



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

დადგენილება №06

2023 წლის 31 მარტი

ქ. ქობულეთი

ქალაქ ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N297-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 20.42.01.051) მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს მე-16 მუხლის მეორე პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ.ე“ ქვეპუნქტის, საქართველოს ორგანული კანონის „ნორმატიული აქტების შესახებ“ მე-20 მუხლის მე-2 პუნქტის, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 38-ე, 41-ე, და 47-ე მუხლების, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-16 მუხლისა და მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ა დ გ ე ნ ს,

მუხლი 1.

დამტკიცდეს ქალაქ ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N297-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ.20.42.01.051) მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის მიზნით (2023 წლის 31 იანვრის N01 განკარგულებით) დამტკიცებული კონცეფციის გათვალისწინებით შემუშავებული განაშენიანების დეტალური გეგმა თანახმად დანართისა.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

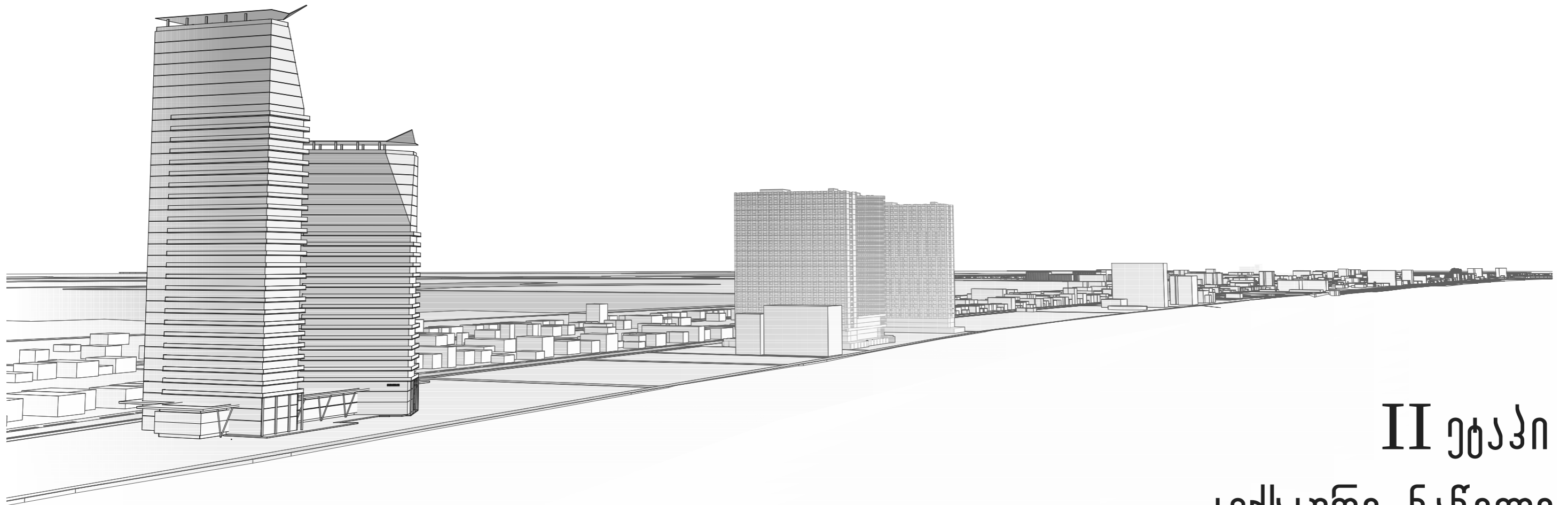
საკრებულოს თავმჯდომარე



დ. მჭედლიშვილი

მ ხ ა ვ ა ც ა ც ო ვ ნ ე ჯ ს ი ნ ა ხ ი მ ბ ი ნ ა ე ბ ი ს

მანაშენიანების დეტალური გეგმის **3D მოქმედი**



II ეტაპი

ტექსტური ნაწილი

ახდომ ინიციატივის საფუძველზე

ინიციატივი: შპს "ეიშენი მონი" (ს/გ: 205205124)

შემსრულებელი: შპს "ახს - ეიშენი +" (ს/გ: 247007297)





ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა N01

2023 წლის 31 იანვარი

ქ. ქობულეთი

ქალაქ ქობულეთში, დ.აღმაშენებლის გამზირი N297-ში არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის-დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის და ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 20 იანვრის N114-1142302048 მომართვის შესაბამისად:

1. დამტკიცდეს ქალაქ ქობულეთში, დ.აღმაშენებლის გამზირი N297-ში არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობისათვის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია თანახმად დანართისა;
2. აღნიშნული განკარგულების შესაბამისად, გასატარებელი ღონისძიებების განხორციელება დაევალოს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერს;
3. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ადმინისტრაციული აქტის გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. N30);
4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე



დ.მჭედლიშვილი



ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882019981913 - 25/11/2019 17:34:04

მომზადების თარიღი
29/11/2019 11:45:43

საკუთრების განყოფილება

მონა ქობულეთი	სექტორი ქ. ქობულეთი	კვარტალი 01	ნაკვეთი 051	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 15611.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 20.12.01.318;
------------------	------------------------	----------------	----------------	---

მისამართი: ქალაქი ქობულეთი, გამზირი დ.
აღმაშენებელი, N297, (პანსიონატი ქარიშხალა)

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 202007004048 , თარიღი 07/11/2007

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა N419-ა , დამოწმების თარიღი: 31/10/2007 , საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო
- ნასყიდობის ხელშეკრულება N1-12471 , დამოწმების თარიღი: 19/10/2007 , ნოგარიუსი ც. ბერიძე

მესაკუთრეები:

შპს ღრიმლენდ ოაზისი, ID ნომერი: 205205124

მესაკუთრე:

შპს ღრიმლენდ ოაზისი

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახლო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

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

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



საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **20.42.01.051**

ნაკვეთის დანიშნულება:

არასასოფლო სამეურნეო

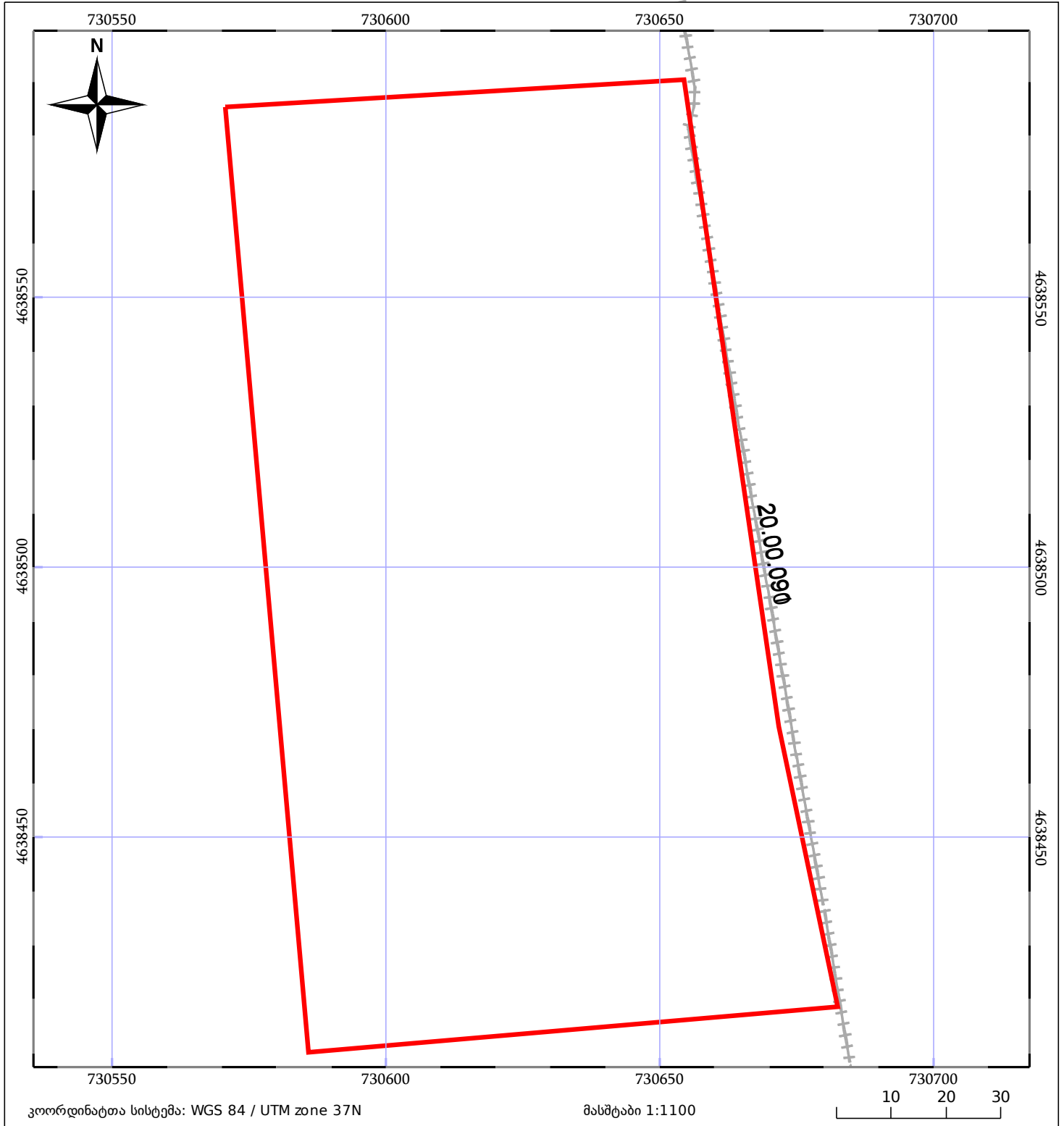
განცხადების ნომერი: **882019981913**

ფართობი:

15618 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)

15611 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)

მომზადების თარიღი: **29/11/2019**



05/25 მშენებარე ნაგებობა	05/25 მენობა/ნაგებობა	ტყის ფონდი
ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	ხაზობრივი ნაგებობა	ვალდებულება



**ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო
(არაკომერციული) იურიდიული პირების
რეესტრიდან**

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B19130948, 22/11/2019 12:52:15

სუბიექტი

საფირმო სახელწოდება: შპს დრიმლენდ ოაზისი

სამართლებრივი ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

საიდენტიფიკაციო ნომერი: 205205124

რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი: 11/05/2007

მარეგისტრირებელი ორგანო: თბილისის საგადასახადო ინსპექცია

იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქობულეთი, დ.ჩაქვი, ბათუმის ქ., №16

დამატებითი ინფორმაცია:

ელ. ფოსტა: info@dreamland.ge

ტელეფონი: 568008228

დამატებითი ინფორმაციის ნამდვილობაზე პასუხისმგებელია ინფორმაციის მომწოდებელი პირი.

რეორგანიზაციის ისტორია

რეორგანიზაციამდე არსებული სუბიექტი	ოპერაცია	რეორგანიზაციის შედეგად რეგისტრირებული სუბიექტი	თარიღი
შპს ჰოტელ ოაზისი (446951745)	შერწყმა	შპს დრიმლენდ ოაზისი (205205124)	24/12/2015
შპს სანატორიუმი სასტუმრო ოაზისი (246956888)	შერწყმა	შპს დრიმლენდ ოაზისი (205205124)	24/12/2015

ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუუნარობის პროცესის მიმდინარეობის შესახებ

რეგისტრირებული არ არის

ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობა

- დირექტორი - ნიკოლოზი გეგუჩაძე, 01019000841

პარტნიორები

მესაკუთრე	წილი	წილის მმართველი
შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ალბერეტა, FN329074 h /ავსტრია/, 26.06.2009	91%	
ნიკოლოზი გეგუჩაძე, 01019000841	9%	

ვალდებულება

ვალდებულების ტიპი: წილზე წინასწარი საკუთრების უფლება

მესაკუთრე: შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება ალბერეტა, FN329074 h /ავსტრია/, 26.06.2009

მომავალი მესაკუთრე: ნათია ბუკია, 01008014600

საგანი: შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება "ალბერეტას" (ს/ნ FN329074 h)

საკუთრებაში არსებული 8.3% წილი შპს "დრიმლენდ ოაზისის" (ს/ნ 205205124) კაპიტალში.

საფუძველი: #B19083869; 190899968; 190903645, "წილის გამოსყიდვის ოფციისა და წილის გირავნობის ხელშეკრულება", ნოტარიუსი სვანაძე დიანა, 31/07/2019

საფუძველი: #B19083869; 190915156, შეთანხმება "წილის გამოსყიდვის ოფციისა და წილის გირავნობის ხელშეკრულების ცვლილების შესახებ", ნოტარიუსი სვანაძე დიანა, 02/08/2019

ყადაღა/აკრძალვა

რეგისტრირებული არ არის

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მომრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობა/ლიზინგის უფლება

- გირავნობა/ლიზინგის რეესტრი: R19299046 02/08/2019 18:40:08

კრედიტორი : ბუკია ნათია (საქართველო) 01008014600

მესაკუთრე : შპს ალბერეტა (ავსტრია) FN329074 h

საგანი: არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე : შპს 'ალბერეტას' (ს/ნ FN329074 h)

საკუთრებაში არსებული 8.3% წილი შპს 'დრიმლენდ ოაზისის' (ს/ნ 205205124)

კაპიტალში.

საფუძველი: 'წილის გამოსყიდვის ოფიცისა და წილის გირავნობის

ხელშეკრულებით', 31.07.2019, ნოტარიუსი სვანაძე დიანა, 190903645, 31.07.2019

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 სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
 - ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შევსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
 - კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
 - საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
 - თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge



საქართველო
აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერი

ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა

N 01-06 1038
 21/09/2021

1038-01-4-202109211659



**ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა)
 არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) განაშენიანების დეტალური გეგმის
 შემუშავების ინიცირების თაობაზე**

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიას 2021 წლის 03 აგვისტოს N10358/01 განცხადებით მომართა შპს „დრიმლენდ ოაზისი“-ს მინდობილმა პირმა ქათამაძემ და წარმოდგენილი საწყისი მონაცემების საფუძველზე მოითხოვა ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297-ში (პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. 20.42.01.051) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიციატივის განხილვა.

როგორც წარმოდგენილი ინიცირების საფუძველი დოკუმენტაციის განხილვით ირკვევა, ინიციატორის მიერ დასახელებული განვითარების მიზანია მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა, ხოლო დაგეგმვის საჭიროება გამომდინარეობს ზონალური ერთეულის ცვლილებით.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლით დადგინდა, რომ სავარაუდო გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ნაშენი ტერიტორიის საზღვრებში, ლანდშაფტურ საცხოვრებელ ფუნქციურ ზონაში და ინიცირების მომენტისთვის მასზე არ ვრცელდება დარგობრივი კანონმდებლობით გათვალისწინებული რაიმე რეჟიმი/რეგლამენტი, აგრეთვე, სავარაუდო გეგმარებით ერთეულზე ან მის მიმდებარედ მუნიციპალიტეტს/სახელმწიფოს არ აქვს დაგეგმილი რაიმე ქალათმშენებლობითი ღონისძიება და/ან მსხვილი ინფრასტრუქტურული მშენებლობა, რაც ხელისშემშლელი იქნებოდა ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებისთვის.

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

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა :

1. ინიცირებულ იქნას ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297-ში (პანსიონატი ქარიშხალა) გათვალისწინებით, დაზუსტებულ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და დამტკიცდეს თანდართული დავალება გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით.

2. დაევალოს არქიტექტურისა და სივრცითი მოწყობის სამსახურს :

2.1. ამ ბრძანების ძალაში შესვლიდან 3 თვის ვადაში მოამზადოს და გააფორმოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ინიციატორთან, გეგმის შემუშავების თაობაზე, რომლის განუყოფელი ნაწილია ამ ბრძანების 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. განემართოს გეგმის შემუშავების ინიციატივის ავტორს, რომ განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია საინფორმაციო დაფაზე მან უნდა განათავსოს საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა.

4. განემართოს შპს „დრიმლენდ ოაზისი“-ს მინდობილ პირს მალხაზ ქათამაძეს, რომ წინამდებარე ბრძანება არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირებას განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე.

5. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერის დღიდან.

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

მირიან ქათამაძე



მუნიციპალიტეტის მერი
ხელმძღვანელობა



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება

ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

ქ. ქობულეთი
2021

წინამდებარე დოკუმენტაცია წარმოადგენს ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების დავალებას, რომელიც მომზადებულია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“ შესაბამისად და სავალდებულოა შესასრულებლად ინიციატორისთვის



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

დავალება

ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

წ ი ნ ა თ ქ მ ა

ქობულეთის მუნიციპალიტეტში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297 (პანსიონატი ქარიშხალა) (ს.კ. N 20.42.01.051)-ში მდებარე გეგმარებით ერთეულში, სივრცით განვითარებასა და განაშენიანების მართვაში მუნიციპალური თუ კერძო პირების ინტერესების მაქსიმალურად დაახლოვებისა და შეჯერებისთვის, ჰარმონიზებული და ინტეგრირებული დარგობრივი განვითარების მისაღწევად, როგორც დაგეგმილი ცვლილებების, ისე მიმდინარე ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ურთიერთ-თავსებადობის უზრუნველსაყოფად, მერის გადაწყვეტილებით მომზადდა წინამდებარე დავალება, მასზე თანდართული დოკუმენტაციით.

წინამდებარე დოკუმენტაცია წარმოადგენს ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების დავალებას, რომელიც მომზადებულია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“ შესაბამისად და სავალდებულოა შესასრულებლად ინიციატორისთვის

წინამდებარე დავალების მიზანია დაგეგმვაში მონაწილე პირებს სრულყოფილი წარმოდგენა შეუქმნას განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების წინაპირობების და საჭიროებების, მეთოდებისა და მისაღები შედეგების შესახებ, კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.



სარჩევი

ილუსტრაციების ნუსხა	3
ცხრილების ნუსხა.....	3
1. საერთო ნაწილი.....	4
1.1. ძირითადი ტერმინები და შემოკლებები.....	4
1.1.1. შემოკლებათა ახსნა.....	4
1.1.2. ტერმინთა განმარტება.....	5
1.2. შესამუშავებელი დოკუმენტები.....	7
1.2.1. შუალედური (მოსამზადებელი) დოკუმენტები	7
1.2.2. საბოლოო (ქალაქთმშენებლობითი) დოკუმენტები	7
1.3. საწყისი მონაცემები	7
1.3.1. დაგეგმვის საჭიროება.....	7
1.3.2. დაგეგმილი ცვლილებების მიზანი.....	8
1.3.3. გეგმარებითი ერთეული	9
1.4. საერთო მითითებები სამუშაოების წარმართვისთვის.....	10
1.4.1. საფუძვლები.....	10
1.4.2. დაგეგმვის სტრატეგია.....	13
1.4.3. გამონაკლისი მიწათსარგებლობაში.....	16
1.4.4. დოკუმენტების წარდგენის ფორმა და მახასიათებლები.....	17
2. სპეციალური ნაწილი	19
2.1. გეგმარებითი ერთეულის კვლევა.....	19
2.1.1. საბაზისო მონაცემები	19
2.1.2. მონაცემთა მატრიცა და ანალიზი	20
2.2. განაშენიანების ესკიზი.....	21
2.3. გეგმის კონცეფცია (გეგმის მონახაზი).....	23
2.3.1. საერთო მოთხოვნები.....	23
2.3.2. დარგობრივი საკითხები.....	23
2.3.3. ალტერნატიული გადაწყვეტები	24
2.3.4. ეფექტიანობის შეფასება.....	24
2.3.5.გრაფიკული ნაწილი — ტერიტორიათა გამოყენების რუკა და ძირითადი მოთხოვნები...24	



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევ დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

- 2.3.6. ტექსტური ნაწილი — დასაბუთება.....25
- 2.4. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია.....27
 - 2.4.1. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის გეგმა.....27
 - 2.4.2. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა27
 - 2.4.3. გ(დ)გ.....28
- 2.5. გეგმების მომზადების კომპიუტერული პროგრამული უზრუნველყოფა28
 - 2.5.1. ტექსტური და გრაფიკული ინფორმაცია.....28
 - 2.5.2. გის ინფორმაცია28
- 2.6. საპროექტო მომსახურების ვადა და ეტაპები.....29
- 3. დანართი ნაწილი 31
 - 3.1. ბიბლიოგრაფია.....31
 - 3.1. ინიციატორის განცხადება და წარმოდგენილი დოკუმენტები.....33
 - 3.2. საინფორმაციო დაფა35
 - 3.3. საბაზისო მონაცემების მატრიცა35

ილუსტრაციების ნუსხა

- ილ. 1. დაგეგმილი ცვლილება გეგმარებით ერთეულში. პირველადი ვერსია. ვიზუალიზაცია ციფრული მაკეტში. (ნიმუში)8
- ილ. 2.დაგეგმილი ცვლილება გეგმარებით ერთეულში. პირველადი ვერსია. ვიზუალიზაცია ადგილის გეგმაში. (ნიმუში).....8
- ილ. 3. გეგმარებითი ერთეულის (და საკვლევი არეალის) დაზუსტებული საზღვარი (ნიმუში).9
- ილ. 5. საინფორმაციო დაფის ბლანკეტური ფორმა.....35

ცხრილების ნუსხა

- ცხრილი 1. სახელმძღვანელო დოკუმენტების ნუსხა.....12
- ცხრილი 2. მიმწოდებლის პროფესიული უნარები და გამოცდილება.13
- ცხრილი 3. განაშენიანების ესკიზის შემადგენლობა.....23



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297 (პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

1. საერთო ნაწილი

(ზოგადი მითითებები)

1.1. ძირითადი ტერმინები და შემოკლებები

1.1.1. შემოკლებათა ახსნა

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებული შემოკლებები ¹ აიხსნება შემდეგნაირად:

- 1) **განაშენიანების მართვის რეგლამენტი** – გეგმარებით ერთეულის განაშენიანების გეგმის (და/ან განაშენიანების დეტალური გეგმების) ტექსტური ნაწილი, შედგენილი *გეგმების შემუშავების წესის* შესაბამისად;
- 2) **გ(დ)გ** – განაშენიანების დეტალური გეგმა, *კოდექსის* 41-ე მუხლის შესაბამისად;
- 3) **გეგმარებითი ერთეული** – გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, წინამდებარე დავალებით გათვალისწინებული ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297 (პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) გ(დ)გ შემუშავებისთვის ინდივიდუალურად განსაზღვრული დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები;
- 4) **გეგმების შემუშავების წესი** – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“;
- 5) **გის** – გეოინფორმაციული სისტემა;
- 6) **დაგეგმარება** – სივრცის დაგეგმარება (პროექტირება);
- 7) **დაგეგმვა** – სივრცითი განვითარების დაგეგმვა და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვა;
- 8) **დსს** – *კოდექსის მე-14 მუხლით* გათვალისწინებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა“;
- 9) **დღე** – კალენდარული დღე, გარდა ტექსტში სპეციალურად მითითებულისა;
- 10) **კვლევა** – ხელშეკრულების ფარგლებში წინამდებარე დოკუმენტით განსაზღვრული პირობებით, მიმწოდებლის მიერ ჩატარებული გეგმების კონცეფციების შემუშავებისთვის საჭირო მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევა;
- 11) **კოდექსი** – „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი (N3213-რს, 2019 წ.);
- 12) **მერია** – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია;
- 13) **მთავრობა** – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა;
- 14) **საკრებულო** – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- 15) **სამინისტრო** – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო;
- 16) **სამსახური** – მერიის *არქიტექტურისა და სივრცითი მოწყობის* სამსახური;
- 17) **საპროექტო მომსახურება** – წინამდებარე დავალების საფუძველზე დადგენილი *გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების დეტალური გეგმის* შემუშავება და შემსყიდველისთვის მიწოდება;
- 18) **საჯარო რეესტრი** – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- 19) **სგშ** – გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება;
- 20) **სნდწ** – სამშენებლო ნორმები და წესები; ²
- 21) **ძირითადი დებულებები** – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“.

¹ მათ შორის აბრევიატურები, გამოყენება ბრუნვის ნიშნების გარეშე.

² იგულისხმება 1992 წლამდე მოქმედი „სამშენებლო ნორმები და წესები“ ან მათი ეროვნული ანალოგები.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

1.1.2. 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 გ(დ)გ მიზნებისთვის არქიტექტურული დაგეგმარების ენაზე ასახავს გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისი ფიზიკური გარემოს ³ სამომავლო სურათს; ⁴
- (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; ⁵
- (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** ⁶ — მიწისზედა გამოყენებითი ფოტო-გრამმეტრიული მეთოდი, რომლისა საშუალებითაც გაიზომება მანძილი ობიექტამდე, მასზე ლაზერის სხივის მიხედვით;
- (13) **ლიმიტაცია** — გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებმაც დაგეგმვის მიზნების ფორმირებისას ინტერესთა შეჯერების პროცესი შეზღუდეს ან შეუძლებელი გახადეს;
- (14) **მაკომპენსირებელი ღონისძიება** — კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული ღონისძიება, რომელიც აუცილებელია ძირითადი დებულებებით დადგენილი კ¹/კ² ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისას და რომელსაც უნდა უპასუხოს ინიციატორმა § მოთხოვნათა შესაბამისად.
- (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) **პროგრამული უზრუნველყოფა** — პროგრამა ან პროგრამების ერთობლიობა, რომელიც გამოიყენება კომპიუტერის სამართავად და ინფორმაციის გადასამუშავებლად;

³ ამის საპირისპიროდ განაშენიანების მართვის გეგმები (გენგეგმა/გ(დ)გ) ასახავენ უფლებრივ გარემოს.

⁴ განაშენიანების, ინფრასტრუქტურის, ლანდშაფტის და/ან სხვა სივრცეების გეგმარებითი გადაწყვეტა.

⁵ საერთაშორისო პრაქტიკაში შესაბამეა — Point of interest, POI.

⁶ ინგლ. აკრონიმი „Light Detection and Ranging“.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავლება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

- (18) **საბაზისო რუკა** — გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, ტერიტორიის სივრცითი განვითარებისა და ფიზიკური გარემოს ფორმირების, მათ შორის მიწათდაფარულობის (არსებული სურათის) ამსახველი, დაგეგმარების საბაზისო დოკუმენტი, რომელიც მზადდება ციფრული (ინტეგრირებული საინფორმაციო სისტემაში) და/ან ბეჭდური (კარტოგრაფიული გეგმის/რუკის) სახით;
- (19) **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;
- (20) **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;
- (21) **საკოორდინატო ბადე** — მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური ნიშნულების ერთობლიობა (WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში), გამოსახული ორთოგონალურ ბადეზე;
- (22) **სამშენებლო პოტენციალი** — ტერიტორიის განაშენიანებისა ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დროს, განაშენიანების მართვის რეგლამენტით მათთვის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი სიმჭიდროვეების და/ან განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა;
- (23) **საცხოვრებელი სიმჭიდროვე** — ქალაქთმშენებლობითი სიმჭიდროვის ⁷ ნაირსახეობა, სამშენებლო ტერიტორიაზე საბალანსო ერთეულისთვის დადგენილი საცხოვრებელი ერთეულის ⁸ მაქსიმალური დასაშვები რაოდენობა ან ამავე ტერიტორიის ყოველ 1 ჰა-ზე (სფ/ჰა) ⁹ ან შენობაში (სფ/შ), ¹⁰ დაგეგმვის ამოცანების შესაბამისად;
- (24) **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;
- (25) **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;
- (26) **უფლებრივი გარემო** — საქართველოს ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით დადგენილი უფლებების ერთობლიობა, მათ შორის გამოხატული რეგლამენტებში, რეჟიმებში, ვალდებულებებში, საჯარო თუ კერძო ინტერესებში;
- (27) **ფიზიკური გარემო** — ბუნებრივი გარემოსა და კულტურული (ანთროპოგენური) გარემოს ერთობლიობა;
- (28) **ფოტოგრამეტრია** — სამეცნიერო-ტექნიკური დისციპლინა, რომელიც გამოიყენება ობიექტების ფოტოგამოსახულების მიხედვით მათი ფორმების, ზომების, მდებარეობის და მსგავსი სივრცული მახასიათებლების განსაზღვრისთვის;
- (29) **ფოტოფიქსაცია** — ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს ასახვა ფოტოგადაღების მეთოდით, კონკრეტულ დროში მისი მდგომარეობის დაფიქსირების მიზნით;
- (30) **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.

⁷ გეგმების შემუშავების წესი, დანართი 2: §1.5. (25)

⁸ „ბინა“ – საცხოვრებელ სახლში, ხოლო „სამილე ერთეული“ – ნებისმიერი ტიპის სასტუმროში.

⁹ დგინდება მხოლოდ გენგემაში ან გგ-ში, თუ ის ანაცვლებს გენგემას.

¹⁰ დგინდება მხოლოდ გგ/გ(დ)გ-ში.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

1.2.შესამუშავებული დოკუმენტები

წინამდებარე დავალების საფუძველზე უნდა მომზადდეს და *მერს (სამსახურს ან მერიის შესაბამის უწყებას)* მიეწოდოს, კოდექსით დადგენილი ინტეგრირებული სახით ¹¹ **დაგეგმვის შედეგები** — ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია შუალედური (§1.2.1) და საბოლოო სახით (§1.2.2).

1.2.1. შუალედური (მოსამზადებელი) დოკუმენტები

ინიციატორის მიერ უნდა მომზადდეს და მერიას მიეწოდოს შემდეგი **გეგმარებითი ერთეულების შუალედური დოკუმენტები**:

1. **მოსამზადებელი კვლევის შედეგები:**
 - 1.1. საბაზისო მონაცემთა მატრიცა და თანმდევი ანგარიშები;
 - 1.2. საბაზისო რუკა.
2. **განაშენიანების ესკიზი** ¹² და **გ(დ)გ კონცეფცია** (გ(დ)გ *მონახაზი*); ¹³
3. **სკრინინგის განცხადება** ¹⁴ / **სკოპინგის ანგარიში** და **სგმ-ის** ანგარიში.

1.2.2. საბოლოო (ქალაქთმშენებლობითი) დოკუმენტები

წინამდებარე დავალების საფუძველზე უნდა მომზადდეს და მერიას მიეწოდოს შემდეგი დოკუმენტები:

- 1) მიწის ნაკვეთების მონაცვლების გეგმა;
- 2) ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა;
- 3) **განაშენიანების დეტალური გეგმა** (გ(დ)გ).

1.3.საწყისი მონაცემები

1.3.1. დაგეგმვის საჭიროება

კოდექსის მიხედვით, სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროება არის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის მიზნების, ამოცანებისა და ძირითადი პრინციპების საფუძველზე განსაზღვრული პრიორიტეტი და აუცილებლობა, რომლებსაც ადგენს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო (ამ შემთხვევაში *მერი/სამსახური*). *გეგმების შემუშავების წესის* თანახმად კი, დაგეგმარების საჭიროების შემთხვევაში, გეგმების შემუშავება აუცილებელია. ¹⁵ იმავე წესის მე-5 მუხლის, მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულია გ(დ)გ შემუშავების ინიცირების სავალდებულობა, როდესაც არსებობს კვემთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

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

¹¹ საჭიროების შემთხვევაში მათგან შესაძლებელია გამოცალკევდეს და დამოუკიდებელ გეგმად დამუშავდეს/მიეწოდოს შემსყიდველს დარგობრივი მიმართულებები (მაგ. საერთო სარგებლობის ტერიტორიების განვითარება; გამწვანებული ტერიტორიების დაცვა და განვითარება - ტექსონომიური ღონის შესაბამისად).

