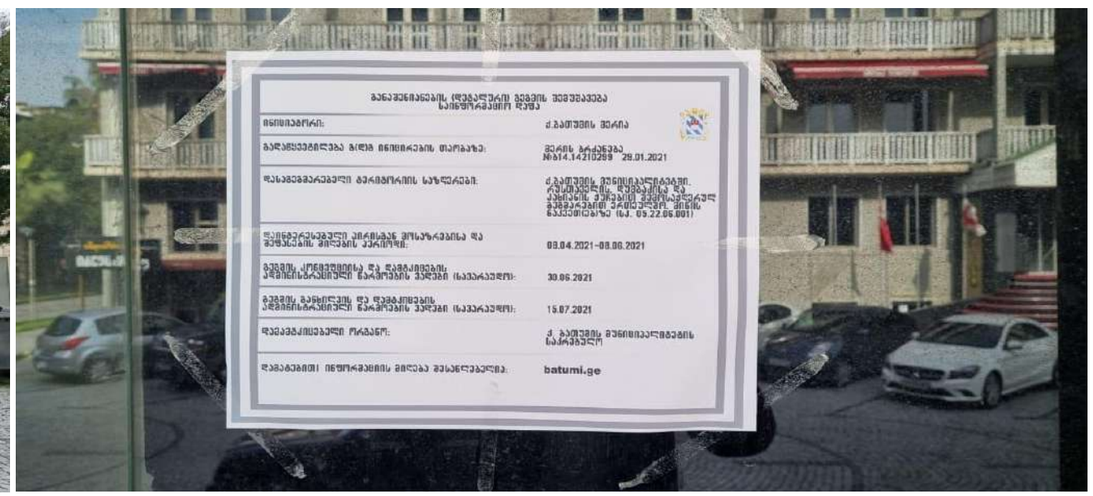
100 გამოკითხულიდან 62 თვლის, რომ ახალი სასტუმროები არ ამახინჯებენ ქალაქისა და უბნის იერსახეს.
კვლევამ აჩვენა, რომ გამოკითხულთა უმრავლესობისავის ეკონომიკური საქმიანობისათვის აღნიშნული უბანი კომფორტულია, მაგრამ საცხოვრებლად უბნის მაცხოვრებელთა უმრავლესობისათვის (35 რესპოდენტი) არაკომფორტული გარემოა ვინაიდან საცხოვრებელი სახლები ამორტიზირებულია და განეკუთვნება ე.წ. „იტალიური ეზოს“ ტიპის სახლებს.
100 გამოკითხულიდან 96 თვლის რომ ბოლო 10 წლის განმავლობაში არსებული უბნის იერსახე გაუმჯობესდა. თუმცა 69 რესპონდენტის აზრით საჭიროებს უფრო მეტ გაახლებას/გალამაზებას და ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებას. მცირეა იმ რესპონდენტთა რაოდენობა (4 გამოკითხული) ვისი აზრითაც უბანი არ საჭიროებს ცვლილებებს.
100 გამოკითხულიდან 82 აღნიშნული მშენებლობის მომხრეა, მოწინააღმდეგეა 4, ხოლო კითხვაზე პასუხის გაცემა უჭირს 14 გამოკითხულს.
პირადად თქვენ აღნიშნული მშენებლობის:



სოციოლოგიური კვლევის ანალიზი გვიჩვენებს, რომ გამოკითხული საზოგადოება, რუსთაველის ქუჩა №20-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი, ასევე ამავე ტერიტორიაზე ეკონომიკური საქმიანობის განმახორციელებელი მოქალაქეები მშენებლობის მომხრე არიან. აქვთ დიდი მოლოდინები, ვინაიდან გაუმჯობესდება მათი სოციალური, ფინანსური მდგომარეობა. თავიანთი კეთილდღეობის გარდა ისინი თვლიან, რომ თანამედროვე ტიპის სასტუმროების აშენებით გაიზრდება ქალაქის, რეგიონის ტურისტული პოტენციალი. აღნიშნული სასტუმროს ფუნქციონირება გარკვეულ წვლილს შეიტანს ბათუმელების კეთილდღეობის გაუმჯობესებაში და ქალაქის ტურისტულ განვითარებაში.
მშენებლობის მომხრეებიცა და მოწინააღმდეგებიც მოითხოვენ ინვესტორისაგან და ქალაქის მესვეურებისაგან განსაკუთრებული ყურადღება მიექცეს არსებული ტერიტორიის იერსახეს, არ შემცირდეს არსებული მწვანე ზონები და დაცული იქნას გარემოსდაცვითი ნორმები, სასტუმროს მშენებლობისას არ დაზიანდეს საჯარო ინფრასტრუქტურა.

სახელმწიფო და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებები; ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქუჩა #20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 05.22.06.001) მრავალსართულიანი სასტუმროს განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პროცესში მოხდა საქმიანი, სამუშაო შეხვედრები ხელისუფლების წარმომადგენლებთან, რომელზეც შეჯერდა საჯარო და კერძო ინტერესები. ხელისუფლების წარმომადგენლები მიიჩნევენ, რომ მაქსიმალურად უნდა იქნას გამოყენებული ბათუმის პოტენციალი, რათა რგიონში მოხდეს ტურიზმის დინამიური განვითარება. ადგილობრივი ხელისუფლების წარმომადგენლებმა გამოთქვეს მზადყოფნა ეკონომიკური პროექტის განხორციელების ხელშეწყობაზე, მათი პირობებია: დაცული იქნას გარემოსდაცვითი ნორმები, პროექტის დაგეგმარებისას გათვალისწინებული იქნას ტერიტორიის სპეციფიკა, ურბანული პოლიტიკა, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, მწვანე ზონების და ტრანსპორტის საკითხი, ქალაქ ბათუმის მერიის წარმომადგენლებმა სთხოვეს ინვესტორს გაეთვალისწინებინა ბათუმის მოსახლეობის მოსაზრებები, ბულვარის მიმდებარედ მშენებლობასთან დაკავშირებით. ინვესტორმა თავის მხრივ აღნიშნულ საკითხზე გამოთქვა მზადყოფნა დიალოგისა და კომპრომისისთვის. შეხვედრაზე გადაწყდა, რომ კ2 კოეფიციენტის გადამეტებასთან დაკავშირებული მაკომპენსირებელი ღონისძიებები უნდა გატარდეს ინვესტორი კომპანიის მიერ ქალაქის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებით, რათა არ დაზიანდეს მხარეთა ინტერესები და გათვალისწინებული იქნეს თითოეული მათგანის შესაძლებლობები

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე საინფორმაციო დაფის განთავსების ფოტო



5. საბაზისო რუკა

6. განაშენიანების დეტალური გეგმის მონახაზი

6.1. ტექსტური ნაწილი — დასაბუთება

A. დასაბუთება:
I. დაგეგმვის ობიექტი და დაგეგმვის მოსაზრებების შემუშავება

დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს ქალაქ ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N 05.22.06.001) სამშენებლოდ განვითარების მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება. გეგმარებითი ერთეული მოქცეულია შოთა რუსთაველის, ნ. დუმბაძის, ა. სამსონიას და დემეტრე თავდადებულის 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 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 ნაკვეთის (ს.კ. N 05.22.06.001) 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 29 იანვარს გამოცემულ იქნა №14.14210299 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქ. N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე N05.22.06.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

2. გეგმარებითი ერთეულის აღწერა
2.1. საზღვრები / ურბანული ინტეგრაცია

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში, ზღვისპირა პარკისა და სასტუმრო „ინტურისტი“-ს მიმდებარედ, და მოქცეულია შოთა რუსთაველის, ნ. დუმბაძის, ა. სამსონიას და დემეტრე თავდადებულის ქუჩებს შორის (იხ. საბაზისო რუკა).მისი ფართობი შეადგენს 4700 კვ.მ-ს და მოიცავს 3 მიწის ნაკვეთს, რომელთა საერთო ფართობი შეადგენს 2730,00 კვ.მ-ს.
გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს ქალაქის ისტორიულ ნაწილს, ჩამოყალიბებულია კვარტალური განაშენიანებით, მასზე განთავსებულია საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები, იგი სრულად ინტეგრირებულია ქალაქის ურბანულ ქსოვილში, როგორც ფუნქციური და ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით, ასევე ქუჩათა ქსელით.

2.2. გეომორფოლოგია

გეგმარებითი ერთეული და საპროექტო ტერიტორია გეოგრაფიულად მდებარეობს საქართველოს სამხრეთ-დასავლეთ რეგიონში, ქალაქ ბათუმის ცენტრალურ ნაწილში, რუსთაველის ქუჩაზე. მოედანი განლაგებულია, ზღვისპირა აკუმულაციურ ტერასაზე. იგი აგებულია უმეტესად მესამეული და მეოთხეული ასაკის ფორმაციებით; ზღვისპირა დადაბლებულ ზოლში მეოთხეული ნალექებია გავრცელებული. ისინი წარმოდგენილია უმეტესად მდინარეული და ზღვიური ტიპის ნალექებით, რომლებითაც აგებულია სხვადასხვა ასაკის ტერასები.

მოედნის ლითოლოგიურ სტრუქტურაში, გრუნტის წყლის დონე გამოვლენილია - 2.5-3,7 მეტრ სიღრმეზე ხრეშში. ჩატარებული საველე სამუშაოების მონაცემების მიხედვით შედგენილი საგამოკვლევო ჭაბურღილების გეოლოგიურ-ლითონოგიური სვეტების ჭრილებიდან იკვეთება გეოლოგიური აგებულების სამი ფენა:თანამედროვე ტექნოგენური ნაყარი, წარმოდგენილია ხრეშოვანი გრუნტებით, რომლებიც გავრცელებულია ტერიტორიის ჩრდილოეთ და ცენტრალურ ნაწილში, დაძიებული სიმძლავრით 0,6 - 1,2 მ.; თიხნარი, რბილპლასტიური კონსისტენციის, მოშაო ყავისფერი, ჩანართების გარეშე. გავრცელებულია მთელ ტერიტორიაზე, დაძიებული სიმძლავრით 0,6 მ.; ხრეში - კენჭნარი, ხვინჭა, იშვიათად კაჭარის ჩანართებით, საშუალომარცვლოვანი ფრაქციის ქვიშების შემავსებლით. გავრცელებულია მთელ ტერიტორიაზე, დაძიებული სიმძლავრით 12,2.-.13,4 მ. უბნის ამგებ გრუნტებში გამოიყოფა ერთი საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი (სგე): 1 სგე - ფენა 3 - ხრეში. უბანზე გავრცელებული გრუნტები, სეისმიური თვისებების მიხედვით, მიეკუთვნება II კატეგორიას, რაც სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიხედვით იძლევა საფუძველს, რომ სეისმურობა არ გაიზარდოს და დარჩეს უცვლელი.

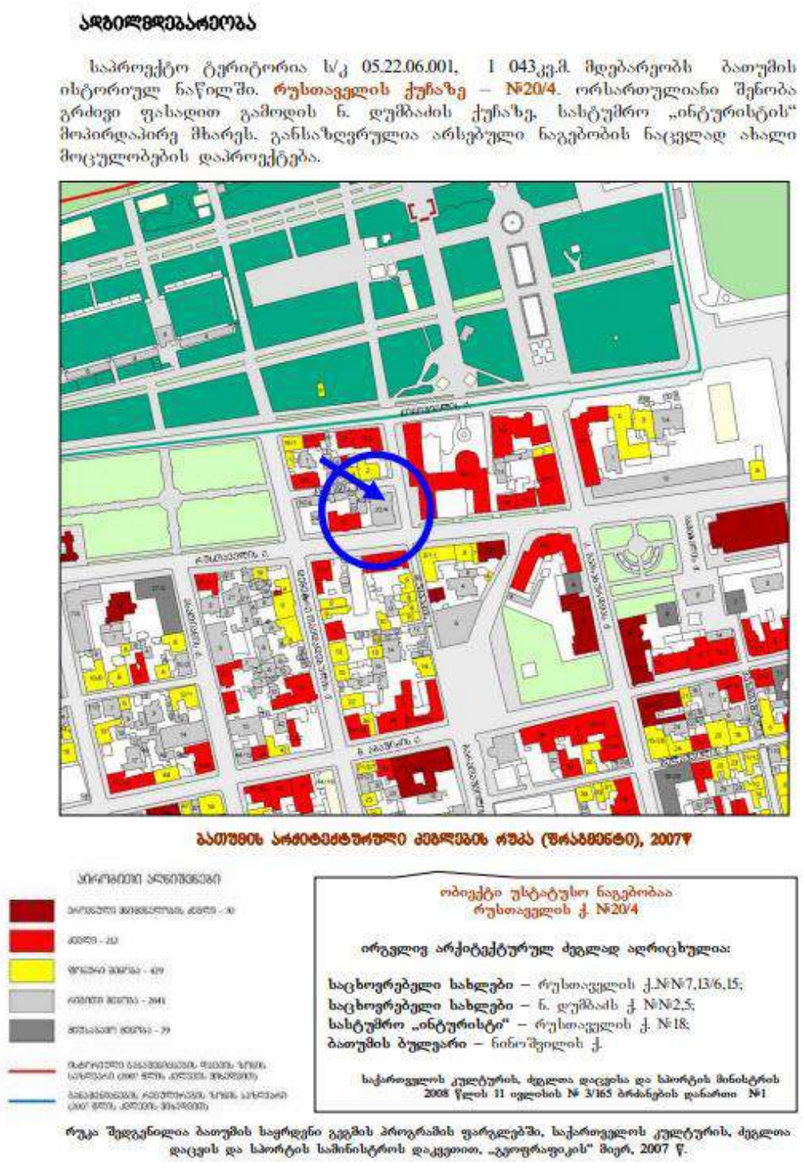
ტერიტორია მდგრადია და არ შედის სტიქიური გეოლოგიური პროცესების საშიშროების ზონაში.

დეტალური გეომორფოლოგიური კვლევა წარმოდგენილია საბაზისო მონაცემებში და საინჟინრო-გეოლოგიურ დასკვნაში.

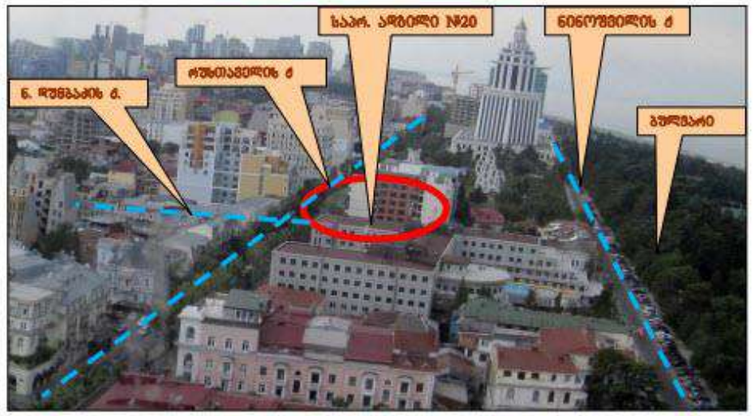
2.3. ბუნებრივი და კულტურული ფასეულობები

გეგმარებითი ერთეული არ მდებარეობს ბუნებრივი ფასეულობების. მათ შორის მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების არეალში ან/და მათ სიახლოვეს (იხ რუკა).
გეგმარებითი ერთეული არ მდებარეობს არქეოლოგიური დაცვის ზონებში, აღნიშნულ ტერიტორიაზე არ გამოვლენილა ღირებული მატერიალური და არამატერიალური ობიექტები. კულტურული მემკვიდრეობის პორტალის მიხედვით (იხ. რუკა), გეგმარებით ერთეულზე, რუსთაველის ქუჩა 21-ში განთავსებული იყო უძრავი ძეგლი-საცხოვრებელი სახლი, რომელიც დაინგრა 2010 წელს.
კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები წარმოდგენილია მიმდებარე კვარტლებში, რომელთა აღწერა და დახასიათებები მოცემულია საბაზისო მონაცემებში, ხოლო ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა წარმოდგენილია ქვემოთ.

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა



ᲑᲐᲗᲣᲛᲘᲡ ᲐᲔᲠᲝᲤᲝᲢᲝ, (ᲨᲠᲐᲤᲛᲔᲜᲢᲘ), 2014წ



ᲨᲣᲜᲘᲡ ᲮᲔᲓᲘ ᲧᲝᲤᲘ. ᲡᲐᲡᲢᲣᲛᲠᲝ „ᲛᲘᲓᲔᲚᲐᲜᲘ“, 2015წ.

ბანაშენიანების განვითარება

ბათუმის განვითარებას შეგვიძლია თვალი გავადევნოთ, აჭარის საქართველოსთან დაბრუნების და მისი რუსეთის იმპერიასთან შეერთების შემდეგ – 1878 წლიდან. თუმცა ამ დროისთვის უკვე ფაქტობრივად განსაზღვრული იყო ქალაქის გეგმარება და ძირითადი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები, რასაც ეტყობოდა იმდროინდელი ევროპული ქალაქგეგმარების გავლენა.

სულთან ***აბდულ აზიზის*** (1861–1876) მიერ გაცემულ ფირმანში ნათქვამია, რომ „ტრაპიზონის ვილაიეთის ვალიმ, ვეზირმა ***ესად მეჰმედ ემინ მეხლის ფაშამ*** თავის მოხსენებაში დასვა საკითხი ბათუმის ნავსადგურის ჩრდილო–დასავლეთ ნაწილში ახალი ქალაქის აშენების შესახებ, რომელიც იქნებოდა ლაზისტანის საფაშოს ცენტრი“. ამავე დოკუმენტში, ფაქტობრივად განსაზღვრულია „ახალი ქალაქის“ გეგმარებითი წყობა და ძირითადი ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრები – უთუოდ, იმდროინდელი ევროპული ქალაქგეგმარების გავლენით. ქალაქის დასაგეგმარებლად სულ გამოიყო დაახლოებით 42 ჰა ტერიტორია, „ . . . რომელიც გეომეტრიის წესის მიხედვით ყველა მიმართულებით ქუჩების გაყვანით უნდა დაიყოს ნაწილებად. სიგანე ქუჩის 12 არშინი (დაახლოებით 8,5 მეტრი – ვ.ვ.) უნდა იყოს . . .“

რუსეთის იმპერიის ხელში ბათუმის გადასვლისთანავე იწყება ქალაქის სწრაფი განვითარება, რასაც ხელს უწყობს 1883 წელს ბათუმამდე ბაქო-თბილისის რკინიგზის ხაზის მიყვანა, ძირითადად, ბაქოს ნავთობპროდუქტების შემდგომი ექსპორტის მიზნით. 1907 წელს ბაქო-ბათუმის ნავთობსადენის მშენებლობის დასრულების შემდეგ ბათუმის, როგორც გარე ვაჭრობაზე ორიენტირებული პორტის, მნიშვნელობა კიდევ უფრო გაიზარდა.

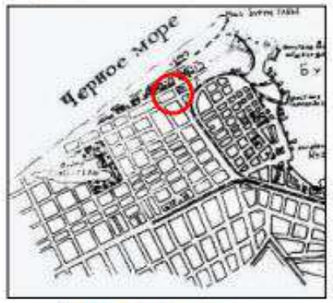
ძველი ბათუმი, 1900-იანი წწ
(ხედი ზღვისკენ)

ძველი ბათუმი, 1900-იანი წწ
(ხედი ეკლესიისკენ)

განაშენიანება პრაქტიკულად დასრულდა XXს-ის ათიან წლებში. აქ არსებობდა ორ-სამ სართულიანი განაშენიანება. XXს-ის 30-იანი წლებიდან შენდება 4-5 სართულიანი მოზრდილი ნაგებობები. XXს-ის II ნახევარში ბათუმის ზოგი უბნის მსგავსად უბნის სტრუქტურა შეიცვალა და ქალაქმშენებლობითი ინტენსივობა ამ უბანსაც შეეხო.

ბათუმის გეგმა 1878წ.

ბათუმის გეგმა 1887წ.



ბათუმის გეგმა 1900წ.

ბათუმის გეგმა 1914წ

ბათუმის ხედი აღმოსავლეთიდან, XXს-ის დასაწყისი

ამ დროისთვის ბათუმი ხუთ საპოლიციო უბნად იყო დაყოფილი. ჩვენთვის საინტერესო უბანს „ნურიე“ ეწოდებოდა. იგი მოიცავდა კონცხის სამხრეთ ნაწილს, ბარათაშვილის ქუჩაზე გამავალი რკინიგზის სამხრეთით. ეს ყველაზე არისტოკრატიული, ევროპული, პრესტიჟული უბანი იყო; აქ თავმოყრილი იყო თითქმის ყველა სასწავლო დაწესებულება, რკინიგზის სამგზავრო სადგური, კათოლიკური და მართლმადიდებლური ტაძარი, სამედიცინო დაწესებულებები, სავაჭრო ობიექტები. ქუჩები კეთილმოწყობილი და გამწვანებული იყო. აშენდა ახალი ტიპის საცხოვრებელი სახლები რის შედეგადაც თანდათანობით „ევროპული“ ქალაქის იერს იძენდა;

- ***განაშენიანების გეოგრაფიული ხასიათი***

განაშენიანება განვითარებულია ზღვიპირა კონცხის სანაპირო ზოლის გასწვრივ, ვაკე ტერიტორიაზე. მისი გრუნტი წარმოქმნილია ზღვისა და მდინარე ჭოროხის მრავალსაუკუნოვანი ნატანით.

ამ გეოგრაფიულმა და ისტორიულმა რეალიებმა გარკვეულწილად განაპირობა ბათუმის განაშენიანების არქიტექტურული ხასიათი.

- ***განაშენიანების არქიტექტურული ხასიათი***

XXს-ის პირველ ნახევარში ჩამოყალიბებული, ბათუმის ისტორიული ნაწილის განაშენიანების არქიტექტურული სახე წარმოადგენს რუსეთის იმპერიაში XXს-ის დასაწყისში საყოველთაოდ გავრცელებულ ფსევდოკლასიცისტური და სოციალისტური ეპოქის 1930-50იანი წლების ე. წ. სტალინური არქიტექტურული სტილის ნაზავს.

ზოგადსტრუქტურული თვალსაზრისით ბათუმის განაშენიანებას აქვს ზოლოვანი გეგმარებითი ხასითი: ზღვის პლაჟი – საზოგადოებრივი ბაღ-პარკები (ბულვარი) – საზოგადოებრივ-საქმიანი ფუნქციების დომინირების ზონა – სამოსახლო ზონა;

განაშენიანების სისტემა აგებულია ქუჩების მართკუთხა ბადეზე და დაგეგმარების ზონირებაზე – შიდაკვარტალური, „თავისუფალი“ დაგეგმარება;

 აეროზოტო 2000-იანი წწ.

ჩვენთვის საინტერესო ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა ერთში (სსზ-1) – რუსთაველის, ნ. დუმბაძის, ალ. სამსონიას და დემეტრე თავდადებულის ქუჩების პერიმეტრებით მოცული კვარტალი. სამშენებლო პარამეტრებია კ1 0.6, კ2 2=3-დე. აქ ძირითადი აქცენტი ქუჩების პერიმეტრებზეა გამახვილებული, შიდაკვარტალური განაშენიანება კი ოდნავ მცირემასშტაბური და გამეჩხერებულია.

- ***განაშენიანების სივრცობრივ-გეგმარებითი სტრუქტურა***

ეს უბანი თავიდანვე რეგულარული განაშენიანებით დაიგეგმა, თუმცა უშუალოდ კვარტალთა გენეზისი და შემდგომი განვითარება წინასწარ კი არ იყო დაგეგმილი, არამედ სხვადასხვა დროის (XIXს-ის II ნახ-დან – XXს-ის 20-იან წლებამდე) და კონფიგურაციის სახლების საშუალებით არის შექმნილი. მთავარი იყო გეგმარებითი პრინციპი, ნასაზრდოები თავისი დროის ყოფით-სოციალური და მხატვრულ-ესთეტიკური მოთხოვნილებებით – მწკრივული განაშენიანება კვარტლების პერიმეტრზე (დროის მხატვრული ესთეტიკის შესაბამისი და დამკვეთის შეძლებაზე დამოკიდებული ფასადები) და ღია აივნები (ზოგჯერ თავიდანვე შემინული) თავისუფალი მოხაზულობის მქონე შიდა ეზოებისკენ.

კვარტალების დაგეგმარებისას დამახასიათებელი ნიშანი იყო სოციალური ასპექტებიდან გამომდინარე ნაგებობათა იერარქიულობა, რაც გვხვდება ჩვენს განსახილველ უბანშიც – მოზრდილი, მეტ-ნაკლებად ღირებული ნაგებობები „ცენტრალურ“ ქუჩაზე და ნაკლები არქიტექტურული ღირებულების შენობები შიდა განაშენიანებაში. ეს ნაგებობები წარმოადგენდნენ ცენტრალურ ქუჩებზე გამომავალი სახლების დამხმარე ნაგებობებს – მოსამსახურე პერსონალის სახლებს, ფარეხებს ეტლებისთვის, თავლებს და სხვ. თავდაპირველად ამგვარ ნაგებობებს, მთავარ შენობასთან ერთად გარკვეული ფუნქციური კომპლექსის სახე ჰქონდა და გარკვეულ ურბანულ ღირებულებასაც შეიცავდა, თუმცა შემდგომმა მინაშენებმა და გადაკეთებებმა თითქმის ყოველ მათგანს დაუკარგა თავდაპირველი სახე და მხატვრულ-არქიტექტურული ღირებულება.

- ***ლოკალური უბნის ქუჩების განვითარება***

ქუჩების ქსელი აქ ჩაისახა XIX ს-ის შუა პერიოდში და ჩამოყალიბდა XIX ს-ის ბოლოს. თავიდან ბათუმის გეგმებზე ქუჩების სახელწოდებები ჯერ კიდევ არ იყო აღნიშნული. სახელწოდებები მათ დაერქვა მხოლოდ XIX ს-ის ბოლოს.

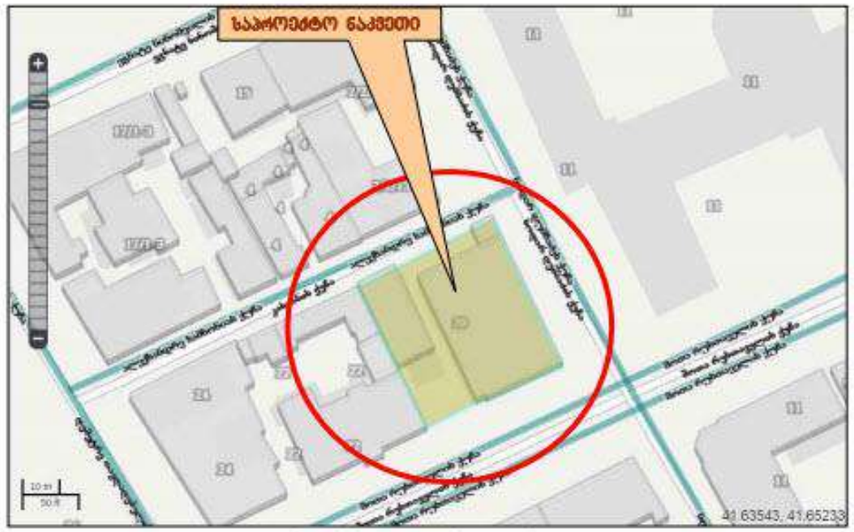
სახელის გარეშე – 1878წ. გეგმაზე;
სმეკალოვის ქ. – 1914წ. გეგმაზე;
რუსთაველის ქუჩა – 1920-იანი წლებიდან და დღემდე;

სახელის გარეშე – 1878წ. გეგმაზე;
ტაძრის – 1902წ. გეგმაზე;
კომკავშირული – 1920-იანი წლებიდან;
ნოდარ დუმბაძის ქუჩა – 1990-იანი წლებიდან და დღემდე;

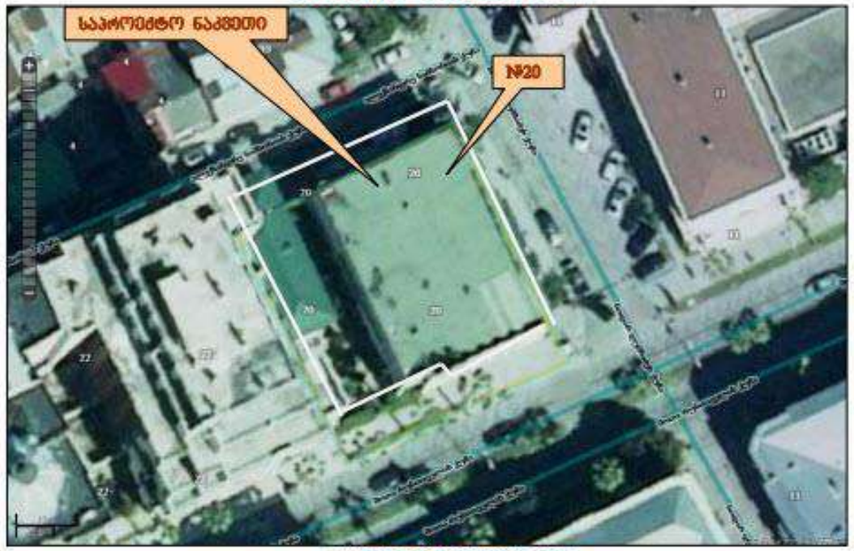
სახელის გარეშე – 1878წ. გეგმაზე;
კ. კომაროვის – 1914წ. გეგმაზე;
ს. შაუმიანის – 1920-იანი წლებიდან;
დემეტრე თავდადებულის ქუჩა. – 1990-იანი წლებიდან და დღემდე;

არ არსებობს – 1878წ. გეგმაზე;
სახელის გარეშე – 1914წ. გეგმაზე;
მ. კახიანის – XXს-ის შუა პერიოდიდან;
ალ. სამსონიას ქუჩა – 2000-იანი წლებიდან და დღემდე;

საპროექტო ტერიტორიის სტრუქტურა



საგზისაგარეთო ბეჭდა, 2000-იანი წწ



საპროექტო ნაკვეთი, 2016წ

საპროექტო ტერიტორიაზე (ნაკვეთის ს/კ 05.02.47.005, 1972კვ.მ.) არსებული ძირითადი ნაგებობა მაროკუთხა ფორმისაა და შემოფარგლულია რუსთაველის

ნ. დუმბაძის და ალ. სამსონიას ქუჩებით. შენობაზე მიდგმულია მცირე მინაშენები. შიდა წაგრძელებულ ეზოში კი, დგას ორსართულიანი სახლი.

აეროფოტო 2010წ.

ზენის ხედი, 2015წ.

საპროექტო ნაგებობა გვერდით მდგომ შენობებთან ერთად საკმაოდ მოცულობითია. თუმცა, ჩაკარგულია მოზრდილ ნაგებობათა შორის და არ აღიქმება ზედხედებიდან. ეს გარემოება ნათლად ჩანს ზედა ფოტოზე.

საპროექტო ნაგებობა აღიქმება მხოლოდ რუსთაველისა და ნ. დუმბაძის ქუჩების ქვედა ვექტორებიდან.

ბანაშენიანება და ნაგებობები საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ

ინტურისტის შენობა, 2015წ.

2019წ

საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლია.

ინტურისტის შენობა, 2015წ

რუსთაველის ქუჩის ვექტორი საპროექტო ნაგებობასთან სწორხაზოვანია. აქ დაახლოებით ერთი გაბარიტის მქონე ნაგებობები ჩარიგებულია ქუჩის ორთავე

რუსთაველის ქუჩის ვექტორი 2019წ.

არსებულ ნაგებობათა უმრავლესობა

მათ შორის უმნიშვნელოვანესია ინტურისტის შენობა რომელიც 1939 წელს აიგო ალექსანდრე ნეველის სახელობის მართლმადიდებლური ტაძარის ნაცვლად, არქიტექტორ შუსეევის პროექტით. შენობა ორჯერ გადაკეთდა - 1979-1980 და 2005-2006 წლებში. მეორე გადაკეთებისას მან დაკარგა მხატვრული ხარისხი. თუმცა, მაინც წარმოადგენს ბათუმის ერთ-ერთ საუკეთესო კონსტრუქტივისტულ ნაგებობას.

მხარის პერიმეტრზე. უკანასკნელ წლებში ოდნავ მოშორებით აშენდა რამდენიმე მრავალსართულიანი ნაგებობა.

ხედი ნ. დუმბაძის ქუჩიდან

ალ. სამსონიას №4, 2017წ

საპროექტო ტერიტორიის მოპირდაპირე კენტრიცხვებიან მხარეს, ორი სამსართულიანი საცხოვრებელი სახლი დგას №13/6 (XXს-ის დასაწ;ისი) და №13 (1892წ.) ორთავე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლია. სამსართულიანი საცხოვრებელი სახლი დგას ინტურისტის მოპირდაპირე მხარეს – №11, ნ. დუმბაძის ქუჩის კუთხეში. იგი ფონური ნაგებობაა. არქიტექტურული ძეგლია ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ალ. სამსონიას და დემეტრე თავდადებულის ქუჩების კუთხეში – №3/6 (XXს-ის დასაწ.). იქვე დგას ფონური ღირებულების ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი №4. სამწუხაროდ არქიტექტურული ძეგლის ნაცვლად – №22, საპროექტო ტერიტორიის გვერდით,

რამდენიმე წლის წინ აშენდა მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც შესაძლებელია შეუსაბამო ნაგებობად ჩავთვალოთ.

ნაგებობები საპროექტო ტერიტორიაზე

ხედი სამხრეთიდან, 2019წ.

ხედი სამხრეთიდან, 2019წ.

ხედი სამხრეთიდან, 2019წ.

ხედი აღმოსავლეთიდან, 2019წ.

ხედი ჩრდილოეთიდან, 2019წ.

ხედი დასავლეთიდან, 2019წ.

მთავარი ნაგებობაში ერთ დროს კომისარიატი იყო განთავსებული. შემდეგ შენობა გადავიდა კერძო სარგებლობაში და მოხდა ნაგებობის რამდენიმე რეკონსტრუქცია. უკანასკნელ ხანს ამ შენობაში განთავსებული იყო კერძო კლუბი და კაფე. შენობა რეალურად ორსართულიანია. თუმცა გამოირჩევა საკმაოდ მაღალი სართულებით, დგას შემაღლებულ ცოკოლზე აქვს მაღალი პარაპეტი და ამიტომ საკმაოდ მასშტაბურად გამოიყურება. ფასადები გალესილია და დაფერილია მოყვითალო ტონით. მთავარი ფასადი ნ. დუმბაძის ქუჩიდანაა. ფლანგებზე კონსტრუქტივისტული რიზალიტებია. ცენტრში კი, პილასტრები. ორთაევ სართული დასახსრულია ვიწრო, შეეული ღიობებით.

ცენტრში რამდენიმე საფეხურიანი ერთსვლიანი კიბეა წინფრით. დანარჩენი ფასადები ძირითადად ყრუა და მხოლოდ რამდენიმე ღიობია დატანილი.

ნაგებობის მასალად გამოყენებულია რკინაბეტონი. კარ-სარკმელთა მოჩარჩოებისთვის გამოყენებულია ხის მასალა. უკანასკნელი რემონტების დროს გამოყენებულია სხვადასხვა ტიპის თანამედროვე მასალა. ინტერიერი არაფრით არის გამორჩეული. მხატვრულ-დეკორაციული ელემენტები მარტივი სახისაა.

მსგავსი არალირებული ინტერიერი აქვს ეზოში მდგომ ორსართულიან ნაგებობას.

დასკვნა და რეკომენდაციები:

საარქივო და ადგილზე ნატარებულმა კვლევამ გვიჩვენა შემდეგი:

1. საპროექტო ტერიტორიაზე დგას მოზრდილი მთავარი მართკუთხა ნაგებობა მცირე მინაშენებით და მომცრო ორსართულიანი შენობა შიდა წაგრძელებულ ეზოში, რუსთაველის ქუჩიდან შემოზღუდული ლითონის მესერით. ეს ნაგებობები შემოფარგლულია რუსთაველის, ნ. დუმბაძისა და ალ. სამსონიას ქუჩებით და სამხრეთისკენ მდგომი, რამდენიმე წლის წინ აშენებული (შეუსაბამო მოცულობისა და არქიტექტურული სახის) მრავალსართულიანი სახლით;

2. მთავარი ორსართულიანი ნაგებობა XXს-ის II ნახ-ში არის გადაკეთებული. ბოლოს ამ შენობაში გახსნილი იყო კლუბი და კაფე;

3. ამ ნაგებობაში ასახულია XXს-ის დასასრულის მხატვრული ესთეტიკა და ერთგვარად მისადაგებულია უბნის ზოგად არქიტექტურულ გარემოსთან;

4. შენობა უსტატუსოა და არ წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით ღირებულ ობიექტს;

5. XXIს-ის დასაწყისში ამ ნაგებობაში მოხდა გარკვეული სტრუქტურულ-გეგმარებითი ცვლილება. რამდენჯერმე ნანს ნატარებული ინტერიერის და ფასადების რემონტი, რაც ამჟამადაც არ არის დასრულებული;

6. ასევე უსტატუსოა და არავითარი მხატვრული ღირებულება არ აქვს ეზოში მდგომ ორსართულიან ნაგებობასაც, სადაც ასევე კაფე იყო მოწყობილი;

რეკომენდაციები:

7. მთავარი და ეზოში მდგომი ნაგებობების როგორც ფასადები, ასევე ინტერიერი არ არის ღირებული არქიტექტურულად და შესაძლებელია მათ ნაცვლად ახალი მოცულობის დაპროექტება. იგივე შეიძლება ითქვას ტერიტორიაზე მდგომ სხვა მცირე მოცულობებზეც;

8. ამგვარად, ახალი მოცულობების დაპროექტება შესაძლებელი ჩანს რეკომენდაციების გათვალისწინებით;

9. საგულისხმოა, რომ XXIს-ის დასაწყისში მოხდა ამ კვარტალის განაშენიანების გამსხვილება და გარკვეული სტრუქტურულ გეგმარებით სახის ჩამოყალიბება. ამ თვალსაზრისით ახალი მოცულობების დაპროექტებისას შესაძლებელია ამ გარემოების გათვალისწინება და საპროექტო ტერიტორიაზე ოდნავ გაზრდილი მასშტაბის მოცულობების დაპროექტება მსგავსი სტრუქტურული და გეგმარებითი სახით, ქუჩიდან გახსნილი L-ის ან П–ს ფორმით. ოღონდ ზღვრულად დოზით, რათა ახალი მოცულობები არ ამოვარდეს კვარტალის ზოგადი ისტორიული კონტექსტიდან. პირველ რიგში მან არ უნდა დაირღვიოს ინტურისტის

შენობა ქუჩების ვექტორებიდან, როგორც მოცულობითი ასევე არქიტექტურული კონტექსტით;

10. აქ სასურველია უბნისთვის დამახასიათებელი არქიტექტურული ესთეტიკის ახალი მოცულობების დაპროექტება. მაგრამ, არა ეპოქის ზუსტი ასლების (რასაც ხშირად ბუტაფორიულობისკენ მიეყავართ) შექმნა, არამედ ისტორიული ეპოქის შესაბამისი პროპორციების გამოყენება, როგორც ზოგადი სტრუქტურის, ასევე ცალკეული მოცულობითი ერთეულების შერჩევისას. სასურველია ზოგან ქანობიანი გადახურვების გამოყენება და მათში მცირე ტერასების ჩასმა;

11. ამასთან, შესაძლებელია, განსაზღვრული ინტენსივობის, ახალი გამომსახველობითი ფორმების ძიებაც, ისტორიულად ჩამოყალიბებულ ურბანულ მახასიათებლებთან კონტექსტში;

12. ასევე, სასურველია ახლავე იყოს წარმოდგენილი საპროექტო წინადადებები, ახალი შენობის ფუნქციის, საინჟინრო აღჭურვის და საზოგადოებრივი სივრცის კეთილმოწყობის შესახებ;

13. წარმოდგენილი უნდა იყოს ერთი და იგივე ხედიდან არსებული სიტუაციის ფოტოები და ფოტომონტაჟები ახალი მოცულობის ჩვენებით, სხვადასხვა რაკურსიდან და ზედხედიდან, რათა ნათლად აისახოს ის მოცულობითი ცვლილება რაც მოყვება ახალმშენებლობას;

14. გასათვალისწინებელი უნდა იყოს ასევე მშენებლობის ხარისხიც;

დოკუმენტაცია:

საარქივო ფოტოები – შემორჩენილია XIX საუკუნის მეორე ნახევრის ბათუმის რამდენიმე პანორამული ფოტო სადაც აღბეჭდილია ეს უბანი, თუმცა ამ ფოტოებზე ჯერ სახლი არ არის აშენებული;

ახალი ფოტოები – ნაგებობათა ფოტოები;

ძველი ბათუმის გეგმები – ბათუმის გეგმები: 1878წ. 1887წ, 1900წ. 1914წ.

შეფასება:

კულტურულ ისტორიული – ეს ნაგებობა ბათუმის XXს-ის II ნახევრის სახლია. იგი იმ ეპოქისთვის სტრუქტურული თვალსაზრისით ჩვეული ნაგებობა იყო;

მხატვრულ-რქიტექტურული – სახლი მეტ-ნაკლებად ჩაწერილია ბათუმის ამ უბნის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში და მორგებულია ადგილმდებარეობას. სახლი თავისი საფასადე სტრუქტურით მკაფიო აქცენტს ქმნის და განსაზღვრავს განაშენიანების ხასიათს.

სტატუსი – ეს ნაგებობა უსტატუსოა.

ხელოვნებათმცოდნე – გია ჭანიშვილი
22.09.2019წ.

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 ერთეული არსებული მდგომარეობით არ ახდენს უარყოფით გავლენას გარემოს საერთო მდგომარეობაზე, მასზე არ არის განთავსებული, ჰაერის, წყლის და ნიადაგის დამაბინძურებელი მასშტაბური ობიექტები. გეგმარებითი ერთეულის მთლიანი ფართობი დაფარულია ნაშენი ტერიტორიით, მომიჯნავე ქუჩები მოპირკეთებულია ბუნებრივი ქვით, გრუნტის წყლები ჩაედინება როგორც გამწვანების ადგილებში, ასევე სანიაღვრე არხებში (მათი 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 „ძველ ბულვარში“, ეგ. ნინოშვილის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 07^{00} საათიდან 24^{00} საათამდე - 35 **LA** ექვ. დბ. **A** და 40 **LA** მაქ. დბ. **A**, ხოლო 24^{00} საათიდან 07^{00} საათამდე - 20 **LA** ექვ. დბ. **A** და 25 **LA** მაქ. დბ. **A**. (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 20 მეტრის რადიუსში).
- დ) მოსაზღვრე საცხოვრებელი განაშენიანების ტერიტორიაზე 07^{00} საათიდან 24^{00} საათამდე - 35 LA ექვ. დბ. A და 40 LA მაქ. დბ. A, ხოლო 24^{00} საათიდან 07^{00} 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 07^{00} საათიდან 24^{00} საათამდე - 25 LA ექვ. დბ. A და 30 LA მაქ. დბ. A (გაზომვის პარამეტრი დაწესებულებიდან 10 მეტრის რადიუსში), ხოლო 24^{00} საათიდან 07^{00} 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

გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს ქალაქ ბათუმის ისტორიულ ნაწილს, რომლის განაშენიანება დასრულდა მე-20 საუკუნის დასაწყისში. შენარჩუნებულია განაშენიანების ჩამოყალიბებული სტრუქტურა. მატერიალური გარემო გამოირჩევა ისტორიულ-არქიტექტურულ სტილთა მრავალფეროვნებით. გეგმარებითი სტრუქტურა მართკუთხედის ფორმისაა, პერიმეტრული მოშენებით, შიდა ეზოებით. განაშენიანების სახეობა არის დახურული ტიპის. ქუჩების ქსელი ეყრდნობა ადგილობრივი საქალაქო მნიშვნელობის ქსელს, ძირითადად მართობულია და ატარებენ კვარტალურ ხასიათს. კაპიტალური ფონდი განახლებულია. განაშენიანებული ტერიტორია სწორი მარტივი რელიეფისაა. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა რეკონსტრუირებულია და განახლებულია ბოლო წლებში.
გეგმარებით ერთეულის ინტენსიური ათვისება დაიწყო 2010 წლის შემდგომ და მასზე განთავსდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, საპროექტო ნაკვეთზე ასევე განთავსებულია საბჭოთა პერიოდში აშენებული შენობა.