¹² განვითარების ხედვის მაგიერ, რადგან გ(დ)გ პროექტზე ორიენტირებულია.

¹³ კოდექსის მიხედვით „გეგმის კონცეფცია“ არ გულისხმობს ცალკე აღებულ და/ან მხოლოდ „სივრცის განვითარების კონცეფციას“, არამედ უპირველესად — გეგმის საშუალო ვარიანტს, **მონახაზს** (შდრ. საერთაშორისო პრაქტიკაში ინგლისური „Draft plan“ და გერმანული „Planentwurf“).

¹⁴ იგი უნდა მოიცავდეს მოკლე ინფორმაციას სტრატეგიული დოკუმენტით გათვალისწინებული მიზნების, ამოცანებისა და ღონისძიებების შესახებ.

¹⁵ *გეგმების შემუშავების წესი*, მუხლი 4 და 5. (25)



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევნი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

გამომდინარე იქიდან, რომ გეგმარებითი ერთეულში **დაგეგმილი ცვლილებების მიზანია** (იხ. მომდევნო პარაგრაფი) დადგენილი ფუნქციური ზონის ცვლილება ასევე დადგენილი ¹⁶ კ¹ მაჩვენებლის გადამეტება, დადგენილი სიმაღლის გადამეტება (კ² მაჩვენებლის დადგენა) და კ³ მაჩვენებლის შემცირება რაც წარმოადგენს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და ამასთან კოდექსის ¹⁷ 41-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილი კ² მაჩვენებლის გადამეტების საფუძველია მხოლოდ გ(დ)გ, სახეზეა დაგეგმვის საჭიროება.

1.3.2. დაგეგმილი ცვლილებების მიზანი

გეგმარებითი ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების მიზანია ¹⁸

ჩვენს საკუთრებაში/დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთი ს/კ. 20.42.01.051) განვითარების მიზანია საპროექტო ტერიტორიაზე მოეწყოს სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე მრავალფუნქციური კომპლექსი.

ვინაიდან ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დოკუმენტით დამტკიცებული ფუნქციური ზონირების რუქის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიის არეალი წარმოადგენს ლანდშაფტის ტერიტორიას და სამშენებლოდ დასახული მიზნის ხორცმესხმის საშუალებას არ იძლევა განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზანს წარმოადგენს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ზონის ცვლილების მოთხოვნა, რაც აისახება შედეგში:

საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებში ლანდშაფტის ტერიტორიის ზონა შეიცვალოს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონით (შზ-4), რომელიც წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას და ემსახურება დასასვენებელი ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.

2019 წლის 3 ივნისის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილება №261 შესაბამისად საკურორტო-სარეკრეაციო ზონაში (შზ-4), დადგენილი კოეფიციენტებია:

- კ-1= 0,2
- კ-2= განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლეა 15 მ* (გამონაკლისი რეგულირდება გდგ-ით)
- კ-3= 0,8

ხოლო განაშენიანების დეტალური გეგმით მოთხოვნილი საპროექტო პარამეტრები განისაზღვრულია შემდეგნაირად :

- კ-1= 0,2 მოშენების ფართობი 3123.6 კვ.მ
- კ-2= 3.0 მოშენების ინტენსივობის ფართობი 46854 კვ.მ (მოთხოვნილია კ-2 კოეფიციენტის გაზრდა)
- კ-3= 0,2 გამწვანების ფართობი 3123.6 კვ.მ (მოთხოვნილია კ-3 კოეფიციენტის შემცირება)



ილ. 1. დაგეგმილი ცვლილება გეგმარებით ერთეულში. პირველადი ვერსია. ვიზუალიზაცია ციფრული მაკეტში.

ილ. 2. დაგეგმილი ცვლილება გეგმარებით ერთეულში. პირველადი ვერსია. ვიზუალიზაცია ადგილის გეგმაში.

¹⁶ გენგეგმით, განაშენიანების გეგმით ან ფაქტობრივი განაშენიანებით.

¹⁷ N3213-რს, 20.07.2018 წ.

¹⁸ როგორც ეს მოცემულია მოცემულია ინიციატორის _ _ _ წ. განცხადება N _ _ _

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავლება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

1.3.3. გეგმარებითი ერთეული



ილ. 3. გეგმარებითი ერთეულის (და საკვლევი არეალის) დაზუსტებული საზღვარი (ნიმუში).¹⁹

1.3.3.1. საზღვრები

გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები იხ. დანართი ნაწილი §3.1. *მერს/სამსახურს* შეუძლია მოსამზადებელი კვლევის პროცესში გამოვლენილი საჭიროებების შემთხვევაში დააზუსტოს გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები, *გეგმების შემუშავების წესის* შესაბამისად.

1.3.3.2. აღწერა

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქობულეთის მუნიციპალიტეტში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297 (პანსიონატი ქარიშხალა)(ს.კ. N 20.42.01.051) განლაგებულ მიწის ნაკვეთზე და მისი ფართი შეადგენს 15611,00 კვ.მ.

გეგმარებითი ერთეული განლაგებულია სანაპირო ზოლის ერთ-ერთ უაღმაზეს ადგილზე დავით აღმაშენებლის გამზირისა და თამარ მეფის სანაპიროს შორის, ყოფილი „პანსიონატ ქარიშხალა“-ს ტერიტორიაზე და მის მინდებარედ ჩრდილოეთისა და სამხრეთის მხრებიდან მდებარეობს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები, სადაც განლაგებულია საზოგადოებრივი სკვერები და დავით აღმაშენებლის გამზირიდან თამარ მეფის სანაპიროზე გადასასვლელი გზები, აღმოსავლეთის მხრიდან დავით აღმაშენებლის გამზირი და დაბალი ინტენსივობის მქონე განაშენიანება, ხოლო დასავლეთის მხრიდან თამარ მეფის სანაპირო, პლაჟი და შავი ზღვა, რომლებიც წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

¹⁹ გეგმების შემუშავების წესის დანართი N5-ის, მე-9 პუნქტის შესაბამისად.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავლება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

საპროექტო ტერიტორიის რელიეფი დახრის მიმართ თითქმის უცვლელია, გაშენებულია აკუმულაციურ ალუვიულ ვაკეზე; ზღვის დონიდან 3-5 მეტრის სიმაღლეზე. მისი კოორდინატებია - ჩრდილოეთის განედის 41049' და აღმოსავლეთის გრძედის 41047'. იგი შედგება ქვიშა ხრეშოვანი გრუნტისაგან. სეისმური დარაიონების რუქის შესაბამისად ტერიტორია მიეკუთვნება 8 ბალიან სეისმურ ზონას.

1.4.საერთო მითითებები სამუშაოების წარმართვისთვის

1.4.1. საფუძვლები

1.4.1.1. მიზანი

გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმვის მიზანი და შესაბამისად გ(დ)გ მიღების მიზანია, გეგმარებით ერთეულში (იხ. §2.1) ინიციატორის მიერ დაგეგმილი ცვლილებების (იხ. §1.3.1) დაინტერესებულ პირებთან / დარგობრივ საკითხებთან შეჯერება და დაბალანსებული განვითარების მიღწევა. აღნიშნულისთვის აუცილებელია გეგმარებით ერთეულში საბაზისო მონაცემებისა და დარგობრივი კვლევების საფუძველზე, განვითარების საერთო და შეჯერებული ხედვის ჩამოყალიბება, შესაბამისი სტრატეგიის (პრიორიტეტები და რიგითობა) შემუშავება და გ(დ)გ-ში ასახვა, რათა შემდგომ გეგმის იმპლემენტაციის ეტაპზე, მიღწეულ იქნას დაბალანსებული და მდგრადი განვითარება, საჯარო თუ კერძო ინვესტიციების ფარგლებში.

1.4.1.2. ამოცანები

გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმვის მიზნის მისაღწევად, საჭიროა გადაჭრილ იქნას შემდეგი სახის დაგეგმვის ამოცანები:

- საჯარო და კერძო ინტერესების, მათ შორის დარგთაშორისი შესაძლო აცდენების/კონფლიქტების, დაინტერესებული მხარეების მოსაზრებების მაქსიმალური დაახლოვება და ურთიერთშეთანხმება განაშენიანების მართვის საკითხებში;
- მაკომპენსირებელი ღონისძიებები განსაზღვრა, გეგმების შემუშავების წესის და ამ დავალების შესაბამისად.

1.4.1.3. პრინციპები

კოდექსის თანახმად, სივრცის დაგეგმარება და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ემყარება მდგრადი განვითარების პრინციპებს, რომლებიც უზრუნველყოფს შესაბამისი ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების ეკონომიკური და სოციალური წინაპირობების ჰარმონიზაციას საგანგებო სიტუაციების რისკის შემცირების და გარემოსდაცვით მოთხოვნებთან. აქედან გამომდინარე, **დაცულ უნდა იქნას კოდექსის მე-8 მუხლით დადგენილი დაგეგმვის პრინციპები.**

1.4.1.4. სახელმძღვანელო დოკუმენტები

დაგეგმვაში გამოყენებულ უნდა იქნეს საქართველოში მოქმედი, როგორც ნორმატიულ-სამართლებრივი, ისე საუკეთესო გამოცდილების მაგალითები.

ქვემოთ მოცემულია გეგმის შემუშავების პროცესში გამოსაყენებლად სავალდებულო სახელმძღვანელო დ

ნორმატიული	შინაარსი	წყარო
კონსტიტუციური კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია	(1)
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	(2)
კანონი	საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი	(3)
კანონი	გარემოს დაცვის შესახებ	(4)
კანონი	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ	(5)
კანონი	კოლხეთის დაცული ტერიტორიების შექმნისა და მართვის შესახებ	(6)
კანონი	გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი	(7)
კანონი	წყლის შესახებ	(8)
კანონი	ტყის კოდექსი	(9)



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავლება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

კანონი	საქართველოს ზღვისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ	(10)
კანონი	საზღვაო კოდექსი	(11)
კანონი	დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ	(12)
კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ	(13)
კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	(14)
კანონი	საქართველოს სარკინიგზო კოდექსი	(15)
კანონი	სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ	(16)
კანონი	ტურიზმისა და კურორტების შესახებ	(17)
კანონი	კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ	(18)
კანონი	ნარჩენების მართვის კოდექსი	(19)
კანონი	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	(20)
კანონი	სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ	(21)
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	(22)
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს კურორტების ნუსხა და სტატუსი	(23)
მთავრობის დადგენილება	ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დებულებების შესახებ	(24)
მთავრობის დადგენილება	სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ	(25)
მთავრობის დადგენილება	ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	(26)
მთავრობის დადგენილება	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები	(27)
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს ზედაპირული წყლების დაბინძურებისაგან დაცვის შესახებ	(28)
მთავრობის დადგენილება	„ზედაპირული წყლის ობიექტებში ჩამდინარე წყლებთან ერთად ჩაშვებულ დამაბინძურებელ ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშვები ჩაშვების (ზდჩ) ნორმების განგარიშების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტი“;	(29)
მთავრობის დადგენილება	„წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტი“;	(30)
მთავრობის დადგენილება	„მცირე მდინარეების წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტი“;	(31)
მთავრობის დადგენილება	„წყალარინების (საკანალიზაციო) სისტემაში ჩამდინარე წყლის ჩაშვებისა და მიღების პირობებისა და დამაბინძურებელ ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშვები ნორმების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტი“.	(32)
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს მცირე მდინარეების წყალდაცვითი ზოლების (ზონების) შესახებ	(33)
მთავრობის დადგენილება	წყალდაცვითი ზოლის შესახებ	(34)
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი — სამშენებლო კლიმატოლოგია	(35)
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი — სეისმომედეგი მშენებლობა	(36)
სხვა	შინაარსი	
სნდწ	ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება.	(37)
სტანდარტი	УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ ДЛЯ ТОПОГРАФИЧЕСКИХ ПЛАНОВ МАСШТАБОВ 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500	(38)

საკვალიფიკაციო მოთხოვნები

ქვემოთ მოცემულია დაგეგმვის წარმოებისთვის და შესაბამისი დოკუმენტაციის მომზადებისთვის საჭირო მინიმალურად აუცილებელი მოთხოვნები (მაგ. სადაც მოთხოვნილია სერთიფიკატი, იქ დიპლომი უპირატესია, სადაც მოთხოვნილი ბაკალავრის ხარისხი, იქ მაგისტრი ან უფრო მაღალი ხარისხი უპირატესია და ა.შ.), რასაც პროფესიული თვალსაზრისით უნდა აკმაყოფილებდეს მიმწოდებელი ან მისი სპეციალისტები.

დაგეგმვაში მიმწოდებლად განიხილება ფიზიკური პირ(ებ)ი, იურიდიული პირ(ებ)ი ან ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულებით გაერთიანებული პირები, რომელთაც თავისი პასუხისმგებლობით ქირობს ან თავად არის ინიციატორი.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავლება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

მიმწოდებელს უნდა შეეძლოს სხვადასხვა დარგის სპეციალისტების მობილიზება როგორც ამ დავალებით განსაზღვრული სამუშაოების შესასრულებლად, ისე მიღებული შედეგების საჯარო განხილვებზე წარსადგენად. სპეციალისტებს მიმართ მინიმალური მოთხოვნები მოცემულია ცხრილი 2-ში, სადაც **წითლად** გამოყოფილია სავალდებულო პოზიციები, ხოლო **შავად** — ფაკულტატიური.

თითოეულ სპეციალისტს უნდა გააჩნდეს ეროვნულ დონეზე აღიარებული სათანადო კვალიფიკაცია და გამოცდილება. აღნიშნული უნდა საბუთდებოდეს დოკუმენტურად: კვალიფიკაცია შესაბამისი სასწავლებლის ²⁰ მიერ გაცემული მოწმობით (დიპლომი, სერთიფიკატი და მსგავსი), ხოლო გამოცდილება — მოკლე ბიოგრაფიული ცნობებით და დამატებით (მერიის მოთხოვნისამებრ) შრომის წიგნაკით / დამსაქმებლის ცნობით / ხელშეკრულების ასლით.

დასაშვებია ერთიდაიგივე პირმა დაიკავოს 3 პოზიცია, თუ მას ხელს უწყობს პროფესიული ცოდნა/უნარები და გამოცდილება. დაუშვებელია 4 და მეტი პოზიციის ერთდროულად დაკავება. სპეციალისტები შეიძლება მობილიზებულ იქნენ სხვადასხვა იურიდიული პირების მიერ, სადაც კი ქვე-კონტრაქტი დაშვებულია წინამდებარე დოკუმენტით.

ცხრილი 1. სახელმძღვანელო დოკუმენტების ნუსხა.

პერსონალი	პოზიცია	მინ. #	კვალიფიკაცია/კომპეტენცია და გამოცდილება	რეფერენსი
პროექტის მმართველი ²¹	საერთო ხელმძღვანელი / კოორდინატორი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი ბიზნეს ადმინისტრირების / პროექტების მართვის განხრით; 3-წლიანი გამოცდილება დაგეგმვის პროექტების მართვაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
ქალაქდამგეგმავი ²² / მიწათსარგებლობის დამგეგმავი ²³	დაგეგმვის ხელმძღვანელი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი დაგეგმვის განხრით. 3-წლიანი გამოცდილებით დაგეგმვაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
ქალაქმგეგმარბელი	დაგეგმარების ხელმძღვანელი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი დაგეგმვის განხრით. 3-წლიანი პროფესიული გამოცდილება დაგეგმარებაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
კონსერვატორი / რესტავრატორი / ხელოვნებათმცოდნე	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი არქიტექტურაში და/ან ჰუმანიტარულ მეცნიერებებში; 2-წლიანი პროფესიული გამოცდილება კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებთან მუშაობაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
სოციოლოგი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი სოციოლოგიის განხრით; 2-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
მიწისა (საკუთრების) და კადასტრის სპეციალისტი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ეროვნულ დონეზე აღიარებული შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაციისა და/ან ექსპერტული ცოდნის მქონე მიწის მართვის საკითხებში. 2-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი სამოქალაქო ან საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განხრით და/ან ექსპერტული ცოდნის მქონე ინფრასტრუქტურულ ინჟინერაში. 2-წლიანი გამოცდილება დასახლებებში საინჟინრო ინფრასტრუქტურის დაპროექტებაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი

²⁰ მათ შორის პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულების მიერ გაცემული.

²¹ საერთაშორისო პრაქტიკაში — [Project Manager](#).

²² საერთაშორისო პრაქტიკაში — [Urban Planner](#).

²³ საერთაშორისო პრაქტიკაში — [Land\(Use\) Planner](#).



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი სატრანსპორტო დაგეგმვაში ან სატრანსპორტო ინჟინერიაში, საგზაო მოძრაობის ან ტრანსპორტის მართვის მიმართულებით. 2-წლიანი გამოცდილებით დასახლებებში საგზაო მოძრაობის (რე)ორგანიზების სექტის შემუშავებაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
ეკოლოგიის სპეციალისტი/ ეკოსისტემების მართვის სპეციალისტი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი ეკოლოგიაში ან ეკოსისტემების მართვაში, ან გარემოს დაცვის საკითხებში; 2-წლიანი გამოცდილება სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასებების (სგშ) და/ან გარემოზე ზემოქმედების შეფასებების (გზშ) წარმოებაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
გეო-ინფორმაციული სისტემების (GIS) სპეციალისტი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ეროვნულ დონეზე აღიარებული შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაციის მქონე და/ან ექსპერტული ცოდნის მქონე გის სპეციალისტი; GIS პროგრამული უზრუნველყოფის (§2.5) სრულყოფილი ცოდნა. 2-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
იურისტი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი იურისპრუდენციაში. 2-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
არქიტექტორი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი არქიტექტურაში. ავტომატიზებული დაპროექტების სისტემის (CAD) და კომპიუტერული მოდელირების შესაბამისი პროგრამების სრულყოფილი ცოდნა. 2-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
კარტოგრაფი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი კარტოგრაფიაში და/ან გეოგრაფიაში. 2-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
ტოპოგრაფი / გეოდეზისტი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი გეოდეზიაში და/ან ექსპერტული ცოდნის მქონე ტოპოგრაფიაში. ავტომატიზებული დაპროექტების სისტემის (CAD) და კომპიუტერული მოდელირების შესაბამისი პროგრამების სრულყოფილი ცოდნა. 2-წლიანი პროფესიული გამოცდილება ტოპოგრაფიული რუკების/გეგმების შედგენაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
რედაქტორი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი ჟურნალისტურულ მეცნიერებებში, ინგლისურ ენაში, კომუნიკაციებში ან ურნალისტიკაში. 1-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
საზოგადოებასთან ურთიერთობის სპეციალისტი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი კომუნიკაციაში ან სოციოლოგიაში. 1-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი

ცხრილი 2. მიმწოდებლის პროფესიული უნარები და გამოცდილება.

მიმწოდებლის გამოცდილების ამსახველი დოკუმენტები, აისახება დავალებით განსაზღვრულ დოკუმენტაციაში. ინიციატორი ვალდებულია მოთხოვნის შემთხვევაში სპეციალისტთა გამოცდილების ამსახველი დოკუმენტაცია წარადგინოს საჯარო განხილვებზე.

1.4.2. დაგეგმვის სტრატეგია

ვიდრე წინამდებარე დავალებით გათვალისწინებული დოკუმენტები (§1.2.3) მომზადდებოდეს, მიმწოდებელმა უნდა გაითვალისწინოს ყველა ის განმაპირობებელი ფაქტორები და ლიმიტაციები, რომელთა გარეშეც მომზადებული დოკუმენტები გახდება საპროექტო მომსახურების მიზნებთან შეუთავსებელი.

დაგეგმვის პროცესის და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კომპლექსური ბუნებიდან გამომდინარე, არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება გეგმის შემუშავების მეთოდებში ინტეგრირებულ, ყოვლისმომცველ და თანმიმდევრულ (ე. წ. ნაბიჯ-ნაბიჯ) მიდგომებს, რაც სავალდებულო უნდა იყოს პროცესის ყველა მონაწილისა და დაინტერესებული პირისთვის. სწორედ ამიტომ, დაგეგმვის გუნდმა დასაწყისშივე უნდა გაიზროს



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

პროცესზე მნიშვნელოვანი გავლენის მქონე ფაქტორები და მათი გათვალისწინებით შეუდგეს კონკრეტულ სამოქმედო გეგმის შედგენას.

დაგეგმვის ეფექტიანობა, მეთოდოლოგიური გამართულობის გარდა, განისაზღვრება იმითაც, რომ დაგეგმილი ცვლილებები (მათ შორის არასასურველი ცვლილებების პრევენცია) მიღებული და შეთანხმებული უნდა იყოს ყველა ჩართული მხარის მიერ. გამომდინარე აღნიშნულიდან, დაგეგმვის პროცესში გადამწყვეტი როლი ენიჭება ინტერესთან შეჯერების პროცესს. ინტერესთა შეჯერება წარმოებს საჯარო და კერძო ინტერესების, მათ შორის საყოველთაოდ აღიარებული ფასეულობების და ეკონომიკური სარგებლის დაბალანსების გზით. საჭიროების შემთხვევაში, ინტერესთა შეჯერების პროცესში წარმოდგენილი და გათვალისწინებული უნდა იქნეს დაგეგმვის ალტერნატიული გადაწყვეტები.²⁴

საჯარო ინტერესებს ობიექტურად განეკუთვნება დარგობრივი ინტერესები (კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის დაცვა, სასიცოცხლო მნიშვნელობის ინფრასტრუქტურა და ა.შ.), მათ წარმოადგენენ, როგორც უფლებამოსილი სახელმწიფო უწყებები, ისე საზოგადოების მსხვილი ინტერეს-ჯგუფები (არასამთავრობო ორგანიზაციები, ბიზნეს წრეები და რიგითი მოქალაქეები) ან ცალკეული პირები.

დაგეგმვის საჯაროობას და დაინტერესებულ სახელმწიფო უწყებებთან კოორდინაციას უზრუნველყოფს მერია, რისთვისაც ის დაგეგმვის მთელს პერიოდში ოფიციალურ ვებ გვერდზე პროაქტიულად გამოაქვეყნებს ინფორმაციას, კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.²⁵ ასევე საჭიროების შემთხვევაში, მერია უზრუნველყოფს მისთვის მიწოდებულ დოკუმენტებზე სგშ პროცედურების ინიცირებას,²⁶ და არსებობის შემთხვევაში საიდუმლო დოკუმენტების დამუშავებას, კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.²⁷

თავის მხრივ ინიციატორმა უნდა უზრუნველყოს დაგეგმვის მთელს პერიოდში, დაინტერესებულ პირთა მოსაზრებების პერიოდული შეგროვება და მერიასთან ანგარიშგება.

ზემოაღნიშნული გათვალისწინებით, ინიციატორმა/მიმწოდებელმა სამუშაოები უნდა წარმართოს ქვემოთ მოცემული ნაბიჯების გათვალისწინებით:

1.4.2.1. ფაზა I — ორგანიზაციული ჩარჩო

საწყის ფაზაში უნდა შეიქმნას დაგეგმვის მთლიანი პროცესის ორგანიზაციული ჩარჩო. ამ მიზნით, უნდა ჩატარდეს ინიციატორის/მიმწოდებლის და სამსახურის მიერ ორგანიზებული სამუშაო შეხვედრები. სადაც, ასევე სასურველია მოწვეულ იქნენ სხვა დაინტერესებული მხარეები (სამინისტრო, გეგმარებითი ერთეულში არსებული უძრავი ნივთ(ებ)ის მესაკუთრე(ები) და/ან მოსარგებლები).

შემდეგი ნაბიჯია, გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს პროცესის დაწყების და მიმდინარეობის საჯაროობა: ინიციატორმა თვალსაჩინო ადგილას (საჯარო გზის მხარეს) უნდა განათავსოს საინფორმაციო დაფა (დანართში მოცემული სახით), ხოლო მერიამ/სამსახურმა — ინფორმაცია გეგმის შემუშავებზე ინიციტივის თაობაზე გადაწყვეტილება და სხვა რელევანტური ინფორმაცია უნდა გამოაქვეყნოს პროაქტიულად.

ინიციატორის/მიმწოდებლის მიერ ორგანიზებული შეხვედრების შედეგად უნდა განხორციელდეს დაინტერესებულ მხარეთა ფართო ჯგუფის ანალიზი და მათ შორის ურთიერთდამოკიდებულებების განსაზღვრა. ამის შედეგად, გამოვლინდება ძირითადი დაინტერესებული მხარეები, რომლებიც ყველაზე აქტიურად იქნებიან ჩართული დაგეგმვის პროცესში. მიმწოდებლის მიერ უნდა განისაზღვროს მათი ფუნქციები და ურთიერთკავშირები, ჩამოყალიბდეს ინფორმაციის გავრცელებისა და გაცვლის ერთიანი მიდგომა / საშუალება.

თითოეული შეხვედრა დაინტერესებულ მხარეებთან აუცილებელია დოკუმენტირებულ იქნას შეხვედრის ოქმის გაფორმებით და ფოტოგადაღებით. ოქმს ხელს აწერს ინიციატორი, მიმწოდებელი და მერიის/სამსახურის სპეციალურის წარმომადგენელი. შეხვედრის შესახებ ინიციატორი მერიას განცხადებით აცნობებს არანაკლებ 3 სამუშაო დღით ადრე. თუ მერიის მხრიდან შეხვედრას ვერ ესწრება წარმომადგენელი,

²⁴ კოდექსი, მუხლი 9.

²⁵ კოდექსი, მუხლი 13.

²⁶ „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დოკუმენტებზე.

²⁷ „სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დოკუმენტებზე.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავლება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

მან ამის თაობაზე უნდა უპასუხოს ინიციატორს შეხვედრამდე 1 სამუშაო დღით ადრე. ასეთ შემთხვევაში ოქმს აფორმებს და ამოწმებს მიმწოდებლის წარმომადგენელი. ²⁸

1.4.2.2. ფაზა II — საწყისი მონაცემების გააზრება

ამ ფაზაში კამერალურად წარმოებს *გეგმარებითი ერთეულის* შიგნით არსებული მდგომარეობის პირველადი მონაცემების (*ინტეგრირებული წერილობითი და გრაფიკული სახით*) შეგროვება, *გეგმების შემუშავების წესის* შესაბამისად. **მონაცემთა იერარქიულობისა და მრავალფეროვნების პირობებში, მონაცემები საჭიროებს სწორ სისტემატიზაციას.** ამისათვის, საწყისი მონაცემების შეგროვება და ანალიზიც უნდა წარიმართოს თემატურად, დარგობრივი კუთვნილების გათვალისწინებით. ამისათვის, სასურველია [მონაცემთა მატრიცა](#) თავიდანვე იქნეს გამოყენებული.

ამის შემდგომ, მიმწოდებელმა უნდა შეაფასოს თუ რა მონაცემები/ინფორმაცია აკლია თითოეულ სფეროში და შეადგინოს შემდეგი ნაბიჯის სამუშაოების გეგმა.

1.4.2.3. ფაზა III — მოსამზადებელი კვლევა (საველე სამუშაო და მონაცემთა ანალიზი)

შედგენილი სამოქმედო გეგმისა და *საწყისი მონაცემების* შეფასების საფუძველზე, უნდა ჩატარდეს საველე სამუშაო(ებ)ი, რომელიც ერთის მხრივ ორიენტირებული იქნება კვლევებში მოყვანილი ინფორმაციისა და მითითებების/რეკომენდაციების გადამოწმებაზე და მეორეს — მხრივ კამერალურად მიუწვდომელი არსებული მონაცემების შეგროვებაზე, რომელიც მნიშვნელოვანია დაგეგმვისთვის.

საველე სამუშაოების დასრულების შემდეგ, მიმწოდებელი ზედმიწევნით გადაამოწმებს მიღებულ მონაცემებს (რეფერენსირება) და დაასრულებს კვლევას, მიღებული შედეგების ანალიზით. ანალიზი უნდა განხორციელდეს *გეგმების შემუშავების წესის* მოთხოვნათა შესაბამისად.

მოპოვებული ინფორმაცია *გეგმარებითი ერთეულის* არსებული მდგომარეობის შესახებ უნდა დამუშავდეს [გის პროგრამული უზრუნველყოფის](#) გამოყენებით (§2.5.). ამავე ნაბიჯზე მიმწოდებლის მოეთხოვება დადგენილი მნიშვნელოვანი ასპექტების გარდაქმნა დაგეგმარების სამუშაოებად.

1.4.2.4. ფაზა IV — განაშენიანების ესკიზი და გ(დ)გ კონცეფცია

წინა ფაზაში მოძიებული და გაანალიზებული ინფორმაციის საფუძველზე, *გეგმარებითი ერთეულში* დაგეგმილი ცვლილებების პირველადი (*ინიციატორის მიერ შემოთავაზებული*) ვერსია უნდა გადამუშავდეს და ჩამოყალიბდეს **ცვლილებების ერთი შეჯერებული ვარიანტი ან ალტერნატიული ვარიანტები.** ²⁹ მათი საშუალებით პასუხი გაეცემა მთავარ შეკითხვას – „როგორ გეგმარებით ერთეულს ვხედავთ მომავალში?“ აქ უმთავრესია რეალისტური მიდგომა და მიზნების მიღწევადობა. ამისათვის რეკომენდებულია მოკლე და საშუალო ვადიანი მიზნების დასახვა.

აუცილებელია ობიექტურ რეალობებზე დაფუძნებული ოპტიმალური მასშტაბის, ³⁰ განხორციელების მაღალი შესაძლებლობის მქონე ვარიანტ(ებ)ის შემუშავება. არარეალისტური გადაწყვეტების გაცხრილვისთვის გამოყენებულ უნდა იქნას როგორც მინიმუმ: ძლიერი და სუსტი მხარეების, შესაძლებლობებისა და საფრთხეების შედარებით ანალიზის მეთოდი. ³¹

ამავე ფაზაში წარმოებს კ¹/კ² ზღვრული მაჩვენებლების *მაკომპენსირებელი ღონისძიებების* დასახვა (§1.4.4). ინტერესთა შეჯერების პროცესში აქტიურად უნდა იქნენ ჩართულნი ძირითადი დაინტერესებული მხარეები. ამ პროცესში მიზანშეწონილია ერთობლივი განხილვის მიზნით, ინიციატორმა გამართოს სამუშაო შეხვედრები დაინტერესებული მხარეების მონაწილეობით. [შეჯერებული ვარიანტ\(ებ\)ი აისახება განაშენიანების ესკიზში](#) (იხ. §2.2), ხოლო მის საფუძველზე ინიციატორს ევალება **გ(დ)გ კონცეფციის** მომზადება, *გეგმების შემუშავების წესის* შესაბამისად, სადაც დაგეგმილი ცვლილებები დადგენილი პირობითი აღნიშვნებისა და ანოტაციის საშუალებით, მიწათსარგებლობის ენაზეა გადმოცემული (ზონირება, პარამეტრები, რეგლამენტი და ა.შ.). ³² **კონსესუსის მიუღწევლობის შეთხვევაში: განაშენიანების ესკიზში და გ(დ)გ კონცეფციის საბოლოო ვერსიაში უნდა დარჩეს მხოლოდ კრიტიკულად განსხვავებული ვარიანტები,**

²⁸ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან ურთიერთობისას გასათვალისწინებელია, რომ ვადები აითვლება სამუშაო დღეების მიხედვით.

²⁹ თუ შეჯერება ვერ ხერხდება ერთ ვარიანტზე.