2.5.1. განაშენიანებისა და გამოყენების სახეობების სტრუქტურა

ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმით გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ცენტრის ზონაში (შზ-2), რომელშიც განაშენიანების სახეობა - შენობა-ნაგებობის განთავსების სახეობა მიწის ნაკვეთის გვერდითი საზღვრების მიმართ შეიძლება იყოს როგორც დახურული, ისე ღია.

გამოყენების ნებადართული სახეობებია:
ა) მრავალფუნქციური შენობა;
ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
ზ) სასტუმრო;
თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
ი) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
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 საკვლევ ტერიტორიაზე გამოყენების სახეობა შერეულია - საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები, განაშენიანების სახეობა არის დახურული.

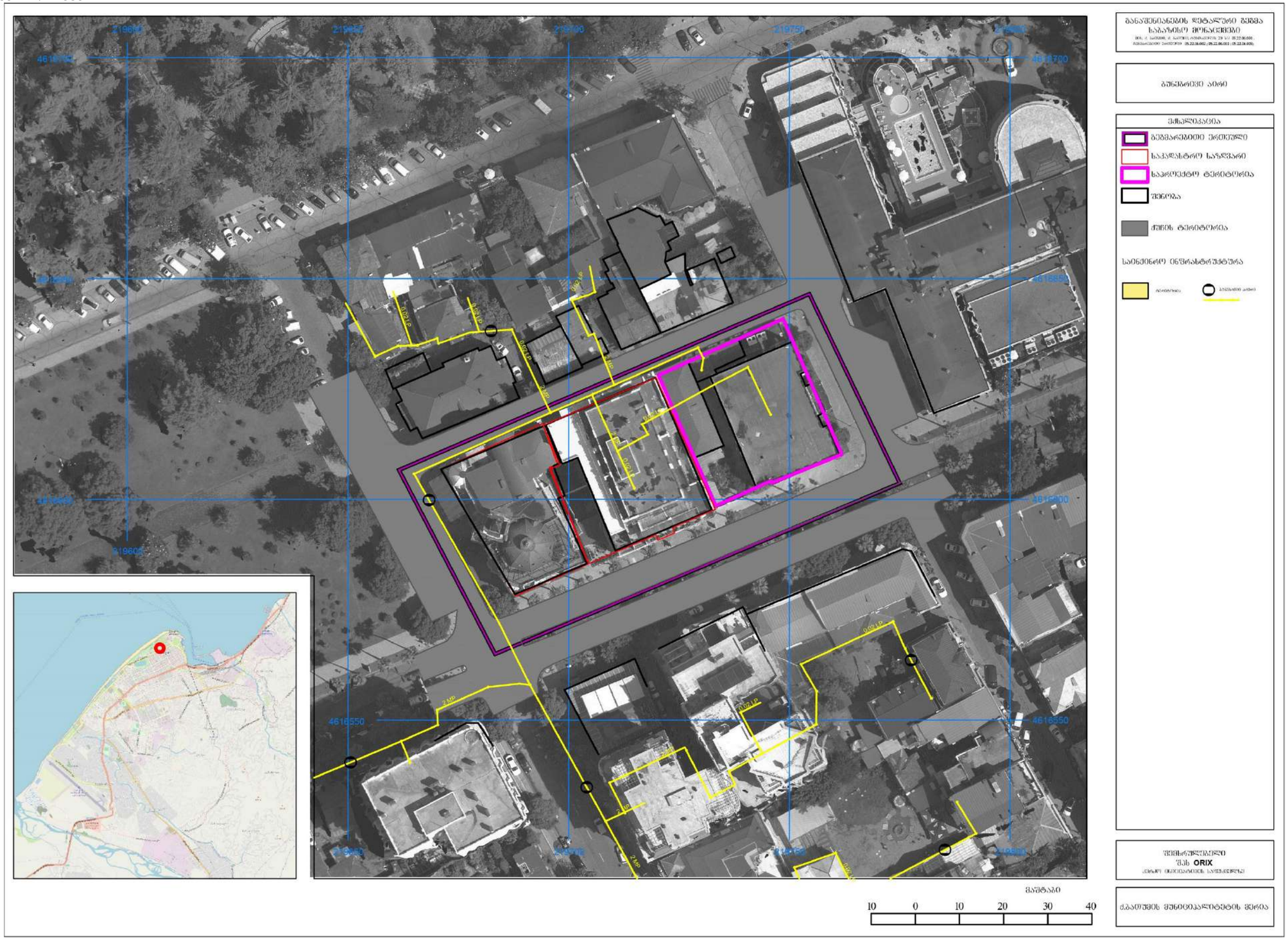
2.5.2. ინფრასტრუქტურა: სოციალური, სატრანსპორტო და ტექნიკური

სოციალური ინფრასტრუქტურა, მათ შორის ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების, რელიგიური და/ან საკულტო ობიექტები გეგმარებით ერთეულზე არ არის განთავსებული, აღნიშნული ობიექტები, მათ შორის დრამატული თეატრი, საზაფხულო თეატრი, თოჯინების თეატრი, საჯარო ბიბლიოთეკა, საკონსტიტუციო სასამართლო, აჭარის მთავრობის ადმინისტრაცია, ტელევიზია, სამშობიარო სახლი, ეკლესია და სხვა, განთავსებულია მიმდებარე კვარტლებში (იხ. თემატური, საბაზისო რუკა და მონაცემები).

გეგმარებითი ერთეული უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით. მომიჯნავე ქუჩები მოწესრიგებულია შესაბამისი საგზაო ნიშნებითა და შუქნიშნით. ნოდარ დუმბაძის და დიმიტრი თავდადებულის ქუჩების შესაბამის მონაკვეთებში მოწყობილია ავტოსადგომები. შ. რუსთაველის ქუჩა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის, ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზას. იგი მოწყობილია ორმხრივი ორზოლიანი მოძრაობისათვის, შუაში გამწვანებული გამყოფი ზოლით და ქვაფენილით მოკირწყლული, განკუთვნილია მსუბუქი ავტომობილებისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოძრაობისათვის. სატვირთო ავტომობილების, მისაბმელიანი და ნახევარმისაბმელიანი სატრანსპორტო საშუალების მოძრაობა აკრძალულია. ნ. დუმბაძის ქუჩა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის შიგა საქალაქო გზას, ცალმხრივი მოძრაობით (ნინოშვილიდან–რუსთაველის ქუჩის მიმართულებით), მოკირწყლულია ქვაფენილით. ა. სამსონიას ქუჩა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის

შიგა საქალაქო გზას, ორმხრივი მოძრაობით, მოკირწყლულია ქვაფენილით. დ. თავდადებულის ქუჩა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის შიგა საქალაქო გზას, ორმხრივი მოძრაობით, ქვაფენილით მოკირწყლული. აღნიშნული ქუჩების დეტალური ინფორმაცია წარმოდგენილია საბაზისო მონაცემებში.

გეგმარებითი ერთეული უზრუნველყოფილია საინჟინრო-კომუნალური ინფრასტრუქტურით, რომელთა სიმძლავრეები აღწერილია საბაზისო მონაცემებში, ხოლო სასტუმროს წყალმომარაგება/წყალარინებასთან, გაზიფიცირებასთან და ენერგომომარაგებასთან დაკავშირებული შესაბამისი ორგანიზაციების მიერ გაცემული სათანადო დოკუმენტაცია და დასკვნები წარმოდგენილია ქვემოთ.



O-SGG-CSH-LT-2021-8-9/034369457

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.niygas.ge
www.socargas.ge

მპს „ORIX"-ის დირექტორს
ბატონ ზვიად ხავლომვილს

№ O-SGG-CSH-LT-2021-8-9/03
09.08.2021

ბატონო ზვიად

თქვენი 2021 წლის 4 აგვისტოს I-SGG-FOA-ST-2021-8-4/20 მომართვის პასუხად გაცნობებთ, რომ ქ.ბათუმი სამსონიას ქუჩაზე განთავსებულია მპს "სოკარ ჯორჯია გაზის" საკუთრებამი არსებული სამუალო წნევის დ=63-იანი მიწისქვეშა პოლიეთილენის გაზსადენი.

რაც შეეხება აღნიშნულ გაზსადენზე მიერთების შესაძლებლობას იგი განისაზღვირება მის შემდეგ, რაც დაზუსტდება და წარმოდგენილი იქნება კონკრეტული პროექტისთვის საჭირო გაზის მაქსიმალური მოცულობა და მუმა წნევა.

პატივისცემით,
აჭარის რეგიონალური ოფისის
დირექტორის მოვალეობის მემსრულებელი
ვ.ბერიმვილი

ი. დიასამიძე
577 69 67 23

2021

N 03
04.08.2021

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

შპს „ORIX"-ის (ს/№245621037)
დირექტორის ზვიად ხავლოშვილის

საკონტაქტო მონაცემები:
მის: საქართველო, ქ. ბათუმი, თაყაიშვილის ქ., N13
მობ.ტელ. ნომ. 595 72 40 30

განცხადება

გაცნობებთ, რომ შპს „ORIX"-ს მიერ ქალაქ ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მიწის ნაკვეთზე ს.კ. N05.22.06.001, დაგეგმილია მრავალსართულიანი სასტუმროს მშენებლობა.
აღნიშნულთან დაკავშირებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ 2021 წლის 29 იანვარს გამოიცა №14.14210299 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქ. N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე N05.22.06.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე".
აღნიშნული განაშენიანების გეგმა მუშავდება იმ კვარტლის მიმართ, რომელიც მოქცეულია შოთა რუსთაველის, ნ. დუმბაძის, ა. სამსონიას და დემეტრე თავდადებულის ქუჩებს შორის.
გთხოვთ დაგვიდასტუროთ, რომ აღნიშნულ კვარტალში არსებულ მომხმარებელთა რაოდენობის და სიმძლავრეების გათვალისწინებით უზრუნველყოფთ ქალაქ ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მიწის ნაკვეთზე ს.კ.N 05.22.06.001 დაგეგმილი სავარაუდოდ 8 სართულიანი 150 სასტუმროს გაზიფიცირებას.
ასევე გთხოვთ თქვენს რეკომენდაციას და ზემოთხსენებულ ტერიტორიაზე მიგვითითოთ გაზიფიცირების ქსელებზე სავარაუდო დაერთების წერტილები არსებული ქსელის დატვირთვით და სამომავლო დატვირთვის გათვალისწინებით.

პატივისცემით,
შპს „ORIX"-ის
დირექტორი: ზვიად ხავლოშვილი

მისამართი / Address
ქ. ბათუმი, ე.თაყაიშვილის ქ. #13
№13, E. Takaishvili str. Batumi
ს.კ. / ID.C. - 245621037

ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"/ J.S.C. Tbc Bank
ბანკის კოდი /Bank Code - TBCBGE22
ანგ. № / Account №GE58TB4400000700777007
Tel: +995 422 27 54 34

2021

N 09
12.08.2021

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

შპს „ORIX"-ის (ს/№245621037)
დირექტორის ზვიად ხავლოშვილის

საკონტაქტო მონაცემები:
მის: საქართველო, ქ. ბათუმი, თაყაიშვილის ქ., N13
მობ.ტელ. ნომ. 595 72 40 30

განცხადება

შპს „ORIX"-ს მიერ 2021 წლის 04 აგვისტოს წარმოდგენილ განცხადებაში გარკვეულ ტექნიკურ პარამეტრებთან დაკავშირებული გარემოებების დაზუსტების მიზნით წარმოგიდგენთ **განამენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის გაზიფიცირების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზს.**

დანართი:

განამენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის გაზიფიცირების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზი.

პატივისცემით,

შპს „ORIX"-ის დირექტორი ზვიად ხავლოშვილი

მისამართი / Address
ქ. ბათუმი, ე.თაყაიშვილის ქ. #13
№13, E. Takaishvili str. Batumi
ს.კ. / ID.C. - 245621037

ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"/ J.S.C. Tbc Bank
ბანკის კოდი /Bank Code - TBCBGE22
ანგ. № / Account №GE58TB4400000700777007
Tel: +995 422 27 54 34

განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის გაზიფიცირების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული გაზმომარაგების ანალიზი

ქალაქ ბათუმი, რუსთაველის ქ. N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთისთვის
ს.კ N 05.22.06.001

ქალაქ ბათუმში მდებარე, დამკვეთის მიერ მოსაკვლევად მითითებული საპროექტო ტერიტორიული ერთეული, რომელიც შედგება სამი, ცალკეული, მიმდებარედ განლაგებული მიწის ნაკვეთებისაგან, შოთა რუსთაველის, დემეტრე თავდადებულის, ალექსანდრე სამსონიას და ნოდარ დუმბაძის ქუჩებს შორის კვარტალში მდებარეობს და გაზის (ბუნებრივი აირის) მოქმედი და პოტენციური მომხმარებლების კუთხით ასე გამოიყურება :

1. არსებული მრავალსართულიანი, 79 ბინიანი საცხოვრებელი სახლი, პირველ სართულზე ორი რესტორნით (05.22.06.003)
2. არსებული მრავალსართულიანი, 22 ბინიანი საცხოვრებელი სახლი (05.22.06.002)
3. დასაგეგმი და სამომავლოდ ასაშენებელი (ანუ პოტენციური გაზის მომხმარებელი) დამკვეთის მიერ მოსაკვლევად მითითებული პირველადი მონაცემებით 150 ნომრიანი სასტუმრო და ერთი, არასაყოფაცხოვრებო, რესტორნის ტიპის პოტენციური გაზის მომხმარებელი (ს.კ.05.22.06.001)

მოსაკვლევი ტერიტორიული ერთეულზე არსებული შენობა ნაგებობების გაზის მომხმარებლები უკვე სრულად გაზიფიცირებულია, ხოლო, როგორც შპს სოკარ ჯორჯია გაზის აჭარის რეგიონალური ოფისის მიერ გაცემული, თანდართული წერილიდან (09.08.2021წ. O-SGG-CSH-LT-2021-8-9/03) ჩანს, სამომავლოდ დასაგეგმი სასტუმროს მიმდებარედ, ალექსანდრე სამსონიას ქუჩაზე განთავსებულია მიწისქვეშა სამუალო წნევის 63 მმ პოლიეთილენის გაზსადენი და ასევე საკვლევი მიწის ნაკვეთის (05.22.06.001) საზღვართან, გაზსადენის მიწისზედა განშტოება, 50 მმ ფოლადის სამუალო წნევის გაზის დგარი, ამავე დიამეტრის ჩამკეტი ონკანით, რომელიც ემსახურებოდა ადრე ამავე ტერიტორიაზე არსებულ გაზის მომხმარებელს.

არსებული გეგმის კონცეფციით, სასტუმროს ცალკეული ნომრები არ საჭიროებენ გაზით მომარგებას, მათი გათბობისთვის და ცხელი წყლით უზრუნველყოფისთვის გათვალისწინებული უნდა იქნას წყალგამცხელებელი გაზის სტაციონალური ქვაბი ბოილერით.

შესაბამისი მიახლობითი დათვლებით, ქალაქ ბათუმისთვის, ზღვისპირა ზოლის ზამთრის ცივი პერიოდის ტემპერატურულ მონაცემებზე დაყრდნობით, 100კვ.მ სამუალოდ დათბუნებული ფართის გათბობისთვის 8,5კვტ/სთ ენერგიაა საჭირო, შესაბამისად საპროექტო 8 სართულიანი (ჯამში 8000კვ.მ ფართის) სასტუმროსთვის, სიმძლავრე რომელიც საჭიროა გათბობით უზრუნველსაყოფად შეიძლება მივიღოთ Qmax=(8000/100)*8,5=680კვტ/სთ. ხოლო 150 სასტუმროს ნომრის ცხლი წყლით უზრუნველყოფა, ერთობლივი მოხმარების კოეფიციენტის (ამ შემთხვევაში K=0,18) გათვალისწინებით Qmax=150*10კვტ/სთ*0,18=270კვტ/სთ. სიმძლავრეს საჭიროებს.

საანგარიშო მაქსიმალური სიმძლავრე ცხელი წყლით და გათბობით საპროექტო ობიექტის უზრუნველსაყოფად შეადგენს Qmax=680+270=950კვტ/სთ, შესაბამისად ქვაბიც და მისი გაზის სანთურაც იგივე სიმძლავრის ფარგლებში შეირჩევა, აღნიშნული სიმძლავრიდან გამომდინარე სასტუმროს საქვაბის გაზის საანგარიშო მაქსიმალური საათური მოხმარებაც 100კუბ მეტრამდეა.

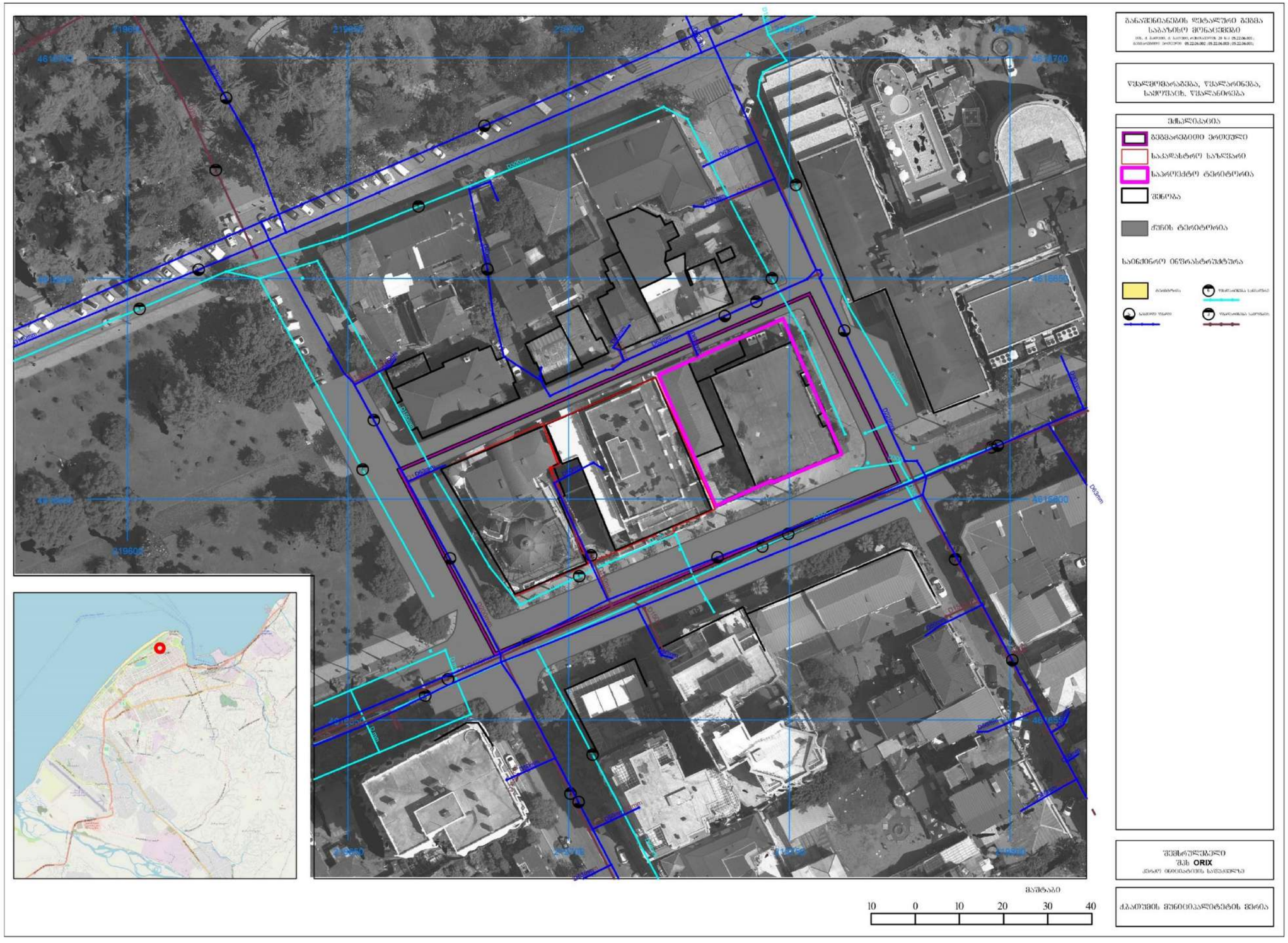
ასევე სასტუმროში პირველადი კონცეფციის თანახმად დაგეგმილია რესტორნის მოწყობა და ფუნქციონირება რომლის სავარაუდო, საანგარიშო გაზის მაქსიმალური საათური მოხმარება შეიძლება შედგენდეს 15კუბ.მ/ საათში.

ზემოთ მოყვანილი შესაბამის მიახლოებითი გათვლების გათვალისწინებით მოსაკვლევ ნაკვეთზე დასაგეგმი სასტუმროს და რესტორნის ჯამური საათური მაქსიმალური გაზის მოხმარება შეიძლება მივიღოთ 115კუბ.მ/სთ ის ფარგლებში.

გაზის მომხმარებლის კუთხით საქვაბე უნდა დაპროექტდეს ცალკე მდგომ შენობაში ან უნდა განლაგდეს შენობის ბოლო სართულზე, ასევე საქვაბეს სანთურისთვის 150 დან 300 მილიბარამდე გაზის წნევაა სასურველი და საშუალო წნევის გაზის მომხმარებელ საფეხურზე დაერთებით უნდა მიიღოს გაზი, ხოლო სამზარეულოს დაერთებისთვის საჭირო იქნება გაზის მომხმარებლის დაბალი წნევის საფეხური, 20 მილიბარამდე გაზის წნევით.

სპეციალისტი ბუნებრივი აირით გაზმომარაგების საკითხებში.

შემსრულებელი ი. ბურჭულაძე


ბანაფშინანმის ფოტოგრაფიული გეგმა
საბაზისო მონაცემები
წყალმოდმარაგება, წყალარინება,
საკანალიზაციო, წყალანრცხა
ტერიტორია
ტერიტორია
ტერიტორია
ტერიტორია
ტერიტორია
ინფრასტრუქტურა
ტერიტორია
ტერიტორია
ტერიტორია
ტერიტორია
შემსრულებელი
შპს ORIX
ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია
მასშტაბი
10 0 10 20 30 40

შპს "ბათუმის წყალი"

წერილის ნომერი: **60-14212286**
თარიღი: **16/08/2021**
პინი: **5677**

ადრესატი: შპს ORIX
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 245621037
მისამართი: საქართველო, ქ. ბათუმი, თაყაიშვილის ქ., N13

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

შპს "ORIX"-ს დირექტორს
ბატონ ზვიად ხავლოშვილს

ბატონო ზვიად,

თქვენი ამა წლის 11 აგვისტოს №5262 წერილის პასუხად, რომელიც ეხებოდა ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქუჩა №20-ში მდებარე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.22.06.001) და მიმდებარე ტერიტორიაზე მიწისქვეშა კომუნიკაციების შესახებ ინფორმაციის მოწოდებას, გიგზავნით სიტუაციურ გეგმას სადაც დატანილია შპს „ბათუმის წყალი"-ს კომუნიკაციები.

ასევე გაცნობებთ, რომ მოთხოვნის შესაბამისად შპს "ბათუმის წყალი" უზრუნველყოფს წყალის და წყალანირების დაერთებას, ამისთვის საჭიროა შეავსოთ სემეკის მიერ დამტკიცებული განაცხადის ფორმა (თან ერთვის), წარმოადგინოთ საფასურის გადახდის და საკუთრების დამადასტურებელ (ამონაწერი სჯარო რეესტრიდან) დოკუმენტაციასთან ერთად.

მხოლოდ შესაბამისი დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ მოხდება განაცხადის განხილვა.

დანართი: 4 (ერთი) ფურცელი.

ლევან დავითაძე

შპს" ბათუმის წყალი"-გენერალური დირექტორი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

☐რეგ. № _____ თარიღი: __ _____ __
(ივსება წყალმომარაგების ლიცენზიატის მიერ)

დანართი 2
დამტკიცებულია
სამეკის 2020 წლის 30 ივნისის N8/25 გადაწყვეტილებით

წყალმომარაგების სისტემაზე ორი ან ორზე მეტი აბონენტის მომხმარებლის მიერთების მოთხოვნის შესახებ

გ ა ნ ა ც ხ ა დ ი

განმცხადებლის საყურადღებოდ!

წყალმომარაგების ლიცენზიატი ვალდებულია, დაუფყოვნებლივ დარეგისტრირის განმცხადებლის მიერ წარდგენილი ნებისმიერი სახის წერილობითი განცხადება (განაცხადი) და დაუფყოვნებლივ გასცეს განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, რეგისტრაციის თარიღის მითითებით, ასევე რეგისტრაციისთანავე განმცხადებლის გაუფზავნოს წესებით განსაზღვრული ინფორმაცია ტექსტური შეტყობინებით.

თუ მომხმარებლის კუთვნილი უძრავი ქონება, რომელიც მიერთებული იყო წყალმომარაგების სისტემასთან გაიყო და მის ადგილზე განვითარდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, გამოყოფილი უძრავი ქონების/მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის წყალმომარაგების სისტემაზე მიერთებაზე ვრცელდება წყალმომარაგების სისტემაზე ახალი მომხმარებლის მიერთების წესი და ივსება განაცხადის ეს ფორმა.

განმცხადებელი არ არის ვალდებული, მიაწოდოს წყალმომარაგების ლიცენზიატს რაიმე დამატებითი ინფორმაცია ან დოკუმენტი გარდა იმისა, რაც გათვალისწინებულია კომისიის მიერ დამტკიცებული განაცხადის ფორმით.

განაცხადთან დაკავშირებული ინფორმაციის შეტყობინება ხდება ელექტრონული ფორმით, მომხმარებლის მიერ განაცხადში მითითებულ ძირითად და ალტერნატიულ ნომრებზე ან/და ელექტრონულ მისამართზე.

წყალმომარაგების ლიცენზიატის მიერ მიერთების სამუშაოების დასრულებისას მომხმარებელს ეგზავნება შეტყობინება. მიერთების სამუშაოების განსაზღვრულ ვადაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში, ყოველ ვადაგადაცილებულ პერიოდზე, მომხმარებელს უნდა დაერიცხოს კომპენსაცია კომისიის მიერ დადგენილი საფასურის 50 პროცენტის ოდენობით.

თუ განაცხადის ჩაბარებიდან ერთი საათის განმავლობაში განმცხადებელი არ მიიღებს მოკლე ტექსტურ შეტყობინებას წესებით განსაზღვრული ინფორმაციის მითითებით, განმცხადებელი უფლებამოსილია, მიმართოს მომსახურე საწარმოს საჩივრებზე რეგირების სამსახურს, ასევე მარეგულირებელ კომისიას მისამართზე: ქ. თბილისი, ა. მიცკევიჩის ქ. #19; ვებ გვერდი: www.gnerc.org; ელ. ფოსტა: mail@gnerc.org; ტელ: 2420180; ქოლცენტრის ნომერი: 16216.

განაცხადის შევსების თარიღი „_____“ _____, 20___წ.

I. ძირითადი ინფორმაცია

1. განცხადების ადრესატი: _____;
(იმ წყალმომარაგების ლიცენზიატის დასახელება, რომლის ქსელზე მოითხოვნილია სამუშაოები)
2. განმცხადებელი: _____;
(სახელი, გვარი ან იურიდიული პირის შემთხვევაში მისი სამეგზაფლო)
3. პირადი ნომერი/საიდენტიფიკაციო კოდი: _____;
4. მიმართვიანობა:
   ☐ განაცხადი, 0-დან 100-მდე რადიუსში მიერთებაზე; ან
   ☐ განმეორებითი განაცხადი, 100-დან 200-მდე რადიუსში მიერთებაზე;[1]
   ასევე მიუთითეთ ნინა განაცხადის ნომერი _____ და თარიღი _____;
5. განმცხადებლის საკონტაქტო ინფორმაცია:
5.1. მისამართი: _____;
5.2. განმცხადებლისთვის შეტყობინება უნდა გაიგზავნოს ქვემოთ მოცემულ ერთ ძირითად და ერთ ალტერნატიულ ნომერზე[2] ან ელექტრონულ მისამართზე[3]:

☐ ☐☐ (მოს. ინდივიდუალური კოდი) ☐☐ ☐☐ ☐☐ (მოს. ნომერი) - ძირითადი;
☐ ☐☐ (მოს. ინდივიდუალური კოდი) ☐☐ ☐☐ ☐☐ (მოს. ნომერი) - ალტერნატიული;
_____@_____ (ელექტრონული ფოსტის მისამართი) - ძირითადი;
_____@_____ (ელექტრონული ფოსტის მისამართი) - ალტერნატიული.

6. წყალმომარაგების ლიცენზიატის მიერ შეტყობინების გაგზავნის ფორმა: ☐ წერილობითი ან ☐ ელექტრონული.
7. მიერთების მსურველის (განმცხადებლის) სამანო რეკვიზიტები: _____;
8. მისაერთებელი ობიექტის რეკვიზიტები, სადაც უნდა მოხდეს წყალმომარაგება:
   8.1. მისაერთებელი ობიექტი მდებარეობს თვითმმართველ ქალაქში: ☐დიახ ან ☐არა.
   8.2. მისაერთებელი ობიექტის მისამართი: _____;
   8.3. უძრავი ქონების საკადასტრო კოდი: _____;
9. განაცხადით მოთხოვნილი აბონენტია (ინდივიდუალური) საერთო რაოდენობა: _____;
10. საყოფაცხოვრებო და არასაყოფაცხოვრებო აბონენტთა რაოდენობა: საყოფაცხოვრებო _____; არასაყოფაცხოვრებო_____; განაკალკულირებული აღრიცხვა _____;
11. საცხოვრებელი ბინის, სანარმოს ან სხვა სახის ობიექტის (ან ობიექტების) სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული (დადგენილი) მისაერთებელი ნარმადობა _____.
12. მიერთების ტიპი: სრული (სასმელი წყალი და წყალარინება) ☐; სასმელი წყალი ☐; ან წყალარინება ☐.
13. სასმელი წყლის წყალმომარაგების ქსელზე მიერთება:
    13.1 მოთხოვნილი მილის დიამეტრი: _____;
    13.2 მოთხოვნილი ნარმადობა: _____;
14. ნაგებობასთან მოწყობილ მიმლეს ჭაში, ამ ნაგებობიდან შემსვლელი წ ყ ა ლ ა რ ი ნ ებ ის მილის მოთხოვნილი დიამეტრი: _____;
15. ობიექტის სასმელი წყლის და წყალარინების მიერთების მოთხოვნილი დიამეტრები შეესაბამება მიერთების საფასურის შესაბამისი პაკეტისთვის განსაზღვრულ დიამეტრებს: ☐ დიახ, ან ☐ არა და მოთხოვნილი პარამეტრებით მიერთების ტექნიკური აუცილებლობის დასაბუთება მოცემულია დანართის სახით.
16. წყალმომარაგების სისტემაზე მიერთების საფასური (შეთავაზებული პაკეტის მიხედვით)[4]: _____;

II. ძირითადი მოთხოვნა

17. გთხოვთ, წინამდებარე განაცხადში მოცემული ინფორმაციის გათვალისწინებით, კომისიის 2008 წლის 26 ნოემბრის N32 დადგენილებით დამტკიცებული „სასმელი წყლის მიწოდებისა და მოხმარების წესებით“ (შემდგომში - წესები) დადგენილ ვადაში მომიწყოთ აღრიცხვის კვანძი, დამარეგისტრეროთ აბონენტად და დაიწყოთ წყალმომარაგება ზემოაღნიშნულ მისამართზე.
18. ამ განაცხადის ხელმოწერით ვადასტურებ განაცხადში მოცემული ინფორმაციის სისწორეს და მასში ასახული პირობების შესრულების შემთხვევაში, შეკასრულებ წესებით და „მომსახურების ხარისხის წესებით“ განსაზღვრულ ვალდებულებებს, მათ შორის დროულად გადავიხდი ჩემ მიერ მოთხოვნილ მომსახურებაზე დადგენილ საფასურს.

III. დამატებითი ინფორმაცია

19. მესაჭიროება საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა: ☐ დიახ; ან ☐ არა.
20. განაცხადში მოცემული ჩემი პირადი ნომერი, ტელეფონის ნომერი და ელ. ფოსტის მისამართი:
    ა) გამოყენებულ იქნეს წყალმომარაგებასთან დაკავშირებული ინფორმაციის შეტყობინების მიზნით: ☐ დიახ, ან ☐ არა;
    ბ) მიეწოდოს ბუნებრივი გაზისა და ელექტროენერგიის სექტორში მომსახურე სანარმოებს, სადაც, განაცხადში მოცემულ მისამართზე, რეგისტრირებული ვარ მომხმარებლად და გამაჩნია აბონენტის ნომერი: ☐ დიახ ან ☐ არა. 1) _____; 2) _____.
21. თანახმა ვარ, ქვითარი მივიღო ელექტრონული ფორმით ქვითრის მიწოდების შესახებ თანდართული შეთანხმების შესაბამისად: ☐ დიახ; ☐ არა; ან ☐ უკვე ვსარგებლობ ამ მომსახურებით.

IV. თანდართული დოკუმენტაცია

22. წყალმომარაგების სისტემაზე მიერთების საფასურის სრულად გადახდის დამადასტურებელი საბუთი[5]: ☐ ; გადახდილი თანხა სიტყვიერად: _____;
23. ერთობლივი განაცხადი, აბონენტების მიხედვით დაზუსტებული მისამართები და მოთხოვნილი ნარმადობები - შევსებული დანართი N1 მიხედვით ☐;
24. საპროექტო ორგანიზაციის მიერ დამოწმებული, მისაერთებელი ობიექტის პროექტის წყალმომარაგების ნაწილზე ახსნა–განმარტებითი ბარათი (რომელიც დამუშავებულია დამტკიცებული პროექტის არქიტექტურულ–სამშენებლო ნაწილის მონაცემების საფუძველზე) ☐
25. მიერთების მსურველის მიერ სასმელი წყლისა და წყალარინების დიამეტრების წყალმომარაგების სისტემაზე მიერთების საფასურის შეთავაზებული პაკეტთან შეუსაბამო/განსხვავებული დიამეტრების მოთხოვნის შემთხვევაში, ობიექტის მოთხოვნილი პარამეტრებით მიერთების ტექნიკური აუცილებლობის დასაბუთება ☐;
26. სხვა თანდართული დოკუმენტაცია (განმცხადებლის სურვილის შემთხვევაში): _____.

განმცხადებლის ხელმოწერა: _____

---

[1] აღნიშნული ველი შეიძლება შეივსოს განმეორებით მიმართვის შემთხვევაში, თუ წინა განაცხადი დაბარებულია მისაერთებელი ობიექტის 1000-დან 2000-მდე რადიუსში მდებარეობის მიზეზით.

[2] აღნიშნული ნომრიდან "303# აკრეფით მომხმარებელს შეუძლია მობილური სერვისებით ინტერაქციულად სარგებლობა (ელ. ქვითარი, წყლები და სხვა).

[3] მითითებული ელ. ფოსტა გამოყენებული იქნება კომისიის „მომხმარებლის პორტალზე“ როგორც მომხმარებლის სახელი და საკონტაქტო ელ. მისამართი.

[4] მიერთების საფასურის ოდენობა განსაზღვრული უნდა იქნეს ამ ობიექტის (ან ობიექტების) სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული (დადგენილი) მისაერთებელი ნარმადობის შესაბამისად.

[5] მშენებარე მრავალბინიანი სახლის ექსპლუატაციაში მიღებამდე, წყალმომარაგების სისტემაზე მიერთების შემთხვევაში, მიერთების საფასურის სრულად (100%-ით) გადახდის დამადასტურებელი საბუთი).

ერთობლივი განაცხადი

აბონენტების მიხედვით დაზუსტებული მისამართები, მოთხოვნილი მილის დიამეტრი
და მოთხოვნილი წარმადობები

N	აბონენტის დაზუსტებული მისამართი	საკადასტრო კოდი	აბონენტის (გადახდაზე პასუხისმგებელი პირის) სახელი, გვარი ან იურიდიული პირის სახელი	პირადი ნომერი ან იურიდიული პირის საიდენტიფიკაციო კოდი	მიერთების ტიპი	მოთხოვნილი მილის დიამეტრი*

* შენიშვნა: მოცემულ შემთხვევაში, მიერთების საფასურის ოდენობა არ განისაზღვრება დანართი N1 ცხრილში მოცემული „მოთხოვნილი მილის დიამეტრის“ ან „მოთხოვნილი წარმადობის“ სვეტში არსებული მონაცემების დაჯამებით, არამედ სამშენებლო-საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული (დადგენილი) მისაერთებელი წარმადობის შესაბამისად.

ბათუმის წყალი
ნინოშვილის ქ.
შპს "ორიქსი" (ს/კ 05.22.05.001/01/500)
13/2
შპს "ლიბერთი ოტელ"
2/11
16
მერაბ ანანიძე
შპს "ორიქსი" (ს/კ 05.22.05.001)
20
22
25
11/3
13
15
7/17
შპს "ცვლილებათა ქარი"
D355
D110
D40
D63
D32
D150
D200
D225
D400
D160
D90
D50
N
S
W
E
პირობითი აღნიშვნები
საბონენტო წყალარინების ჭა (პოლიეთილენი)
საბონენტო წყალარინების ჭა (ბეტონის)
წყალარინების ჭა
წყალარინების მილი x
წყლის მილი
წყლის მილი
შესრულებული მისამართი

ORIX

2021

N 04
04.08.2021

შპს „ბათუმის წყალი"-ს (ს/№245556679)

გენერალურ დირექტორს

ბატონ ლევან დავითაძეს

შპს „ORIX"-ს (ს/№245621037)

დირექტორის ზვიად ხავლოშვილის

საკონტაქტო მონაცემები:

მის: საქართველო, ქ. ბათუმი, თაყაიშვილის ქ., N13

მობ.ტელ. ნომ. 595 72 40 30

განცხადება

გაცნობებთ, რომ შპს „ORIX"-ს მიერ ქალაქ ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მიწის ნაკვეთზე ს.კ. N05.22.06.001, დაგეგმილია მრავალსართულიანი სასტუმროს მშენებლობა.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ 2021 წლის 29 იანვარს გამოიცა №14.14210299 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქ. N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე N05.22.06.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე".

აღნიშნული განაშენიანების გეგმა მუშავდება იმ კვარტლის მიმართ, რომელიც მოქცეულია შოთა რუსთაველის, ნ. დუმბაძის, ა. სამსონიას და დემეტრე თავდადებულის ქუჩებს შორის.

გთხოვთ დაგვიდასტუროთ, რომ აღნიშნულ კვარტალში არსებულ მომხმარებელთა რაოდენობის და სიმძლავრეების გათვალისწინებით უზრუნველყოფთ ქალაქ ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მიწის ნაკვეთზე ს.კ.N 05.22.06.001 დაგეგმილი სავარაუდოდ 8 სართულიანი 150 სასტუმროს წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემით.

ასევე გთხოვთ თქვენს რეკომენდაციას და ზემოთხსენებულ ტერიტორიაზე მიგვითითოთ წყალმომარაგების და წყალარინების ქსელებზე სავარაუდო დაერთების წერტილები არსებული ქსელის დატვირთვით და სამომავლო დატვირთვის გათვალისწინებით.

პატივისცემით,
შპს „ORIX"-ის
დირექტორი: ზვიად ხავლოშვილი

მისამართი / Address
ქ. ბათუმი, ე.თაყაიშვილის ქ. #13
№13, E. Takaishvili str. Batumi
ს.კ. / ID.C. - 245621037

ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"/ J.S.C. Tbc Bank
ბანკის კოდი /Bank Code - TBCBGE22
ანგ. № / Account №GE58TB4400000700777007
Tel: +995 422 27 54 34

ORIX

2021

N 08
11.08.2021

შპს „ბათუმის წყალი"-ს (ს/№245556679)
გენერალურ დირექტორს
ბატონ ლევან დავითაძეს

შპს „ORIX"-ს (ს/№245621037)
დირექტორის ზვიად ხავლოშვილის

საკონტაქტო მონაცემები:
მის: საქართველო, ქ. ბათუმი, თაყაიშვილის ქ., N13
მობ.ტელ. ნომ. 595 72 40 30

განცხადება

შპს „ORIX"-ს მიერ 2021 წლის 04 აგვისტოს წარმოდგენილ განცხადებაში გარკვეულ ტექნიკურ პარამეტრებთან დაკავშირებული გარემოებების დაზუსტების მიზნით წარმოგიდგენთ განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის წყალმომარაგებისა და წყალარინების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზს.

დანართი:
განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის წყალმომარაგებისა და წყალარინების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზი.

პატივისცემით,
შპს „ORIX"-ის
დირექტორი: ზვიად ხავლოშვილი

მისამართი / Address
ქ. ბათუმი, ე.თაყაიშვილის ქ. #13
№13, E. Takaishvili str. Batumi
ს.კ. / ID.C. - 245621037

ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"/ J.S.C. Tbc Bank
ბანკის კოდი /Bank Code - TBCBGE22
ანგ. № / Account №GE58TB4400000700777007
Tel: +995 422 27 54 34

განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის წყალმომარაგებისა და წყალარინების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზი,
ქალაქ ბათუმი, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებისთვის_ს.კ 05.22.06.001

ქ. ბათუმში შოთა რუსთაველის ქუჩა #20-ში (05.22.06.001) მდებარე მიწის ნაკვეთზე, დაგეგმილია 8 სართულიანი 150 ნომრიანი სასტუმროს მშენებლობა.