³⁰ მასშტაბი განსაზღვრავს ზღვრულ გარჩევადობას და შესაბამისად დეტალიზაციის დონეს.

³¹ საერთაშორისო პრაქტიკაში – SWOT.

³² გეგმების მონახაზების შინაარსი აღწერილია §2.3.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავლება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

რაზეც საბოლოოდ უნდა მომზადდეს სგმ ანგარიში (ასეთის საჭიროების შემთხვევაში), საბოლოო შეჯერება წარმოებს მერიის მიერ გეგმის კონცეფციის ადმინისტრაციული განხილვის ეტაპზე.

1.4.2.5. ფაზა V — ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია

ამ ფაზაში ინიციატორს უკვე ევალება გეგმ(ებ)ის დამუშავება საბოლოო სახით და ფორმატში, რომლის შინაარსიც აღწერილია §2.4. აღნიშნული მან უნდა განახორციელოს წინა ნაბიჯის ფარგლებში შედგენილი დოკუმენტაციის გაუმჯობესება/დახვეწის გზით. ამ პროცესში უნდა მოიცვას, როგორც დაინტერესებული პირების, ასევე უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო(ები)სგან მიღებული ინფორმაცია/შენიშვნები და დაიცვას *კოდექსითა, გეგმების შემუშავების წესით* დადგენილი მოთხოვნები.

გ(დ)გ შემუშავებისას, *გეგმის კონცეფციისგან (მონახაზებისგან)* გადახვევა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ კონცეფციის დამტკიცების შემდეგ შეიცვლება საზოგადოებრივი აზრი და/ან დაგეგმვის საჭიროებები, თუმცა იმ დოზით, რაც არსებითად არ შეცვლის *გეგმის კონცეფციის (მონახაზის)* და/ან სგმ ანგარიშის შინაარსს, რაც ობიექტურად ვერ იქნებ(ოდ)ა დაზღვეული განვლილ დროით შუალედში *კოდექსის* მე-60 მუხლით. რადიკალურად განსხვავებული გადაწყვეტების აუცილებლობის შემთხვევაში, ჯერ უნდა გადამუშავდეს გ(დ)გ *კონცეფცია* ცვლილებების ასახვის მიზნით, თანმდევი ადმინისტრაციული პროცედურების დაცვით, და შემდგომ გაგრძელდეს გ(დ)გ მუშაობა.

1.4.3. გამონაკლისი მიწათსარგებლობაში

1.4.3.1. წინაპირობა

კოდექსის, გეგმების შემუშავების წესისა და ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა შესაბამისად, საერთო წესებიდან გამონაკლისი დაიშვება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში. როგორც წესი ამის წინაპირობები შემდეგია:

- მიწათსარგებლობის საერთო წესები არასამართლიან პირობებში აყენებს უძრავი ნივთის მესაკუთრეს (*მაგ. ზედმეტად შემზღუდავია ვიდრე სხვაგან მსგავს სიტუაციაში*);
- გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტიანი გამოყენებისთვის;
- არ იცვლება ზონის ტერიტორიის საერთო ხასიათი, ან ცვლილება არაარსებითია;
- ტერიტორიის გამოყენების ერთადერთი ინტრუზიული გზა არის გამონაკლისი.

გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, გამონაკლისები დაიშვება მხოლოდ ქვემოთ მოყვანილ შემთხვევებში:

- **გამოყენების საგამონაკლისო სახეობა:** ქვეზონის თავისებურებას, არსებულ განაშენიანებას ან/და სამეზობლო ინტერესების დაცვის პირობით; ³³
- **განაშენიანების საგამონაკლისო სახეობა:** ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის მოთხოვნების დაცულობის პირობით; ³⁴
- **განაშენიანების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება:**
 - **განაშენიანების სიმაღლე:** ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის მოთხოვნების დაცულობის პირობით;
 - **კ¹/კ²:** *კოდექსის* 41-ე მუხლის, მე-5 ნაწილის მოთხოვნათა შესაბამისად;
 - **ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა:** მომიჯნავე კვარტლებში საკომპენსაციო ავტოსადგომის მოწყობის პირობით.

1.4.3.2. მაკომპენსირებელი ღონისძიება

კოდექსის თანახმად, კ¹/კ² ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება უნდა კომპენსირდებოდეს სხვა ღონისძიებით. ამგვარ ღონისძიებებად განიხილება ინფრასტრუქტურული სიმძლავრეების იმგვარი განახლება/განვითარება, რაც აკომპენსირებს/აბალანსებს კ¹/კ² ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებით გამოწვეულ უარყოფით ზეგავლენას / დისბალანსს ადამიანთა საცხოვრებელ და სამოღვაწეო გარემოზე. შესაბამისად, **მაკომპენსირებელი ღონისძიება ყოველთვის თანაზომადი უნდა იყოს გადამეტებით გამოწვეული ზეგავლენისა.**

³³ ძირითადი დებულებები: მუხლი 20, პუნქტი 2. (24)

³⁴ ძირითადი დებულებები: მუხლი 41, პუნქტი 14. (24)



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავლება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევნი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

მაკომპენსირებელი ღონისძიება მთლიანად ან ნაწილობრივ მაინც ორიენტირებული უნდა იყოს გეგმარებითი ერთეულის შიდა მოთხოვნილებებზე, ხოლო ამგვარის შეუძლებლობის (მაგ. ფიზიკური გარემოს არასაკმარისი შესაძლებლობები) შემთხვევაში — დასაშვებია მისი დაბალანსება მუნიციპალიტეტისთვის საცხოვრებელი ერთეულების ან კომერციული დანიშნულების უძრავი ნივთის გადაცემით, თანაზომადი ოდენობის ფართობით, თუმცა და არანაკლებ გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი კ^{1/2} მაჩვენებლის 5 %-სა.

გადამეტების კომპენსირების ეკონომიკური დასაბუთება წარმოებს [ეფექტიანობის შეფასებაში](#).

1.4.3.3. დაგეგმილი ინვესტიცია და პროექტის ზოგადი ანალიზი

მპს „დრიმლენდ ოაზისი“-ს ინვესტიციით იგეგმება მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა რაც თავის თავში მოიცავს ორი მაღლივი 25 და 35 სართულიანი კორპუსების მშენებლობას , რომლებიც პირველი და მეორე სართულების დონეზე დაკავშირებული იქნება ერთმანეთთან.

საბოლოო ჯამში საპროექტო ბიუჯეტი 40 დან 55 მილიონ ლარს მოიცავს ,რომელშიც გათავლისწინებულია ადგილობრივი მოსახლეობის დასაქმება და საცხოვრებელი ფართობით უზრუნველყოფა ,ასევე ობიექტის დასრულების შემდგომ მუდმივი სამუშაო ადგილების შექმნა.

ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლების გაზრდისთვის საკონკრეტო სამუშაოები მითითებული იქნება თანდართულ დოკუმენტში.

1.4.4. დოკუმენტების წარდგენის ფორმა და მახასიათებლები

კვლევის და დაგეგმვის პროცესში, შუალედური და საბოლოო დოკუმენტები (§1.3.3), როგორც §1.4-შია მოთხოვნილი, განხილულ უნდა იქნეს დაინტერესებულ მხარეებთან და უნდა ასახავდეს დაინტერესებული მხარეების რელევანტურ მოსაზრებებსა და კომენტარებს შესაბამის სამუშაოთა ანგარიშებში. ნებისმიერ სამუშაოთა ანგარიშები, რომელიც ბარდება მერიას/სამსახურს, უნდა მომზადდეს ალბომის სახით, სადაც გაერთიანდება კვლევის და/ან დაგეგმვის პროცესის რელევანტური კომპონენტები.

1.4.4.1. ფორმა

ალბომი მზადდება ბეჭდური და ელექტრონული ფორმით. მომსახურების ყოველ ეტაპზე მომზადებული ანგარიშ(ებ)ის პირველადი ჩაბარების შემთხვევაში, წარდგენის ფორმა დასაშვებია იყოს მხოლოდ ელექტრონული. გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მერიის/სამსახურის მიერ მოთხოვნილ იქნება ცალკეული ნაწილების ნაბეჭდი სახით წარდგენა. საბოლოო ანგარიშების წარდგენა სავალდებულოა ორივე ფორმით, მინიმუმ თითო ეგზემპლარით. მერია/სამსახური უფლებამოსილია მოითხოვოს დამატებითი ეგზემპლარების წარდგენა, არაუმეტეს გონივრული საჭიროებისა:

- ბეჭდური ფორმით – ალბომი 2 ეგზემპლარით;
- ელექტრონული ფორმით – ალბომი და გეო-ინფორმაციული სისტემების მასალები 3 ეგზემპლარით;

ბეჭდური ფორმის ალბომი უნდა მომზადდეს შესაბამისი ფორმატის ქალაქში ამობეჭდვითა და სათანადო აკინძვით. ელექტრონული ფორმის ალბომის მომზადების (აწყობის, გაფორმების და/ან დაკაბადონების) პროგრამული უზრუნველყოფა შეიძლება იყოს ნებისმიერი და წარდგენის საბოლოო



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავლება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

ფორმატი კი — PDF,³⁵ CAD³⁶ და SHP,³⁷ გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც წინამდებარე დავალებით მოთხოვნილია კონკრეტული პროგრამული უზრუნველყოფის და ფაილის ფორმატის გამოყენება.

დაუშვებელია ფაილების დაცვის მექანიზმის გამოყენება მერიასთან შეთანხმების გარეშე. ელექტრონული ფორმით დოკუმენტაციის წარდგენა ხდება კომპაქტ დისკ(ებ)ის და/ან მეხსიერების ბარათ(ებ)ის მეშვეობით. განსაკუთრებით დიდი ზომის ფაილები დასაშვებია წარდგენილ იქნას *მონაცემთა ღრუბლოვანი ბაზის* გამოყენებით.³⁸

1.4.4.2. მახასიათებლები

ანგარიშის ძირითადი ინფორმაცია (ალბომის შიგთავსი) მოწოდებული უნდა იყოს ტექსტურ და გრაფიკულ ნაწილებად³⁹ (რუკები, გეგმები და/ან სხვა კარტოგრაფიული მასალა). თავის მხრივ ტექსტურ ნაწილს შეიძლება ასევე ქონდეს ჩართული ილუსტრაციები (ფოტოსურათები, გრაფიკები, მცირე სქემატური ნახაზები და მსგავსი).

ტექსტური ნაწილის ქაღალდის ფორმატი უნდა იყოს A4. დასაშვებია A3 ფორმატის ჩანართების (ილუსტრაციები, სქემები) გამოყენება, თუმცა არა უმეტეს გვერდების საერთო ოდენობის 25%-სა. წინააღმდეგ შემთხვევაში და/ან უფრო დიდი ზომის ილუსტრაციების გამოყენებისას, ისინი უნდა მომზადდეს დანართებად, თუმცა ყველა მათგანი იდენტიფიცირებადი უნდა იყოს იმავე ალბომში, სპეციალური აღნიშვნების გამოყენებით. გრაფიკული ნაწილის პლანშეტის ფორმატი უნდა პასუხობდეს §2.1.2.1-ში დადგენილ მოთხოვნებს. გრაფიკულ ნაწილს უნდა გააჩნდეს შტამპი, სადაც მითითებული უნდა იყოს: გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები, პროექტის რეკვიზიტები, ინიციატორი, მიმწოდებელი, სამუშაოთა დასახელება და მათი შემსრულებელი პასუხისმგებელი სპეციალისტები.

ალბომში ყველა გვერდი, გარდა თავფურცელისა, უნდა დაინომროს. ძირითადი ტექსტი აკრეფილი უნდა იყოს 11 ზომის „Calibri“ ან „Sylfaen“ შრიფტით, დამხმარე ტექსტი — არანაკლებ 8 ზომის იმავე შრიფტით. პწკარების ინტერვალი – 1,0. ტექსტური ნაწილის ფურცლის გვერდზე ტექსტის მინდორი – 2.54 სმ (მარცხნივ) და 1.5 სმ მარჯვნივ. ტექსტური ნაწილი უნდა იყოს შავ-თეთრი, ხოლო მისი ილუსტრაციები და გრაფიკული ნაწილი — ფერადი.

გრაფიკული ნაწილის არაკარტოგრაფიული სქემები, შესაძლებელია არ აკმაყოფილებდეს საბაზისო რუკისთვის *გეგმების შემუშავების წესით* დადგენილ მოთხოვნებს, თუმცა უნდა იძლეოდეს საკმარის ინფორმაციას მათი ამოკითხვისთვის. გრაფიკული ნაწილის პლანშეტზე ინფორმაციის განაწილებისას გასათვალისწინებელია შემდეგი მოთხოვნები:

- ძირითადი ნახაზი უნდა განთავსდეს ცენტრალურ ნაწილში, მარცხენა კიდიდან – შტამპამდე;
- შტამპი (პირობითი აღნიშვნებით, პროექტის/ნახაზის რეკვიზიტებით და სხვა რელევანტური ინფორმაციით), უნდა განთავსდეს მარჯვენა მხარეს ვერტიკალურ ზოლად;
- ძირითად ნახაზს შესაძლებელია გააჩნდეს/ახლდეს:
 - კონტურული ჩარჩო, ვიზუალურად გამოსაყოფად;
 - *გეგმარებითი ერთეულის სიტუაციური რუკა* დასახლების სტრუქტურაში (მ 1:5000-1:10000, *გეგმარებითი ერთეული* აღინიშნება ლაქობრივად ან პუნქტირით, მასშტაბის შესაბამისად), მარცხენა ზედა კუთხეში;
 - ანოტაცია/ტექსტური ინფორმაცია (ნახაზით გადმოცემული ინფორმაციის მოკლე აღწერა).
- ანოტაცია/ტექსტური ინფორმაცია არ უნდა ფარავდეს ძირითად ნახაზს, ხოლო ძირითადი ტექსტი არ უნდა იყოს გაბნეული ნახაზზე.

მთლიანი ალბომი დამოწმებული უნდა იყოს დაგეგმვის გუნდის მხრიდან ანგარიშზე პასუხისმგებელი სპეციალისტების მიერ (ნაბეჭდი დოკუმენტი – პირადი ხელმოწერით, ხოლო ელექტრონული დოკუმენტი – *კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერით*).

³⁵ „Portable Document Format (PDF)“ — ელექტრონული დოკუმენტების პლატფორმათშორისი ღია სტანდარტის ფაილის ფორმატი.

³⁶ „Computer-aided design“ — კომპიუტერიზებული დაგეგმარება (*დაგეგმარების ავტომატიზებული სისტემა*). აერთიანებს სხვადასხვა კომპიუტერული პროგრამული უზრუნველყოფით წარმოებულ დაგეგმარების პროცესს. შედეგები ინახება სხვადასხვა ფაილის ფორმატში.

³⁷ „Shapefile“ — გეოლოკაციისა და გეოგრაფიული მახასიათებლების ინფორმაციის ატრიბუტული ინფორმაციის შესანახი მარტივი, არატოპოლოგიური ფაილის ფორმატი, რომელთანაც მუშაობა და რედაქტირება შესაძლებელია რომელიმე გის პროგრამული უზრუნველყოფის გამოყენებით.

³⁸ საერთაშორისო პრაქტიკაში — „Cloud storage“.

³⁹ სადაც ეს მოთხოვნილია წინამდებარე დოკუმენტით.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით ალბომს უნდა გააჩნდეს:

- 1) **ყდა** — სადაც მოცემულია: დოკუმენტის დასახელება; პროექტის დასახელება; გეგმარებითი ერთეულის დასახელება; შესრულებულ სამუშაოთა არსი (რეზიუმე); თარიღი და ადგილი.
- 2) **სატიტულო გვერდ(ებ)ი** — სადაც მოცემულია: პროექტის რეკვიზიტები და სამუშაოთა ეტაპი, რომლის ფარგლებშიც მომზადდა დოკუმენტი; ინიციატორის და მიმწოდებლის რეკვიზიტები; დოკუმენტზე პასუხისმგებელი პირები; ინფორმაცია დაინტერესებული სახელმწიფო უწყებ(ებ)ის, მუნიციპალური ორგანოების შესახებ და/ან ჩართული მხარეების შესახებ.
- 3) **საკვალიფიკაციო გვერდი** — სადაც მოცემულია ინფორმაცია: დოკუმენტის შემსრულებელი ფიზიკური პირების კვალიფიკაციის შესახებ (სპეციალობა და აკადემიური ხარისხი).
- 4) **რეზიუმე** — შესრულებულ სამუშაოთა მოკლე აღწერა და ურთიერთმიმართება წინამდებარე დავალებასთან და მიმწოდებლის საკუთარ სამოქმედო გეგმასთან;
- 5) **ტერმინთა განმარტება** (კოდექსისგან განსხვავებული ტერმინები მხოლოდ) და **შემოკლებათა ახსნა** (არსებობის შემთხვევაში);
- 6) **სარჩევი** — სადაც მოცემულია ალბომის შინაარსი, გრგ ნაწილების და მათი გვერდებზე მდებარეობის მიხედვით. შინაარსში აუცილებლად გამოიყოფა თავები და ქვეთავები, სურვილისამებრ პარაგრაფები და პუნქტები;
- 7) **ძირითადი ტექსტი** — ძირითადი ტექსტი უნდა შესრულდეს შესაბამისი ფორმატირებით და სტანდარტული სტრუქტურის დაცვით, IMRAD მოდელის ⁴⁰ გამოყენებით: შესავალი, გამოყენებული მეთოდები, შედეგები და შედეგების განხილვა;
- 8) **ზიზლიოგრაფია** — გამოყენებული ლიტერატურა და/ან ტექსტში დამოწმებული წყაროების ჩამონათვალი, ISO 690 გამოყენებით;
- 9) **დანართები** — სადაც, არსებობის შემთხვევაში, მოცემულია გრაფიკული ნაწილი, დაკავშირებული დოკუმენტები/წყაროები ან ძირითადი ტექსტის დასაბუთების სხვა მასალები.

დოკუმენტებში მითითებულ ნებისმიერ სტატისტიკურ და ფაქტობრივ ინფორმაციას თან უნდა ახლდეს შესაბამისი ოფიციალური წყაროს სრული მითითება, გვერდების ჩათვლით. ელექტრონული ფორმატის შემთხვევაში, შესაბამისი ბმულების მითითებით. აგრეთვე, დოკუმენტირებული ინტერვიუები და შეხვედრები: ოქმებისა და ფოტომასალის სახით.

კვლევისთვის და/ან დაგეგმვისთვის ღირებული ინფორმაციის არ არსებობის და/ან მიუწვდომლობის შემთხვევაშიც კი, აუცილებელია შედეგების ჩვენება და მხოლოდ შემდგომ შესაბამისი მითითებების გაკეთება, მათ შორის იმ *ლიმიტაცი(ებ)ის* ახსნა, რამაც განაპირობა ხსენებული შედეგი.

2. სპეციალური ნაწილი

(კონკრეტული მითითებები)

2.1. გეგმარებითი ერთეულის კვლევა

2.1.1. საბაზისო მონაცემები

მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, ⁴¹ წინამდებარე დავალების შესაბამისად, ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავებისათვის ტარდება გეგმარებითი ერთეულის მოსამზადებელი კვლევა, რომელიც გულისხმობს საბაზისო მონაცემების შეგროვებას, ცალკეულ შემთხვევებში მათ ანალიზს, ⁴² და შედეგების ტექსტურ და გრაფიკულ ასახვას. საბაზისო მონაცემები ტექსტურად აისახება მონაცემთა (ინდიკატორთა) მატრიცაში, ხოლო გრაფიკულად - რუკაში (და საჭიროებისამებრ თემატურ რუკებში), რომლის მასშტაბი უნდა შეესაბამებოდეს გეგმის შემუშავების მასშტაბს.

საბაზისო მონაცემები უნდა შეგროვდეს ფიზიკური და უფლებრივი გარემოს კონტექსტში, გეგმის ტაქსონომიური დონის გათვალისწინებით. მონაცემები უნდა იყოს სანდო (გადამოწმებადი), მათი სიზუსტე უნდა პასუხობდეს გეგმის შემუშავების მიზნებს და მასშტაბს, გეგმების შემუშავების წესით დადგენილი მინიმალური მახასიათებლების გათვალისწინებით. ⁴³ ტაქსონომიურ დონეებს შორის მონაცემთა

⁴⁰ IMRAD აკრონიმია და ასახავს აკადემიური ანგარიშის სტრუქტურას: შესავალი (Introduction), კვლევის მეთოდები (Methods), შედეგები (Results and) და შედეგების განხილვა (Discussion) - (Swales and Feak 1994).

⁴¹ გეგმების შემუშავების წესი: მუხლი 6.

⁴² მონაცემთა ანალიზი უნდა შესრულდეს ყველა იმ შემთხვევაში, თუ ცალკე აღებული მონაცემი არ იძლევა საკმარის საფუძველს სივრცითი დაგეგმვის განსახორციელებლად. ასეთ შემთხვევაში ანალიზი წარმოებს კომპლექსურად, სხვა მონაცემებთან ურთიერთკავშირში, მრავალფაქტორული ანალიზის რომელიმე მეთოდის გამოყენებით.

⁴³ გეგმების შემუშავების წესი: მუხლი 9.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავლება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

პარალელიზმისა და დუბლირების გამორიცხვის მიზნით, საჭიროა მათი მუდმივი ურთიერთშეფასება და სისტემატიზაცია.

მონაცემების შეგროვებისას, უპირველესად გამოყენებულ უნდა იქნეს უკვე არსებული, ბოლო პერიოდის ვალიდური მონაცემები, რომლებიც ხელმისაწვდომია მერიის ან რომელიმე საჯარო წყაროს მხრიდან. მხოლოდ ამის შემდგომ უნდა განხორციელდეს მონაცემების შევსება საკვლევ არეალში, ზემოაღწერილი მეთოდებით. ⁴⁴ საბაზისო მონაცემთა (ინდიკატორთა) მატრიცა მიიღება დავალების §3.4-ის შესაბამისად, ხოლო საბაზისო რუკა – გეგმების შემუშავების წესის დანართი N7. გადახვევა მოთხოვნებიდან დასაშვებია მხოლოდ იქვე მოცემული დათქმების გათვალისწინებით (მაგ. მონაცემები არ გროვდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ არ შეესაბამება ტაქსონომიურ დონეს). ⁴⁵ მონაცემების შეგროვებისას აუცილებელია პროცესის ფოტოფიქსაცია, ხოლო მათი დამუშავებისას ვიზუალიზაციის გამოყენება. კვლევების მეთოდიკაში თანაბარმნიშვნელოვნად და ადეკვატურად უნდა იქნას გამოყენებული კამერალური და საველე მეთოდები. ყველა ეს ასპექტი დეტალურად უნდა იყოს აღწერილი კვლევების ანგარიშებში (იხ. §1.4.3).

ის ინფორმაცია, რაც წარმოადგენს სახელწმიფო საიდუმლოებას (მაგ. ინფორმაცია ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, ქვეყნის ინფრასტრუქტურის სხვა დარგებისა და ობიექტების დაცვის სისტემისა და რეჟიმის შესახებ, მათი უსაფრთხოების უზრუნველყოფის ინტერესებისათვის), ინფორმაციაზე წვდომის დაშვება და ამ ინფორმაციის გამოყენება უნდა განხორციელდეს საქართველოს კანონის „სახელწმიფო საიდუმლოების შესახებ“ მოთხოვნათა შესაბამისად. ასეთ შემთხვევაში:

ა) თუ მიმწოდებელს არ გააჩნია წვდომა საიდუმლო ინფორმაციაზე, მან უნდა ჩაანაცვლოს ეს ინფორმაცია საკუთარი დაშვებებით; ⁴⁶

ბ) თუ მერიას/სამსახურს ასევე არ გააჩნია წვდომა საიდუმლო ინფორმაციაზე, მან უნდა განსაზღვროს დაგეგმვისთვის საჭირო საიდუმლო ინფორმაციაზე დაშვებული სახელწმიფო უწყებ(ებ)ის და/ან მისი/მათი თანამშრომლების მონაწილეობის როლი და ამ ინფორმაციის გამოყენების წესები.

2.1.2. მონაცემთა მატრიცა და ანალიზი

მონაცემთა მატრიცა უნდა პასუხობდეს, როგორც დავალების §3.4-ის მოთხოვნებს, ასევე იძლეოდეს ყველა იმ მონაცემს, რომელთა ანალიზითა და კორელაციით მიიღება საბალანსო ერთეულების ქალაქთმშენებლობითი სიმჭიდროვების ⁴⁷ (გეგმების შემუშავების წესის დანართ N8) მათი მაჩვენებლების დადგენისთვის საფუძველები.

მონაცემთა მატრიცა წარმოდგენილი უნდა იქნეს §3.2-ში მოცემული სახითა და შემადგენლობით.

საბაზისო მონაცემების ანალიზი, გარდა გეგმების შემუშავების წესით გათვალისწინებულისა, უნდა განხორციელდეს უპირველესად იმ მიზნით, რომ გეგმარებით ერთეულში გამოვლენილ იქნას მოსახლეობის რაოდენობისა (მათ შორის მაცხოვრებლები და კომიუტერები) და ინფრასტრუქტურის (საინჟინრო-ტექნიკური, სოციალური, სატრანსპორტო, რეკრეაციული – განსაკუთრებით გამწვანებული ტერიტორიების) ურთიერთმიმართება და ამ გზით დადგენილ იქნას ქალაქთმშენებლობითი სიმჭიდროვების ზღვრული მაჩვენებლები. ანალიზი უნდა ავლენდეს ინფრასტრუქტურული სიმძლავრეების რეალურ და/ან განვითარების შესაძლებლობებს, ⁴⁸ ამ უკანასკნელის შეთხვევაში კი დამატებით იძლეოდეს კორელაციაზე დაფუძნებულ მითითებებსა და რეკომენდაციებს ინიციატორის მიერ შემთავაზებული ცვლილებებისთვის.

2.1.2.1. საბაზისო რუკა და თემატური რუკები

საბაზისო რუკა ხარისხობრივად უნდა პასუხობდეს გეგმების შემუშავების წესით დადგენილ მოთხოვნებს. საბაზისო რუკის მასშტაბი უნდა იყოს მ 1:5000-1:500 დიაპაზონში (იმ გათვლით, რომ საბაზისო რუკა და შემდგომ მასზე დამუშავებული გეგმა უნდა ეტოდეს A0-A2 ფორმატის პლანშეტებიდან ერთ-ერთზე, პლანშეტზე ინფორმაციის განაწილების წესის დაცვით). საბაზისო რუკის ციფრული ნაწილი ინტეგრირებულ უნდა იქნეს სამსახურის დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემაში (§2.5).

⁴⁴ მოძველებული ინფორმაციის შესავსებად და/ან არ არსებული მონაცემების შესაგროვებლად და დასამუშავებლად.

⁴⁵ ანუ გროვდება ტაქსონომიურ დონის შესაბამისად.

⁴⁶ მაგ. საერთო საქალაქო ინფრასტრუქტურული ქსელის სიმძლავრეების შესახებ მონაცემები ჩაანაცვლოს განვითარებისთვის საჭირო სიმძლავრეების მონაცემით, რაც შემსყიდველს საშუალებას მისცემს თავად განსაზღვროს ქსელის განვითარების შემდგომი საჭიროებები.

⁴⁷ გეგმების შემუშავების წესი: მუხლი 53 და დანართი N8.

⁴⁸ ივულისხმება, ფაქტობრივი და/ან დაგეგმილი მაჩვენებლები, რომელიც თანხმედრამში უნდა იყოს ინიციატორის მიერ დაგეგმილ ცვლილებებთან.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

პლანშეტზე ინფორმაციის განაწილებისას დაცულ უნდა იქნეს §1.4.3.2 გრაფიკული ნაწილისთვის დადგენილი მოთხოვნები.

საბაზისო რუკაზე დაყრდნობით, გარდა მატრიცაში (§3.2) მითითებულისა, კვლევის ეტაპზე შესაძლებელია მომზადდეს სხვადასხვა სახის თემატური რუკები, დაინტერესებულ მხარეთა უკეთ ინფორმირებისა და თვალსაჩინოების მიზნით.

2.2.განაშენიანების ესკიზი

განაშენიანების ესკიზი, როგორც ეს §1.1.2-ში არის განმარტებული, წარმოადგენს გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმილ ფიზიკურ ცვლილებებს — თუ როგორი ფიზიკური გარემო უნდა მიიღოს დაგეგმვის შედეგად თემმა ⁴⁹ მოცემულ ადგილას.

განაშენიანების ესკიზი, გ(დ)გ მიზნებისთვის ანაცვლებს განვითარების ხედვას, რამდენადაც ეს უკანასკნელი გეგმების შემუშავების წესით გ(დ)გ არ მოეთხოვება, თუ ისინი არ წყვეტენ იერარქიულად ზემდგომი გეგმების საკითხებს. ⁵⁰ იმის გათვალისწინებით, რომ გ(დ)გ აბსოლუტური უმეტესობა პროექტზე ორიენტირებული გეგმა, ⁵¹ დაგეგმილი ცვლილებების უკეთ აღსაქმელად და გასაგებად, საერთაშორისო საუკეთესო გამოცდილების გათვალისწინებით, წინამდებარე დავალებით მოთხოვნილია განაშენიანების ესკიზის დამუშავება შემდეგი შემადგენლობით:

#	ნაწილი	შინაარსი	მახასიათებელი
1.	განმარტებითი ბარათი	გეგმარებითი ერთეულის და დაგეგმილი ცვლილებების ანოტაცია	ანოტაციის აუცილებელი ელემენტებია: <ul style="list-style-type: none"> გეგმარებითი ერთეული; დაგეგმვის ძირითადი მიზნები და ამოცანები, მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზები; დაგეგმილი განაშენიანება: <ul style="list-style-type: none"> სტრუქტურა/წყობა; მიმართება მიმდებარე განაშენიანებასთან; ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფა.
2.	ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები	გეგმარებითი ერთეულის და დაგეგმილი ცვლილებები ციფრებში	ტექნიკური მაჩვენებლების აუცილებელი ელემენტებია: <ul style="list-style-type: none"> ფართობები: <ul style="list-style-type: none"> გეგმარებითი ერთეული; სამშენებლო ქვეზონები; გამწვანებული და სხვა არასამშენებლო ტერიტორიები (არსებობის შემთხვევაში); დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში): <ul style="list-style-type: none"> საცხოვრებელი (ცალ-ცალკე: ბინა, სასტუმროს ტიპის ბინა, სასტუმროს ნომერი); კომერციული (ცალ-ცალკე: სავაჭრო, საოფისე); დამზარე (ცალ-ცალკე: ავტოსადგომი, სარდაფი, საწყობი, ტექნიკური სათავსები და მსგ.); სხვა (დაგეგმარების შესაბამისად). მოცულობები: <ul style="list-style-type: none"> დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში): <ul style="list-style-type: none"> შენობები; ნაგებობები; გრუნტი. სიმაღლეები/სართულიანობა: <ul style="list-style-type: none"> დაგეგმილი განაშენიანება მაქსიმალური და მინიმალური სიმაღლეები (მ); დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში): <ul style="list-style-type: none"> მიწისქვეშა სართულები; მიწისპირა სართულები; მიწისზედა სართულები; არასრული სართულები; ტექნიკური სართულები.

⁴⁹ იგულისხმება გეგმარებითი ერთეულის და უშუალოდ მომიჯნავე ტერიტორიების უძრავი ნივთების მესაკუთრეები და/ან მოსარგებლები.

⁵⁰ გეგმების შემუშავების წესი: მუხლი 6, პუნქტი 9.