საპროექტო ტერიტორიის მომავალი წყალმოამრაგებისა და წყალარინების სისტემის უზრუველსაყოფად, მესნავლილი იქნა საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული წყალმომარაგების გამანაწილებელი ქსელისა და წყალარინების ქსელის არსებული მდგომარეობა და ასევე საპროექტო სასტუმროს მესაძლო მოცულობების ხარჯები:

საპროექტო სასტუმრო დაკომპლექტებულია საცხოვრებელი ნომრებით აქედან გამომდინარე მოცულობების დაანგარიშებისათვის გამოყენებულია საბაზანოს 3 სველი ნერტილი; საერთო სამზარეულო, რომელიც მოემსახურება საპროექტო სასტუმროს ნომრებს, რომელზეც გათვალისწინებული იქნება 3 სველი ნერტილი; სამრეცხაო და ასევე სახანძრო უსაფრთხოების ნორმებიდან გამომდინარე *(საქართველოში მოქმედი სახანძრო უსაფრთხოების წესების საქართველოს მინაგან საქმეთა მინისტრის, ბრძანება №449, 2007 წლის 27 მარტი)* სახანძრო ჰიდრანტის 9 ნერტილი

ა) საბაზანო - 3 სველი ნერტილი;

ბ) სამზარეულო - 3 სველი ნერტილი;

გ) სამრეცხაო - 2 სველი ნერტილი

დ) სახანძრო უსაფრთხოება - 9 ნერტილი

#		დასახელება	ხარჯი / ნორმა სულზე დღ/ღ	საშუალოდ დღ/ღ
ა	1.	ხელსაბანი	40 ლტ.	300 ლტ.
	2.	სამზაპე	85 ლტ.	450 ლტ.
	3.	უნიტაზი	50 ლტ.	400 ლტ.
ბ	4.	ხელსაბანი	40 ლტ.	300 ლტ.
	5.	ჭურჭლის სარეცხი ონკანი	60 ლტ.	450 ლტ.
	6.	ჭურჭლის სარეცხი მანქანა	45 ლტ.	200 ლტ.
გ	7.	ხელსაბანი	40 ლტ.	300 ლტ.
	8.	თეთრეული სარეცხი მანქანა	50 ლტ.	250 ლტ.
დ	9.	სახანძრო უსაფრთხოება 15 ერთ.		1500 ლტ.

ა) საშუალო წყლის ხარჯი ერთ ნომერზე მიღებულია (300+450+400)=1150 ლტ.დღ/ღ
1150 ლტ.დღ/ღ * 150 = 172500 ლტ.დღ/ღ
ბ) საშუალო წყლის ხარჯი სამზარეულო-სამრეცხაოზე მიღებულია
(300+450+200+300+250)=1500 ლტ.დღ/ღ
1500 ლტ.დღ/ღ * 1 = 1500 ლტ.დღ/ღ

გ) მაქსიმალური წყლის ხარჯი სახანძრო უსაფრთხოებაზე მიღებულია
1500 ლტ.დღ/ღ

172500+1500+1500=175500 ლტ.დღ/ღ

აღნიშნული მოხმარების მიხედვით ცენტრალურ სისტემაზე დაერთება უნდა მოხდეს დ63მმ-იანი წყლის მილით, რომელიც 302კბმ/დღ/ღ წყალმომარაგების გამტარიანობის წარმადობას უზრუნველყოფს. ვინაიდან აღნიშნული ობიექტი კომერციული დანიშნულებისაა, მესაძლებელია წყლის მოხმარება არასტანდარტული იყოს ასევე პიკის საათებში დატვირთვის მიხედვით და სავსებით ნორმალური იქნება თუ დაერთება ცენტრალურ წყალმომარაგების სისტემაზე მოხდება დ75მმ-იანი წყლის მილით, რომლის სამუალებით მაქსიმალურად იქნება დაცული არასაყოფაცხოვრობო წყლის მოხმარება.

სასტუმრო 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 ნერტილით სარგებლობა. რეკომენდირებულია მრავალნომრიანი სასტუმროს სართულებზე მიდა 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 ნნევის რეგულატორი, რომლებიც განაწილებული უნდა იყოს ცენტრალური დგარიდან სართულებზე სიმაღლის დონის მიხედვით სტაბილური ნნევის მესანარჩუნებლად.

წყალარინების ქსელის დაერთება რეკომენდირებულია დ150მმ-იანი წყალარინების მილით ცენტრალურ მილზე დაერთებით, რომელიც უზრუნველყოფს 302კბმ/დღ/ღ სითხის გამტარიანობას.

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

საპროექტო მრავალნომრიანი სასტუმროს ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე წყალმომარაგების და წყალარინების ქსელზე დაერთების დაერთბისათვის (იხილეთ დანართი სიტუაციური გეგმა) აუცილებელია შემდეგი:

ამჟამად ქალაქ ბათუმში შოთა რუსთაველის ქუჩა #20-ში საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული **წყალმომარაგების** გამანაწილებელი ქსელი ობიექტის მახლობლად მესაბამისი დებეტით არის, როგორც ნოდარ დუმბაძის ქუჩაზე დ225მმ-იანი წყლის გამანაწილებელი ქსელით, ასევე შოთა რუსთაველის ქუჩაზე დ160მმ-იანი წყლის გამანაწილებელი ქსელით.

წყალარინება - წყალარინებაზე ქალაქ ბათუმში შოთა რუსთაველის ქუჩა #20-ის პერიმეტრზე ნოდარ დუმბაძის და ალი სამსონიას ქუჩაზე დ200მმ-იანი წყალარინების ქსელი, ხოლო შოთა რუსთაველის ქუჩიდან დ400მმ-იანი წყალარინების ქსელი სათვალთვალო წყალარინების ჭებით და საპროექტო ტერიტორიიდან მარტივად არის მესაძლებელი წყალარინების ქსელის ოპერატორის დაერთების ნერტილის მითითების მესაბამისად მოეწყოს შიდა შემკრები წყალარინების ჭა, რომელიც შემდგომში დაერთებული იქნება ცენტრალურ წყალარინების ქსელზე ოპერატორის მითითების საფუძველზე.

სანიაღვრე - ჩამდინარე წყლების ჩართვა მესაძლებელი იქნება, საპროექტო ობიექტის მიმდებარედ არსებულ სანიაღვრე არხში, სადაც საპროექტო მრავალნომრიანი სასტუმროს

მიდმებარედ ნოდარ დუმბაძის ქუჩიდან ტერიტორიის მახლობლად არის არსებული დ200მმ-იანი სანიაღვრე ქსელი სანიაღვრე ჭებით და ასევე მოთა რუსთაველის ქუჩიდან დ300მმ-იანი სანიაღვრე ქა, რომლებზეც შესაძლებელი იქნება საპროექტო ტერიტორიის წვიმის ჩამდინარე წყლის ჩაშვება.

სპეციალისტი წყალმომარაგებისა და წყალარინების
ჰიდროკალკულაციის საკითხებში *სერგო ჭყონია*

ბანაშვილიანების ფიტალური ფერმა
საბაზისო მონაცემები

ბინა. 8, სართული, 8, ბინაზომა, ინვენტარული ID: 1164 (05.22.06.001); ნაგებობათა ინვენტარი: 05.22.06.002 (05.22.06.003) (05.22.06.001)

ელექტრომომარაგება

ექსპლიკაცია

- გეგმარებითი ერთეული
- საკადასტრო საზღვარი
- საერეიტო ტერიტორია
- შენობა
- ქუჩის ტერიტორია

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

- ტაბლეტი
- ელექტროსადგური

შემსრულებელი
შპს **ORIX**
ქრიდე ინვესტიციის საუფლებელი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

მაშტაბი

10 0 10 20 30 40

ENERGO-PRO

JSC ENERGO-PRO GEORGIA
19 Zurab Anjaparidze street
0186 Tbilisi, Georgia

სს „ენერგო-პრო ჯორჯია"
ზურაბ ანჯაფარიძის ქ 19
0186 თბილისი, საქართველო

№2331001

შპს „ORIX"-ის დირექტორს
ბატონ ზვიად ხავლომვილს
ს/ნ: 245621037

მის: ქ. ბათუმი, თაყაიშვილის ქ.№13

ბატონო ზვიად,

თქვენი 2021 წლის 04 აგვისტოს წერილის (რეგ. №8796423) რომელიც ეხება ქალაქ ბათუმში, შოთა რუსთაველის №20-ში მდებარე ობიექტის ელ. მომარაგებას გაცნობებთ, რომ საკადასტრო კოდი განთავსებულია რეგულაციის არეალში.

აღნიშნულთან დაკავშირებით განვმარტავთ, რომ საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის 2021 წლის 28 ივნისის №19 დადგენილების „ელექტროენერგიის (სიმძლავრის) მიწოდებისა და მოხმარების წესების" თანახმად გამანაწილებელ ქსელზე ახალი მომხმარებლის მიერთების შემთხვევაში მიერთების მსურველი ვალდებულია ქსელზე მიერთების მოთხოვნით <<სეწმეკის>> გადაწყვეტილებით დამტკიცებული სტანდარტული განაცხადით- მიმართოს განწილების ლიცენზიანტს. განაცხადში უნდა იყოს მითითებული მოთხოვნილი სიმძლავრე, მისაერთებელი ძაბვის საფეხური, ასევე განაცხადს უნდა დაერთოს პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და უძრავი ქონების საკუთრების დამადასტურებელი ცნობა, ხოლო უძრავი ქონების დროებით სარგებლობაში ფლობის შემთხვევაში მესაკუთრის წერილობითი თანხმობა.

აღნიშნული ინფორმაცია შეგიძლიათ იხილოთ კომპანიის საიტზე: http://www.energo-pro.ge/ka/service/regulirebuli-axali-mierteba/7/

პატივისცემით,

დავით ხარშილაძე
განვითარების მენეჯერის მოვალეობის შემსრულებელი

David Kharshiladze

Digitally signed by David Kharshiladze
Date: 2021.08.18 13:53:32 +04'00'

შემსრ: რამაზ შანიძე
ტელ: 577 35 05 31

2021

N 05
04.08.2021

ს.ს. „ეპ ჯორჯია მიწოდება“-ს ადმინისტრაციას

შპს „ORIX"-ს (ს/№245621037)
დირექტორის ზვიად ხავლოშვილის

საკონტაქტო მონაცემები:
მის: საქართველო, ქ. ბათუმი, თაყაიშვილის ქ., N13
მობ.ტელ. ნომ. 595 72 40 30

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

გაცნობებთ, რომ შპს „ORIX"-ს მიერ ქალაქ ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მიწის ნაკვეთზე ს.კ. N05.22.06.001, დაგეგმილია მრავალსართულიანი სასტუმროს მშენებლობა.
აღნიშნულთან დაკავშირებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ 2021 წლის 29 იანვარს გამოიცა №14.14210299 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქ. N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე N05.22.06.001 განამენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.
აღნიშნული განამენიანების გეგმა მუშავდება იმ კვარტლის მიმართ, რომელიც მოქცეულია შოთა რუსთაველის, ნ. დუმბაძის, ა. სამსონიას და დემეტრე თავდადებულის ქუჩებს შორის.
გთხოვთ დაგვიდასტუროთ, რომ აღნიშნულ კვარტალში არსებულ მომხმარებელთა რაოდენობის და სიმძლავრეების გათვალისწინებით უზრუნველყოფთ ქალაქ ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მიწის ნაკვეთზე ს.კ.N 05.22.06.001 დაგეგმილი სავარაუდოდ 8 სართულიანი 150 სასტუმროს ენერგომომარაგებას.
ასევე გთხოვთ თქვენს რეკომენდაციას და ზემოთხსენებულ ტერიტორიაზე მიგვითითოთ ენერგომომარაგების ქსელებზე სავარაუდო დაერთების წერტილები არსებული ქსელის დატვირთვით და სამომავლო დატვირთვის გათვალისწინებით.

პატივისცემით,
შპს „ORIX"-ის
დირექტორი: ზვიად ხავლოშვილი

მისამართი / Address
ქ. ბათუმი, ე.თაყაიშვილის ქ. #13
№13, E. Takaishvili str. Batumi
ს.კ. / ID.C. - 245621037

ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"/ J.S.C. Tbc Bank
ბანკის კოდი /Bank Code - TBCBGE22
ანგ. № / Account №GE58TB4400000700777007
Tel: +995 422 27 54 34

2021

N 010
20.08.2021

ს.ს. „ენერგო პრო ჯორჯია "-ს დასავლეთ საქართველოს რეგიონალური ფილიალის დირექტორს ბატონ ალექსანდრე მეტრეველს

შპს „ORIX"-ს (ს/№245621037)
დირექტორის ზვიად ხავლოშვილის

საკონტაქტო მონაცემები:
მის: საქართველო, ქ. ბათუმი, თაყაიშვილის ქ., N13
მობ.ტელ. ნომ. 595 72 40 30

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

გაცნობებთ, რომ შპს „ORIX"-ს მიერ ქალაქ ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მიწის ნაკვეთზე ს.კ. N05.22.06.001, დაგეგმილია მრავალსართულიანი სასტუმროს მშენებლობა.
აღნიშნულთან დაკავშირებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ 2021 წლის 29 იანვარს გამოიცა №14.14210299 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქ. N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე N05.22.06.001 განამენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“. აღნიშნული განამენიანების გეგმა მუშავდება იმ კვარტლის მიმართ, რომელიც მოქცეულია შოთა რუსთაველის, ნ. დუმბაძის, ა. სამსონიას და დემეტრე თავდადებულის ქუჩებს შორის.
გთხოვთ დაგვიდასტუროთ, რომ აღნიშნულ კვარტალში არსებულ მომხმარებელთა რაოდენობის და სიმძლავრეების გათვალისწინებით უზრუნველყოფთ ქალაქ ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მიწის ნაკვეთზე ს.კ.N 05.22.06.001 დაგეგმილი სავარაუდოდ 8 სართულიანი 150 სასტუმროს ენერგომომარაგებას დანართ #1-ში მითითებული განამენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის ელექტრომომარაგების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზის მიხედვით.
ასევე გთხოვთ თქვენს რეკომენდაციას და ზემოთხსენებულ ტერიტორიაზე მიგვითითოთ ენერგომომარაგების ქსელებზე სავარაუდო დაერთების წერტილები არსებული ქსელის დატვირთვით და სამომავლო დატვირთვის გათვალისწინებით.
დანართი:
განამენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის ელექტრომომარაგების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზი.

პატივისცემით,
შპს „ORIX"-ის
დირექტორი: ზვიად ხავლოშვილი

მისამართი / Address
ქ. ბათუმი, ე.თაყაიშვილის ქ. #13
№13, E. Takaishvili str. Batumi
ს.კ. / ID.C. - 245621037

ს.ს. „თი ბი სი ბანკი"/ J.S.C. Tbc Bank
ბანკის კოდი /Bank Code - TBCBGE22
ანგ. № / Account №GE58TB4400000700777007
Tel: +995 422 27 54 34

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

მოთა რუსთაველის, ნ. დუმბაძის, ა. სამსონიას და დემეტრე თავდადებულის ქუჩებს შორის, რუსთაველის ქ. N20-ში არსებულ მინის ნაკვეთზე N05.22.06.001

ქალაქ ბათუმში, მოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მინის ნაკვეთზე (ს.კ. N 05.22.06.001). მრავალ- სართულიანი სასტუმროს მშენებლობა

საპროექტო ტერიტორიის მომავალი ელექტრომომარაგების სისტემის უზრუველსაყოფად, შესწავლილი იქნა საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული გამანაწილებელი ქსელი და დაანგარიშებული იქნა (საზელმწიფო სარეგისტრაციო კოდი 300.280.000.16.009.012.194 საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის დადგენილება №20 2008 წლის 18 სექტემბერი ქ. ქუთაისი „ელექტროენერგიის (სიმძლავრის) მინოდებისა და მოხმარების წესების") გათვალისწინებით, საპროექტო სასტუმროს ელექტრომომარაგებისათვის საჭირო მოთხოვნილი სიმძლავრის მესაძლო რაოდენობა.

საპროექტო სასტუმრო დაკომპლექტებულია სასტუმრო ნომრებით აქედან გამომდინარე ელექტრო ენერგიის მოთხოვნილი სიმძლავრის დაანგარიშებისათვის გამოყენებულია ნომრების რაოდენობა, ასევე გათვალისწინებულია ხანძრის ქრობის და სიგნალიზაციის სისტემები, ლიფტები, წყალმომარაგება,ავტო ფარეხი, საერთო ფართის განათება.

#	დასახელება	ერთეული/კვტ	რაოდენობა	სულ/კვტ
1.	ნომრები	2,51	251	630
2.	ლიფტი	16	4	64
3.	ხანძრის ქრობის სისტემები	120	1	120
4.	საერთო ფართის განათება	30	1	30
5.	სერვერი-სუსტი დენები	15	1	15
6.	ავტო ფარეხი			30

საშუალოდ მოთხოვნილი სიმძლავრე 889 კვტ

აღნიშნული მოთხოვნილი სიმძლავრის მიხედვით, ტერიტორიაზე უნდა გამოიყოს 60 m^2 ფართობის ნაკვეთი და დაპროექტდეს 10/0,4 კვ-ზე 1260 კვა სიმძლავრის სატრანსფორმატორო ქვესადგური. ორი ც 630 კვა სიმძლავრის ტრ-ით.

სატრანსფორმატორო ქვესადგურის ელმომარაგებისათვის უნდა ჩაიდოს 10 კვ-ის ელექტრო კაბელები 10/0,4 კვ-ის სატრანსფორმატორო ქვესადგური #101-176a -დან საპროექტო ტერიტორიამდე. 10/0,4 კვ-ის სატრანსფორმატორო ქვესადგურ #101-176a-ის 10კვ-ის გამანაწილებელ შოწყობილობაში უნდა დაეშატოს 10 კვ-ის სახაზო უჯრედი, რაზეც დაერთდება ელექტრო კაბელი.

ობიექტის საპროექტო სატრანსფორმატორო ქვესადგურიდან ობიექტი მომარაგდება 0,4 კვ-ი ქსელით, წინასწარ შედგენილი და შეთანხმებული ელექტროტექნიკური პროექტის საფუძველზე.

10/0,4 კვ-ის სატრანსფორმატორო ქვესადგურ #101-176a, 10 კვ-ის ასამენებელი საკაბელო ელექტრო გადამცემი ხაზი და საპროექტო ობიექტის სატრანსფორმატორო ქვესადგურის სავარაუდო ადგილი ნაჩვენებია ელექტრომომარაგების გეგმაზე.

ინჟინერი ენერგეტიკოსი: **ტარიელ გოგიჩაიშვილი**

2.6. დემოგრაფია

გეგმარებით ერთეულზე განთავსებულია ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, რომელთა მცხოვრებელთა საერთო საშუალო რაოდენობა შეადგენს დაახლოებით 255 ადამიანს.

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. დაგეგმვისწინა მდგომარეობა

3.1. დაგეგმვის მიზნები და პრინციპები

პროექტის მიხედვით გეგმარებით ერთეულზე დაგეგმილია სასტუმროს დანიშნულების მრავალსართულიანი შენობის განთავსება. აღნიშნულის განხორციელება საჭიროებს განაშენიანების გამჭიდროებას - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდას კ2=4,6-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 ცენტრის ზონაში (შზ-2), სადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2=3,5-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:

- ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა;
- ადამიანისათვის ღირსეული საარსებო პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- 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 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 ცენტრის ზონაში, რომლის მიმართ მოთხოვნები გაწერილია იეარარქიულად ქვემდგომ განაშენიანების გეგმაში.

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

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გდგ-ს შემუშავების დროისათვის გეგმარებითი ერთეულის მიმართ ქალაქთმშენებლობითი 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 ქალაქთმშენებლობითი გეგმები.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის მიერ გდგ-ს შემუშავების დროისათვის დარგობრივი გეგმები არ არის შემუშავებული, 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 ქალაქთმშენებლობის გეგმებს. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული დავალების შესაბამისად მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა 3 მიწის ნაკვეთისაგან (საერთო ფართობით 2730 კვ.მ) შემდგარ გეგმარებით ერთეულზე, რომლის ფართობი შეადგენს 4700 კვ.მ-ს (იხ. საბაზისო რუკა).

4.2. საწყისი მონაცემები და ინიცირებული ცვლილებები

დანართი 1

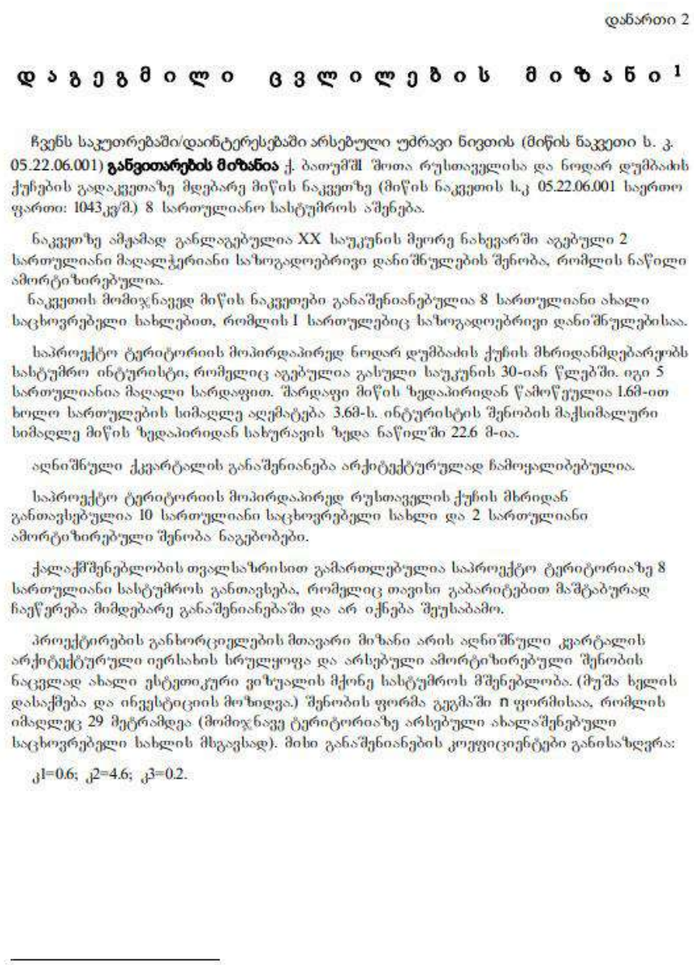
დ ა გ ე გ მ ვ ი ს ს ა ჭ ი რ ო ე ბ ი ს ა ღ წ ე რ ა

სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის [1] (შემდგომ *წესი*) მე-5 მუხლის, მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულია განაშენიანების დეტალური გეგმის (შემდგომ *გდგ*) შემუშავების ინიცირება სავალდებულოობა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

ა) მიწის ნაკვეთებისათვის *ძირითადი დეტულებებით* განსაზღვრული კვლევის საფუძველზე შეუძლებელია განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა.
ბ) ხორციელდება უმენი ტერიტორიის განაშენიანება;
გ) კოდექსის 67-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში, როცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენება იწვევს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (მათ შორის, ინფრასტრუქტურული მოწყობის, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსის და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლების ცვლილებას);
დ) გენერალური გეგმით/განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

ვინაიდან ჩვენს საკუთრებაში/დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთი ს. კ. 05.22.06.001) **განვითარების მიზანია** (დეტალურად იხ. დანართი 2) დადგენილი კ[2] მაჩვენებლის გადამეტება, რაც წარმოადგენს სწორედ საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და ამასთან **საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის** [2] (შემდგომ *კოდექსი*) 41-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილია კ2 მაჩვენებლის გადამეტების საფუძველი — გდგ. სახეზე გვაქვს დაგეგმვის საჭიროება და შესაბამისად ჩვენ მიერ ინიცირებულ იქნა გეგმის შემუშავება.

[1] დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის 260 დადგენილებით.
[2] 3213-რს, 20.07.2018 წ.



დანართი 2

დ ა გ ე გ მ ი ლ ი ც ვ ლ ი ლ ებ ი ს მ ი ზ ა ნ ი [1]

ჩვენს საკუთრებაში/დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთი ს. კ. 05.22.06.001) **განვითარების მიზანია** ქ. ბათუმში შოთა რუსთაველისა და ნოდარ დუმბაძის ქუჩების გადაკვეთაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (მიწის ნაკვეთის ს.კ 05.22.06.001 საერთო ფართი: 1043კვ/მ.) 8 სართულიანი სასტუმროს აშენება.

ნაკვეთზე ამჟამად განლაგებულია XX საუკუნის მეორე ნახევარში აგებული 2 სართულიანი მაღალჭერიანი საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა, რომლის ნაწილი ამორტიზირებულია.
ნაკვეთის მომიჯნავედ მიწის ნაკვეთები განაშენიანებულია 8 სართულიანი ახალი საცხოვრებელი სახლებით, რომლის 1 სართულებიც საზოგადოებრივი დანიშნულებისაა.

საპროექტო ტერიტორიის მოპირდაპირედ ნოდარ დუმბაძის ქუჩის მხრიდან მმართველობს სასტუმრო ინტურისტი, რომელიც აგებულია გასული საუკუნის 30-იან წლებში. იგი 5 სართულიანია მაღალი სარდაფით. შარდაფი მიწის ზედაპირიდან წამოწეულია 1.6მ-ით ხოლო სართულების სიმაღლე აღემატება 3.6მ-ს. ინტურისტის შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ზედაპირიდან სახურავის ზედა ნაწილში 22.6 მ-ია.

აღნიშნული ქვარტალის განაშენიანება არქიტექტურულად ჩამოყალიბებულია.

საპროექტო ტერიტორიის მოპირდაპირედ რუსთაველის ქუჩის მხრიდან განთავსებულია 10 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი და 2 სართულიანი ამორტიზირებული შენობა ნაგებობები.

ქალაქმშენებლობის თვალსაზრისით გამართლებულია საპროექტო ტერიტორიაზე 8 სართულიანი სასტუმროს განთავსება, რომელიც თავისი გაბარიტებით მაშტაბურად ჩაეწერება მიმდებარე განაშენიანებაში და არ იქნება შეუსაბამო.

პროექტირების განხორციელების მთავარი მიზანი არის აღნიშნული ქვარტალის არქიტექტურული იერსახის სრულყოფა და არსებული ამორტიზირებული შენობის ნაცვლად ახალი ესტეთიკური ვიზუალის მქონე სასტუმროს მშენებლობა. (შუშა ხელის დასაქმება და ინვესტიციის მოზიდვა.) შენობის ფორმა გეგმაში n ფორმისაა, რომლის იმაღლეც 29 მეტრამდეა (მომიჯნავე ტერიტორიაზე არსებული ახალაშენებული საცხოვრებელი სახლის მსგავსად). მისი განაშენიანების კოეფიციენტები განისაზღვრა:

კ1=0.6; კ2=4.6; კ3=0.2.

[1] აღწერეთ რაში მდგომარეობს ტერიტორიის განვითარების მიზანი — რის მიღწევასაც ცდილობს ინიციატორი, მათ შორის თუ გეგმა კონკრეტულ პროექტზეა ორიენტირებული — პროექტის სივრცით-გეგმარებით გადაწყვეტა.

Dmc nicialising.pln: A.01 Layout: 100%: 12/16/2020 3:29 AM

4.3. განვითარების ზღვრული სიმჭიდროვეები

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილია სასტუმროს დანიშნულების ობიექტის განთავსება, ამასთან „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 ცენტრის ზონაში (შზ 2).

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გეგმარებითი ერთეულის მიმართ განვითარების ზღვრული სიმჭიდროვის მაჩვენებელი 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 სასტუმროს განთავსებისათვის, განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული და დადგენილი განაშენიანების პარამეტრების ცვლილებების მიზნით და მოიცავს როგორც დასაბუთებას, ეფექტიანობის შეფასებას, ასევე გრაფიკულ ნაწილს.

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 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 3,5-დან 4,6-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;
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 საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს 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;

საჯარო და კერძო ინტერესები აისახა სოციოლოგიური კვლევის ანალიზში და საჯარო განხილვის ოქმში.

2.2.3. ქალაქთმმშენებლობითი ღონისძიებები

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დავალების 2.4.2. ნაწილის შესაბამისად ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა გულისხმობს როგორც, გეგმარებით ერთულში საზოგადოებრივ ინტერესებით განპირობებულ ინფრასტრუქტურული, თუ სხვა სახის გაუმჯობესების (კეთილმოწყობის, რეაბილიტაციის, რეკონსტრუქციის და მსგ.) ღონისძიებებს, ასევე მაკომპენსირებელი ღონისძიებებს. კოდექსის თანახმად, კ^{1}/კ^{2} ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება უნდა კომპენსირდებოდეს სხვა ღონისძიებით.

მაკომპენსირებელი ღონისძიება:

ინვესტორი კომპანია გამოთქვამს მზადყოფნას, დააფინანსონ ან/და თვითონ განახორციელოს მაკომპენსირებელი - ქალაქმშენებლობითი ღონისძიება, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებული მოცულობით.

2.2.3.1. ალტერნატივები და ლიმიტაციები

გეგმარებითი ერთეულში შემავალ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, ალტერნატივად, ინვესტიციის რენტაბელურობიდან გამომდინარე, განიხილებოდა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. ვინაიდან, გეგმარებით ერთეულზე უკვე განთავსებულია ორი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, ამასთან ტერიტორია განეკუთვნება ცენტრის ზონას, არჩეულ იქნა ამ ზონასთან შესაბამისი გამოყენების სახეობის - სასტუმროს დანიშნულების ობიექტის განთავსება.
კონცეფციის მიხედვით იცვლება განაშენიანების პარამეტრები, ლიმიტირებული რჩება სხვა პარამეტრები.

2.2.3.2. ეტაპები და რიგითობა

პროექტის განხორციელდება შემდეგი ეტაპებით და რიგითობით:
გდგ-ს პროექტის დამტკიცების შემდეგ სასტუმროს სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის მიღება;
ტერიტორიის არსებული შენობებისაგან გამოთავისუფლება;
სასტუმროს მშენებლობა;
საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
ტერიტორიის გამწვანება;
ტერიტორიის კეთილმოწყობა;

2.2.4. ეფექტიანობის შეფასება

ბათუმს მინიჭებული აქვს ერთ-ერთი ყველაზე მზარდი ტურისტული ქალაქის სტატუსი. ქალაქის ისტორიულ-ცენტრალურ ადმინისტრაციულ ერთეულებში სასტუმრო დანიშნულების ობიექტები მცირე რაოდენობითაა წარმოდგენილი. საპროექტო ნაკვეთზე სასტუმროს განთავსებით, დაახლოებით 150 ნომრით გაიზრდება განთავსების ადგილების რაოდენობა, ამასთან ტურისტული ნაკადები უზრუნველყოფილი იქნება თანამედროვე სტანდარტების მომსახურებითა და სერვისებით, შეიქმნება დასაქმების ადგილები, როგორც უშუალოდ ობიექტში ასევე მისი გარე მომსახურების სერვისებში, შესაბამისად თავის წვლილს შეიტანს ეკონომიკის განვითარებაში და ზრდაში.

ვინაიდან, საპროექტო ნაკვეთების მომიჯნავედ მდებარე მიწის ნაკვეთებზე განთავსებულია მრავალსართულიანი შენობები (8 სართული), აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულზე მრავალსართულიანი შენობის განთავსება, რომლის სიმაღლე გაუსწორდება გვერდით მდებარე შენობას, არ გამოიწვევს ურბანული ქსოვლის რღვევას, ჩამოყალიბდება ერთიანი სიმაღლის მოშენება, რაც ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით გამართლებული და მიზანშეწონილია. პროექტის განხორციელება ხელს შეუწყობს ურბანული სივრცის განვითარებას, არქიტექტურული ღირებულების არმქონე ობიექტების ჩანაცვლებას და გეგმარებით ერთეულზე კაპიტალური ფონდის სრულ განახლებას.

SWOT ანალიზი:

ძლიერი მხარეები	ზღვის სანაპიროსთან და ბულვართან სიახლოვე; საზოგადოებრივ ობიექტებზე და ტრანსპორტზე ხელმისაწვდომობა; ვიზიტორების ცენტრალურ უბნებში დაბინავების მაღალი ინტერესი.
სუსტი მხარეები	მიმდებარე ტერიტორიაზე სოციალური მომსახურების არასაკმარისი ინფრასტრუქტურა.
შესაძლებლობები	ცალკეული დარგობრივი მიმართულების - ტურიზმის განვითარება; ტურისტული ნაკადებისათვის შესაბამისი თანამედროვე სტანდარტების მომსახურების მიწოდება/გაუმჯობესება; თანმხლები მომსახურების, სავაჭრო და საზკვების სფეროების როლის გააქტიურება; დამატებითი დასაქმების ადგილების შექმნა.
საფრთხეები	სეზონური დატვირთვის პერიოდში, გაზრდილი ტურისტული ნაკადების პირობებში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოძრაობის არასაკმარისი სიხშირე.

3. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის დასაბუთება

3.1. გამოყენების ნებადართული და საგამონაკლისო სახეობები

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

ა) მრავალფუნქციური შენობა;
ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
ზ) სასტუმრო;
თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
ი) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
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

გემარებითი ერთეულისათვის განაშენიანების გეგმით დადგენილი პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	**სამშენებლო ქვეზონები**	**კ-1**	**კ-2**	**კ-3**	**განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)**
შერეული ზონა (შზ)	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.5/0.7*	3,5-მდე	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 05.22.06.002
(არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით)

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	**სამშენებლო ქვეზონები**	**კ-1**	**კ-2**	**კ-3**	**განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)**
შერეული ზონა (შზ)	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.9	6,0	0.1	-

გეგმარებით ერთეულზე მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის საკადასტრო კოდით: N 05.22.06.003
(არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით)

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	**სამშენებლო ქვეზონები**	**კ-1**	**კ-2**	**კ-3**	**განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)**
შერეული ზონა (შზ)	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.9	5,5	0.1	-

საპროექტო ნაკვეთისათვის: ს/კ N 05.22.06.001:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	**სამშენებლო ქვეზონები**	**კ-1**	**კ-2**	**კ-3**	**განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)**
შერეული ზონა (შზ)	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.7	4,6	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

საკვლევ საამშენებლო ობიექტთან მისასვლელად უზრუნველყოფილია საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურება. მუნიციპალური ავტობუსები ასრულებენ რეგულარულ რეისებს დადგენილი გრაფიკების მიხედვით შემდეგ მარშრუტებზე: N1; N1ა; N10; N10ა; N7; N7ა; N11; N15. მოცემული ობიექტის მიმდებარედ, 100–150 მეტრის რადიუსში განთავსებულია ავტობუსის გაჩერების მიმანიშნებელი საინფორმაციო დაფები და მგზავრთა კომფორტული მოსაცდელები. აღნიშნული ნომრის ავტობუსებს შორის ინტერვალი მერყეობს საშუალოდ 10–დან 17 წუთამდე.

დაანგარიშებულია მოცემული საკვლევი ობიექტიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და საჭირო დრო მათ დასაფარავად, ასე მაგალითად: სარფის საბაჟო გამშვებ პუნქტამდე მანძილია 21 კმ და მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს მსუბუქი ავტომობილისათვის 35 წთ; ადლიის ,,გაფორმების ეკონომიკურ ზონა"–მდე მანძილი 10,1 კმ; მის დასაფარად საჭირო დრო 20 წთ; ბათუმი ცენტრალი(რკინიგზის სადგური) 5,6 კმ, დაფარვის დრო 12 წთ; ბათუმის ცენტრალურ ავტოსადგურამდე მანძილი 4,2 კმ, საჭირო დრო მის დასაფარად 12 წთ; ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტამდე მანძილი შეადგენს 8,9 კმ–ს, მის დასაფარად საჭირო დრო 19 წთ; ბათუმის პორტის ,,გაფორმების ეკონომიკური ზონა"–მდე მანძილი 3,7 კმ, დაფარვის დრო 9 წთ.

3.5. ემისიებისგან (მავნე გამონაბოლქვისგან) დაცვა

გეგმარებით ერთეულზე სასტუმროს 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 მტვერწარმომქმნელი 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.

4. საჯარო და კერძო ინტერესების (შეწონვა) შეჯერება

გეგმარებითი ერთულის 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 სასტუმროს კომპლექსის მშენებლობის და განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე. 100 გამოკითხულიდან 62 თვლის, რომ ახალი სასტუმროები არ ამახინჯებენ ქალაქისა და უბნის იერსახეს. კვლევამ აჩვენა, რომ გამოკითხულთა უმრავლესობისავის ეკონომიკური საქმიანობისათვის აღნიშნული უბანი კომფორტულია, მაგრამ საცხოვრებლად უბნის მაცხოვრებელთა უმრავლესობისათვის (35 რესპოდენტი) არაკომფორტული საცხოვრებელი პირობებია, ვინაიდან საცხოვრებელი სახლები ამორტიზირებულია და განეკუთვნება ე.წ. „იტალიური ეზოს“ ტიპის სახლებს და საჭიროებს განახლებას. 100 გამოკითხულიდან 96 თვლის, რომ ბოლო 10 წლის განმავლობაში არსებული უბნის იერსახე გაუმჯობესდა. თუმცა 69 რესპონდენტის აზრით საჭიროებს უფრო მეტ განახლებას და ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებას. 100 გამოკითხულიდან აბსოლუტური უმრავლესობა არ არის წინააღმდეგი სასტუმროს განთავსების. 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.

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 ანთროპონეგური ზემოქმედებით დატვირთულ უბნებს, სადაც ნიადაგის ნაყოფიერი ფენა სუსტადაა განვითარებული, რაც ინფრასტრუქტურული სამუშაოების განხორცილების 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 საჯარო სივრცეში არსებული მწვანე საფარი შენარჩუნდება, ხოლო განაშენიანება ითვალისწინებს გამწვანების მოწყობას.

საპროექტო ტერიტორია მსხვილი ძუძუმწოვრებისთვის და მტაცებლებისთვის საბინადრო გარემოს არ წარმოადგენს, რადგან ტერიტორია ანთროპოგენურად დატვირთულ ზონას წარმოადგენს. პროექტის განხორცილებისას, 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.
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 განავსებული ხის მოჭრას. სამშენებლო სამუშაოების წარმოების დროს წარმოშობილი ზედმეტი გრუნტი და სამშენებლო ნარჩენები გატანილ იქნება შესაბამისი სამსახურების მიერ მითითებულ ტერიტორიაზე. სასტუმრო კომპლექსი თავისი სპეციფიკით არ გამიწვევს ხმაურს და აკუსტიკური რეჟიმის დარღვევას, ტერიტორიაზე არ მოიპოვება 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, არ იქნება გამოყენებული რაიმე სახის ბუნებრივი რესურსი. თავისი სპეციფიკის, მასშტაბისა და მდებარეობიდან გამომდინარე ობიექტის ექსპლუატაციამ არ შეიძლება გამოიწვიოს რაიმე ტრანსსასაზღვრო უარყოფითი ზემოქმედება.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე სასტუმროს განთავსება და მისი შემდგომი ექსპლუატაცია, ობიექტის თავისებურებიდან გამომდინარე ვერ/არ მოახდენს 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, ქალაქ ბათუმში, შოთა რუსთაველის ქუჩა N20-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N 05.22.06.001) 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 სასტუმროში განთავსდება როგორც საზოგადოებრივი დანიშნულების, ასევე სხვა მომსახურების ობიექტები. აღნიშნული საშუალებას იძლევა ათობით ადამიანის დასაქმებას, ასევე გაუმჯობესდება ტურისტული მომსახურების სერვისი, რაც უზრუნველყოფს საჭიროებების თანამედროვე სტანდარტებით დაკმაყოფილებას.

3. ზეგავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე

სასტუმროს განთავსება და გეგმარებით ერთეულზე ტურისტული ნაკადების გაზრდა, დადებით გავლენას მოახდენს სოციალური ინფრასტრუქტურის განვითარებაზე და მიწოდებაზე.

4. ზეგავლენა საგზაო მოძრაობაზე

გეგმარებით ერთეულზე სასტუმროს საამშენებლო პროექტის განხორციელების შემთხვევაში დასაგეგმავი და გასათვალიწინებელია ავტოსატრანსპორტო ნაკადების მოძრაობის მიმართულების სქემა, რომელიც უზრუნველყოფს ტრანსპორტის შეუფერხებელ გამტარიანობას. პროექტის თანახმად სასტუმრო დაგეგმილია 150 ნომერზე. გამომდინარე იქედან, რომ საშუალო სტატისტიკური მონაცემებით, მობინადრეთა 25–30 პროცენტი წარმოადგენს ავტომფლობელებს, მოცემულ ობიექტს უნდა გააჩნდეს 40–45 ერთეული ავტოსადგომი. პროექტის მიხედვით დაგეგმილია მიწისქვეშა ავტოსადგომის მოწყობა 17 ერთეულ ავტომობილზე. საამშენებლო ობიექტის მიმდებარედ, ნოდარ დუმბაძის და დიმიტრი თავდადებულის ქუჩების შესაბამის მონაკვეთებში მოწყობილია ფასიანი ავტოსადგომები სულ: 80 ავტომანქანისთვის (მანძილი 40–60 მეტრი), რაც მთლიანად აკმაყოფილებს საკვლევი ობიექტის მოთხოვნებს. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ მოცემულ კვარტალში ასევე განთავსებულია ორი საცხოვრებელი სახლი, ერთი 79 ბინიანი რომელსაც გააჩნია 29 ავტოსადგომი და სრულიად აკმაყოფილებს საჭირო მოთხოვნებს და მეორე 22–ბინიანი, რომელსაც არ გააჩნია საპარკინგე სივრცე, თუმცა ზემოთაღნიშნული ფასიანი ავტოსადგომი საკმარისია ამ ობიექტისთვისაც. პროექტის თანახმად მიწისქვეშა ავტოსადგომის შესასვლელი მოეწყობა ალ. სამსონიას ქუჩის მხრიდან. აღნიშნული ქუჩა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის შიგა საქალაქო გზას, ორმხრივი მოძრაობით, რომლის სავალი ნაწილის სიგანე შეადგენს 6 მეტრს, ტროტუარი 1 მეტრს. შენობის მიწისქვეშა სადგომიდან გამოსვლისას ავტომობილი გადაკვეთს ერთი მეტრი სიგანის საფეხმავლო ტროტუარს, სადაც გვხვდება ფეხით მოსიარულეთა ხშირი ნაკადები, განსაკუთრებით ზაფხულში, ტურისტული სეზონის პერიოდში, ამიტომ აუცილებელია მკაცრი საგზაო რეგულაციების დაწესება, რომელსაც ითვალისწინებს საქართველოს პრეზიდენტის მიერ გამოცემული კანონი N1830–რს. 24.12.2013 წ. ,,საგზაო მოძრაობის შესახებ“. აქედან გამომდინარე

ქვეითად მოსიარულეთათვის საჭიროა აღიჭურვოს ობიექტზე შესასვლელი, შესაბამისი გამაფრთხილებელი საგზაო ნიშნებით, რომლებიც უზრუნველყოფენ ქვეითად მოსიარულეთა უსაფრთხო გადაადგილებას. ასევე გასათვალისწინებელი იქნება ეტლით მოსარგებლე შ.შ.მ. პირებისათვის სტანდარტის შესაბამისი (7 გრადუსიანი დახრის კუთხის) პანდუსის მოწყობა მათი უსაფრთხო და მოხერხებული გადაადგილების მიზნით. ალ. სამსონიას ქუჩა არის გამჭოლი ნოდარ დუმბაძისა და დიმიტრი თავდადებულის ქუჩებს შორის. მისი მთლიანი სიგრძე შეადგენს 108 მეტრს, თავისი მდებარეობის სპეციფიკიდან გამომდინარე, სხვა მიმდებარე ქუჩებისგან განსხვავებით, ა. სამსონიას ქუჩაზე ავტომობილების მოძრაობა ნაკლებად ინტენსიურია და შეადგენს საშუალოდ 5–10 ავტომობილს საათში. ავტომანქანით ალ. სამსონიას ქუჩიდან ქალაქის სხვა უბნებში გადასაადგილებლად გამოყენებული შეიძლება იქნეს როგორც დ. თავდადებულის, ასევე ნ. დუმბაძის ქუჩების მონაკვეთები, აღნიშნული ქუჩების გავლით ავტომობილი გადის შ. რუსთაველის გამზირზე. მანძილი საკვლევი ობიექტიდან რუსთაველის გამზირამდე, დ. თავდადებულის ქუჩის გავლით შეადგენს 120 მეტრს, ხოლო ნ. დუმბაძის ქუჩის გავლით 60 მეტრს. ორივე გამოსაყენებული ქუჩა მოწესრიგებულია შესაბამისი საგზაო ნიშნებითა და შუქნიშნით, შესაბამისად საკვლევი ობიექტიდან გამოსული ავტოსატრანპორტო საშულებები ვერ შექმნის დაბრკოლებას სატრანპორტო ნაკადების მოძრაობასთან მიმართებით.