⁵¹ გეგმის მიღების მიზანი კონკრეტული პროექტის განხორციელებაა.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევნი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

			<p>ეკონომიკური მაჩვენებლების ⁵² აუცილებელი ელემენტებია გასაწევი სამშენებლო / ექსპლუატაციის დანახარჯები და მისაღები სარგებელი.</p>
3.	სიტუაციური რუკა	<p>გეგმარებითი ერთეულის და დაგეგმარების ობიექტის სივრცითი კონტექსტი</p>	<p>ნახაზის საფუძველია ორთოფოტოსურათი, მისი ყველა მახასიათებლის დაცვით და შესაბამისი მასშტაბით.</p> <p>პროექციის აუცილებელი ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> გეგმარებითი ერთეული (ლაქობრივად ან პუნქტირით, მასშტაბში შესაბამისად) დასახლების სტრუქტურაში, მინიმუმ უზნის/ტერიტორიული ერთეულის ფარგლებში; ლოკაციის განმსაზღვრელი ორიენტირები (ძირითადი ინტერეს-წერტილები და/ან გზები).
4.	საზღვრების რუკა	<p>გეგმარებითი ერთეულის და მასთან დაკავშირებული საზღვრები</p>	<p>ნახაზის საფუძველია საბაზისო რუკა (შავეთერი სახით, შტამპის გარეშე), მისი ყველა სხვა მახასიათებლის დაცვით.</p> <p>გეგმარებითი ერთეულის მდებარეობის გათვალისწინებით, პროექციის აუცილებელი ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> მუნიციპალიტეტის საზღვარი და მომიჯნავე მუნიციპალიტეტების საზღვრები; დასახლების, მისი ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების და გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები; ნაშენი და უშენი ტერიტორიების საზღვრები; ⁵³ ინტერეს-წერტილები (სოციალური ინფრასტრუქტურის, კულტურისა და დასვენების, რელიგიურ-საკულტო, ადმინისტრაციული ობიექტები, მნიშვნელოვანი პანორამებისა ადჰმის წერტილები, არსებული ურბანული და ბუნებრივი სივრცითი დომინანტები და სხვა).
5.	გეგმარებითი შეზღუდვების (სინთეზური) რუკა	<p>გეგმარებით ერთეულში არსებული/მოქმედი დაგეგმარების შემზღუდავი კონტექსტი</p>	<p>ნახაზის საფუძველია საზღვრების რუკა, მისი ყველა მახასიათებლის დაცვით.</p> <p>მოსამზადებელი კვლევის შედეგების მიხედვით და ტექსტურ-ლოკალური დონის გათვალისწინებით, პროექციის აუცილებელი ელემენტებია (მათი არსებობის შემთხვევაში):</p> <ul style="list-style-type: none"> არასამშენებლო ტერიტორიები; ბუნებრივი და ტექნოგენური საფრთხეების შემცველი ტერიტორიები; დასაცავი და/ან სპეციალური დანიშნულების ტერიტორიები; დარგობრივი რეჟიმები (მაგ. ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გემის რეჟიმები, გარემოს დამცავი რეჟიმები; დენდროლოგიური რეჟიმები; ტექნიკური ინფრასტრუქტურის რეჟიმები და სხვა)
6.	გენერალური გეგმა	<p>გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების საბოლოო სურათი ზედხედში</p>	<p>ნახაზის საფუძველია გეგმარებითი შეზღუდვების რუკა (შავეთერი სახით), მისი ყველა მახასიათებლის დაცვით.</p> <p>პროექციის აუცილებელი ელემენტებია (მათი არსებობის შემთხვევაში):</p> <ul style="list-style-type: none"> დაგეგმარების ობიექტ(ებ)ი: შენობები, ნაგებობები, გზები/ქუჩები, მომარაგება/არინების ქსელი, კეთილმოწყობის ელემენტები და სხვა. ასევე, მაკომპენსირებელი ღონისძიება (თუ მას ფიზიკური განზომილება გააჩნია); მონაცვლებული მიწის ნაკვეთები (საჭიროებისამებრ): საზღვრები, პირობითი ნომრები, ფართობები, სერვიტუტები; გამწვანების ელემენტები: გაზონები, ხე/ბუჩქი, ყვავილნარები; სიტუაციური რუკა (მ 1:5000-1:10000).
7.	განაშენიანების კრილი(ებ)ი	<p>გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების საბოლოო სურათი გრძივ და/ან განივ კვეთში</p>	<p>პროექციის აუცილებელი ელემენტებია (მათი არსებობის შემთხვევაში):</p> <ul style="list-style-type: none"> დაგეგმარების ობიექტ(ებ)ი: შენობები, ნაგებობები, გზები/ქუჩები, კეთილმოწყობის ელემენტები და სხვა. ასევე, მაკომპენსირებელი ღონისძიება (თუ მას ფიზიკური განზომილება გააჩნია); მონაცვლებული მიწის ნაკვეთების საზღვრები; გამწვანების ელემენტები
8.	განაშენიანების ვიზუალიზაცია	<p>გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების საბოლოო სურათი აქსონომეტრიაში</p>	<p>ვიზუალიზაცია მზადდება მაკეტური (პირველად ვარიანტებში) და/ან ფოტორეალისტური (საბოლოო ვარიანტებში) სახით, გენერალური გეგმის მასშტაბის და დეტალიზაციის დაცვით.</p> <p>პროექციის აუცილებელი ელემენტებია (მათი არსებობის შემთხვევაში):</p> <ul style="list-style-type: none"> დაგეგმარების ობიექტ(ებ)ი: შენობები, ნაგებობები, გზები/ქუჩები, კეთილმოწყობის ელემენტები და სხვა. ასევე, მაკომპენსირებელი ღონისძიება (თუ მას ფიზიკური განზომილება გააჩნია); გამწვანების ელემენტები

⁵² თუკი დაგეგმილია კ¹/კ² გადამეტება.

⁵³ მონაცემთა შეგროვების მომენტისთვის ფაქტობრივი მდგომარეობით.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

9.	ტერიტორიის დაჩრდილვის სქემა	გეგმარებითი ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების ინსოლაციის შესაბამისი და ბუნებრივი განათებულობის მონაცემები	<p>სქემა მზადდება იმ შემთხვევაში, თუ დაგეგმილი ცვლილებები ითვალისწინებს ძირითადი დებულებებით დადგენილი მიჯნის ზონებისგან განსხვავებული რეგულირების შემოღებას. ⁵⁴</p> <p>ნახაზის საფუძველია საბაზისო რუკა (შავთეთრი სახით), მისი ყველა მახასიათებლის დაცვით.</p> <p>ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის ანგარიში წარმოებს ქვეყანაში სამოქმედო დაშვებული (37) შესაბამისის სტანდარტის/ტენიკური რეგლამენტის შესაბამისად. დასაშვებია 2008 წლამდე მოქმედი სნდწ „ბუნებრივი განათებულობა და ინსოლაცია“ გამოყენება.</p>
10.	რელიეფის ორგანიზების სქემა	გეგმარებითი ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებებით გამოწვეული რელიეფის ცვლილების სურათი	<p>სქემა მზადდება იმ შემთხვევაში, თუ დაგეგმილი ცვლილებები ითვალისწინებს არსებული რელიეფის ცვლილებას (ფორმები, ნიშნულები) მთლიანი ტერიტორიის ფართობის > 40 %-ზე მეტად და/ან 1 მეტრზე მეტად.</p> <p>ნახაზის საფუძველია საბაზისო რუკა (შავთეთრი სახით, შტამპის გარეშე), მისი ყველა მახასიათებლის დაცვით.</p> <p>პროექციის აუცილებელი ელემენტებია (მათი არსებობის შემთხვევაში) არსებული და საპროექტო:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ვერტიკალური ნიშნულები; • რელიეფის ფორმები; • გზების/გასასვლელების/მოედნების ჭრილები (მ 1:20 – 1:50).

ცხრილი 3. განაშენიანების ესკიზის შემადგენლობა.

განაშენიანების ესკიზი მზადდება ალბომის სახით, §1.4.3-ით კვლევის ანგარიშებისთვის დადგენილი წესით. პლანშეტზე ინფორმაციის განაწილებისას დაცულ უნდა იქნეს §1.4.3.2 გრაფიკული ნაწილისთვის დადგენილი მოთხოვნები.

2.3. გეგმის კონცეფცია (გეგმის მონახაზი)

2.3.1. საერთო მოთხოვნები

კოდექსის თანახმად, ორივე ტაქსონომიური დონის გეგმები შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან. ამასთან, გეგმების შემუშავების წესის თანახმად, ზედა ტაქსონომიური დონის გეგმებისთვის ტექსტური ნაწილი არის ძირითადი და გრაფიკული ნაწილი – მისი დამხმარე, ხოლო **ქვედა ტაქსონომიური დონის გეგმებისთვის გრაფიკული ნაწილი არის ძირითადი და ტექსტური ნაწილი – მისი დამხმარე.** გ(დ)გ კონცეფცია (მონახაზი) ხარისხობრივად უნდა პასუხობდეს *გეგმების შემუშავების წესის* მე-10 მუხლის მოთხოვნებს.

2.3.2. დარგობრივი საკითხები

დაგეგმილი ცვლილებებიდან ისეთი დარგობრივი მიმართულებები, რომელთა განვითარებაც გამომდინარეობს დაგეგმვის შესაბამისი ტაქსონომიური დონის საერთო ამოცანებიდან და ინტეგრირებულად შეუძლებელია მათი სათანადოდ წარმოჩენა, ⁵⁵ უნდა მომზადდეს დამოუკიდებელ გეგმებად, ⁵⁶ ძირითადი გეგმისგან გამოცალკევებით და ცალკე პლანშეტებზე, *კოდექსის* მე-6 მუხლის მე-4 ნაწილის მოთხოვნათა შესაბამისად.

წინამდებარე დავალების შესაბამისად დამოუკიდებელ გეგმებად უნდა მომზადდეს:

- ლანდშაფტის დაცვის გეგმა ან გამწვანების გეგმა (*ამ ეტაპზე კონცეფცია, ხოლო შემდგომ ეტაპზე — გეგმა*);
- საგზაო მოძრაობის (რე)ორგანიზების გეგმა. (*ამ ეტაპზე კონცეფცია, ხოლო შემდგომ ეტაპზე — გეგმა*);

⁵⁴ ძირითადი დებულებები, მუხლები 24, 41. (24)

⁵⁵ მაგ. ტრანსპორტის განვითარება, ლანდშაფტის დაცვა, რისკების მართვა, საინჟინრო ქსელების განვითარება და/ან სხვა დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე.

⁵⁶ კონცეფციად ამ ეტაპზე და გეგმად მომდევნო ეტაპზე.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავლება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

2.3.3. ალტერნატიული გადაწყვეტები

ალტერნატიული გადაწყვეტები უნდა შემუშავდეს პირველად ვერსიებში – საჯარო განხილვებისთვის, ხოლო კონსენსუსის მიუღწევლობის შემთხვევაში გეგმის კონცეფციის საბოლოო ვერსიაში უნდა დარჩეს მხოლოდ კრიტიკულად განსხვავებული ვარიანტები, რაზეც საბოლოოდ უნდა მომზადდეს სგშანგარიში.

2.3.4. ეფექტიანობის შეფასება

გეგმების კონცეფციების ეფექტიანობის შეფასება მზადდება ანგარიშის სახით (§5.3.3) და მოიცავს:

- გეგმარებითი ერთეულების საბაზისო მონაცემების გენერალიზებულ ინტერპრეტაციებს;
- გეგმების კონცეფციებში შემოთავაზებული გადაწყვეტების აღწერას/განმარტებას, მათ შორის ალტერნატივების (არსებობის შემთხვევაში) ურთიერთშედარებით ანალიზს;
- ყველაზე სიცოცხლისუნარიანი ვარიანტ(ებ)ის ხარჯ-სარგებლიანობას, მათ შორის არსებობის შემთხვევაში — კ¹/კ² გადამეტების და მისი/მათი მაკომპენსირებელი ღონისძიებების ხარჯსარგებლიანობის თანაზომადობას.

ეფექტიანობის შეფასება წარმოებს სიცოცხლისუნარიანი და/ან ალტერნატიული ვარიანტისთვის ცალ-ცალკე, სადაც განხილული უნდა იყოს ტაქსონომიური დონის შესაბამისი საბალანსო ერთეულის მიხედვით არსებული ინფრასტრუქტურის ნაკვლევითი მონაცემების, მათი განვითარების/გაძლიერების შესაძლებლობებისა და განვითარების ხედვისა და სტრატეგიის შეჯერებული ვარიანტის კორელაცია, ძლიერი და სუსტი მხარეები, შესაძლებლობები და საფრთხეები. აგრეთვე, გამოვლენილ და შეჯერებულ იქნას დარგობრივი საკითხები და ამ გზით იქნას საბოლოოდ შეფასებული დაგეგმარების მიზანშეწონილობა და შემოთავაზებული ვარიანტის ეფექტიანობა.

ეფექტიანობის შეფასება (SWOT ანალიზი) საბოლოო სახით შეტანილ უნდა იქნეს გეგმების კონცეფციის ტექსტურ ნაწილებში.

2.3.5. გრაფიკული ნაწილი — ტერიტორიათა გამოყენების რუკა და ძირითადი მოთხოვნები

გ(დ)გ კონცეფციის ძირითადი ნაწილია საბაზისო რუკაზე დამუშავებული ტერიტორიათა გამოყენების რუკა, ⁵⁷ რომლის მომზადების ფორმატი და მასშტაბი უნდა შეესაბამებოდეს საბაზისო რუკისთვის §2.1.2.1 დადგენილს.

სივრცული მონაცემების (გეგმების შემუშავების წესი > დანართი 2) შესაბამისი პირობითი აღნიშვნების საბაზისო რუკაზე დატანით, გეგმის კონცეფცია უნდა ასახავდეს დაგეგმილი ცვლილებების შეჯერებული ვარიანტის შესაბამის: ტერიტორიათა კატეგორიებს, კოდექსის 39-ე მუხლის შესაბამისად ⁵⁸ და/ან ფუნქციურ ქვეზონებს, კოდექსის მე-40 მუხლის შესაბამისად.

ტერიტორიათა გამოყენების რუკას უნდა ახლდეს გეგმის ძირითადი მოთხოვნები — განაშენიანების მართვის რეგლამენტი, რომელიც მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

- უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს;
- განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს და საჭიროების შემთხვევაში, ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობებს;
- განაშენიანების სახეობას და მიჯნის ზონებს;
- ესთეტიკურ პარამეტრებს;
- შემოღობვის პირობებს;
- გამწვანების პირობებს;

⁵⁷ არსებითად ეს უკანასკნელი არის საკუთრივ გეგმა.

⁵⁸ თუ ის წყვეტს ზემოდგომი გეგმით განსაზღვრულ საკითხებს ან უბრალოდ მოიცავს ამ მუხლით განსაზღვრულ ტერიტორიებსაც.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავლება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

- საჭიროების შემთხვევაში, სხვა პირობებს, მათ შორის წამახალისებელი ზონირების დათქმებს, ესტეტიკურ პარამეტრებს და სხვა საკითხებს, კოდექსის შესაბამისად და ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე, რაც დადგენილია გ(დ)გ რეგულირების საგნად; ⁵⁹
- არსებობის შემთხვევაში, დარგობრივი გეგმების მოთხოვნებს ან გადამისამართებას ამგვარ მოთხოვნებზე.

გ(დ)გ კონცეფციის ძირითადი მოთხოვნები ასევე უნდა აისახოს ტექსტურ ნაწილშიც და შესაბამისად — ეფექტიანობის შეფასების ანგარიშში.

პლანშეტზე ინფორმაციის განაწილებისას გასათვალისწინებელია შემდეგი მოთხოვნები:

- ძირითადი ნახაზი უნდა განთავსდეს ცენტრალურ ნაწილში, მარცხენა კიდიდან – შტამპამდე;
- შტამპი (გ(დ)გ რეკვიზიტებით, პირობითი აღნიშვნებით, გ(დ)გ დამტკიცების წინაპირობების (საჯარო განხილვის, სგშ პროცედურების მონაცემები) და სხვა რელევანტური ინფორმაციით), უნდა განთავსდეს მარჯვენა მხარეს ვერტიკალურ ზოლად;
- ძირითად ნახაზს უნდა გააჩნდეს/ახლდეს:
 - კონტურული ჩარჩო (ვიზუალური გამომყოფი), მის ქვემოთ: რიცხვითი და ხაზობრივი მასშტაბი, პლანშეტის ფორმატი, გამოხაზვის პროგრამული უზრუნველყოფა;
 - გეგმარებითი ერთეულის სიტუაციური რუკა დასახლების სტრუქტურაში (მ 1:5000-1:10000, სადაც გეგმარებითი ერთეული აღინიშნება ლაქობრივად ან პუნქტირით, მასშტაბის შესაბამისად), მარცხენა ზედა კუთხეში;
 - ანოტაცია (ნახაზით გადმოცემული ინფორმაციის მოკლე აღწერა და გეგმის ძირითადი მოთხოვნები).
- განაშენიანების მართვის რეგლამენტი (გეგმის ძირითადი მოთხოვნები) და სხვა ანოტაცია დაიტანება ძირითად ნახაზის მარცხენა მხარეს, პლანშეტის ნაპირში იმგვარად, რომ არ დაფაროს უშუალოდ ნახაზი და/ან ტექსტი არ იყოს გაბნეული ნახაზზე. საჭიროების შემთხვევაში, ტექსტის უკან ნახაზი იფარება თეთრი ფონით.

2.3.6. ტექსტური ნაწილი — დასაბუთება

გ(დ)გ კონცეფციას უნდა ახლდეს ტექსტური ნაწილი, ^{60, 61} რომლის დანიშნულებაც დაინტერესებულ და/ან დაგეგმვაში უშუალოდ ჩართულ პირებს მაქსიმალურად ლაკონურად მიაწოდოს განაშენიანების დაგეგმვის დასაბუთება: დაგეგმვის წინაპირობები, გეგმის ანოტაცია (დაგეგმილი ცვლილებები, ტერიტორიათა გამოყენების ზოგადი პირობები და პარამეტრები, ინტერესთა შეჯერება), მოსალოდნელი ზეგავლენები და ეფექტიანობა. ტექსტური ნაწილი წარმოადგენს გეგმის კონცეფციის დამტკიცების წინაპირობას და დაერთვის საკრებულოს დადგენილების პროექტის განმარტებით ბარათს.

ტექსტური ნაწილი წარმოადგენილი უნდა იყოს §1.4.3-ით დადგენილი ფორმისა და მახასიათებლების დაცვით, ხოლო მისი ძირითადი შინაარსი მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

A. დასაბუთებას:

I. დაგეგმვის ობიექტი და დაგეგმვის მოსაზრებების შემუშავება

1. დაგეგმვის საჭიროება და ინიციატივა
2. გეგმარებითი ერთეულის აღწერა ⁶²
 - 2.1. საზღვრები / ურბანული ინტეგრაცია
 - 2.2. გეომორფოლოგია
 - 2.3. ბუნებრივი და კულტურული ფასეულობები
 - 2.4. კლიმატი და ეკოლოგია
 - 2.5. ქალაქგანვითარების მდგომარეობა და არსებული სტრუქტურა
 - 2.5.1. განაშენიანებისა და გამოყენების სახეობების სტრუქტურა
 - 2.5.2. ინფრასტრუქტურა: სოციალური, სატრანსპორტო და ტექნიკური
 - 2.6. დემოგრაფია ⁶³

⁵⁹ მაგ. ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის პირობები. (24)

⁶⁰ კოდექსი: მუხლი 11. (3)

⁶¹ გეგმების შემუშავების წესი: მუხლი 10, პუნქტი 3. (25)

⁶² მონაცემთა მატრიცის მიხედვით

⁶³ მოსახლეობის რაოდენობა და სიმჭიდროვე.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

- 2.7. საკუთრების სტრუქტურა
- 2.8. დაგეგმვის მოქმედი კანონმდებლობა
- 3. დაგეგმვის წინა მდგომარეობა
 - 3.1. დაგეგმვის მიზნები და პრინციპები
 - 3.2. ზემოდგომი გეგმების მთხოვნები
 - 3.2.1. გენერალური გეგმა
 - 3.2.2. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების გეგმები
 - 3.2.3. მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებული განვითარების სხვა გეგმები / პროგრამები
 - 3.3. დარგობრივი გეგმები
 - 3.4. მომიჯნავედ დამტკიცებული და დამუშავების პროცესში მყოფი ქალაქთმშენებლობითი გეგმები
- 4. დაგეგმვის მოსაზრებების ფორმირება
 - 4.1. დაგეგმვის ტაქსონომიური დონე და მასშტაბი
 - 4.2. საწყისი მონაცემები და ინიცირებული ცვლილებები
 - 4.3. განვითარების ზღვრული სიმჭიდროვეები ⁶⁴

II. გეგმის შინაარსი და ინტერესთა შეჯერება

- 1. დაგეგმვის მიზნები და გეგმის ძირითადი შინაარსი
 - 1.1. გეგმის მიზანი
 - 1.2. გეგმის ძირითადი შინაარსი
- 2. განვითარების შესაძლებლობები
 - 2.1. ზელოკალური განვითარება
 - 2.1.1. სდგ-ს / დარგობრივი გეგმების მიხედვით
 - 2.1.2. გენგეგმის მიხედვით
 - 2.2. ლოკალური განვითარება
 - 2.2.1. დაგეგმილი ცვლილებები
 - 2.2.2. საჯარო და კერძო ინტერესები
 - 2.2.3. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები
 - 2.2.3.1. ალტერნატივები და ლიმიტაციები
 - 2.2.3.2. ეტაპები და რიგითობა
 - 2.2.4. მაკომპენსირებელი ღონისძიება/ები და მათი ეკონომიკური დასაბუთება
- 3. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის დასაბუთება
 - 3.1. გამოყენების ნებადართული და საგამონაკლისო სახეობები
 - 3.2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები და მათი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობები
 - 3.3. განაშენიანების სახეობები და განაშენიანების ხაზები (საზღვრები)
 - 3.4. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები
 - 3.5. ემისიებისგან (მაგნე გამონაბოლქვისგან) დაცვა
 - 3.6. გამწვანების პირობები
 - 3.7. სხვა პირობები
 - 3.8. ტერიტორიების ბალანსი

4. საჯარო და კერძო ინტერესების (შეწონვა) შეჯერება

III. განაშენიანების გეგმის ზეგავლენები

- 1. ზეგავლენა გარემოზე (გარემოსდაცვითი ანგარიშის რეზიუმე) ⁶⁵
- 2. ზეგავლენა საცხოვრებლის საჭიროებებსა და სამუშაო ადგილებზე
- 3. ზეგავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე

⁶⁴ ქალაქთმშენებლობითი სიმჭიდროვეებისა და ინფრასტრუქტურის ურთიერთმიმართება.

⁶⁵ სკოპინგი ან სგმ, ეტაპის შესაბამისად.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

4. ზეგავლენა საგზაო მოძრაობაზე
5. ზეგავლენა საჯარო ბიუჯეტზე და საფინანსო ან საინვესტიციების დაგეგმვაზე
6. სხვა ზეგავლენები და [ეფექტიანობის შეფასება](#)

IV. პროცედურები და სამართლებრივი საფუძვლები

1. პროცედურის ტიპი
2. შეტყობინება დაგეგმვის განზრახვის შესახებ
 - 2.1. ინიციატივის განცხადება
 - 2.2. ინიციატივის გადაწყვეტილება
3. სამართლებრივი საფუძვლები

B. დანართებს:

1. ინფორმაცია მიმწოდებლის შესახებ
 - 1.1. რეკვიზიტები
 - 1.2. დაგეგმვის გუნდი და კვალიფიკაცია
2. განაშენიანების ესკიზი
3. დარგობრივი გეგმების კონცეფციები (არსებობის შემთხვევაში)
 - 3.1. გამწვანების გეგმის კონცეფცია (*ხოლო შემდგომ ეტაპზე — გეგმა*)
 - 3.2. საგზაო მოძრაობის (რე)ორგანიზების გეგმის კონცეფცია (*ხოლო შემდგომ ეტაპზე — გეგმა*)

2.4. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია

2.4.1. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის გეგმა

მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის გეგმა მზადდება ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც [დაგეგმილი ცვლილებები](#) გულისხმობს გეგმარებით ერთულში წარმოდგენილი რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ცვლილებასაც, როგორც გ(დ)გ განხორციელებისათვის საჭირო ღონისძიებების წინაპირობა, კოდექსის 51-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მოთხოვნათა შესაბამისად.

მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა (მათ შორის კონფიგურაციის ცვლა) უნდა განხორციელდეს კოდექსის 51-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით და შედეგობრივად აისახოს მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის გეგმაში. ეს უკანასკნელი თავისი შემადგენლობით უნდა პასუხობდეს კოდექსის 52-ე მუხლის მე-3 ნაწილის მოთხოვნებს და უნდა მოიცავდეს:

- მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის არეალს;
- მონაცვლეობისადმი დაქვემდებარებული მიწის ნაკვეთების საზღვრებს;
- მიწის ნაკვეთების ღირებულებას (*თუ მონაცვლეობა ხდება არატოლფასი ღირებულების მიწის ნაკვეთით*);
- ახალ საკადასტრო რუკას (*საჯარო რეესტრის მიერ დადგენილი სტანდარტის შესაბამისად*);
- ინფორმაციას მესაკუთრეთა და ფულადი კომპენსაციის თაობაზე (*თუ მონაცვლეობა ხდება არატოლფასი ღირებულების მიწის ნაკვეთით*).

მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის გეგმა მზადდება ერთი პლანშეტის სახით, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში რამდენიმე ნაწილდება პლანშეტზე. ინფორმაციის პლანშეტზე განაწილებისას დაცულ უნდა იქნეს გ(დ)გ კონცეფციის პლანშეტისთვის დადგენილი მოთხოვნები (§2.3).

2.4.2. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც [დაგეგმილი ცვლილებები](#) გულისხმობს გეგმარებით ერთულში საზოგადოებრივ ინტერესებით განპირობებულ ინფრასტრუქტურული, თუ სხვა სახის გაუმჯობესების (კეთილმოწყობის, რეაბილიტაციის, რეკონსტრუქციის და მსგ.) ღონისძიებები, მათ შორის მაკომპენსირებელი ღონისძიებები, §1.4.4-ის შესაბამისად.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა ეფუძნება დაგეგმილი ცვლილებების საბოლოო შეჯერებულ ვარიანტს და მის საფუძველზე მომზადებულ განაშენიანების ესკიზს, და თავისი შემადგენლობით უნდა პასუხობდეს კოდექსის 59-ე მუხლის დადგენილ მოთხოვნებს, მათ შორის: ღონისძიებების ეტაპებსა და რიგობას, მათ განხორციელებაზე პასუხისმგებელ და დამფინანსებელ პირებს.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა მზადდება ერთი პლანშეტის სახით, ხოლო საჭიროების შემთხვევაში ნაწილდება რამდენიმე პლანშეტზე. ინფორმაციის პლანშეტზე განაწილებისას დაცულ უნდა იქნეს გ(დ)გ კონცეფციის პლანშეტისთვის დადგენილი მოთხოვნები (§2.3).

2.4.3. გ(დ)გ

გ(დ)გ შინაარსი და შემადგენლობა უნდა პასუხობდეს კოდექსის შესაბამისი მუხლების და გეგმების შემუშავების წესის IV თავის მოთხოვნებს. ამასთან, მისი მომზადების ფორმატი და მასშტაბები უნდა შეესაბამებოდეს გ(დ)გ კონცეფციას (§2.3). ალტერნატიულ ვარიანტებთან დაკავშირებით საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება სგშ უფლებამოსილი ორგანოების მიერ სტრატეგიული დოკუმენტის (ამ შემთხვევაში გ(დ)გ პროექტთან დაკავშირებით გაცემული რეკომენდაციების გათვალისწინებით).

გ(დ)გ ტექსტური ნაწილი უნდა წარმოადგენდეს შესაბამისი გეგმის კონცეფციის ტექსტური ნაწილის შევსებულ და/ან დაზუსტებულ ვერსიას (§2.4). ამასთან შევსება და/ან დაზუსტებები უნდა წარმოებდეს მერთან/სამსახურთან შეთანხმებით და/ან საკრებულოს მიერ კონცეფციის დამტკიცების დროს გამოთქმული შენიშვნების გათვალისწინებით, რაც არ უნდა იწვევდეს გეგმის მონახაზის (კონცეფციის) არსებით ცვლილებას. გ(დ)გ ტექსტური ნაწილი, გარდა ძირითადი მოთხოვნებისა (განაშენიანების მართვის რეგლამენტისა), საბოლოო სახით შეტანილ უნდა იქნეს გ(დ)გ დამტკიცების აქტის განმარტებით ბარათში.

გ(დ)გ კონცეფციის შედგენის ეტაპზე, ცალკე გამოყოფილი დამოუკიდებელი გეგმების კონცეფციებზე (§2.4) დაყრდნობით უნდა მომზადდეს დამოუკიდებელი გეგმები და დამტკიცდეს დანარჩენ ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტაციასთან ერთად, კოდექსის მე-6 მუხლის მე-4 ნაწილის მოთხოვნათა შესაბამისად. ამგვარი გეგმები, გ(დ)გ ერთად ქმნიან გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების მართვის დოკუმენტაციას.

2.5. გეგმების მომზადების კომპიუტერული პროგრამული უზრუნველყოფა

ინიციატორი/მიმწოდებელი თავისუფალია წინამდებარე დავალებით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის მომზადებისა და რედაქტირებისთვის საჭირო პროგრამული უზრუნველყოფის არჩევაში. შესაძლებელია გამოყენებულ იქნას როგორც ფასიანი, ისე უფასო (ღია ლიცენზიის) პროგრამული უზრუნველყოფა, თუმცა საბოლოო შედეგები მან უნდა წარადგინოს §1.4.3.1 მოთხოვნათა დაცვით.

ქვემოთ მოცემულია რეკომენდებული (როგორც შესაძლო) ვარიანტები იმ პროგრამული უზრუნველყოფით, რაც დაეხმარება ინიციატორს/მიმწოდებლის სამუშაოს შესრულებაში.

2.5.1. ტექსტური და გრაფიკული ინფორმაცია

ტექსტური ინფორმაციის მომზადებისა და რედაქტირებისთვის კარგი ინსტრუმენტებია: [MS WORD](#) (2010 ან უფრო ახალი ვერსიები), ⁶⁶ [Google Docs](#) (უფასო ინტერნეტ-პატფორმა), [Apache OpenOffice](#) (უფასო), [LibreOffice Writer](#) (უფასო) და მსგავსი.

გრაფიკული ინფორმაციის მომზადებასა და რედაქტირებაში სხვადასხვა ტიპის პროგრამული უზრუნველყოფა შეიძლება იქნეს გამოყენებული. ასე მაგალითად, ტოპოგრაფიული აგეგმვისა და საბაზისო რუკის შედგენისთვის — [gis](#) ან რომელიმე CAD პროგრამული უზრუნველყოფა გამოიყენება.

დაგეგმარების მიზნებისთვის, საქართველოში დამკვიდრებული გამოცდილებით აქტიურად გამოიყენება: [AutoCAD](#), [Revit](#) და [ArchiCAD](#), ასევე და დამატებით ვიზუალიზაციისთვის [3ds Max](#) ან [SketchUp](#), და [Photoshop](#).