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე მოცემულ საკვლევ ობიექტზე მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში, ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი რეკომენდაციის შესრულების გათვალისწინებით, ის ვერ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას, არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.

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

ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მოვალეობის
შემსრულებელს,
ბატონ არჩილ ჩიქოვანს,
მის.: საქართველო, აჭარა, ქ. ბათუმი, რუსთაველის ქ. №20
ელ.ფოსტა: g.abashidze@tourinvest.ge

მის.: საქართველო, ქ.ბათუმი თაყაიშვილის ქ. №13 ,

ტელ.: 577 27 67 00

გ ა ნ ც ხ ა დ ე ბ ა

ბატონ არჩილ,

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის [1] (შემდგომ *კოდექსი*) 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილითა და **სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის** [2] (შემდგომ *წესი*) მე-5 მუხლის, მე-3 პუნქტის, „ბ" ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლების საფუძველზე, ამავე ***წესის*** მე-5 მუხლის, მე-2 პუნქტით დადგენილი წინაპირობების გათვალისწინებით, მოგმართავთ კერძო ინიციატივით:

შემუშავებულ იქნას *განაშენიანების დეტალური გეგმა* (შემდგომ *გეგმა*), ჩვენს საკუთრებაში/დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთი ს. კ. 05.22.06.001) განვითარების მიზნით.

თანახმად ***წესის*** მე-6 მუხლის, 1-ლი პუნქტისა ***გეგმის*** ინიციირების თაობაზე გადაწყვეტილების მისაღებად, წარმოგიდგენთ საწყის მონაცემებს:

- დაგეგმვის საჭიროების აღწერა — დანართი 1;
- დაგეგმილი ცვლილების მიზანი — დანართი 2;
- სავარაუდო გეგმარებითი ერთეული — დანართი 3.

იმავე *წესის* მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტისა — ***გეგმის*** შემუშავების ფინანსურ უზრუნველყოფას ვახორციელებთ ჩვენ.

*დანართი: **1 კომპაქტ-დისკი***

პატივისცემით,

12.08.2021

---

[1] 3213-რს, 20.07.2018 წ.
[2] დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის 260 დადგენილებით.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი
MAYOR OF BATUMI MUNICIPALITY

ბრძანება №14.14210299
თარიღი 29/01/2021

ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქ. N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე N05.22.06.001 განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას 2020 წლის 16 დეკემბერს N:10/1420351180-06 განცხადებით მომართა შპს ,,ORIX''-ს მინდობილმა პირმა გიორგი შავაძემ და წარმოდგენილი საწყის მონაცემების საფუძველზე მოითხოვა ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქ. N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს/კN05.22.06.001 სასტუმროს შშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიციატივის განხილვა. როგორც წარმოდგენილი დოკუმენტაციის განხილვით ირკვევა, ინიციატორის მიერ დასახელებული განვითარების მიზანია 8 სართულიანი სასტუმროს შშენებლობა, რაც უზრუნველყოფს საპროექტო კომპლექსის ვიზუალურ, მოცულობით, არქიტექტურულ და ქალაქგეგმარებითი მნიშვნელობიდან გამომდინარე მოცემული ადგილის განვითარებას. რისთვისაც საჭიროა განაშენიანების ინტენსიობის კ2 კოეფიციენტის გადამეტება. დაინტერესებული პირი განმარტავს, რომ პროექტირების განხორციელების მთავარი მიზანი არის აღნიშნული კვარტალის არქიტექტურული იერსახის სრულყოფა და არსებული ამორტიზებული შენობის ნაცვლად ახალი ესთეტიკური ვიზუალის მქონე სასტუმროს შშენებლობა.

„ადგილობრივი თვითმართველობის კოდექსი" საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი" საქათველოს 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 ქალაქ ბათუმში, რუსთაველის ქ. N20-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე ს/კN05.22.06.001 სასტუმროს შშენებლობის მიზნით დაზუსტებულ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და დამტკიცდეს თანდარ-თული დავალება გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით;
2. დაევალოს 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 ზუსტი 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 მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ.№30).

არჩილ ხიტოვანი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი
(დოკუმენტი მოგალობის შემსრულებელი)

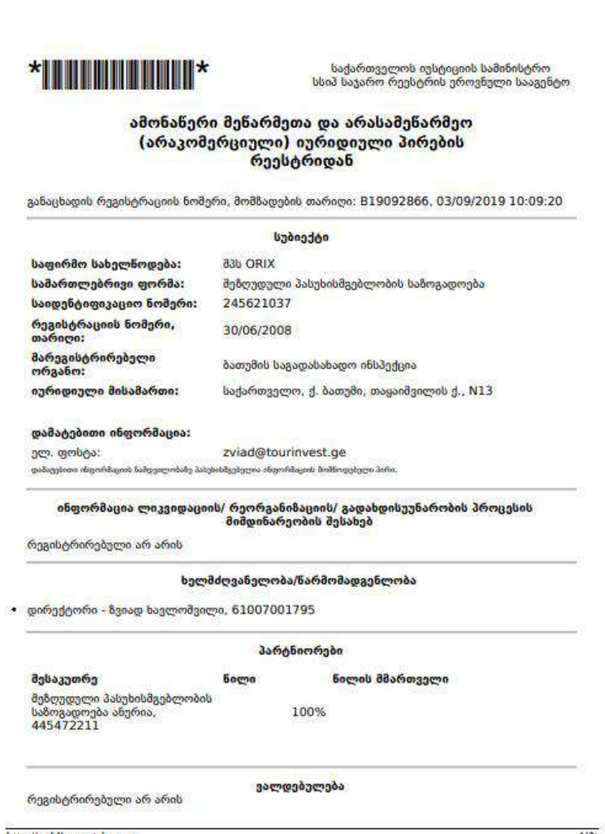
გამოგზავნილია კვალიფიცირული ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

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
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B19092866, 03/09/2019 10:09:20

სუბიექტი

საფირმო სახელწოდება:	შპს ORIX
სამართლებრივი ფორმა:	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
საიდენტიფიკაციო ნომერი:	245621037
რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი:	30/06/2008
მარეგისტრირებელი ორგანო:	ბათუმის საგადასახადო ინსპექცია
იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქ. ბათუმი, თაყაიშვილის ქ., N13

დამატებითი ინფორმაცია:
ელ. ფოსტა: zviad@tourinvest.ge
დამატებითი ინფორმაციის ნამდვილობაზე პასუხისმგებელია ინფორმაციის მომწოდებელი პირი.

ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუუნარობის პროცესის მიმდინარეობის შესახებ

რეგისტრირებული არ არის

ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობა

- დირექტორი - ზვიად ხავლომშვილი, 61007001795

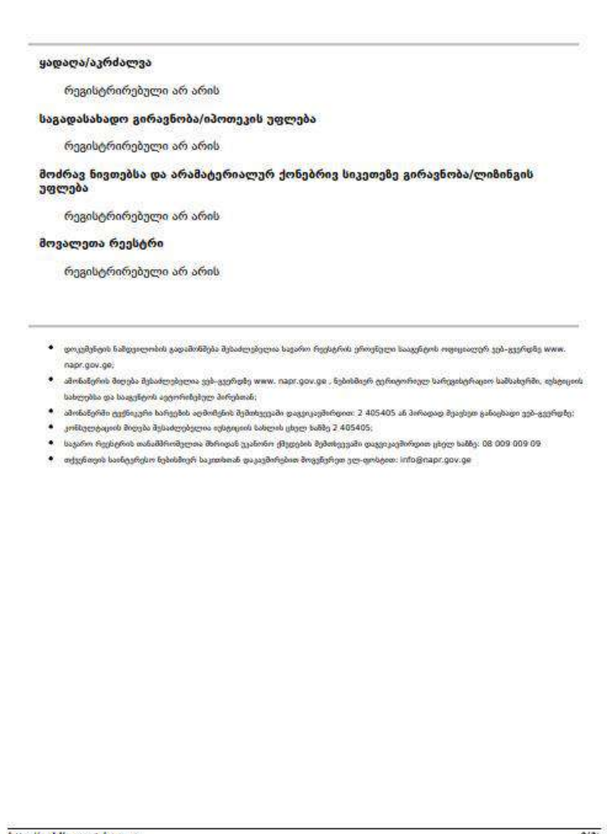
პარტნიორები

მესაკუთრე	**წილი**	**წილის მმართველი**
მეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ანურია, 445472211	100%	

ვალდებულება

რეგისტრირებული არ არის

http://public.reestri.gov.ge 1(2)



ყადაღა/აკრძალვა

რეგისტრირებული არ არის

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობა/ლიზინგის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი

რეგისტრირებული არ არის

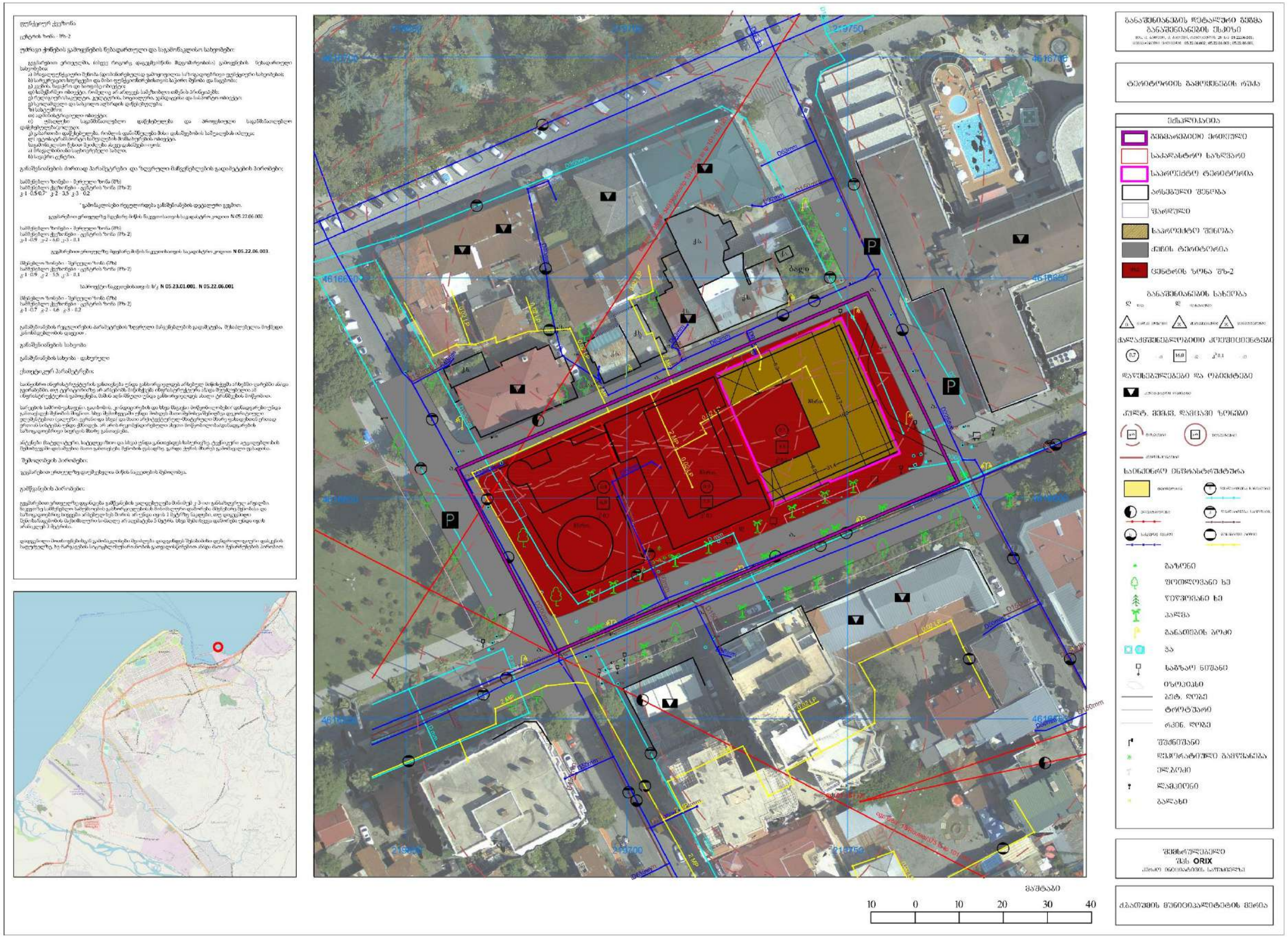
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www. napr.gov.ge , ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და საკონსულოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად მოადგილე გამოცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომლებია მზრუნველ ეკონომ ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტაზე: info@napr.gov.ge

http://public.reestri.gov.ge 2(2)

1.2. დაგეგმვის გუნდი და კვალიფიკაცია
იხილე დანართი.

6.2. გრაფიკული ნაწილი

განაშენიანების დეტალური გეგმის მონახაზი-ტერიტორიის გამოყენების რუკა



7. განაშენიანების ესკიზი

7.1. განმარტებითი ბარათი

გეგმარებითი ერთეულის და დაგეგმილი ცვლილებების ანოტაცია:
• გეგმარებითი ერთეული;
გემარებითი ერთეულის ფართობი შეადგენს 4700 კვ.მ-ს
• დაგეგმვის ძირითადი მიზნები და ამოცანები, მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზები;
დაგეგმილი პროექტის მიხედვით გეგმარებით ერთეულზე უნდა განთავსდეს მრავალსართულიანი სასტუმროს შენობა. აღნიშნულის განხორციელება საჭიროებს განაშენიანების გამჭიდროებას - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდას კ2=4,6-მდე.
• დაგეგმილი განაშენიანება:
○ სტრუქტურა/წყობა - დახურული, კვარტალური წყობა.
○ მიმართება მიმდებარე განაშენიანებასთან - მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებულია 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 სასტუმროს 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 3,5-დან 4,6-მდე.
○ გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) რჩება უცვლელი და შეადგენს 0,2-ს

კერძოდ:

გემარებითი ერთეულისათვის განაშენიანების გეგმით დადგენილი პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	**სამშენებლო ქვეზონები**	**კ-1**	**კ-2**	**კ-3**	**განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)**
შერეული ზონა (შზ)	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.5/0.7*	3,5	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 მიწის ნაკვეთების მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

გეგმარებით ერთეულზე მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის საკადასტრო კოდით: N 05.22.06.002
(არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით)

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	**სამშენებლო ქვეზონები**	**კ-1**	**კ-2**	**კ-3**	**განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)**
შერეული ზონა (შზ)	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.9	6,0	0.1	-

გეგმარებით ერთეულზე მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის საკადასტრო კოდით: N 05.22.06.003
(არსებული მდგომარეობის გათვალისწინებით)

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	**სამშენებლო ქვეზონები**	**კ-1**	**კ-2**	**კ-3**	**განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)**
შერეული ზონა (შზ)	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.9	5,5	0.1	-

საპროექტო ნაკვეთისათვის: ს/კ N 05.22.06.001:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	**სამშენებლო ქვეზონები**	**კ-1**	**კ-2**	**კ-3**	**განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)**
შერეული ზონა (შზ)	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.7	4,6	0.2	

საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმართ სავარაუდო ტექნიკური მაჩვენებლების აუცილებელი ელემენტები:
• ფართობები:
o მიწის ნაკვეთის ფართობი - 1043.00კვ.მ, გეგმარებითი ერთეული - 4700 კვ.მ, შემავალი მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი - 2730 კვ.მ;
o სამშენებლო ქვეზონები - ცენტრის ზონა (შზ-2);
o გამწვანებული და სხვა არასამშენებლო ტერიტორიები (არსებობის შემთხვევაში) - გეგმარებით ერთეულზე არ არის განთავსებული გამწვანებული ტერიტორია;
o დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში):
▪ საცხოვრებელი (ცალ-ცალკე: ბინა, სასტუმროს ტიპის ბინა, სასტუმროს ნოემრი) - სასტუმროში განთავსდება 150 ნომერი.
▪ კომერციული (ცალ-ცალკე: სავაჭრო, საოფისე) – კვების დანიშნულების - 200 კვ.მ.
▪ დამხმარე (ცალ-ცალკე: ავტოსადგომი, სარდაფი, საწყობი, ტექნიკური სათავსები და მსგ.) - დახურული ავტოსადგომი 800 კვ.მ.
• მოცულობები:
o დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში):
• შენობები - 20 000 კუბ.მ.
• სიმაღლეები/სართულიანობა:
○ დაგეგმილი განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ) – 28 მ.
○ სართული - 8.
o დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში):
▪ მიწისქვეშა სართულები - 1 სართული;
▪ მიწისზედა სართულები - 8 სართული;

7. 3. სიტუაციური რუკა

მასშტაბი

100 0 100 200 300 400

განაშენიანების დეტალური გეგმა
განაშენიანების ესკიზი

სიტუაციური გეგმა

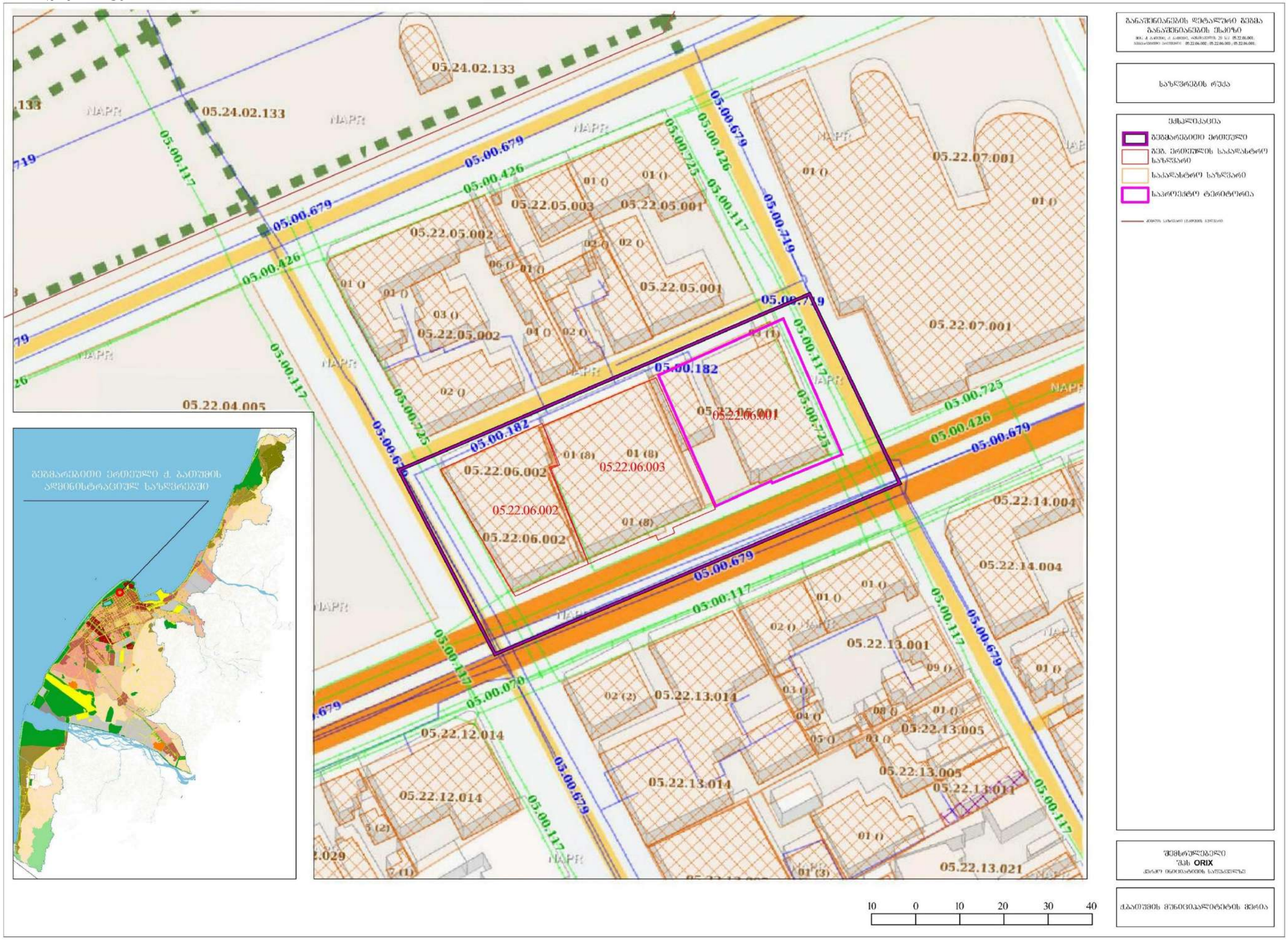
ექსპლიკაცია

გეგმარებითი ერთეული

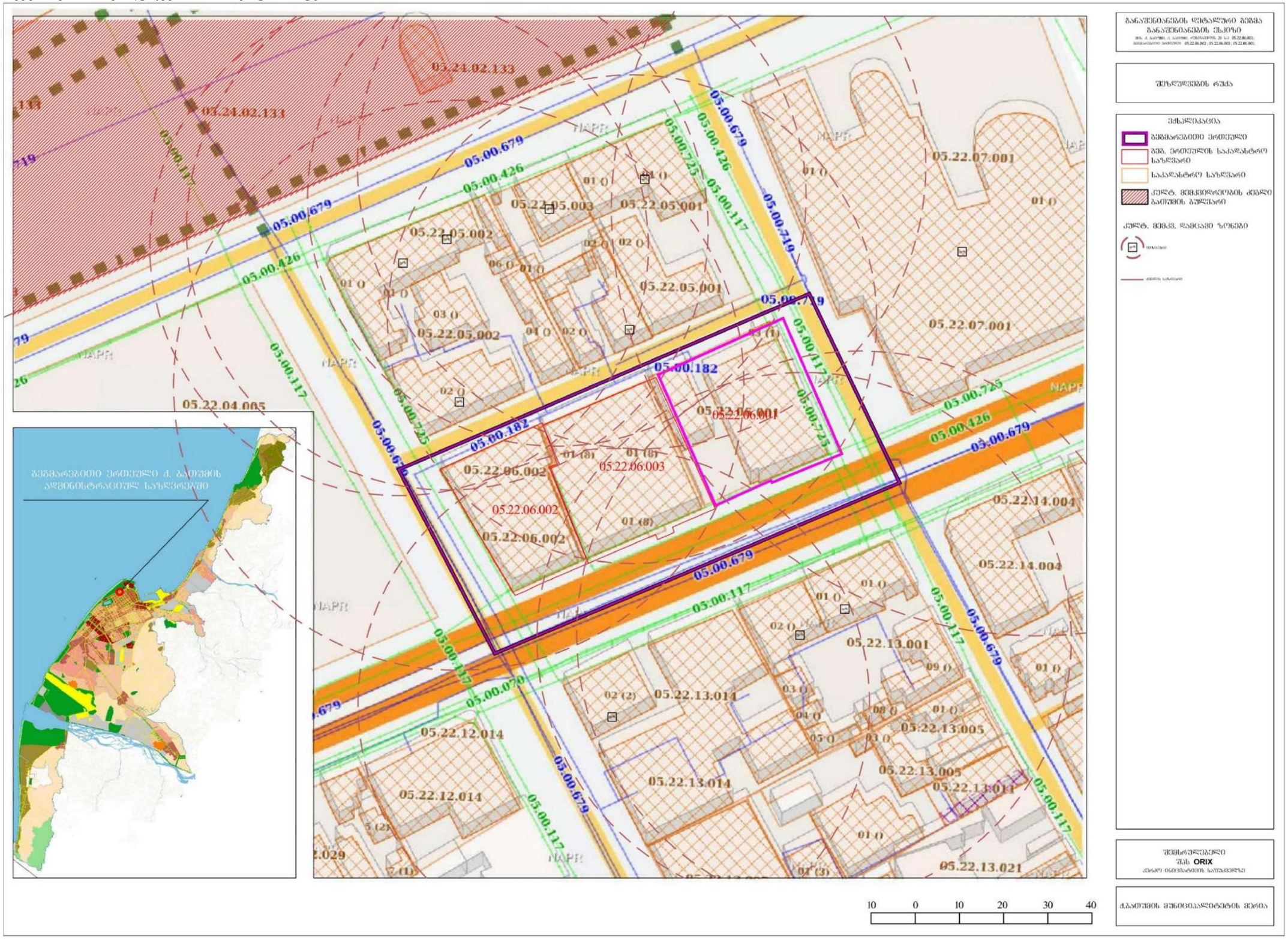
შემსრულებელი
შპს ORIX

ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

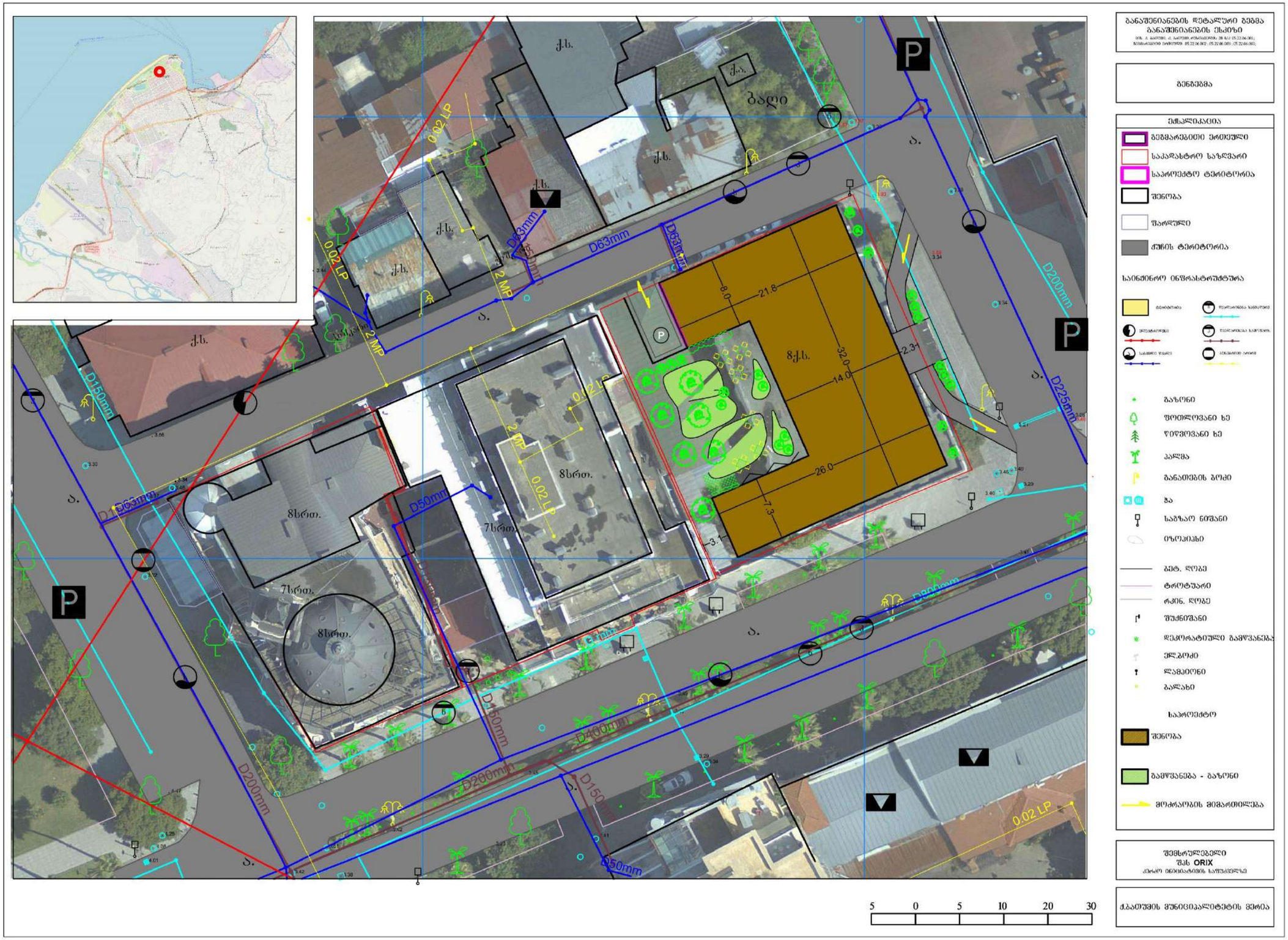
7.4. საზღვრების რუკა



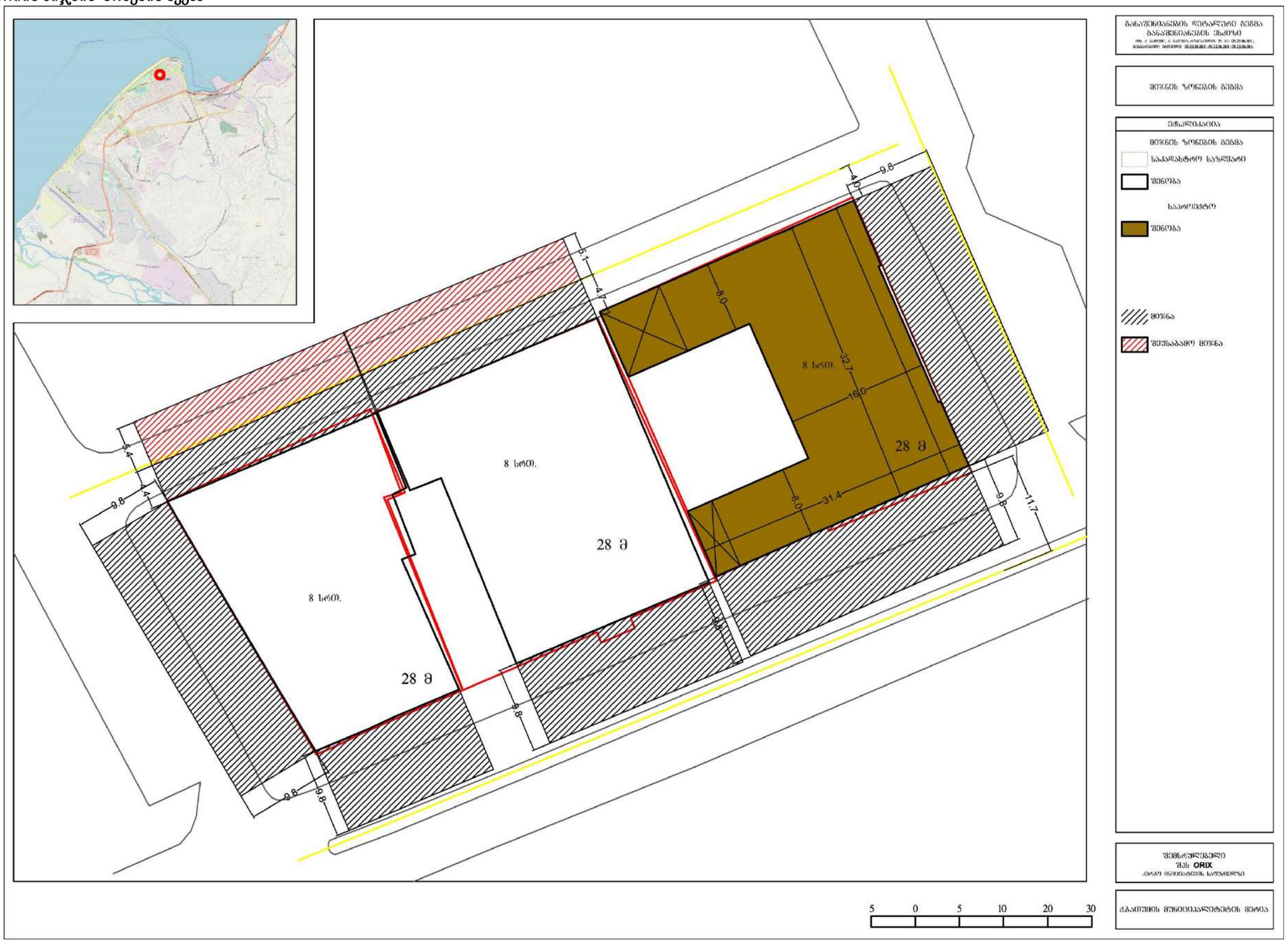
7.5. გეგმარებითი შეზღუდვების (სინთეზური) რუკა



7.6. გენერალური გეგმა



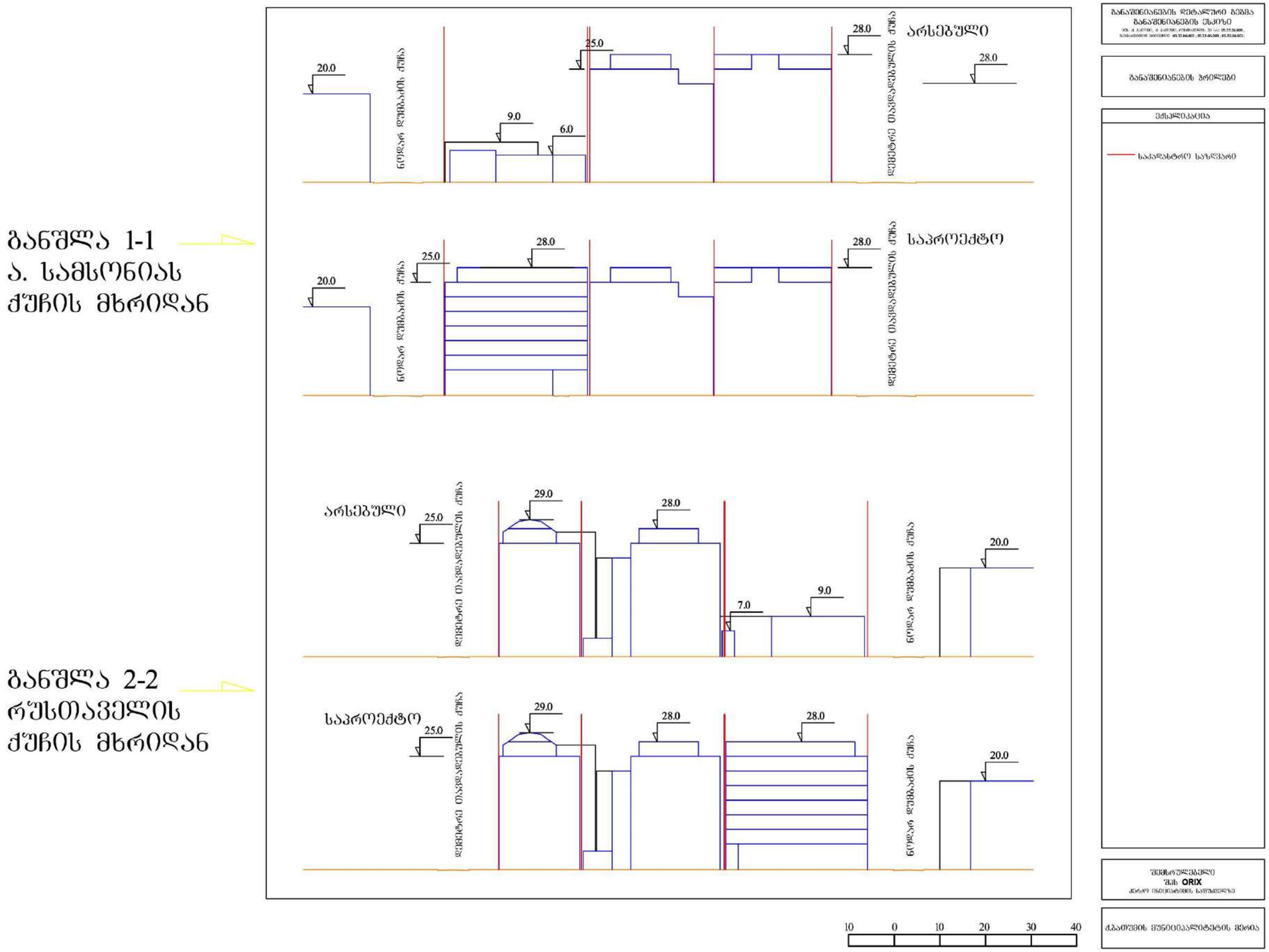
7.7 ტერიტორიის მიჯნის ზონების სქემა



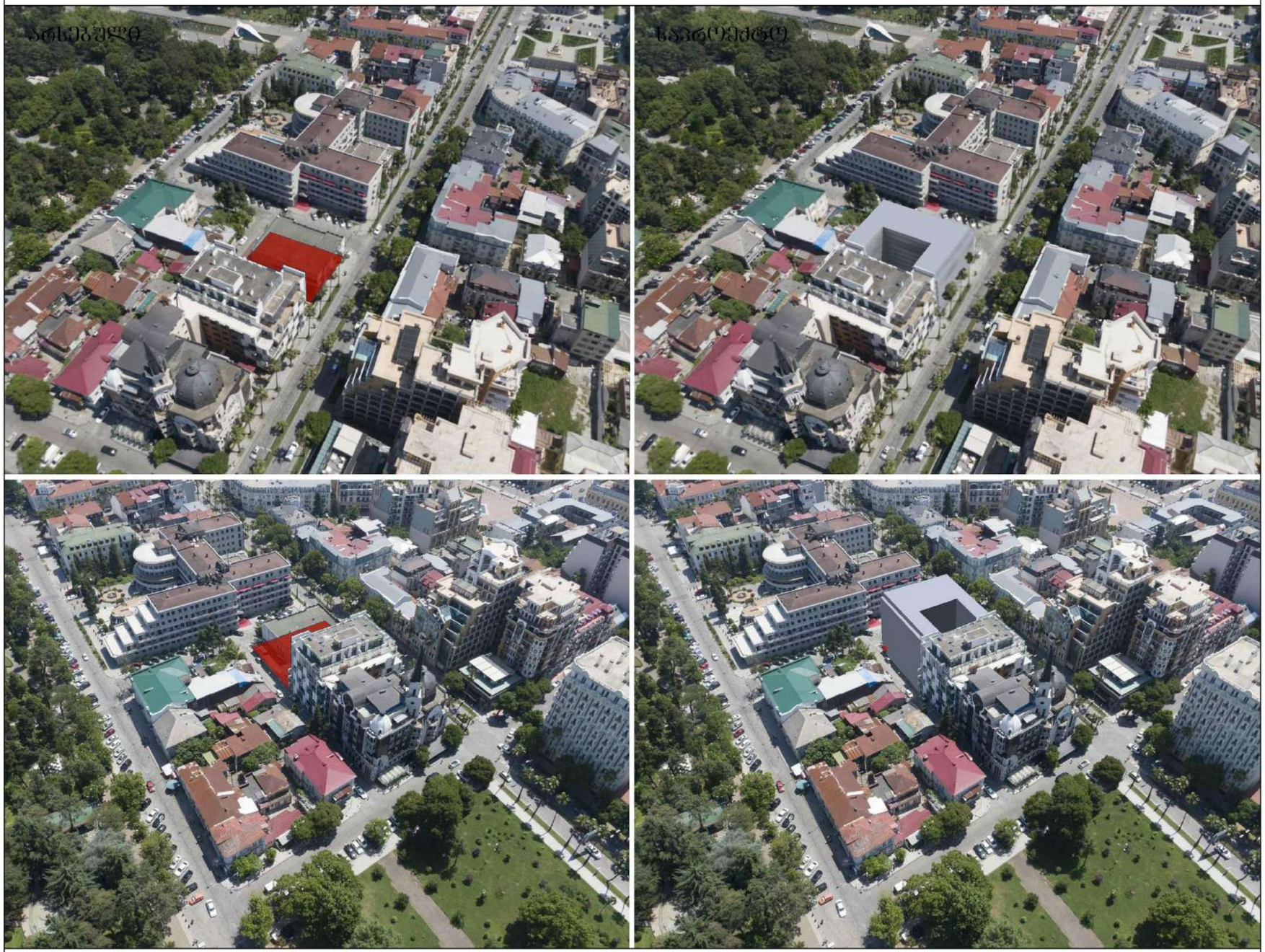
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს 41-ე მუხლის (მიჯნის ზონა) მე-14 პუნქტის მიხედვით: „14. საზოგადოებრივი ან/და მრავალფუნქციური შენობებისთვის, როდესაც მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ცენტრის ან საქმიანი ზონის მოქმედების არეალში და მას ერთზე მეტი მხრიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივი სივრცე, მაშინ საზოგადოებრივი მიჯნის ზონა დგინდება უფრო განიერი საზოგადოებრივი სივრციდან“. გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ცენტრის ზონაში (შზ 2), საპროექტო შენობა კი განეკუთვნება საზოგადოებრივ შენობას. ვინაიდან შ. რუსთაველის ქუჩა მომიჯნავე ქუჩებიდან ყველაზე განიერი საზოგადოებრივი სივრცეა, აღნიშნულიდან

გამომდინარე ნ. დუმბაძისა და ა. სამსონიას ქუჩების მხრიდან მიჯნის ზონები არ განისაზღვრება, შესაბამისად საპროექტო შენობის განთავსებით არ ირღვევა მიჯნის ზონები და არ საჭიროებს ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის პროექტის წარმოდგენას.

7.8 განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი



7.9. განაშენიანების ვიზუალიზაცია



განაშენიანების დეტალური გეგმა განაშენიანების ესკიზი ბინა. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 ს/კ: 05.22.06.001; ნაგებობათა ეკონომიკური კოდექსი: 05.22.06.002 ; 05.22.06.003 ; 05.22.06.004;
ვიზუალიზაცია
ექსპლიკაცია
შემსრულებელი შპს **ORIX** ქრაქი ინიციატივის საფუძველზე
ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

1

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ՊՈՒԵՐՈՒՐԻՆ

ԳԼԽԱՎՈՐ ԱՐՔԻՏԵԿՏՈՆԻ ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ
ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՇԽԱՏԱՆՔԱՅԻՆ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ
ՀԱՅ ՕՐԻՍ

ՀՈՅՍՊՈՍՅԱՆ

ՀՈԵՍԿՈՍՅԱԿՈՒ

ՕԳՈՒՄԸ ՊՈՂԵՑՈՍՅԵԼՍԿՅՈ
ՀՅՈՒՍԻՍԱՅԻՆ ՊՈՂԵՑԻՆՈՒԹՅԱՆ

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 ქალაქთმშენებლობითი 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 — სეისმომედეგი მშენებლობა	