2.5.2. გის ინფორმაცია

გის ინფორმაცია თავს იყრის პერსონალურ გეომონაცემთა ბაზაში, რომელიც შემდგომ ინტეგრირდება სამსახურის დსს. მონაცემთა ბაზის სტანდარტული სტრუქტურა უნდა მოიცავდეს მოსამზადებელი კვლევის შედეგების ამსახველ ფენებს (ორთოფოტოები, გეომორფოლოგიური, კლიმატური და სხვა) და დაგეგმილი ცვლილებების ამსახველ ფენებს (ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის ნაწილები და რეგლამენტები).

ჩასაბარებელ გის ინფორმაციასთან დაკავშირებული მინიმალური ტექნიკური მოთხოვნებია:

⁶⁶ ან მისივე უფასო ონლაინ ვერსია - [Office Online](#).



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევნი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

- გის ინფორმაციის მომზადებისა და რედაქტირებისთვის კარგი ინსტრუმენტებია: [ArcGIS 10](#), [AutoCAD Map 3D](#), [QGIS](#) (უფასო) ან [gvSIG](#) (უფასო);
- პერსონალური გეომონაცემთა ბაზა უნდა იყოს WGS 84\UTM 38N საქართველოს სახელმწიფო საკოორდინატო სისტემაში; (22)
- პერსონალურ გეომონაცემთა ბაზის ფორმატია *.mdb*, ხოლო ცალკეული ფენებისა — *.shp*;
- პერსონალურ გეომონაცემთა ბაზის მონაცემები (იგულისხმება გარკვეული ფენები) საბოლოო ვერსია შემოწმებული უნდა იქნეს ტოპოლოგიურ შეცდომებზე (ტოპოლოგიური სიზუსტე 0.025 მ).

2.6.საპროექტო მომსახურების ვადა და ეტაპები

საპროექტო მომსახურების ყველა ეტაპის ერთად აღებული ვადა ხელშეკრულების დადებიდან, საპროექტო მომსახურების შედეგის მიღება-ჩაბარების ვადების გარეშე, არ უნდა აღემატებოდეს 6 თვეს, ხოლო დასაბუთებული შუამდგომლობის შემთხვევაში ეს ვადა შეიძლება გაგრძელდეს 2 თვით. ⁶⁷

შესამუშავებელი დოკუმენტების მიწოდების ეტაპობრიობა და ვადები მოცემულია ქვემოთ. მასში გათვალისწინებულია ასევე დოკუმენტაციის განხილვისა და მოწონება/მიღება-ჩაბარების ვადები. ინიციატორი თავად აგებს პასუხს ამ დავალებით განსაზღვრული ეტაპებისა და ვადების მენარდესთან ურთიერთობებში გაითვალისწინებაზე.

1. ეტაპი. შუალედური (მოსამზადებელი) დოკუმენტების წარდგენა (სულ არაუმეტეს 26 დღე):

- 1.1. თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება — ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 3 დღე; ⁶⁸
- 1.2. საბაზისო მონაცემები (მატრიცა, რუკა და ანგარიშები) — ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 20 დღე;
- 1.3. განაშენიანების ესკიზი, გ(დ)გ კონცეფცია (გ(დ)გ მონახაზი), სკრინინგის განაცხადი / სკოპინგის განაცხადი და ანგარიში — ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 20 დღე.
- 1.4. დოკუმენტაციის მერიის ოფიციალურ ვებგვერდზე გამოქვეყნება — 1.3 ეტაპის დასრულებიდან და ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებიდან არაუმეტეს 5 დღე.
- 1.5. დოკუმენტაციის გაგზავნა სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებისთვის — 1.3 ეტაპის დასრულებიდან და ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებიდან არაუმეტეს 6 დღე. ⁶⁹

2. ეტაპი. შუალედური დოკუმენტაციის განხილვები (სულ არაუმეტეს 23 დღე):

- 2.1. დოკუმენტაციაზე დაინტერესებულ პირთა და სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მოსაზრებების მიღება — 1.5 ეტაპის დასრულებიდან არაუმეტეს 10 დღე; ⁷⁰
- 2.2. მიღებული მოსაზრებების განხილვა მერიაში/სამსახურში და საჭიროების შემთხვევაში რელევანტური შენიშვნებით დოკუმენტაციის ინიციატორისთვის/მიმწოდებლისთვის დაბრუნება — 2.1 ეტაპის დასრულებიდან 3 დღე;
- 2.3. ინიციატორის/მენსარდის მიერ დოკუმენტაციის შესწორება/განახლება შენიშვნების შესაბამისად — შენიშვნების მიღებიდან 10 დღე.

3. ეტაპი. შუალედური დოკუმენტაციის დამტკიცება (სულ არაუმეტეს 43 დღე⁷¹):

⁶⁷ კოდექსი: მუხლი 47, ნაწილი 4.

⁶⁸ და ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა.

⁶⁹ გეგმების შემუშავების წესის მე-18 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

⁷⁰ სხვა ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 84-ე მუხლით გათვალისწინებული წესით.

⁷¹ შენიშვნების გასწორების და განმარებითი განხილვის ჩათვლით.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

- 3.1. გ(დ)გ კონცეფციის წარდგენა საკრეულოში მერის მიერ — 2.3 ეტაპის დასრულებიდან არაუმეტეს 3 დღე;
- 3.2. გ(დ)გ კონცეფციის განხილვა და/ან დამტკიცება საკრეულოში — 3.1 ეტაპის დასრულებიდან არაუმეტეს 10 დღე;
- 3.3. გ(დ)გ კონცეფციის არ დამტკიცების შემთხვევაში, საკრებულოს მოსაზრებების განხილვა მერიაში/სამსახურში და რელევანტური შენიშვნებით დოკუმენტაციის ინიციატორისთვის/მიმწოდებლისთვის დაბრუნება — 3.2 ეტაპის დასრულებიდან არაუმეტეს 3 დღე.
- 3.4. ინიციატორის/მიმწოდებლის მიერ დოკუმენტაციის შესწორება/განახლება შენიშვნების შესაბამისად — შენიშვნების მიღებიდან 10 დღე.

4. ეტაპი. საბოლოო დოკუმენტების წარდგენა (სულ არაუმეტეს 21 დღე):

- 4.1. თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება — 3.4 ეტაპის დასრულებიდან არაუმეტეს 3 დღე;⁷²
- 4.2. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები და სგშ ანგარიში — 3.4 ეტაპის დასრულებიდან 15 დღე;
- 4.3. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების მერიის ოფიციალურ ვებგვერდზე გამოქვეყნება — 4.2 ეტაპის დასრულებიდან და ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებიდან არაუმეტეს 5 დღე.
- 4.4. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების გაგზავნა სხვა ადმინისტრაციული ორგანოებისთვის — 4.2 ეტაპის დასრულებიდან და ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებიდან არაუმეტეს 6 დღე.

6. ეტაპი. საბოლოო დოკუმენტაციის განხილვები (სულ არაუმეტეს 23 დღე):

- 6.1. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებზე დაინტერესებულ პირთა და სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მოსაზრებების მიღება — 4.4 ეტაპების დასრულებიდან არაუმეტეს 10 დღე;⁷³
- 6.2. მიღებული მოსაზრებების განხილვა მერიაში/სამსახურში და საჭიროების შემთხვევაში რელევანტური შენიშვნებით დოკუმენტაციის ინიციატორისთვის/მიმწოდებლისთვის დაბრუნება — 6.1 ეტაპის დასრულებიდან 3 დღე;
- 6.3. ინიციატორის/მიმწოდებლის მიერ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შესწორება/განახლება შენიშვნების შესაბამისად — შენიშვნების მიღებიდან 10 დღე.

7. ეტაპი. საბოლოო დოკუმენტაციის დამტკიცება (სულ არაუმეტეს 36 დღე⁷⁴):

- 7.1. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების წარდგენა საკრეულოში მერის მიერ — 6.3 ეტაპის დასრულებიდან არაუმეტეს 3 დღე;
- 7.2. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების განხილვა და/ან დამტკიცება საკრებულოში — 7.1 ეტაპის დასრულებიდან არაუმეტეს 10 დღე;
- 7.3. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების არ დამტკიცების შემთხვევაში, საკრებულოს მოსაზრებების განხილვა მერიაში/სამსახურში და რელევანტური შენიშვნებით დოკუმენტაციის ინიციატორისთვის/მიმწოდებლისთვის დაბრუნება — 7.2 ეტაპის დასრულებიდან არაუმეტეს 3 დღე.
- 7.4. ინიციატორის/მიმწოდებლის მიერ ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების შესწორება/განახლება შენიშვნების შესაბამისად — შენიშვნების მიღებიდან 10 დღე.

სულ ჯამში, დოკუმენტაციის მომზადებაზე, განხილვაზე (საჭიროებისამებრ გადამუშავებაზე) და დამტკიცებაზე გათვალისწინებულია 172 დღე.

⁷² და ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა.

⁷³ სხვა ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 84-ე მუხლით გათვალისწინებული წესით.

⁷⁴ შენიშვნების გასწორების და განმარებითი განხილვის ჩათვლით.



3. დანართი ნაწილი

3.1. ბიბლიოგრაფია

1. საქართველოს რესპუბლიკის პარლამენტი. საქართველოს კონსტიტუცია. საქართველოს რესპუბლიკის კონსტიტუციური კანონი №786- რს. [ინტერნეტი] 1995 წლის 24 აგვისტო.
<https://matsne.gov.ge/document/view/30346?publication=35>.
2. საქართველოს პარლამენტი. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი. საქართველოს ორგანული კანონი N1958-III. [ინტერნეტი] 2014 წლის 05 თებერვალი.
<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2244429?publication=37>.
3. —. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი. საქართველოს კანონი N3213-რს. [ინტერნეტი] 2018 წლის 20 ივლისი.
<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4276845?publication=1>.
4. —. გარემოს დაცვის შესახებ. საქართველოს კანონი №519– ის. [ინტერნეტი] 1996 წლის.
<https://matsne.gov.ge/document/view/33340?publication=26>.
5. —. კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ. საქართველოს კანონი №4708–ის. [ინტერნეტი] 2007 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/21076?publication=14>.
6. —. კოლხეთის დაცული ტერიტორიების შექმნისა და მართვის შესახებ. საქართველოს კანონი. [ინტერნეტი] 1998 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/14752?publication=22>.
7. —. გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი. საქართველოს კანონი N890-III. [ინტერნეტი] 2017 წლის 1 ივნისი. <https://matsne.gov.ge/document/view/3691981?publication=2>.
8. —. წყლის შესახებ. საქართველოს კანონი №936–ის. [ინტერნეტი] 1997 წლის.
<https://matsne.gov.ge/document/view/33448?publication=23>.
9. —. საქართველოს ტყის კოდექსი. საქართველოს კანონი №2124-III. [ინტერნეტი] 1999 წლის.
<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/16228?publication=28>.
10. —. საქართველოს ზღვის, წყალსატევებისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ. საქართველოს კანონი №576-ის. [ინტერნეტი] 2000 წლის.
<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1744?publication=5>.
11. —. საქართველოს საზღვაო კოდექსი. საქართველოს კანონი №715-III. [ინტერნეტი] 1997 წლის.
<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/29908?publication=34>.
12. —. დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ. საქართველოს კანონი N136-III. [ინტერნეტი] 1996 წლის 7 მარტი. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/32968?publication=17>.
13. საქართველოს რესპუბლიკის პარლამენტი. საავტომობილო გზების შესახებ. საქართველოს რესპუბლიკის კანონი №585. [ინტერნეტი] 1994 წლის.
<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/28420?publication=19>.
14. საქართველოს პარლამენტი. საგზაო მოძრაობის შესახებ. საქართველოს კანონი N1830-რს. [ინტერნეტი] 2013 წლის 24 დეკემბერი.
<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2169396?publication=12>.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

15. — საქართველოს სარკინიგზო კოდექსი. *საქართველოს კანონი №1911 –რს.* [ინტერნეტი] 2002 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/14404?publication=7>.
16. — სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ. *საქართველოს პარლამენტი N2608-III.* [ინტერნეტი] 2018 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4243170?publication=3>.
17. — ტურიზმისა და კურორტების შესახებ. *საქართველოს კანონი №599.* [ინტერნეტი] 1997 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/33370?publication=9>.
18. — კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ. *საქართველოს კანონი №1296–III.* [ინტერნეტი] 1998 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/32476?publication=12>.
19. — ნარჩენების მართვის კოდექსი. *საქართველოს კანონი N2994-რს.* [ინტერნეტი] 2014 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2676416?publication=9>.
20. — გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ. *საქართველოს კანონი №1345-III.* [ინტერნეტი] 1998 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/32512?publication=14>.
21. — სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ. *საქართველოს კანონი N3099-III.* [ინტერნეტი] 2015 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2750311?publication=5>.
22. **საქართველოს პრეზიდენტი.** საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შესახებ. *საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება №206.* [ინტერნეტი] 1998 წლის 30 აპრილი. <https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/21628?publication=0>.
23. **საქართველოს მთავრობა.** საქართველოს კურორტების ნუსხისა და სტატუსის დამტკიცების შესახებ. *დადგენილება.* [ინტერნეტი] 2014 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2386144?publication=0>.
24. — ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ. *დადგენილება N261.* [ინტერნეტი] 2019 წლის 3 ივნისი. <https://matsne.gov.ge/document/view/4579383?publication=0>.
25. — სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ. *დადგენილება N260.* [ინტერნეტი] 2019 წლის 3 ივნისი. <https://matsne.gov.ge/document/view/4579368?publication=0>.
26. — ელექტრული ქსელების საზოგადოებრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ. *დადგენილება N366.* [ინტერნეტი] 2013 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2156434?publication=4>.
27. — მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ. *დადგენილება N365.* [ინტერნეტი] 2013 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2156463?publication=5>.
28. — საქართველოს ზედაპირული წყლების დაბინძურებისაგან დაცვის ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე. *დადგენილება N425.* [ინტერნეტი] 2013 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2187528?publication=1>.



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

29. — საქართველოს მცირე მდინარეების წყალდაცვითი ზოლების (ზონების) შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე. დადგენილება N445. [ინტერნეტი] 2014 წლის.

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2187049?publication=0>.

30. — წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე.

დადგენილება N440. [ინტერნეტი] 2013 წლის.

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2187020?publication=0>.

31. — საქართველოს ტერიტორიაზე სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი ტექნიკური

რეგლამენტების დამტკიცების შესახებ. დადგენილება N71. [ინტერნეტი] 2014 წლის 15 იანვარი.

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2197044?publication=0>.

32. საქართველოს რესპ. არქ. და ქალაქთმშენ. სახ. კომიტეტი. ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება. <http://chun.pq>. [ინტერნეტი] 1991 წლის.

<http://xn--h1ajhf.xn--p1ai/snip/view/110>.

33. НЕДРА. УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ ДЛЯ ТОПОГРАФИЧЕСКИХ ПЛАНОВ МАСШТАБОВ 1:5000, 1:2000, 1:1000,

1:500. [В Интернете] 1989 г. <http://www.rumbgeo.ru/images/normativ-dokumenti/us-snaki-1.pdf>.

34. საქართველოს მთავრობა. საქართველოს ტერიტორიაზე სამშენებლო სფეროს

მარეგულირებელი ტექნიკური რეგლამენტების აღიარებისა და სამოქმედოდ დაშვების შესახებ.

დადგენილება №52. [ინტერნეტი] 2014 წლის.

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2195713?publication=2>.

35. საქართველოს პარლამენტი. გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ.

საქართველოს კანონი №1345-III. [ინტერნეტი] 1998 წლის 28 აპრილი.

<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/32512?publication=12>.

36. საქართველოს მთავრობა. დასახლების შექმნისა და გაუქმების, დასახლებისთვის შესაბამისი

კატეგორიის მინიჭებისა და შეცვლის, აგრეთვე დასახლების ადმინისტრაციული საზღვრების

შეცვლის წესების დამტკიცების შესახებ. დადგენილება N307. [ინტერნეტი] 2016 წლის 1 ივლისი.

<https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/3328046?publication=0>.

37. საქართველოს პარლამენტი. ელექტრონული დოკუმენტისა და ელექტრონული სანდო

მომსახურების შესახებ. საქართველოს კანონი N639-III. [ინტერნეტი] 2017 წლის 21 აპრილი.

<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3654557?publication=0>.

38. სახელმწიფო შესყიდვების სააგენტოს თავმჯდომარე. კონკურსის მეშვეობით საპროექტო

მომსახურების სახელმწიფო შესყიდვის წესისა და პირობების დამტკიცების შესახებ. ბრძანება N7.

[ინტერნეტი] 2015 წლის 22 მაისი. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2850051?publication=8>.

39. საქართველოს პარლამენტი. ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ. საქართველოს კანონი

1775-რს. [ინტერნეტი] 2005 წლის 24 ივნისი. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/26824>.

ინიციატორის განცხადება და წარმოდგენილი დოკუმენტები

(ჩაერთვება აქ დასკანერებული ვერსია JPG ან სხვა რასტრული ფორმატის ფაილი)

გთხოვთ იხილოთ თანდართული PDF დოკუმენტი და ასევე დამატებით CD დისკი განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტისათვის



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

3.1.ეკონომიკური დასაბუთება

სამშენებლო პოტენციალის ($კ^1/კ^2$) ზრდის ხარჯ-სარგებლიანობის საანგარიშო ცხრილი	
(ინფორმაცია შეიყვანოთ მხოლოდ ლურჯად მონიშნულ ველებში)	
	გათვლები ლარში

ინფორმაცია განმცხადებლის შესახებ

გათვლების გაკეთების თარიღი	
მისამართი	
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	
დეველოპერული კომპანია	
საკონტაქტო პირი	
ტელეფონი	

არსებული და მოთხოვნილი პარამეტრები

ფაქტობრივი/დადგენილი პარამეტრები		მოთხოვნილი პარამეტრები	
$კ^1$	0,0	$კ^1$	0,0
$კ^2$	0,0	$კ^2$	0,0
$კ^3$	0,0	$კ^3$	0,0

სამშენებლო მოცულობები

მიწის ფართობი	0,0		
$კ^2$ საანგარიშო ფართი	0,0		
კვ.მ. მიწის საშუალო საბაზრო ღირებულება			
მიწის ზედა სართულიანობა	0	მიწის ზედა სამშენებლო მოცულობა კვმ	0,0
მიწის ქვედა სართულიანობა	0	მიწის ქვედა სამშენებლო მოცულობა კვმ	0,0

მშენებლობის ხარჯი

	ფართობი	1 კვმ ღირებულება დღგ გარეშე ლარში	დანაკარგი%
მთლიანი სამშენებლო მოცულობა	0,0	X	
მ.შ. საერთო ფართი (დანაკარგი სადარბაზო, კიბის უჯრედი)	0,0	0,0	#DIV/0!
მ.შ. საცხოვრებელი ფართი კვმ	0,0	0,0	
მ.შ. კომერციული ფართი კვმ	0,0	0,0	
მ.შ. საოფისე ფართი კვმ	0,0	0,0	
მ.შ. დახურული ავტოსადგომები კვმ	0,0	0,0	
მ.შ. სხვა დანიშნულების ფართი კვმ	0,0	0,0	
სულ მშენებლობის ხარჯი		0,0	

ვალდებულება (არსებობის შემთხვევაში)

ჯამური ვალდებულება გამოსახული თანხობრივად	0,0
გთხოვთ აღწეროთ ვალდებულება და თანხის გაანგარიშება:	

შემოსავლები (სარეალიზაციო ფართზე დაყრდნობით)

	ფართობი	კვ.მ ღირებულება	ჯამური ღირებულ.
საცხოვრებელი ფართი	0,0	0,0	0,0
კომერციული ფართი	0,0	0,0	0,0
საოფისე ფართი	0,0	0,0	0,0
ავტოსადგომების რაოდენობა*	0	0,0	0,0
სხვა დანიშნულების ფართი	0,0	0,0	0,0

* გთხოვთ დააფიქსიროთ ავტოსადგომების რაოდენობა და თითო ავტოსადგომის სარეალიზაციო ფასი

მთლიანი მიღებული შემოსავალი	0,0
-----------------------------	-----

ინფორმაცია პროექტის განხორციელების მიზანშეწონილობის შესახებ

სხვაობა შემოსავალს და ხარჯს შორის	0,0
დღგ	0,0
მოგების გადასახადი	0,0
$კ^2$ გადასახადი და მშენებლობის ნებართვა	0,0
ღივიღენდი	0,0
მოგება გადასახადების შემდეგ	0,0



ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

დავალება ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი N297(პანსიონატი ქარიშხალა) არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. N 20.42.01.051) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გ(დ)გ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე

3.2.საინფორმაციო დაფა ⁷⁵

დაგეგმვის საჯაროობის უზრუნველსაყოფად გეგმარებით ერთეულში, საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას უნდა გამოეკრას საინფორმაციო დაფა. მისი გამოქვეყნების მინიმალური ზომები არ უნდა იყოს A1 ფორმატის პლანშეტზე მცირე.

განაშენიანების (დეტალური) გეგმის შემუშავება საინფორმაციო დაფა	
ინიციატორი:	ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია კერძო ინიციატივის საფუძველზე შპს „ღრმლენდ რაზისი“ (I/D ნომერი 205205124) 
გადაწყვეტილება გ(დ)გ ინიცირების თაობაზე:	მერის ბრძანება N: 01-06 1038 თარიღი: 21/09/2021
დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრები:	მისამართი: ქალაქ ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი #297 (ს.კ.20,42,01,051)
დაინტერესებული პირებისაგან მოსაზრებებისა და შეფასებების პერიოდი:	16/05/2022 -- 13/06/2022
გეგმის კონცეფციის და დამტკიცების აღმინისტრაციული წარმოების ვადები (სავარაუდო):	15/06/2022 - დან არაუმეტეს 40 სამუშაო დღე.
გეგმის განხილვის და დამტკიცების აღმინისტრაციული წარმოების ვადები (სავარაუდო):	22/09/2022 - დან არაუმეტეს 40 სამუშაო დღე.
დამამტკიცებელი ორგანო:	ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
დამატებითი ინფორმაციის მიღება შესაძლებელია:	kobuletimunicipality@gmail.com

⁷⁵საჯარო აღმინისტრაციული წარმოება განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით

ილ. 4. საინფორმაციო დაფის ბლანკეტური ფორმა, ბათუმის მაგალითზე.

საინფორმაციო დაფის ციფრული ფაილი დავალებას ერთვის კომპაქტ-დისკით. დამატებით შეგიძლიათ მისი გამოთხოვა სამსახურიდან.

3.3.საბაზისო მონაცემების მატრიცა

საბაზისო მონაცემთა მატრიცის ციფრული ფაილი დავალებას ერთვის კომპაქტ-დისკით. დამატებით შეგიძლიათ მისი გამოთხოვა სამსახურიდან.

ფუხსცაბის ჩამონათვანი

ბებ-ბ..1	ფუხსცაბის ჩამონათვანი	ბებ-ებ.35	მანხისა
ბებ-ბ..2	შანაპანი	ბებ-ებ.36	ეფაქინანობის შაფანაბა
ბებ-ბ..3	ბახიბნთა ბანმანხაბაბი	ბებ-ებ.37	სახა-სახაბაბინანობის შაფანაბა
ბებ-ბ..4	ბახიბნთა ბანმანხაბაბი	ბებ-ებ.38	სოსიბობინახი ხპცაპა
ბებ-ბ..5	ბინაპინობაბი (ბანბინ 2)	ბებ-ებ.39	სოსიბობინახი ხპცაპა
ბებ-ბ..6	სანაბთახაბის ანანბინ	ბებ-ებ.40	სოსიბობინახი ხპცაპა
ბებ-ბ..7	სოსიბინახი ბნფხანსბახაბახა	ბებ-ებ.41	სოსიბობინახი ხპცაპა (ბაბინ)
ბებ-ბ..8	სანბანსპინბბ ბნფხანსბახაბახა	ბებ-ებ.42	ბნბინანსინ (ბანმანხაბინბინ ბახათინ)
ბებ-ბ..9	სანბანსპინბბ ბნფხანსბახაბახა	ბებ-ებ.43	ბნბინანსინ (საბაბინ)
ბებ-ბ..10	სანბანსპინბბ ბნფხანსბახაბახა	ბებ-ებ.44	ბნბინანსინ (საბაბინ და ანბახინბინ)
ბებ-ბ..11	სანბანსპინბბ ბნფხანსბახაბახა	ბებ-ებ.45	აბ.ბობახაბაბა. (ბანმანხაბინბინ ბახათინ)
ბებ-ბ..12	სანბანსპინბბ ბნფხანსბახაბახა	ბებ-ებ.46	აბ.ბობახაბაბა.
ბებ-ბ..13	სანბანსპინბბ ბნფხანსბახაბახა	ბებ-ებ.47	აბ.ბობახაბაბა.
ბებ-ბ..14	სანბანსპინბბ ბნფხანსბახაბახა	ბებ-ებ.48	აბ.ბობახაბაბა.
ბებ-ბ..15	ბახაბახახი ბნფხანსბახაბახა	ბებ-ებ.49	აბ.ბობახაბაბა.
ბებ-ბ..16	ახაბახახი და ბახაბახინბინ ფანაპინობაბი	ბებ-ებ.50	აბ.ბობახაბაბა.
ბებ-ბ..17	ბაბობინფობინ და პინბინობინ	ბებ-ებ.51	აბ.ბობახაბაბა.
ბებ-ბ..18	ახინბახი	ბებ-ებ.52	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ბ..19	ახინბახი	ბებ-ებ.53	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ბ..20	ახინბახი	ბებ-ებ.54	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ბ..21	ახინბახი	ბებ-ებ.55	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ბ..22	ახინბახი	ბებ-ებ.56	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ბ..23	ახინბახი	ბებ-ებ.57	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ბ..24	ახინბახი	ბებ-ებ.58	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ბ..25	ახინბახი	ბებ-ებ.59	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ბ..26	სახინბინობინ ბაბინობინ	ბებ-ებ.60	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ბ..27	დაბაბინანსინ და სოსიბობინახი ბობობახაბა	ბებ-ებ.61	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ბ..28	ბებ ხოსანსინის ანობანსინ და ბინანსინ	ბებ-ებ.62	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ბ..29	ეფაქინანობის, ბინბინანსინის და ბახაბოს დასპინბინ შაფანაბა	ბებ-ებ.63	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ებ.30	მანხისა	ბებ-ებ.64	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ებ.31	მანხისა	ბებ-ებ.65	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ებ.32	მანხისა	ბებ-ებ.66	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ებ.33	მანხისა	ბებ-ებ.67	ბინანსახინბინ ბაბინობინახი დასახპა
ბებ-ებ.34	მანხისა		

1 შესავალი

1.1. წინათქმა

შპს "დრიმლენდ ოაზისი" (ს/ნ: 205205124)

გეგმარებითი ერთეულის - შპს "დრიმლენდ ოაზისი"-ს (ს/ნ: 205205124) საკუთრებაში არსებული (ს.კ. 20,42,01,051) ნაკვეთის განაშენიანების დეტალური დაგეგმარების პროექტი წარმოადგენს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსით“, გეგმების შემუშავების წესითა და გეგმარებითი დავალება(დამტკიცებული ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიის 21/09/2021 წლის № 01-06 1038 ბრძანებით) შედგენილ დოკუმენტაციას რომელიც მომზადდა - შპს "დრიმლენდ ოაზისი"-ს კერძო ინიციატივით. ის შემუშავდა გეგმარებითი ერთეულის ფარგლებში სტრატეგიული მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, გეგმარებითი ერთეულის ანალიზისა და განვითარების ხედვის საფუძველზე, გეგმარებითი ერთეულისა და მიმდებარე ტერიტორიების განვითარების პერსპექტივისა და საქართველოს შავიზღვისპირეთის განსახლების ქვესისტემის კონტექსტის გათვალისწინებით.

1.2. განმარტებები

1.2.1 შემოკლებები

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებული შემოკლებები აიხსნება შემდეგნაირად:

- (1) **გგ** - განაშენიანების გეგმა;
- (2) **გღგ** - განაშენიანების დეტალური გეგმა;
- (3) **გეგმარებითი ერთეული** - გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, წინამდებარე დოკუმენტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის ინდივიდუალურად განსაზღვრული დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები;
- (4) **გეგმების შემუშავების წესი** - საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“;
- (5) **გენგეგმა** - გენერალური გეგმა;
- (6) **გის** - გეოინფორმაციული სისტემა;
- (7) **დაგეგმარება** - სივრცის დაგეგმარება (პროექტირება). ამაში ერთიანდება: ქალაქგეგმარება, არქიტექტურული დაგეგმარება და საინჟინრო დაგეგმარება;
- (8) **დაგეგმვა** - სივრცითი განვითარების და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვა. აქ ერთიანდება: სტრატეგიული დაგეგმვა, სივრცითი დაგეგმვა და/ან მიწათსარგებლობის დაგეგმვა;
- (9) **დაგეგმვის გუნდი** - მრავალდარგობრივი სპეციალისტთა გუნდი, რომელიც პასუხისმგებელია დაგეგმვაზე და თანმდევი სამუშაოების შესრულებაზე;
- (10) **დსს** - კოდექსის მე-14 მუხლით გათვალისწინებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა“;
- (11) **კვლევა** - მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევა;
- (12) **კოდექსი** - საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“;
- (13) **მერია** - მუნიციპალიტეტის მერია;
- (14) **მთავრობა** - საქართველოს მთავრობა;
- (15) **ნებართვა** - მშენებლობის ნებართვა;
- (16) **პარლამენტი** - საქართველოს პარლამენტი;
- (17) **საკრებულო** - მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- (18) **საჯარო რეესტრი** - სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- (19) **სგმ** - გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება;
- (20) **სღგ** - მუნიციპალიტეტის სივრცითი დაგეგმარების გეგმა;
- (21) **ძირითადი დებულებები** - საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“



1.2.2 ტერმინთა განმარტებები

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

- (1) **აეროფოტო** - საჰაერო გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
- (2) **დაგეგმარება** - პროექტირება, რომლის დროსაც, სივრცითი განვითარების და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვის საფუძველზე, ხორციელდება ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის ფორმირების ამოცანების გადაწყვეტა და შესაბამისი ტექსონომიური დონის დოკუმენტაციის მომზადება;
- (3) **დენდროლოგია** - მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტექსონომია და აღნუსხვა, მათი სარგებლიანობის და გამოყენების საჭიროების დადგენის მიზნით;
- (4) **დრონი** - ახლო მანძილის დისტანციური ზონდირებისთვის განკუთვნილი საფრენი მოწყობილობა;
- (5) **ესთეტიკური პარამეტრები** - შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური წყობისა და მახასიათებლების ერთობლიობა, რომელიც დგინდება განაშენიანების მართვის რეგლამენტით, განვითარების ხედვის შესაბამისად;
- (6) **ვიზუალიზაცია** - დაგეგმილი თუ დაგეგმარებული წარმოსახვითი ფიზიკური გარემოს სხვადასხვა კომპიუტერული გრაფიკის გამოყენებით შექმნილი გრაფიკული გამოსახულება (სურათი, დიაგრამა და/ან ანიმაცია);
- (7) **ზედა ტექსონომიური დონე** - სივრცითი 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 ფართომთლიან სისტემაზე;
- (8) **კომიუტერი** - ადამიანი, რომელიც რეგულარულად გადაადგილდება საცხოვრებელი ადგილიდან დასახლებათმორის მანძილზე დაშორებული სამუშაოს/სასწავლებლის მიმართულებით. როგორც წესი 1 დღე-ღამის ინტერვალით;
- (9) **კოსმოფოტო** - სატელიტური გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
- (10) **ლიდარი** - მიწისზედა გამოყენებითი ფოტო-გრამმეტრიული მეთოდი, რომლისა საშუალებითაც გაიზომება მანძილი ობიექტამდე, მასზე ლაზერის სხივის მინათებით;
- (11) **ლიმიტაცია** - გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებმაც დაგეგმვის მიზნების ფორმირებისას ინტერესთა შეჯერების პროცესი შეზღუდეს ან შეუძლებელი გახადეს;
- (12) **მასშტაბი** - ფიზიკურ გარემოში გაზომილი სხეულების გამოსახატვის/გამოხაზვის დროს შემცირების ზომა. ასევე, რუკაზე, გეგმაზე ან სქემაზე მოცემული ხაზების სიგრძის შეფარდება ამ ხაზით გამოსატულ ნამდვილ სიგრძესთან. მასშტაბი სამი სახისაა: რიცხვითი, ხაზოვანი და სიტყვიერი. ქართული შესატყვისია **ხაზოსადარი**
- (13) **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;
- (14) **ორთოფოტოგადაღება** - ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ- ან წვრილ-მასშტაბიანი ფოტოსურათი, რომელიც დისტანციური ზონდირების მეთოდით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;
- (15) **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;
- (16) **საკვლევო არეალი** - წინამდებარე დოკუმენტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის საჭირო კვლევების ჩატარების ტერიტორიული ფარგლები და/ან მონაცემების შეგროვების ინფორმაციული არე, რომელიც დამატებით დაზუსტდება შესაბამისი ტექსონომიური დონის შესაბამისი კონცეფციების შეფასებისას, დაგეგმვაზე უფლებამოსილი ორგანოს გადაწყვეტილებით;
- (17) **საკოორდინატო ბადე** - მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური ნიშნულების ერთობლიობა (WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში), გამოსახული ორთოგონალურ ბადეზე;



- (18) **სამშენებლო პოტენციალი** - ტერიტორიისთვის გამოყენების დროს ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დროს, განაშენიანების მართვის რეგლამენტით მათთვის დადგენილი ქალაქმშენებლობითი სიმჭიდროვეების და/ან განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა;
- (19) **საბაზისო რუკა** - გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, ტერიტორიის სივრცითი განვითარებისა და ფიზიკური გარემოს ფორმირების, მათ შორის მიწათდაფარულობის (არსებული სურათის) ამსახველი, დაგეგმარების საბაზისო დოკუმენტი, რომელიც შუადდება ციფრული (ინტეგრირებული საინფორმაციო სისტემაში) და/ან ბეჭდური (კარტოგრაფიული გეგმის/რუკის) სახით;
- (20) **საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე** - დაგეგმარებითი თვალსაზრისით მოწესრიგებული ტერიტორიის (უბანი/კვარტალი ან სამუშაო) საზღვრებში რეგულირების წესებით ფუნქციური ქვეზონისთვის დადგენილი **საცხოვრებელი ერთეულების** მაქსიმალური დასაშვები რაოდენობა ან ამავე ტერიტორიის ყოველ 1 ჰა-ზე ან შენობის განაშენიანების ფართობის განსაზღვრულ წილზე, გამომდინარე **განაშენიანების მართვის** ამოცანებიდან;
- (21) **სტრატეგიის განაცხადი** - გეგმარებითი ერთეულის განვითარების სტრატეგიის ამსახველი დოკუმენტი;
- (22) **ქვედა ტაქსონომიური დონე** - სივრცითი 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;
- (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;
- (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) **ფოტოგრამეტრია** - სამეცნიერო-ტექნიკური დისციპლინა, რომელიც გამოიყენება ობიექტების ფოტოგამოსახულების მიხედვით მათი ფორმების, ზომების, მდებარეობის და მსგავსი სივრცული მახასიათებლების განსაზღვრისთვის;
- (26) **ფოტოფიქსაცია** - ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს ასახვა ფოტოგადაღების მეთოდით, კონკრეტულ დროში მისი მდგომარეობის დაფიქსირების მიზნით;
- (27) **ქალაქის ფუნქცია** - ქალაქის მოსახლეობის (კომიუტერები და მაცხოვრებლები) და/ან სხვა სუბიექტების საქმიანობის სფერო(ებ)ის/დარგ(ებ)ის თვითკმარი კონცენტრაცია, რომელიც/რომლებიც განსაზღვრავს ქალაქის არსებობას და განვითარებას;
- (28) **ქალაქწარმომქმნელი ფაქტორი** - იმ გარემო პირობების (ადმინისტრაციული საქმიანობა, საფინანსო საქმიანობა, მრეწველობა, ტურიზმი, სატრანსპორტო კვანძები და კავშირები, და სხვა) საერთო სახელი, რომელთა კონცენტრაცია მოცემულ ტერიტორიაზე განაპირობებს, როგორც წესი ურბანიზებული კატეგორიის დასახლების გაჩენას;
- (29) **ქალაქმოსახურე სფერო/დარგი** - ქალაქის ფუნქციაში არსებული სფერო(ები)/დარგ(ებ)ი, რომელთა საშუალებით შექმნილი პროდუქტი (საქონელი და/ან მომსახურება) მოცემული ქალაქის ფარგლებში მოიხმარება და/ან საკუთრივ ქალაქის მოსახლეობის მოთხოვნილებების დასაკმაყოფილებლად შეიქმნა;
- (30) **ქალაქმაფორმირებელი სფერო/დარგი** - ქალაქის ფუნქციაში არსებული სფერო(ები)/დარგ(ებ)ი, რომელიც უზრუნველყოფს ქალაქის შემოსავალს და ამ ფუნქციების შედეგად შექმნილი პროდუქტი (საქონელი და/ან მომსახურება) მოიხმარება ქვეყნის მასშტაბით და მის ფარგლებს გარეთ (საქალაქო ექსპორტი) **ქალაქმაფორმირებელი სფერო/დარგი** განსაზღვრავს ქალაქის მნიშვნელობას და მის ადგილს ქვეყნის შიგნით და მის საზღვრებს გარეთ;
- (31) **ღირებული ობიექტი** - ისტორიულ-კულტურული (ურბანული, არქიტექტურული, მხატვრული, და/ან მეხსიერებითი) ღირებულების მქონე უძრავი ობიექტი (შენობა ან ნაგებობა), რომელსაც არ გააჩნია ძეგლის სტატუსი, თუმცა კულტურული მემკვიდრეობის ნაწილად მოიაზრება;
- (32) **წამახალისებელი ზონირება** - ცალკეული ტერიტორიებისთვის, *კოდექსითა* და/ან *ძირითადი დებულებებით* განსაზღვრულ ფარგლებში, განაშენიანების მართვის რეგლამენტებით დადგენილი ზონირების საერთო წესების შემარბილებელი (გამონაკლისი) და/ან მასტიმულირებელი ღონისძიებების (გამოწვეული საჯარო ინტერესით) ერთობლიობა, რომლის დროსაც მენაშენეს ეძლევა სამშენებლო მიწის ნაკვეთის განვითარების დამატებითი შესაძლებლობები: **საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ინფრასტრუქტურის განვითარების, მუსაბამო ობიექტში ცვლილებების შეტანის და/ან დასახლების ეკონომიკურად ნაკლებ საინტერესო უბნებში წარმოებული მშენებლობის სანაცვლოდ**
- (33) **ხედვის განაცხადი** - გეგმარებითი ერთეულის განვითარების ხედვის ამსახველი დოკუმენტი.



2. წინაპირობები

2.1 დაპროექტების საფუძველი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების შეცვლის მიზნით მომზადდა შპს „არტ-დიზაინი +“ -ს საპროექტო ჯგუფის მიერ დამკვეთის შპს "დრიმლენდ ოაზისი" (ს/ნ:205205124) დირექტორის ნიკოლოზ გეგუჩაძის საპროექტო დავალების, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის და სივრცის დაგეგმარებისა და (ს/ნ:205205124) დირექტორის ნიკოლოზ გეგუჩაძის საპროექტო დავალების, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის და სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის საფუძველზე.

2.1.1 დაგეგმვის საჭიროება და ინიციატივა

გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმვის საჭიროებას განაპირობებს ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუკით დადგენილი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების შპს "დრიმლენდ ოაზისი"-ს საპროექტო დავალებით მოთხოვნილი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების ცვლილება.

ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუკის შესაბამისად საპროექტო ტერიტორიული ერთეული წარმოადგენს ლანდშაფტის ტერიტორიას და სამშენებლო დასახული მიზნის ხორცშესხმის საშუალებას არ იძლევა. საპროექტო ტერიტორიული ერთეული მდებარეობს განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში და საკვლევი არეალის განაშენიანების მიხედვით წარმოადგენს ნაშენ ტერიტორიას სადაც კოეფიციენტები დგენილი არაა.

ინიციატორის მიერ განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზანს წარმოადგენს გეგმარებით ერთეულში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთისათვის (ს/კ20.42.01.051) ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ზონის ცვლილების მოთხოვნა, რაც აისახება შედეგში: საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებში ლანდშაფტის ტერიტორიის ზონა შეიცვალოს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონით (შზ-4) და მოცემულ ზონაში დადგენილი კოეფიციენტები შეიცვალოს ქვევით გაწერილი პარამეტრების შესაბამისად, აგრეთვე სიმაღლე გაიზარდოს 120,5 მეტრამდე.

მოთხოვნილი (შზ-4) ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას და ემსახურება დასახვევებელი ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას. 2019 წლის 3 ივნისის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილება №261-ის შესაბამისად საკურორტო - სარეკრეაციო ზონაში (შზ-4), დადგენილი კოეფიციენტებია:

- კ-1= 0,2
- კ-2= განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლეა 15 მ* (გამონაკლისი რეგულირდება გდგ-ით)
- კ-3= 0,8

ხოლო ცვლილებით მოთხოვნილი კოეფიციენტები და სიმაღლე განისაზღვრა შემდეგნაირად:

- კ-1= 0,2 მოშენების ფართი 3123.6 კვ.მ. (რჩება უცვლელი)
- კ-2= 3,0 მოშენების ინტენსივობის ფართი 46854,0 კვ.მ. (მოთხოვნილია კ-2 კოეფიციენტის და სიმაღლის გაზრდა H= max.120.5 m.)
- კ-3= 0,2 გამწვანების ფართი 3123.6 კვ.მ. (მოთხოვნილია კ-3 კოეფიციენტის შემცირება)

2.1.1.1 განვითარების შესაძლებლობა

სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტოს 12/07/2022 წლის N 21/3396 3396-21-2-202207121908 წერილში აღნიშნული შენიშვნების გათვალისწინებით, წარმოდგენილ დოკუმენტში განხილულია გეგმარებითი ერთეულისა და გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი მრავალფუნქციური იბიექტის აშენების განვითარების შესაძლებლობა.

ქ. ქობულეთის სანაპირო ზოლი ქობულეთის მუნიციპალიტეტისთვის წარმოადგენს უმნიშვნელოვანეს ნაწილს და მოისაზრება ინვესტიციების მოზიდვის ერთ-ერთ ძლიერ წყაროდ, აქედან გამომდინარე ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია დაინტერესებულია სანაპირო ზოლის განვითარებაში და ინვესტირების მოზიდვის მიზნით აწარმოებს ქალაქის კეთილმოწყობით სამუშაოებს, რისი ნათელი დასტურიცაა ქობულეთის სანაპიროს მამულები სარეაბილიტაციო კეთილ მოწყობითი სამუშაოები.

ვინაიდან „ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წ. 29 ნოემბრის #11 და 2020 წ. 29 მაისის დადგენილებებით დამტკიცებული ქობულეთის განაშენიანების გეგმის ტექსტურ ნაწილში, ქ. ქობულეთის ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმების შემუშავებისას არსებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის სარეკომენდაციო მაქსიმალური ზღვრული მაჩვენებლების თავში მოცემული, ქობულეთის სანაპიროს ვიზუალური დომინანტების სავარაუდო განთავსება სქემა 1-ი პირობითია და წარმოდგენილი დოკუმენტით, მოთხოვნილია არა მხოლოდ სამშენებლო პარამეტრების (კ-1; კ-2; კ-3) კოეფიციენტების ცვლილება, არამედ კონკრეტულ გეგმარებით ერთეულში დადგენილი ზონის ცვლილება, რაც აღნიშნულია გდგ პროექტის წინაპირობებში.

ინიციატორის მიერ დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე მიზანშეწოლილი გახდა გეგმარებით ერთეულში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთისათვის (ს/კ20.42.01.051) ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების ცვლილების მოვითხოვნა განხორციელდეს გდგ პროექტით.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წ. 29 ნოემბრის #11 და 2020 წ. 29 მაისის დადგენილებებით დამტკიცებული ქობულეთის განაშენიანების გეგმის გრაფიკულ ნაწილში, ფუნქციური ქვეზონების რუკაზე დატანილ სარეკომენდაციო ზღვრული მაჩვენებლების სქემის შესაბამისად გეგმარებით ერთეულში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი (ს/კ20.42.01.051) არ ემთხვევა სარეკომენდაციო პარამეტრების არეალს, მაგრამ ზემოთ აღნიშნული დადგენილებებით დამტკიცებული ქობულეთის განაშენიანების გეგმის ტექსტურ ნაწილში, ქ. ქობულეთის ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმების შემუშავებისას არსებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის სარეკომენდაციო მაქსიმალური ზღვრული მაჩვენებლების თავში მოცემულ, ქობულეთის სანაპიროს ვიზუალური დომინანტების სავარაუდო განთავსება სქემა 1-ის ვიზუალური შეფასებით გეგმარებით ერთეულში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი (ს/კ20.42.01.051) შესაძლოა განვიხილოთ ვიზუალური დომინანტების სავარაუდო განთავსების არეალად.



ქობულეთის განაშენიანების გეგმა არეგულირებს ქალაქის ტერიტორიაზე ფუნქციურ უფლებრივ ზონირებას და ქალაქმშენებლობით სხვა ასპექტებს, აღსაღნიშნავია რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური და ქობულეთის განაშენიანების გეგმები არის დინამური დოკუმენტები, განიცდიან ცვლილებებს ქალაქ-გეგმარებითი განვითარების მხრივ და საჭიროებს მუდმივ მონიტორინგს, რასაც აწარმოებს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და სივრცითი მოწყობის სამსახური. წარმოდგენილი გდგ პროექტით მოთხოვნილი ზონის ცვლილება ეხება მხოლოდ ერთ საკადასტრო ერთეულს (ს/კ 20.42.01.051), რაც გამოიწვევს არასტრუქტურულ ცვლილებას და ძირულ ზეგავლენას ვერ მოახდენს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალურ და ქ.ქობულეთის განაშენიანების გეგმებზე, შესაბამისად ქობულეთის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და სივრცითი მოწყობის სამსახური გდგ პროექტის შეთანხმების დროს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში დააყენებს საკითხს, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალურ და ქ.ქობულეთის განაშენიანების გეგმებში ცვლილების შეტანის თაობაზე.

2.1.2. გეგმარებითი ერთეულის მდებარეობა და აღწერა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, დავით აღმაშენებლის გამზირი #297-ში (ს/კ 20.42.01.051) მდებარე მართკუთხა ფორმის მქონე მიწის ნაკვეთზე და მისი ფართი შეადგენს 15611,0 კვ.მ. წარმოდგენილი ნაკვეთი განლაგებულია სანაპირო ზოლის ერთ-ერთ უაღმაზეს ადგილზე დავით აღმაშენებლის გამზირისა და თამარ მეფის სანაპიროს შორის, ყოფილი „პანსიონატ ქარიშხალა“-ს ტერიტორიაზე, მას ჩრდილოეთისა და სამხრეთის მხრებიდან ესაზღვრება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები, სადაც განლაგებულია საზოგადოებრივი სკვერები და დავით აღმაშენებლის გამზირიდან თამარ მეფის სანაპიროზე გადასასვლელი გზები, აღმოსავლეთის მხრიდან დავით აღმაშენებლის გამზირი და დაბალი ინტენსივობის მქონე განაშენიანება, ხოლო დასავლეთის მხრიდან თამარ მეფის სანაპირო, პლაჟი და შავი ზღვა, რომლებიც წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს.

საპროექტო ტერიტორიის რელიეფი დახრის მიმართ თითქმის უცვლელია, გაშენებულია აკუმულაციურ ალუვიულ ვაკეზე; ზღვის დონიდან 3-5 მეტრის სიმაღლეზე. მისი კოორდინატებია - ჩრდილოეთის განედის 41049' და აღმოსავლეთის გრძედის 41047'. იგი შედგება ქვიშა ხრეშოვანი გრუნტისაგან. სეისმური დარაიონების რუქის შესაბამისად ტერიტორია მიეკუთვნება 8 ბალიან სეისმურ ზონას.

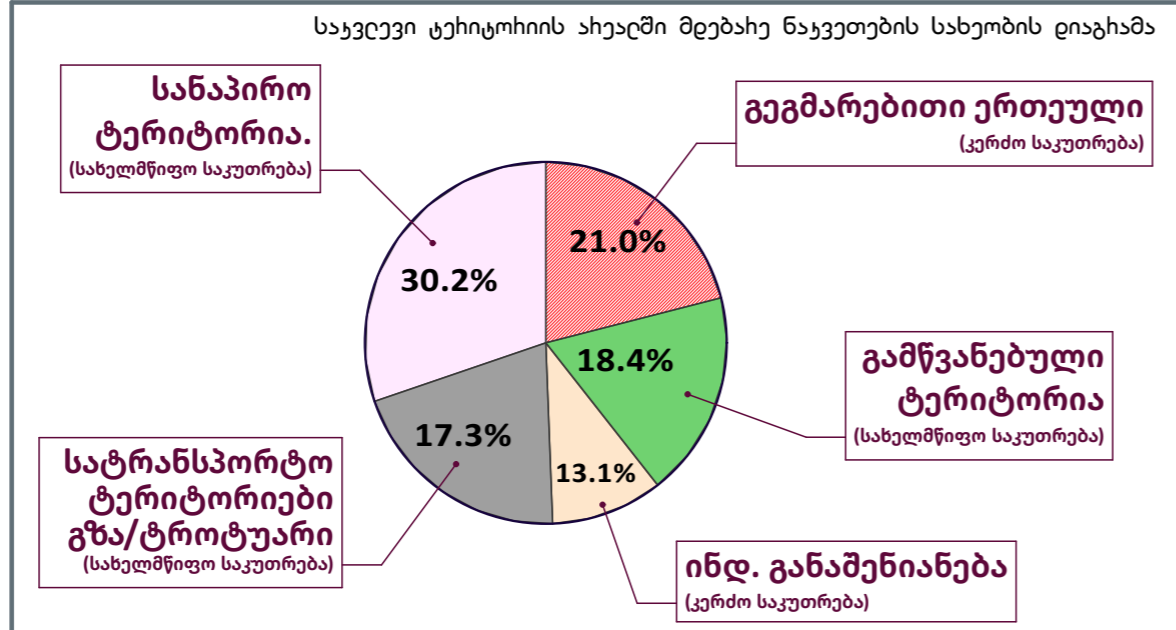
2.1.3. საკუთრების ანალიზი

გეგმარებითი ერთეულისა და მიმდებარე კვლევის არეალის საერთო ფართობი შეადგენს 7,6 ჰექტარს, **საიდანაც:**

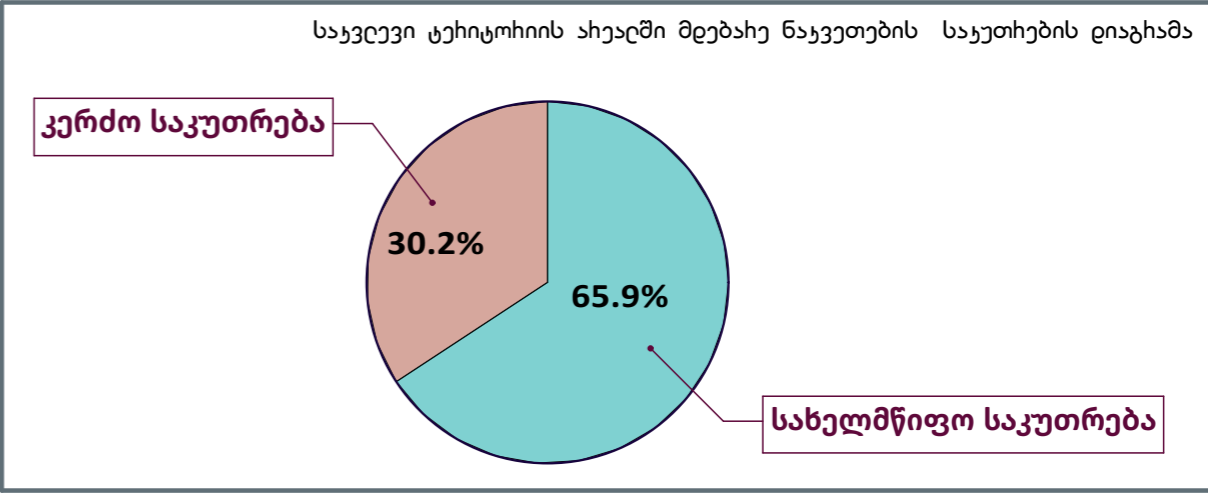
- 30.2% (2,3 ჰა) სანაპიროს ტერიტორიაა; — მესაკუთრე: ქობულეთის მუნიციპალიტეტი.
- 21.0% (1,6 ჰა) საპროექტო ტერიტორიაა; — მესაკუთრე: შპს "დრიმლენდ რაზისი" (ს/ნ: 205205124). კერძო საკუთრება.
- 13.1% (1,0 ჰა) ინდივიდუალური განაშენიანების ტერიტორიაა; — მესაკუთრე: კერძო საკუთრება.
- 17.3% (1,3 ჰა) სატრანსპორტო და საფეხმავლო ტერიტორიაა; — მესაკუთრე: სახელმწიფო საკუთრება.
- 18.4% (1,4 ჰა) გამწვანებული ტერიტორიაა; — მესაკუთრე: ქობულეთის მუნიციპალიტეტი.

ქვემოთ გრაფიკულად მოცემულია ნაკვეთების საკუთრების სტრუქტურის მიხედვით განაწილება. (იხილეთ გრაფიკი № 1 და № 2)

დიაგრამა № 1



დიაგრამა № 2



2.1.4. სოციალური ინფრასტრუქტურა

კვლევის არეალის ყველა ძირითადი აქტივობა და სოციალურ-კულტურული ინფრასტრუქტურის ობიექტები თავმოყრილია დავით აღმაშენებლის გამზირის მიმდებარე და სანაპირო ზოლში; ძირითადად გეგმარებითი არეალის საკვლევ ტერიტორიის ფარგლებში განლაგებულია ავტობუსების გაჩერებები, საზოგადოებრივი სივრცეები (სკვერები) და სანაპიროზე, პლაჟზე ჩასასვლელიები.

ბენზოგასამართი სადგური, ვალიუტის გადამცვლელი ჯიხურები, კომერციული და კვების ობიექტები კვლევის არეალში არ არსებობს, სადაც მეტწილად დასაქმებულია ადგილობრივი მაცხოვრებლები.

2.1.5. დემოგრაფია

საქსტატის 2021 წლის 1 იანვრის მონაცემებზე დაყრდნობით ქ. ქობულეთის მოსახლეობა 17,3 ათასი კაცი (იხილეთ ცხრილი #1), რომლის 50,6% ქალია და 49,4% მამაკაცი. მოსახლეობის სიმჭიდროვე 1 კვ/კმ-ზე 1500 კაცი/კმ²-ზე ნაკლებია, ხოლო ჩვენს შემთხვევაში ინტერპოლიაციით დადგინდა მუდმივი მოსახლეობა 96 კაცი, რომლის 51,0% ქალია და 49,0% მამაკაცი და მოსახლეობის სიმჭიდროვე 1 კვ/კმ-ზე 8 კაცია (იხილეთ ცხრილი #2.) გარდა მუდმივი მოსახლეობისა, საკვლევ ტერიტორიის მოსახლეობის მეორე თავისებურებაა მკვეთრი სეზონური პიკები, რაც გამოწვეულია როგორც ტურისტების, ასევე ვიზიტორების, საკმაოდ დიდი რაოდენობით. ოფიციალური მონაცემები ე.წ. არამუდმივად მოსახლეობაზე არ არსებობს.

ცხრილი #1

ქალაქების და დაბების მოსახლეობის რიცხოვნობა 1 იანვრის მდგომარეობით																					
(ათასი)																					
რეგიონი, მუნიციპალიტეტი, ქალაქი, დაბა	2015			2016			2017			2018			2019			2020			2021		
	სულ	საქლავო დასახლება	სსიოვლო დასახლება	სულ	საქლავო დასახლება	სსიოვლო დასახლება	სულ	საქლავო დასახლება	სსიოვლო დასახლება	სულ	საქლავო დასახლება	სსიოვლო დასახლება	სულ	საქლავო დასახლება	სსიოვლო დასახლება	სულ	საქლავო დასახლება	სსიოვლო დასახლება	სულ	საქლავო დასახლება	სსიოვლო დასახლება
საქართველო	3 721,9	2 135,6	1 586,3	3 728,6	2 151,5	1 577,1	3 726,4	2 161,9	1 564,5	3 729,6	2 174,8	1 554,8	3 723,5	2 184,3	1 539,1	3 716,9	2 194,5	1 522,4	3 728,6	2 215,6	1 512,9
ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტი	1 115,7	1 085,6	30,1	1 132,0	1 101,7	30,2	1 145,5	1 115,1	30,4	1 158,7	1 128,4	30,3	1 171,1	1 140,7	30,4	1 184,8	1 154,3	30,5	1 202,7	1 172,0	30,7
აჭარის არ	336,6	187,1	149,5	340,2	190,1	150,0	343,0	192,6	150,4	346,3	195,2	151,1	349,0	197,7	151,4	351,9	200,6	151,3	354,9	203,5	151,4
ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტი	155,2	155,2		158,2	158,2		160,8	160,8		163,4	163,4		166,0	166,0		169,1	169,1		172,1	172,1	
ქვემო მუნიციპალიტეტი	16,7	1,5	15,3	16,8	1,4	15,3	16,8	1,4	15,4	16,8	1,4	15,4	16,8	1,4	15,5	16,8	1,3	15,5	16,7	1,3	15,4
დაბა ქუდი	1,5	1,5		1,4	1,4		1,4	1,4		1,4	1,4		1,4	1,4		1,3	1,3		1,3	1,3	
ქობულეთის მუნიციპალიტეტი	74,5	28,7	45,7	74,1	28,8	45,3	73,6	28,7	44,9	73,4	28,7	44,7	72,8	28,6	44,2	72,2	28,5	43,6	71,8	28,6	43,3
ქ. ქობულეთი	17,1	17,1		17,2	17,2		17,1	17,1		17,2	17,2		17,2	17,2		17,2	17,2		17,3	17,3	
დაბა ოჩხამური	4,1	4,1		4,1	4,1		4,0	4,0		4,0	4,0		3,9	3,9		3,7	3,7		3,7	3,7	
დაბა ჩიქტი	7,5	7,5		7,5	7,5		7,5	7,5		7,6	7,6		7,6	7,6		7,6	7,6		7,6	7,6	
შუახევის მუნიციპალიტეტი	15,2	0,8	14,4	15,1	0,8	14,4	15,1	0,7	14,4	15,1	0,7	14,4	15,1	0,7	14,4	15,0	0,7	14,3	14,9	0,7	14,3
დაბა შუახევი	0,8	0,8		0,8	0,8		0,7	0,7		0,7	0,7		0,7	0,7		0,7	0,7		0,7	0,7	
ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტი	51,1		51,1	51,5		51,5	51,8		51,8	52,1		52,1	52,4		52,4	52,6		52,6	52,7		52,7
ხელის მუნიციპალიტეტი	24,0	1,0	23,0	24,5	1,0	23,5	25,0	1,0	24,0	25,5	1,0	24,5	25,9	1,0	24,9	26,3	0,9	25,3	26,6	0,9	25,7
დაბა ხელი	1,0	1,0		1,0	1,0		1,0	1,0		1,0	1,0		1,0	1,0		0,9	0,9		0,9	0,9	

ცხრილი #2

მოსახლეობის სიმჭიდროვის მონაცემები კვ/კმ-ზე.

	მოსახლეობა	ფართობი კმ ² -ზე	მოსახლეობის სიმჭიდროვე კაცი/კმ ² -ზე
ქ. ქობულეთი	17300	19,9	1500 კაცი/კმ ² -ზე
გეგმარებითი ერთეული	96	0,8	8,3 კაცი/კმ ² -ზე

2.1.6. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

2.1.6.1 განვიხილავთ ქ. ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირზე N297-ში არსებულ ტერიტორიაზე (საკადასტრო კოდი: 20.42.01.051) მრავალფუნქციური კომპლექსის არქიტექტურული პროექტის განხორციელების შემდგომ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე ზეგავლენას, სატრანსპორტო/საქვეითე ინფრასტრუქტურის არსებულ მდგომარეობასა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურებას.

2.1.6.2 შესავალი

ავტომობილზაციის სწრაფი (საქართველოში ამჟამად 1 228 000 მეტი ერთეული სატრანსპორტო საშუალებაა რეგისტრირებული) განვითარება და შედეგად სატრანსპორტო ნაკადების მოძრაობის ინტენსივობისა და სიმკვრივის ზრდა, განსაკუთრებულ სერიოზულ პრობლემას უქმნის ქალაქებს, რომლებშიც ავტომობილზაციის დონეს საგრძნობლად ჩამორჩება საგზაო ქსელის ინფრასტრუქტურის განვითარება. სატრანსპორტო ნაკადების მოძრაობის ინტენსივობების, საგზაო ქსელის გამტარუნარიანობის ზღვრულ სიდიდემდე მიღწევას, მივყავართ ქალაქებში საცობების წარმოქმნამდე.

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

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

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

ზემოაღნიშულიდან გამომდინარე, შესაძლებელია ვთქვათ, რომ ქალაქმშენებლობის განვითარებაზე, ასევე უდიდეს ზეგავლენას ახდენს საქალაქო საზოგადოებრივი ტრანსპორტისა და მისი თანმდევი ინფრასტრუქტურის გამართული მუშაობა. შესაბამისად, ქალაქის მობინადრეთა ცხოვრების პირობებზე, უსაფრთხოების ნორმატივების გათვალისწინებით, მათ კომფორტულ ტრანსპორტაბელოებაზე ზეგავლენას ახდენს სატრანსპორტო და ქვეითთა ნაკადების გამართული, რეგულირებული გადაადგილება, მოძრაობის სიჩქარე, ავტომობილების პარკინგი და გარემოს ეკოლოგიური მდგომარეობა.

2.1.6.3 დაგეგმილი პროექტისა და მიმდებარე ტერიტორიის დადებითი მხარეები

- პროექტით იგეგმება მიმდებარე ქუჩის ნაწილის მოწესრიგება, დადგენილი პარამეტრებისა და ნორმების შესაბამისად (ტროტუარის რეაბილიტაცია და საგზაო ნიშნების მონტაჟი).
- საპროექტო ტერიტორიაზე შესასვლელად გათვალისწინებულია 6 მეტრი სიგანის ცალმხრივი შიდა შემოსავლელი გზა. შედეგად შემსვლელი სამანქანო ნაკადი გვერდს აუვლის აღმაშენებლის გამზირს და მგზავრთა გადმოსხმის დროს არ შეაფერხებს სამანქანო მოძრაობას.
- გათვალისწინებულია მინიმუმ 2,5 მეტრი სიგანის საზოგადოებრივი საქვეითე ძირითადი ტროტუარი, რაც საკმარისი და მისაღებია ქვეითთა კომფორტული, უსაფრთხო გადაადგილებისთვის.
- აღმაშენებლის გამზირზე საკვლევ არეალში შესწავლის შედეგად გამოვლინდა, რომ ტროტუარებზე არ გვხვდება ქვეითთა დატვირთული მოძრაობა და რაც მთავარია ტროტუარების არსებული პარამეტრები აკმაყოფილებს ფუნქციონირებას მოთხოვნებს უსაფრთხოდ გადასადგილებლად (ტროტუარების სიგანე ძირითადად 2,5 მეტრზე მეტია და კონსტრუქციულად გამოყოფილია სამანქანო სავალი ნაწილისგან).
- ასევე არსებული მდგომარეობით აღმაშენებლის გამზირის ცალ მხარეს მონიშნული და მოწყობილია საველოსიპედ ბილიკი.
- საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შესაბამისად საპროექტოდ გათვალისწინებულია ტროტუარებზე უნარშეზღუდულთა პანდუსების მოწყობა. ასევე ტერიტორიაზე სამანქანო შესასვლელ-გამოსასვლელზე მოინიშნება საქვეითე ზებრა გადასასვლელი და მოეწყობა შესაბამისი საგზაო ნიშნები მძღოლების გასაფრთხილებლად.
- სამანქანო შესვლა/გამოსვლის მანევრი დარეგულირდება შესაბამისი ნიშნებითა და პარამეტრებით.
- დაგეგმარდება დადგენილი ნორმების შესაბამისი სრულიად გამართული და რეგულირებული სამანქანო და საქვეითე ინფრასტრუქტურა.
- საპროექტო პარკირებები მოეწყობა შიდა მიწისზედა და უმეტესი ნაწილი მიწისქვეშა პარკინგზე. საპროექტო ნაწილზე გამოირიცხება არარეგულირებული პარკირება.
- აღსანიშნავია, რომ აღმაშენებლის გამზირის მიმდებარედ დიდი მოცულობის სარეკრეაციო სივრცეების (სანაპიროს რეკრეაცია, სკვერები, სპორტული მოედნები და ა.შ) არსებობიდან გამომდინარე მიმდებარე ტერიტორიებზე პოპულარულია ფეხით გადაადგილება, რაც მგზავრთა გადაადგილების მოდალურ განაწილებაზე დადებითად მოქმედებს.



2.1.6.4 საქვეითე ინფრასტრუქტურის ზოგადი აღწერა და რეკომენდაციები

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული საქვეითე ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა ძირითადად დამაკმაყოფილებელია: ტროტუარები კონსტრუქციულად გამოყოფილია სამანქანე სავალი ნაწილისგან, ტროტუარების სიგანის პარამეტრები აკმაყოფილებს ქვეითთა უსაფრთხოდ გადაადგილებას. ზედაპირზე დაგებულია ფილაქანი და საქვეითე გადასასვლელები მონიშნულია „ზებრა“ მოინიშვნით. გამზირის ცალ მხარეს, ტროტუართან, ერთ ღონეზე გამოყოფილია საველოსიპედე ბილიკი, სიგანით საშუალოდ 1,2 მეტრი, რაც ერთ-ერთი პლიუსია მიმდებარე ინფრასტრუქტურისთვის.

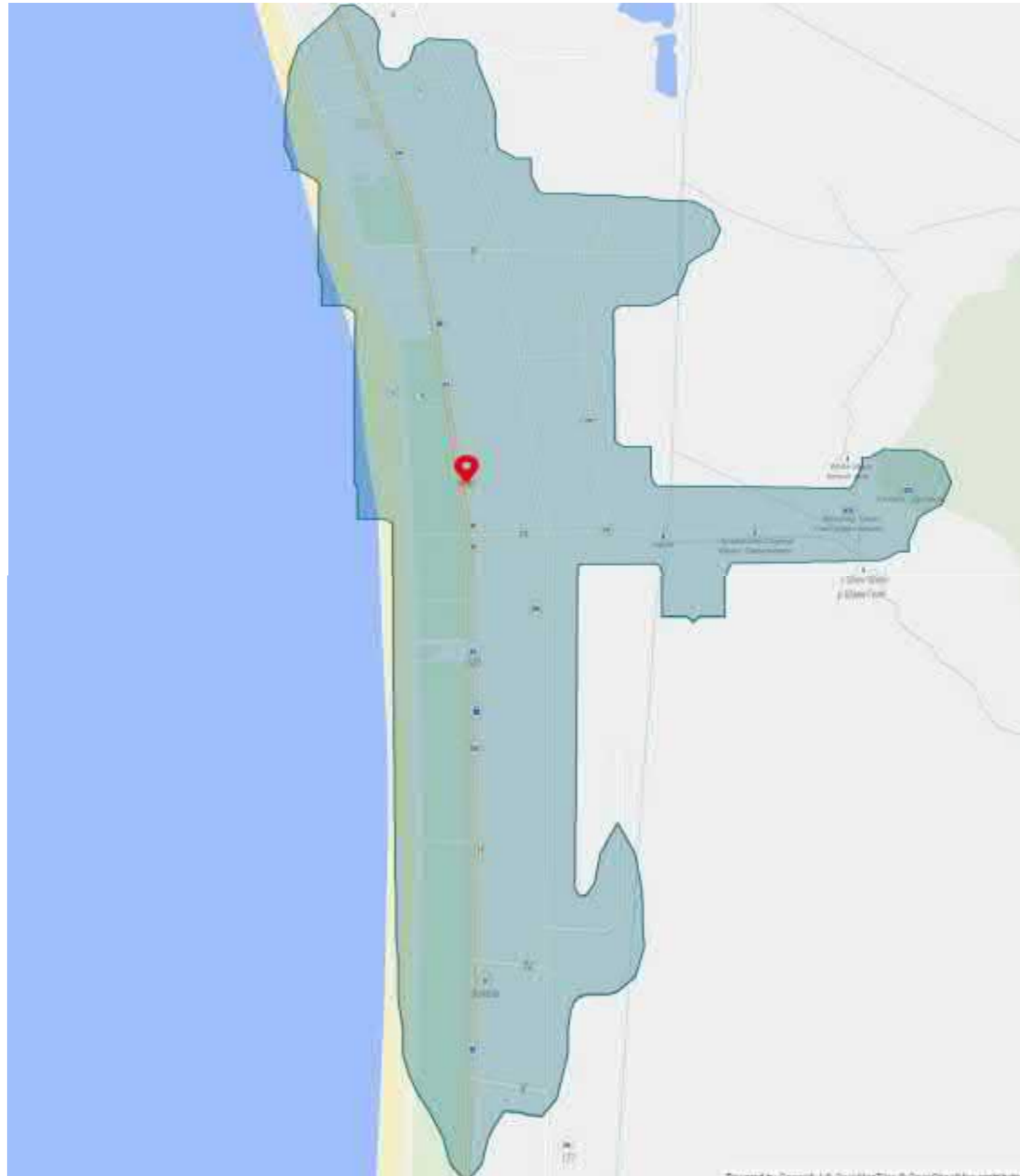


ასევე დამაკმაყოფილებლად მოწესრიგებულია ზღვისპირა საქვეითე ინფრასტრუქტურა.



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

რუკაზე მოცემულია სივრცითი დაფარვის იზოქრონული რუკა საპროექტო ტერიტორიიდან 20 წუთის განმავლობაში ქვეითად გადაადგილების შემთხვევაში



რუკაზე მოცემულია სივრცითი დაფარვის იზოქრონული რუკა საპროექტო ტერიტორიიდან **30 წუთის** განმავლობაში კერძო ტრანსპორტით გადაადგილების შემთხვევაში.

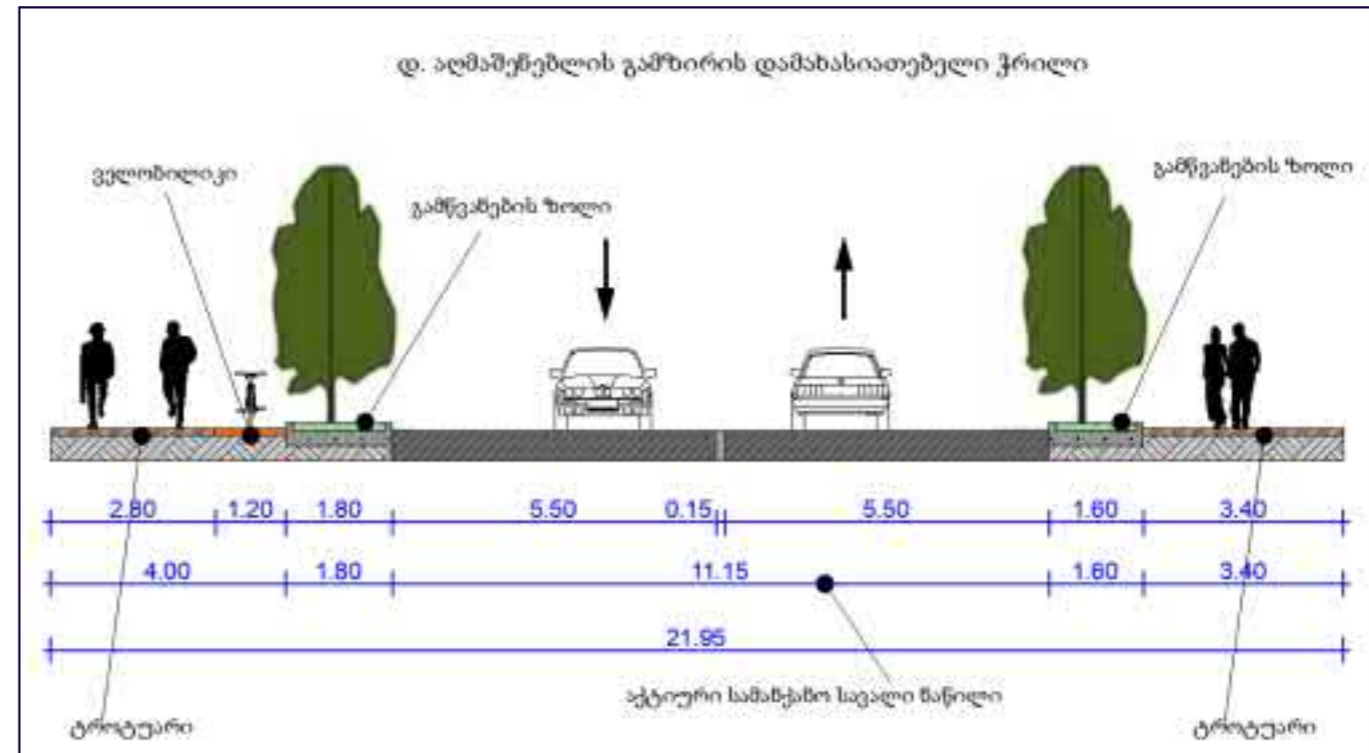
როგორც ზემოთ მოცემულ სივრცითი დაფარვის რუკაზეა ნაჩვენები 20 წუთის საფეხმავლო მისაწვდომ მანძილზე საპროექტო ტერიტორიას გააჩნია სხვადასხვა ფუნქციის მქონე საყოფაცხოვრებო და სარეკრეაციო სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტი. აღსანიშნავია რომ დაგეგმილი პროექტის კლასისა და მრავალფუნქციონალიდან გამომდინარე, ვიზიტორების საჭირო ფუნქციებით უზრუნველყოფას თავად დაგეგმილი პროექტი ითვალისწინებს.

ქუჩაზე ტროტუარების მცირე მონაკვეთებზე აღინიშნა ზედაპირის დაზიანება (საჭიროებს რეაბილიტაციას). მიმდებარე მიწის ნაკვეთების ან/და ობიექტების სამანქანო შესასვლელებზე, რეკომენდირებულია ზებრა გადასასვლელების მონიშვნა, ასევე საქვეითე ინფრასტრუქტურა სრულად ადაფტირდეს შპმ პირთათვის. რეკომენდირებულია მიმდებარე მიწის ნაკვეთების ან/და ობიექტების სამანქანო შესასვლელ/გამოსასვლელების სიგანისთვის განისაზღვროს არანაკლებ 3,5 და არაუმეტეს 6 მეტრი. ქვეითთა უსაფრთხოდ გადასადგილებლად მნიშვნელოვანია, რომ ის ძირითადად გადაადგილდებოდეს კონსტრუქციულად გამოყოფილ ტროტუარზე და რამდენადაც შესაძლებელია, ნაკლები მანძილის დაფარვა უწევდეს სამანქანო სავალი ნაწილის, სამანქანო შესასვლელ/გამოსასვლელების გადაკვეთისას. მნიშვნელოვანია რომ ნებისმიერი საქვეითე გადაკვეთის ლოკაციის შესახებ გაფრთხილდეს გადამკვეთი სამანქანო ნაკადი შესაბამისი საგზაო ნიშნებით. თავად გამზირზე არასრულადაა დამონტაჟებული საგზაო ნიშნები, არასრულადაა ავტობუსების გაჩერებები მონიშნული საგზაო ნიშნით და რეკომენდირებულია, რომ მთავარი სამანქანო სავალი ნაწილისგან გამოყოფილ იქნას საავტობუსე ჯიბით. ზემოხსენებული რეკომენდაციები გათვალისწინებულია საპროექტო ტერიტორიისთვის და შესასვლელ/გამოსასვლელი მკაცრად რეგულირდება საგზაო ნიშნებით.



2.1.6.5 სამანქანე მოძრაობის ზოგადი აღწერა და რეკომენდაციები

აღმაშენებლის გამზირი წარმოადგენს საერთო სარგებლობის, ძირითად გამტარ საავტომობილო გზას. სამანქანე სავალი ნაწილის ზედაპირი წარმოადგენს ასფალტს, რომლის საფარის მდგომარეობაც დამაკმაყოფილებელია. მოძრაობა ორმხრივია და თითოეული მიმართულებისთვის განსაზღვრულია 1 სამოძრაო ზოლი. ვინაიდან თითოეული სამოძრაო ზოლის სიგანე საშუალოდ 5,5 მეტრია, აღნიშნული იძლევა გვერდის ავლის ან/და გასწრების საშუალებას. საპირისპიროდ მოძრავი მიმართულებები გამოყოფილია ჰორიზონტალური უწყვეტი მონიშვნით (ზოლით). გამზირზე სამანქანო გადაადგილება მიმდინარეობს თავისუფლად და არ აღინიშნება რაიმე სამანქანო გადატვირთულობა.



ქუჩის მაღალი სამანქანე გამტარუნარიანობის შესაძლებლობიდან და ინტენსიური ქვეითთა გადაადგილების გათვალისწინებით, ობიექტიდან გამომავალი და შემავალი ავტომანქანებისათვის საჭიროა მკაცრი საგზაო რეგულაციების დაწესება. კერძოდ, აღმაშენებლის გამზირიდან შესასვლელად ავტოსატრანსპორტო საშუალებას მოუწევს გადაკვეთოს საფეხმავლო ტროტუარი და ველობილიკი, სადაც ტურისტულ სეზონზე ინტენსიურად გადაადგილდება ქვეითად მოსიარულე, განსაკუთრებით ზაფხულის თვეებში, როცა ქალაქში მკვეთრად იზრდება დამსვენებელთა ნაკადები, ამიტომ უსართხოების მიზნით აუცილებელია მოეწყოს შესაბამისი საგზაო ნიშნები. აღმაშენებლის გამზირი ქ. ქობულეთის პირობებში ითვლება ინტენსიური მოძრაობის ქუჩად, მისი სატრანსპორტო მაქსიმალური გამტარუნარიანობა გადამკვეთი ქუჩებისა და შუქნიშნების გათვალისწინებით პიკურ სიტუაციაში (ზაფხულის თვეებში) შეადგენს საშუალოდ-1800 (დატვირთვით 2200-მდე) ავტომობილს საათში, დღე-ღამეში საშუალოდ-25-30 ათას ავტომობილს, შესაბამისად ობიექტიდან ავტომობილების შესვლა-გამოსვლის მანევრი რიგ შემთხვევებში შეიძლება ტრანსპორტის მოძრაობის დაბრკოლების მიზეზი გახდეს. პრობლემის მაქსიმალურად თავიდან აცილების მიზნით საჭიროა სწორად იქნას დაპროექტებული ტროტუარზე მანქანის შესასვლელი არეალი, რათა ავტომობილს მოუწიოს რაც შეიძლება ნაკლებად დამაბრკოლებელი მანევრის შესრულება.

ზემოხსენებული გათვალისწინებულია საპროექტო ობიექტისთვის. საპროექტო ობიექტთან მისასვლელად მოწყობილია სპეციალური შიდა შემოსავლელი ცალმხრივი გზა. შესასვლელად განსაზღვრულია 6 მეტრის სიგანის 2 ზოლიანი სამანქანე შესასვლელი და გამოსასვლელად მანევრის მართობულად განსაზღვრულია 6 მეტრი სიგანის გამოსასვლელი. შედეგად შემსვლელი მანქანებისგან სწრაფად დაიცლება ქუჩა, ხოლო ობიექტიდან მანქანების გამოსვლა განხორციელდება რიგითობით და ქუჩაზე მოძრაობა ნაკლებად შეფერხდება, შიდა გზის ცალმხრივობიდან გამომდინარე, რადგან როდესაც შიდა შემოსავლელი გზა ცალმხრივია ეს ნიშნავს ნაკლებ სამანქანო გადაკვეთას. სამანქანო შესვლა/გამოსვლა განხორციელდება მკაცრად მარეგულირებელი საგზაო ნიშნებით. იმის გათვალისწინებით, რომ ყველა შემთხვევაში რეკომენდირებულია პარკირებები მოეწყოს შენობაში ან/და მიწისქვეშ, რათა პრიორიტეტი მიენიჭოს ქვეითს, შესაბამისად დაგეგმილია პარკირებების თითქმის მთლიანი მოცულობის შენობაში და ნაწილის უზომში, სპეციალურად გამოყოფილ საპარკინგე ადგილზე განთავსება, ხოლო გარე არარეგულირებული პარკირებები გამოირიცხება. ისევე როგორც საქვეითე მოძრაობა, ასევე სამანქანო პარკინგი სრულად ადაფტირებულია შშმ პირთათვის.

ისევე როგორც საქვეითე მოძრაობა, ასევე სამანქანო პარკინგი სრულად ადაფტირებულია შშმ პირთათვის.

შშმ პირთათვის გამოყოფილი საპარკინგე ადგილი კანდუსით



სტანდარტული მაბალითი

2.1.6.6 საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურება

საკვლევი საამშენებლო ობიექტი უზრუნველყოფილია საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურებით. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საფენმავლო მისაწვდომობის ფარგლებში მდებარეობს საზ. ტრანსპორტის გაჩერებები, სადაც ავტობუსები მოძრაობენ დაბალი დატვირთვით. მნიშვნელოვანი გადატვირთვები ტურისტულ სეზონებზეც არ შეინიშნება ვინაიდან აღნიშნულ რეგიონში პოპულარულია ქვეითად გადაადგილება.



მარშრუტების გადახედვის შედეგად ირკვევა რომ მგზავრებს შეუძლიათ ყველა საჭირო მიზიდვის ობიექტამდე უპრობლემოდ გადაადგილება ზედმეტი გადაჯდომების გარეშე. მუნიციპალური ავტობუსები ასრულებენ რეგულარულ რეისებს დადგენილი გრაფიკების მიხედვით შემდეგ მარშრუტებზე: ძირითადი M2 კატეგორიის N1; N1ა და M3 კატეგორიის N1 მიკროავტობუსი, რაც სრულიად ყოფნის და აკმაყოფილებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომხმარებლებს. აღნიშნული ნომრის ავტობუსებს შორის ინტერვალი მერყობს საშუალოდ 5-დან-15 წუთამდე. მოცემული ობიექტის მიმდებარედ, უახლოესად, საპროექტო ტერიტორიის წინ განთავსებულია ავტობუსის გაჩერების მიმანიშნებელი საინფორმაციო დაფა და მგზავრთა მოსაცდელი. რაც მთავარია ავტობუსის გასაჩერებელ ადგილას გამოყოფილია საავტობუსე ჯიბე, თუმცა საჭიროებს განახლება/რეაბილიტაციას. თავად მთელ გამზირზე არასრულადაა ავტობუსების გაჩერებები მონიშნული საგზაო ნიშნით, ასევე გზის ორივე მხარეს არ გვხვდება საზ. ტრანსპორტის მომხმარებელთა მოსაცდელი (მოწყობილია ნაწილობრივ) და რეკომენდირებულია, რომ ყველა გაჩერების ადგილი მთავარი სამანქანე სავალი ნაწილისგან გამოყოფილ იქნას საავტობუსე ჯიბით.

დამატებით:

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-51 კმ და მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს მსუბუქი ავტომობილისათვის-1 სთ და 3 წთ; ადლიის „გაფორმების ეკონომიკურ ზონა“-მდე მანძილი-40 კმ; მის დასაფარად საჭირო დრო-48 წთ; ბათუმი ცენტრალი(რკინიგზის სადგური)-33 კმ, დაფარვის დრო-39 წთ; ბათუმის ცენტრალურ ავტოსადგურამდე მანძილი-32 კმ, საჭირო დრო მის დასაფარად-37 წთ; ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტამდე მანძილი შეადგენს-38 კმ-ს, მის დასაფარად საჭირო დრო-47 წთ; ბათუმის პორტის „გაფორმების ეკონომიკური ზონა“-მდე მანძილი-32 კმ, დაფარვის დრო-34 წთ.

შედეგად:

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე შესაძლებელია გავაკეთოთ დასკვნა, რომ მოცემულ საკვლევი ობიექტზე მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში, ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი რეკომენდაციის შესრულების გათვალისწინებით, ის ვერ მოახდენს არსებით უარყოფით ზეგავლენას, არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე და ხელს შეუწყობს ერთიანი ინფრასტრუქტურის განვითარებას.

2.1.7. ტექნიკური ინფრასტრუქტურა

საჯარო რეესტრის მონაცემებისა და სავლე კვლევის შედეგად დადგინდა რომ გეგმარებითი ერთეულის არეალში სხვადასვა პარამეტრების მქონე გაზომარაგების, ელ.მომარაგების, წყლისა და კანალიზაციის ქსელური სისტემა არსებობს, კერძოდ ტერიტორიის მიმდებარედ გადის მაღალი ძაბვის 6/10 კვტ. ელ გადამცემი საზები, ასევე გეგმარებითი ერთეულიდან 170-180 მეტრის რადიუსში მდებარეობს გამანაწილებელი სატრანსფორმატორო ქვესადგური. ტერიტორია უშუალოდ ემიჯნება ძირითად გაზომარაგებისა, წყალმომარაგების ქსელისა, წყალარინებისა და კანალიზაციის ქსელს, რომლებიც ძირითადად გადის დ.აღმაშენებლის გამზირზე, ასევე გეგმარებითი ერთეულის საკომუნიკაციო ქსელებთან უშუალო სიახლოვე საშუალებას იძლევა მინიმალური დანახარჯებით განხორციელდეს მაგისტრალში ჩართვა. სუსტი დენები (კავშირგაბმულობა და ტელეკომუნიკაცია) უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიაზე არ გადის მაგრამ მისი დაერთება შესაძლებელია აღმაშენებლის გამზირის მეორე გამავალ ოპტიკურ ბოჭკოვან საზზე.

გეგმარებითი ერთეულის გაზომარაგების, ელ.მომარაგების, წყლისა და კანალიზაციის მომარაგებასთან დაკავშირებით შესაბამის უწყებებში გაგზავნილია წერილები საკომუნიკაციო ქსელებზე შესაძლო დაერთების ადგილების მოთხოვნით რაც წარმოდგენილი იქნება მომდევნო ეტაპზე, ხოლო მოთხოვნილი პიკური საანგარიშო სიმძლავრეები წინა საპროექტოკვლევებზე დაყრდნობით იხილეთ ქვემოთ მოცემულ ცხრილი #3-ში.

მოთხოვნილი სიმძლავრეები	
ელ.მომარაგება	2948 კვტ/სთ.
წყალ მომარაგება	1514 კბ.მ/დღ.
გაზ მომარაგება	147 კბ.მ/სთ.

ცხრილი #3

2.1.7.1. წყალმომარაგება

გეგმარებითი ერთეულის წყალმომარაგებისა და წყალარინების მომარაგების მიზნით ჩატარდა კვლევა რის შედეგადაც დადგინდა რომ დ. აღმაშენებლის გამზირზე მდებარეობს წყალმომარაგების Ø 355-იანი გამანაწილებელი ქსელი საიდანაც შესაძლებელია მომარაგდეს ობიექტი.

სრულად იხ. დანართი:ფურც გდგ.გ 47-48 (წყალმომარაგება)

2.1.7.2 გაზომარაგება არსებული

საკვლევი ტერიტორიის მომავალი გაზიფიცირების პროგრამის შემუშავებისა და სწორად დაგეგმვის მიზნით გაანალიზებული იქნა მიმდებარედ არსებული გაზომარაგების ქსელის გეგმარება და გაზის მოცულობის მიწოდების შესაძლებლობის პოტენციალი.

სრულად იხ. დანართი:ფურც. გდგ.გ 19 (საბაზისო რუკა1)

2.1.7.3 ელმომარაგება

საკვლევი ტერიტორიის ელ.ენერგიით მომარაგების მიზნით სავლე კვლევის შედეგად გაანალიზებული იქნა მიმდებარედ არსებული ელ.ქსელის საზობრივი ნაგებობების ადგილმდებარეობა და მათი სიმძლავრეები, რის შედეგადაც დადგინდა რომ საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ გადის 35 კვტ-იანი მაღალი ძაბვის და 6/10 კვტ-იანი ძალოვანი ძაბვის საზები რომელსაც გააჩნიათ გასხვისების ზონები, კერძოდ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #366 დადგენილების „ელექტრული ქსელების საზობრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები“-ს მე-3 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა.ა.დ.“; „ა.ა.ე.“ და „ა.ა.ვ.“ პუნქტების თანახმად, 0.4 კვ ძაბვის საპროექტო ელექტროგადამცემი საზის დაცვის ზონად საზის ორივე მხარეს განაპირა სადენებიდან მათი გადაუხრედ მდგომარეობაში ყოფნისას დადგენილია 2 მეტრი, 10 კვ ძაბვის სეგ საზისათვის დაცვის ზონაა 10 მეტრი, ხოლო 35 კვ ძაბვის სეგ საზისათვის დაცვის ზონაა 15 მეტრი, ამავე დადგენილების მე-4 მუხლის თანახმად ელექტროგადამცემი საზის დაცვის ზონაში აკრძალულია ნებისმიერი ქმედება, რომელსაც შეუძლია გამოიწვიოს ელექტრული ქსელის საზობრივი ნაგებობის ნორმალური ფუნქციონირების მოშლა, მათ შორის შენობა-ნაგებობის, ხიდების, კოლექტორების, გვირაბების, საავტომობილო გზებისა და რკინიგზის რეკონსტრუქცია, ან/და მშენებლობა ელექტროგადამცემი საზის დამცავი ღონისძიებების გატარების ან მისი წინასწარი გადატანის გარეშე. გეგმარებით ერთეულზე დაგეგმილი მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის პროექტირებისას შენობა ნაგებობების უსაფრთხოდ განლაგებისთვის გათვალისწინებული იქნება ზემოთ აღნიშნული შეზღუდვები და მომავალი სიმძლავრეების ანგარიში წარმოდგენილია გდგ კონცეპციაში.

სრულად იხ. დანართი: ფურც. (გდგ.დ 45/51 და გდგ.გ 19/46)

2.1.7,4 გაზომარაგება

საპროექტო ტერიტორიის გაზომარაგება შესაძლებელია ბაგრატიონის ქუჩის მიმდებარედ არსებული დაბალი წნევის გაზომარაგების ქსელიდან (დიამეტრი 300 მმ). საპროექტო ტერიტორიიდან გაზომარაგების ქსელამდე მანძილი შეადგენს სავარაუდოდ 500 მეტრს.

სრულად იხ. დანართი: (ფურც. გდგ.გ 49/50)

2.1.7,5 სანიაღვრე

საპროექტო ტერიტორიის სანიაღვრე სისტემის დაერთება შესაძლებელია დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ სანიაღვრე მილზე (დიამეტრი 300 მმ) .

გრაფიკული მასალა იხილეთ გდგ პროექტის ალბომის გრაფიკულ ნაწილში (საბაზისო რუკა 3-გდგ.გ 21)

2.1.7,6 სუსტი დენები

საპროექტო ტერიტორიის სუსტი დენების დაერთება შესაძლებელია დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებული რომელიმე ქსელზე

გრაფიკული მასალა იხილეთ გდგ პროექტის ალბომის გრაფიკულ ნაწილში (საბაზისო რუკა 1-გდგ.გ 19)



2.1.8. ბუნებრივი ფასეულობები

ქ. ქობულეთი წარმოადგენს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ცენტრს და იგი მდებარეობს ქ. ბათუმიდან 25 კმ-ის დაშორებით, კოლხეთის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ-დასავლეთ განშტოებაზე - ქობულეთის დაბლობზე. იგი გაშენებულია აკუმულაციურ ალუვიულ ვაკეზე; ზღვის დონიდან 3-5 მეტრის სიმაღლეზე. მისი კოორდინატებია - ჩრდილოეთის განედის 41°49' და აღმოსავლეთის გრძედის 41°47'.

ქ. ქობულეთი უშუალოდ შავი ზღვის სანაპიროზე, ის შავი ზღვისპირა ცნობილი საკურორტო ქალაქია და წარმოადგენს ქვეყნის ტურიზმის განვითარებისა და ეკონომიკური აღმავლობის ერთერთ უმნიშვნელოვანეს ცენტრს. ქალაქის საერთო ფართობი შეადგენს დაახლოებით 15 კმ². მოსახლეობის რაოდენობა დაახლოებით 17 300 კაცი, საკურორტო სეზონის პერიოდში მოსახლეობის რაოდენობა 2-3-ჯერ იზრდება. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ქ. ქობულეთი მდებარეობს ქვეზონაში, რომელიც გამოირჩევა მაღალი ნესტიანობითა და ზღვის ქარებით მთელი წლის განმავლობაში, უხვი წვიმებით შემოდგომასა და ზამთარში; შესაბამისად ხასიათდება ზღვის ნოტიო სუბტროპიკული ჰავით. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა უდრის +14,3°C-ს; იანვარში +5.8°C, აგვისტოში +23.0°C; აბსოლუტური მინიმუმი - 16°C; აბსოლუტური მაქსიმუმი + 41°C. ნალექების წლიური რაოდენობა მაღალია - 2352 მმ, მაგრამ იმის გამო, რომ უფრო ხშირად მათ აქვთ ხანმოკლე ხასიათი (ე.წ. „ტროპიკული თავსხმა“) და ტერიტორიის გეოლოგიური თავისებურების გამო (ის ძირითადად წარმოადგენს წყალგამტარ სუბსტრატს), წვიმები ნაკლებ გავლენას ახდენს ჰაერის სინოტივის ცვალებადობაზე.

საზოგადოდ, ქობულეთისთვის დამახასიათებელია მაღალი სინოტივე, რომელიც თავის მაქსიმუმს აღწევს გაზაფხულზე (75%), ხოლო ზამთარში - 70%. მაგრამ, ბათუმთან შედარებით, კონტინენტის უშუალო გავლენის გამო, ქობულეთამდე აღწევს მშრალი ფენები, შედეგად, ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა ეცემა 40-50%-მდე.

ზღვის წყლის ტემპერატურა მაისიდან ოქტომბრის ჩათვლით აღემატება 15°C; ივნისში ის აღწევს 20,7°C, ივლისში - 24,1°C, აგვისტოში - 24,4°C, სექტემბერში - 22,0°C, ოქტომბერში 18,3°C.

ქობულეთი ხასიათდება მაღალი რადიაციული დასხივებით. დილის პირდაპირი რადიაციის დონე აღწევს 0,35 მ.კალ., საღამოსი - 0,60-0,80 მ. კალ. განსაკუთრებით მაღალია ულტრაიისფერი რადიაცია, რასაც ფაქტორების მთელი რიგი ადასტურებს - სწრაფი გარუჯვა, მზის სამკურნალო მოქმედება და ა.შ.

მზის ნათების ხანგრძლივობის წლიური ჯამი ქობულეთში შეადგენს 2 100 საათს, რითაც ის გამოირჩევა აჭარის კურორტებს შორის. დასავლეთიდან მიმდებარე გამლელი ხმელეთი არ აბრკოლებს აღმოსავლეთის (დილის) მზის მოქმედებას ქობულეთის ტერიტორიაზე და თავისუფლად ატარებს ნოტიო ჰაერის მასებს ხმელეთის სიღრმეში და არ ახდენს მათს კონდენსაციას, როგორც ეს, მაგალითად, ბათუმში ხდება.

ქარის საშუალო სიჩქარე ქობულეთში შეადგენს 2/3 მ/წმ; დღის საათებში ეს სიჩქარე მეტია, ვიდრე ღამე; ზღვის ბრიზის გაძლიერება შეიმჩნევა შუადღეს. საერთოდ, ზღვის ბრიზის მოქმედება შეიმჩნევა თითქმის მთელი დღეღამის განმავლობაში; ამასთან, ალიონზე ხშირია შტილი, ან თითქმის შეუმჩნეველი ნიავით მატერიკის მხრიდან, რაც, აგრეთვე ანელებს ზაფხულის სიცხეს.

ქობულეთის საქალაქო პლაჟი, ძირითადად, ქვიშიან-ღორღიან კატეგორიას განეკუთვნება, პლაჟის ქვიშიანი მონაკვეთები გვხვდება სამხრეთით და ჩრდილოეთით.

ქარის საშუალო სიჩქარე ქობულეთში შეადგენს 2/3 მ/წმ; დღის საათებში ეს სიჩქარე მეტია, ვიდრე ღამე; ზღვის ბრიზის გაძლიერება შეიმჩნევა შუადღეს. საერთოდ, ზღვის ბრიზის მოქმედება შეიმჩნევა თითქმის მთელი დღეღამის განმავლობაში; ამასთან, ალიონზე ხშირია შტილი, ან თითქმის შეუმჩნეველი ნიავით მატერიკის მხრიდან, რაც, აგრეთვე ანელებს ზაფხულის სიცხეს.

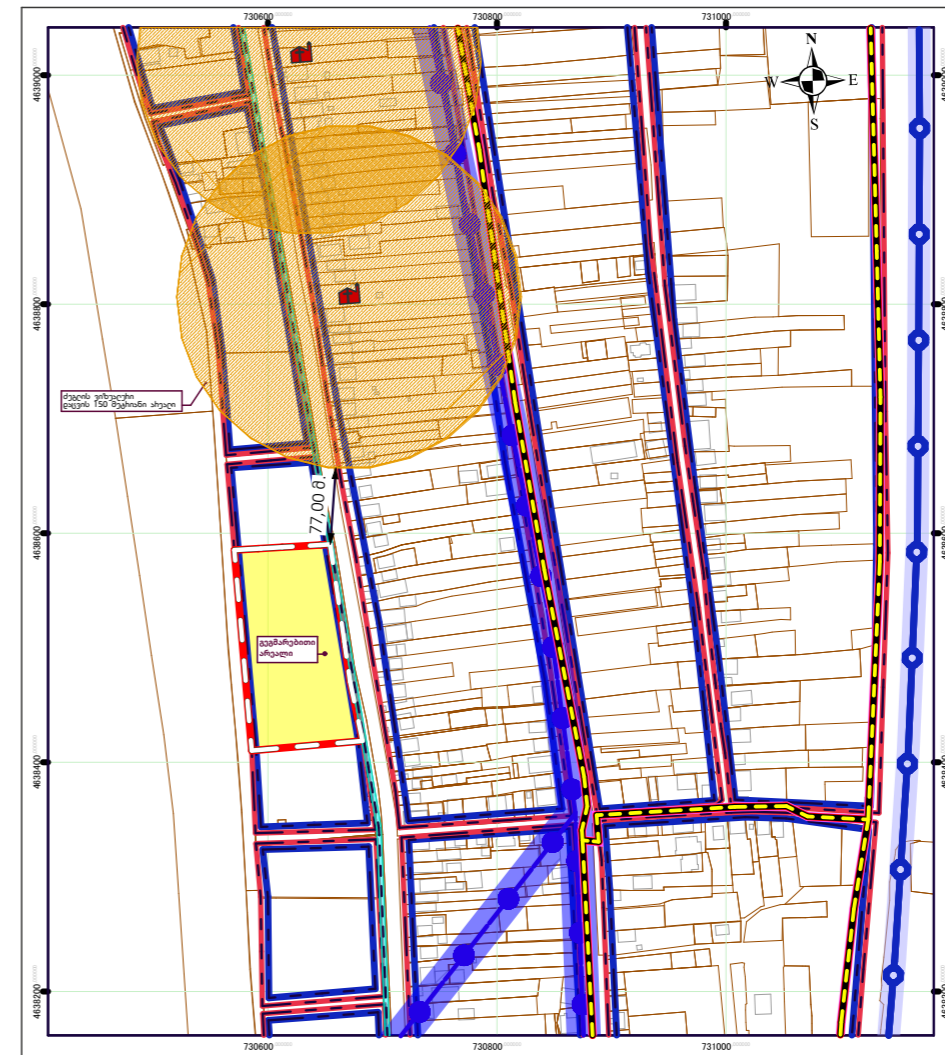
ქობულეთის საქალაქო პლაჟი, ძირითადად, ქვიშიან-ღორღიან კატეგორიას განეკუთვნება, პლაჟის ქვიშიანი მონაკვეთები გვხვდება სამხრეთით და ჩრდილოეთით.

ქობულეთის სანაპირო შავი ზღვის კურორტებს შორის ერთ-ერთი საუკეთესოა. უცხოელი ვიზიტორებისთვისაც ეს ადგილი ერთ-ერთი ყველაზე პოპულარულია თავისი ადგილმდებარეობითა და რეკრეაციული ზონით, სადაც ზღვისა და მთის ჰაერი ერთ-მანეთს ერწყმის. დამსვენებელს აქ მთებით შემოსაზღვრული სანაპირო, ულამაზესი ბუნება, ზღვის თბილი, გამჭვირვალე წყალი და მშვიდი ყურე, დაივინგის მოყვარულებს კი - ღრმა ფსკერი. ბოლო წლებში გონიო-კვარიათში აშენდა უამრავი სასტუმრო და საოჯახო სასტუმრო, რომელთაგან ზოგი ზღვის პირას მდებარეობს, ზოგიც ფერდობებზეა შეფენილი.

2.1.9 კულტურული ფასეულობები

გეგმარებით ერთეულში არ არსებობს კულტურის უძრავი ძეგლები. ტერიტორია ასევე მწირია კულტურული ფასეულობებითაც მაგრამ კვლევის არეალში გამოვლინდა კულტურის უძრავი ძეგლის ვიზუალური დაცვის 150 მეტრიანი არეალი, საიდანაც საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს 77,0 მეტრით დაშორებაში. ჩვენს შემთხვევაში კულტურული ფასეულობების მიმართ კვლევები ჩატარებული არაა.

(იხილეთ ილ. # 1).



ილუსტრაცია # 1

2.1.10 გეომორფოლოგია და ჰიდროლოგია

ქ. ქობულეთის მიმდებარე ტერიტორიებზე გაედინება მდინარეები: ოჩხამური, ჩოლოკი, შავი დელე, ტოგონი, აჭყვა, კინტრიში და კინკიმა. აღნიშნული მდინარეებიდან ორი - ტოგონი და შავი დელე გაედინება ქობულეთის სახელმწიფო ნაკრძალის და ადკვეთილის ტერიტორიაზე. მიკრორაიონის ჰიდროლოგიური დახასიათებისათვის მნიშვნელოვანია ქობულეთის ჭარბტენიან ტერიტორიაზე არსებული ჭაობები და რამდენიმე წყალსაწრეტი არხი.

ჰიდროლოგიური კუთხით უმნიშვნელოვანეს როლს თამაშობს შავი ზღვა, რომელიც მთელს სიგრძეზე გასდევს ქალაქს. ვინაიდან ტურისტული კუთხით მთავარ მიმზიდველობას ქობულეთს სწორედ ზღვა სძენს, მნიშვნელოვანია მისი დაბინძურების დონის შესწავლა და შესაბამისი ღონისძიებების დაგეგმვა.

შავი ზღვის დაბინძურების პრობლემატიკის გადასაჭრელად, 2011 წლის ნოემბრიდან 2013 წლის ივნისამდე, რუმინეთისა და საქართველოს ტერიტორიაზე, მიმდინარეობდა ერთობლივი კვლევები სამი ქვეყნის (საქართველო, გერმანია, საბერძნეთი) მეცნიერთა მონაწილეობით.

სხვადასხვა წყლის ეკოლოგიური „ტრასერების“ გამოყენებით მოხდა მიწისქვეშა წყლის განტვირთვის ზონის ლოკალიზაცია და რაოდენობის განსაზღვრა. ეკოლოგიური „ტრასერები“ (ისეთები როგორცაა სტაბილური და რადიოაქტიური იზოტოპები) წარმოადგენენ ნივთიერებებს, რომლებიც არსებობენ ბუნებაში და წარმოიშვებიან განსაზღვრული წყაროებიდან. ხელოვნური „ტრასერებისაგან“ განსხვავებით ისინი არ აბინძურებენ გარემოს. ასევე, მიღებული შედეგების დადასტურების მიზნით, გამოყენებული იქნა თანამგზავრული მონაცემები. კერძოდ, გერმანელმა კოლეგებმა შეისწავლეს აჭარის ტერიტორიისთვის სატელიტური მონაცემები და გააანალიზეს დედამიწისა და ზღვის ზედაპირის თერმული ფონის მასალა. საქართველოში მსგავსი საზღვაო და სახმელეთო კვლევათა კომპლექსი ეკოლოგიური „ტრასერების“ გამოყენებით პირველად განხორციელდა.

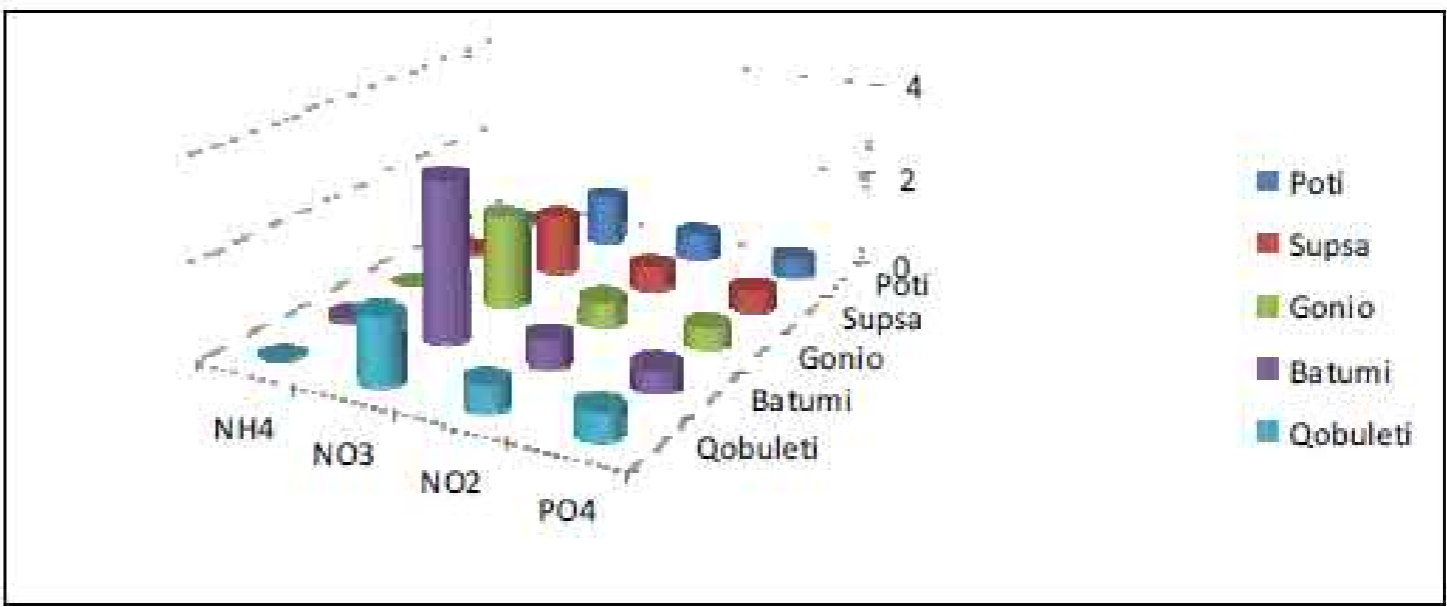
კვლევებისთვის შერჩეული იქნა აჭარის სანაპირო ზოლები. მეცნიერების განმარტებით, აჭარის საკვლევო რეგიონი წარმოადგენს ზედაპირული წყლების ინტენსიური განტვირთვის ზონას, სადაც თავს იყრის როგორც ამ რეგიონის, ისე მის ფარგლებს გარეთ მდებარე მსხვილი სამრეწველო ობიექტების, ქალაქების საყოფაცხოვრებო ტოქსიკური და სასოფლო-სამეურნეო ნარჩენებით დაბინძურებული წყლები. ამ ტერიტორიის ფარგლებში განლაგებულია საქართველოს მსხვილი სამრეწველო-საპორტო ქალაქი ბათუმი, ქალაქი ქობულეთი, მრავალი სოფელი და დასახლებული პუნქტი, რომლებიც თავისი საყოფაცხოვრებო, სასოფლო-სამეურნეო და სამრეწველო ნარჩენებით აბინძურებენ შავ ზღვას.

კვლევების შედეგად დადგინდა მიწისქვეშა წყლის ნაკადის მოძრაობის და ზღვაში განტვირთვის (ზღვაში გაჟონვის) უბანი. პირველი, პირობითად, ქობულეთის ცენტრთან და მეორე სოფ. ჩაქვის მახლობლად. დადგინდა დაბინძურების ზედაპირული ხასიათი. აითროფიკაციის (ტოქსინებით - ნიტრატებით და ფოსფატებით დაბინძურება) ინტენსივობის დასადგენად, განისაზღვრა ნიტრატების და ფოსფატების შემცველობები საკვლევო ტერიტორიის მიწისქვეშა წყლებსა და ზღვაში. კვლევის შედეგები დამაიმედებელია - საბედნიეროდ, ტოქსინები მიწისქვეშა წყლებში დასაშვებ ნორმაზე ნაკლები აღმოჩნდა - მაგალითად, მდინარე კინტრიში და ჩაქვის წყალში. ეს მაჩვენებლები დროთა განმავლობაში შეიძლება შეიცვალოს, თუ ისევ მოხდა სასოფლო სამეურნეო სავარგულების გამდიდრება შხამქიმიკატებით.

2012 წლის მაისსა და დეკემბერში იყო ორგანიზებული ზღვის 2 ექსპედიცია. სინჯები აღებული იქნა 5 სადგურიდან, რომელთაგან ერთ-ერთი იყო ქ. ქობულეთი.

სქემაზე მოცემულია ხუთივე სადგურის მონაცემები. კონცენტრაციები PO4, NO2, NO3, NH4 (µmol/l) (იხ. ილუსტრაცია 2)

ილუსტრაცია #2 მიწისქვეშა წყლების დაბინძურების მაჩვენებლები



კვლევებმა აჩვენა, რომ ნიტრატის კონცენტრაცია მერყეობს - 0.08-4.93 µmol/l N; ნიტრიტის კონცენტრაცია - 0.45-0.63 µmol/l N; ამონიუმის კონცენტრაცია - 0.00-1.56 µmol/l N; ფოსფატის- 0.42 - 0.56 µmol/l P; სილიკატის კონცენტრაცია- 1.73 - 63.71 µmol/l. ჟანგბადის კონცენტრაცია იყო მაღალი ყველგან და მერყეობს 297.18 - 346.25 µmol/l. pH-ის მნიშვნელობა მერყეობს 8.3-8.8 და წყლის მარილიანობა- 8.05% - 17.72 %. უნდა ითქვას, რომ ყველა შემოწმებული პარამეტრი არის დასაშვები კონცენტრაციის მაქსიმუმის დაბლა.

ქ. ქობულეთის ფარგლებში ზღვის წყლის ზოგად მდგომარეობაზე წარმოდგენას იძლევა ასევე „საქართველოს ინტეგრირებული მართვის პროექტი“, რომელიც მსოფლიო ბანკის ხელშეწყობით დაამუშავა სწიმ ცენტრმა. ამ ნაშრომის მონაცემების თანახმად, ქობულეთის ზონაში ზღვის წყლის მარილიანობა მეტია, ვიდრე, მაგალითად, ბათუმსა თუ ფოთში. მძიმე ლითონების კონცენტრაცია ქობულეთის მიმდებარე ზღვის აკვატორიის ფსკერზე გაცილებით ნაკლებია, ვიდრე ბათუმის ზონაში; იგულისხმება სპილენძი, დარიშხანი, თუთია, ქრომი და სხვა. ზღვის წყლის ხარისხის სინჯები ქობულეთის ზონაში გვიჩვენებს, რომ აქაც წყლის მდგომარეობა ნორმის ფარგლებშია.

ზოგადად საქართველოში, ზედაპირული წყლების დაბინძურების ძირითადი წყაროებია წყალმომარაგება - კანალიზაციის სექტორი, თბოენერგეტიკა და მრეწველობა. სექტორების მიხედვით დაბინძურებული ჩამდინარე წყლების ჩაშვება ასე ნაწილდება: წყალმომარაგება-კანალიზაციის სექტორი – 344.1 მლნ.მ³/წელ. (67%); თბოენერგეტიკა – 163.8 მლნ.მ³/წელ. (31%); მრეწველობა – 9.6 მლნ.მ³/წელ. (2%)
ქობულეთის ზღვის აკვატორიის დაბინძურების ძირითად წყაროდ რჩება ქალაქის საკანალიზაციო სისტემა და მყარი მუნიციპალური ნარჩენები.

ამრიგად, დღევანდელი მონაცემებით, აჭარის რეგიონში, შავ ზღვაში ჩამდინარე მდინარეების თანამედროვე ეკოქიმიური მდგომარეობა მინიმუმებს იმას, რომ ისინი არ განიცდიან მკვეთრ ანთროპოგენურ დატვირთვას. ამის მიზეზი არის ის, რომ სრული დატვირთვით არ მუშაობს ძირითადი დამაბინძურებელი ობიექტები. ეპიზოდურად აღინიშნება პესტიციდების არსებობა ზღვის წყლებში, ხოლო რაც შეეხება მძიმე ლითონებს, მათი არსებობა არ აღემატება ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციებს. აქედან გამომდინარე, შავი ზღვის სანაპირო ზოლს არსებითად არ აბინძურებს მასში ჩამდინარე მდინარეები.

2.1.11 კლიმატი

ქ. ქობულეთი წარმოადგენს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ცენტრს და იგი მდებარეობს ქ. ბათუმიდან 25 კმ-ის დაშორებით, კოლხეთის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ-დასავლეთ განშტოებაზე - ქობულეთის დაბლობზე. იგი გაშენებულია აკუმულაციურ ალუვიულ ვაკეზე; ზღვის დონიდან 3-5 მეტრის სიმაღლეზე. მისი კოორდინატებია - ჩრდილოეთის განედის 41°49' და აღმოსავლეთის გრძედის 41°47'.

ქ. ქობულეთი უშუალოდ შავი ზღვის სანაპიროზე, ის შავი ზღვისპირა ცნობილი საკურორტო ქალაქია და წარმოადგენს ქვეყნის ტურიზმის განვითარებისა და ეკონომიკური აღმავლობის ერთერთ უმნიშვნელოვანეს ცენტრს. ქალაქის საერთო ფართობი შეადგენს დაახლოებით 19.9 კმ². მოსახლეობის რაოდენობა დაახლოებით 17 300 კაცი, საკურორტო სეზონის პერიოდში მოსახლეობის რაოდენობა 2-3-ჯერ იზრდება. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ქ. ქობულეთი მდებარეობს ქვეზონაში, რომელიც გამოირჩევა მაღალი ნესტიანობითა და ზღვის ქარებით მთელი წლის განმავლობაში, უხვი წვიმებით შემოდგომასა და ზამთარში; შესაბამისად ხასიათდება ზღვის ნოტიო სუბტროპიკული ჰავით. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა უდრის +14,3°C-ს; იანვარში +5.8°C, აგვისტოში +23.0°C; აბსოლუტური მინიმუმი - 16°C; აბსოლუტური მაქსიმუმი + 41°C. ნალექების წლიური რაოდენობა მაღალია - 2352 მმ, მაგრამ იმის გამო, რომ უფრო ხშირად მათ აქვთ ხანმოკლე ხასიათი (ე.წ. „ტროპიკული თავსხმა“) და ტერიტორიის გეოლოგიური თავისებურების გამო (ის ძირითადად წარმოადგენს წყალგამტარ სუბსტრატს), წვიმები ნაკლებ გავლენას ახდენს ჰაერის სინოტივის ცვალებადობაზე.

საზოგადოდ, ქობულეთისთვის დამახასიათებელია მაღალი სინოტივე, რომელიც თავის მაქსიმუმს აღწევს გაზაფხულზე (75%), ხოლო ზამთარში - 70%. მაგრამ, ბათუმთან შედარებით, კონტინენტის უშუალო გავლენის გამო, ქობულეთამდე აღწევს მშრალი ფენები, შედეგად, ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა ეცემა 40-50%-მდე.

ზღვის წყლის ტემპერატურა მაისიდან ოქტომბრის ჩათვლით აღემატება 15°C; ივნისში ის აღწევს 20,7°C, ივლისში - 24,1°C, აგვისტოში - 24,4°C, სექტემბერში - 22,0°C, ოქტომბერში 18,3°C.

ქობულეთი ხასიათდება მაღალი რადიაციული დასხივებით. დილის პირდაპირი რადიაციის დონე აღწევს 0,35 მ.კალ., საღამოსი - 0,60-0,80 მ. კალ. განსაკუთრებით მაღალია ულტრაიისფერი რადიაცია, რასაც ფაქტორების მთელი რიგი ადასტურებს - სწრაფი გარუჯვა, მზის სამკურნალო მოქმედება და ა.შ.

მზის ნათების ხანგრძლივობის წლიური ჯამი ქობულეთში შეადგენს 2 100 საათს, რითაც ის გამოირჩევა აჭარის კურორტებს შორის. დასავლეთიდან მიმდებარე გამლილი ხმელეთი არ აბრკოლებს აღმოსავლეთის (დილის) მზის მოქმედებას ქობულეთის ტერიტორიაზე და თავისუფლად ატარებს ნოტიო ჰაერის მასებს ხმელეთის სიღრმეში და არ ახდენს მათს კონდენსაციას, როგორც ეს, მაგალითად, ბათუმში ხდება.

ქარის საშუალო სიჩქარე ქობულეთში შეადგენს 2/3 მ/წმ; დღის საათებში ეს სიჩქარე მეტია, ვიდრე ღამე; ზღვის ბრიზის გაძლიერება შეიმჩნევა შუადღეს. საერთოდ, ზღვის ბრიზის მოქმედება შეიმჩნევა თითქმის მთელი დღეღამის განმავლობაში; ამასთან, ალიონზე ხშირია შტილი, ან თითქმის შეუმჩნეველი ნიავით მატერიკის მხრიდან, რაც, აგრეთვე ანელებს ზაფხულის სიცხეს.

ქობულეთის საქალაქო პლაჟი, ძირითადად, ქვიშიან-ღორღიან კატეგორიას განეკუთვნება, პლაჟის ქვიშიანი მონაკვეთები გვხვდება სამხრეთით და ჩრდილოეთით.

ქ. ქობულეთის ფარგლებში ზღვის წყლის ზოგად მდგომარეობაზე წარმოდგენას იძლევა „საქართველოს ინტეგრირებული მართვის პროექტი“, რომელიც მსოფლიო ბანკის დახმარებით დაამუშავა სწიმ ცენტრმა. ამ ნაშრომის მონაცემების თანახმად, ქობულეთის ზონაში ზღვის წყლის მარილიანობა მეტია, ვიდრე, მაგალითად, ბათუმსა თუ ფოთში. მძიმე ლითონების კონცენტრაცია ქობულეთის მიმდებარე ზღვის აკვატორიის ფსკერზე გაცილებით ნაკლებია, ვიდრე ბათუმის ზონაში; იგულისხმება სპილენძი, დარიშხანი, თუთია, ქრომი და სხვა. ზღვის წყლის ხარისხის სინჯები ქობულეთის ზონაში გვიჩვენებს, რომ აქაც წყლის მდგომარეობა ნორმის ფარგლებშია, ამასთან ერთად, ქობულეთის ზღვის აკვატორიის დაბინძურების წყაროდ რჩება ქალაქის საკანალიზაციო სისტემა და მყარი მუნიციპალური ნარჩენები. საქართველოს მეტეოროლოგიის დეპარტამენტის ცნობით, ქ. ქობულეთის მდინარეები ძირითადად ბინძურდებოდნენ (80-იან - 90-იან წლებში) მსუბუქი და კვების მრეწველობის ჩამდინარე წყლებით, სასოფლო-სამეურნეო ნარჩენებით. წლების მანძილზე ამ მდინარეების ძირითად დამაბინძურებლად ითვლებოდა: ქლორი, მაგნიუმი, სულფატები, ჰიდროკარბონატები, კალციუმი, ფენოლები, პესტიციდები, ნავთობპროდუქტები, ბიოგენური ელემენტები და სხვა. მათი შემცველობა აღემატებოდა ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციებს (ზ.დ.კ.).

აჭარის რეგიონში, შავ ზღვაში ჩამდინარე მდინარეების თანამედროვე ეკოქიმიური მდგომარეობა მინიმუმებს იმას, რომ ისინი არ განიცდიან მკვეთრ ანთროპოგენურ დატვირთვას. ამის მიზეზი არის ის, რომ სრული დატვირთვით არ მუშაობს ძირითადი დამაბინძურებელი ობიექტები. ეპიზოდურად აღინიშნება პესტიციდების არსებობა ზღვის წყლებში, ხოლო რაც შეეხება მძიმე ლითონებს, მათი არსებობა არ აღემატება ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციებს. აქედან გამომდინარე, შავი ზღვის სანაპირო ზოლს არსებითად არ აბინძურებს მასში ჩამდინარე მდინარეები.



ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურება, საერთოდ, მოწმდება შემდეგი პარამეტრებით: მტვერი, SO₂, NO₂, SO₄, H₂S და CO. ჰიდრომეტეოროლოგიური სამსახურის მიერ მოპოვებული მონაცემებიდან გამომდინარე, მოცეული კომპონენტებით ჰაერი არ არის დაბინძურებული და ისინი შეესაბამება მისაღებ ფონურ მდგომარეობას.

ამრიგად, ქობულეთის რეგიონის ზემოქამოთვლილ ეკოსისტემებში არ შეინიშნება განსაკუთრებული დაბინძურების ფაქტები, გარდა ერთეული შემთხვევისა.

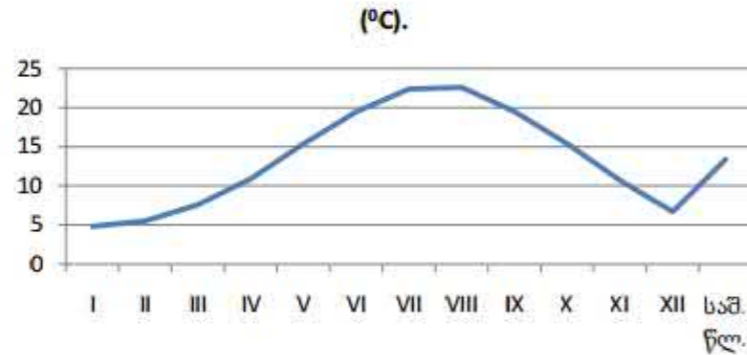
ქ. ქობულეთისთვის დამახასიათებელი მეტეოპირობები წარმოდგენილია ქვემოთ მოყვანილ ცხრილებსა და დიაგრამებზე (ქ. ქობულეთის მეტეოსადგურის მონაცემებით). (წყარო: სნწ „სამშენებლო კლიმატოლოგია“ (პნ 01.05-08)) (იხ. ცხრილი 1)

ცხრილი 1

ქ.ქობულეთისმეტეოსადგურისმონაცემები

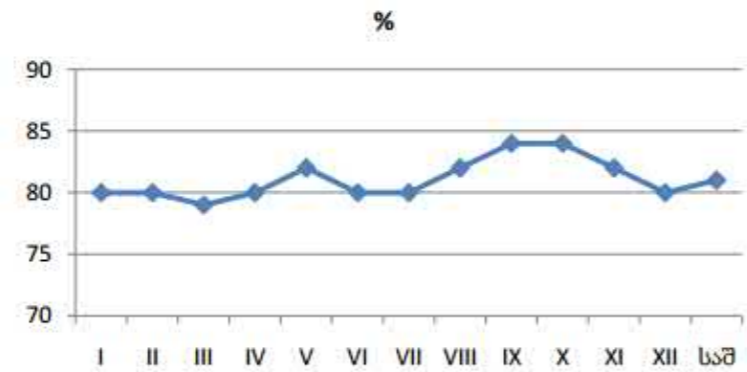
ა
 ატმოსფერული ჰაერის ტემპერატურა (°C).

თვე საშ.	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ. წლ.	აბს. მინ. წლ.	აბს. მაქს. წლ.
ქობულეთი	4.8	5.5	7.6	10.9	15.4	19.5	22.4	22.6	19.5	15.4	10.7	6.7	13.4	-16	41



ფარდობითი ტენიანობა (%).

თვე	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	საშ
ქობულეთი	80	80	79	80	82	80	80	82	84	84	82	80	81



სადგური	საშუალო ფარდობითი ტენიანობა 13 საათზე		ფარდობითი ტენიანობის საშ. დღე-ღამური ამპლიტუდა	
	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის
ქობულეთი	69	71	16	21

ნალექების რაოდენობა

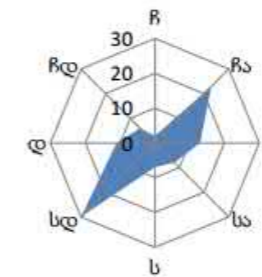
სადგური	ნალექების რაოდენობა წელიწადში, მმ	ნალექების დღე-ღამური მაქსიმუმი, მმ
ქობულეთი	2352	240

ქარის მახასიათებლები

სადგური	ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი 1,5,10,15,20. წელიწადში ერთხელ. მ/წმ				
	1	5	10	15	20
ქობულეთი	18	22	24	25	26

სადგური	ქარის საშუალო უდიდესი და უმცირესი სიჩქარე მ/წმ	
	იანვარი	ივლისი
ქობულეთი	4,4/1,5	5,1/1,7

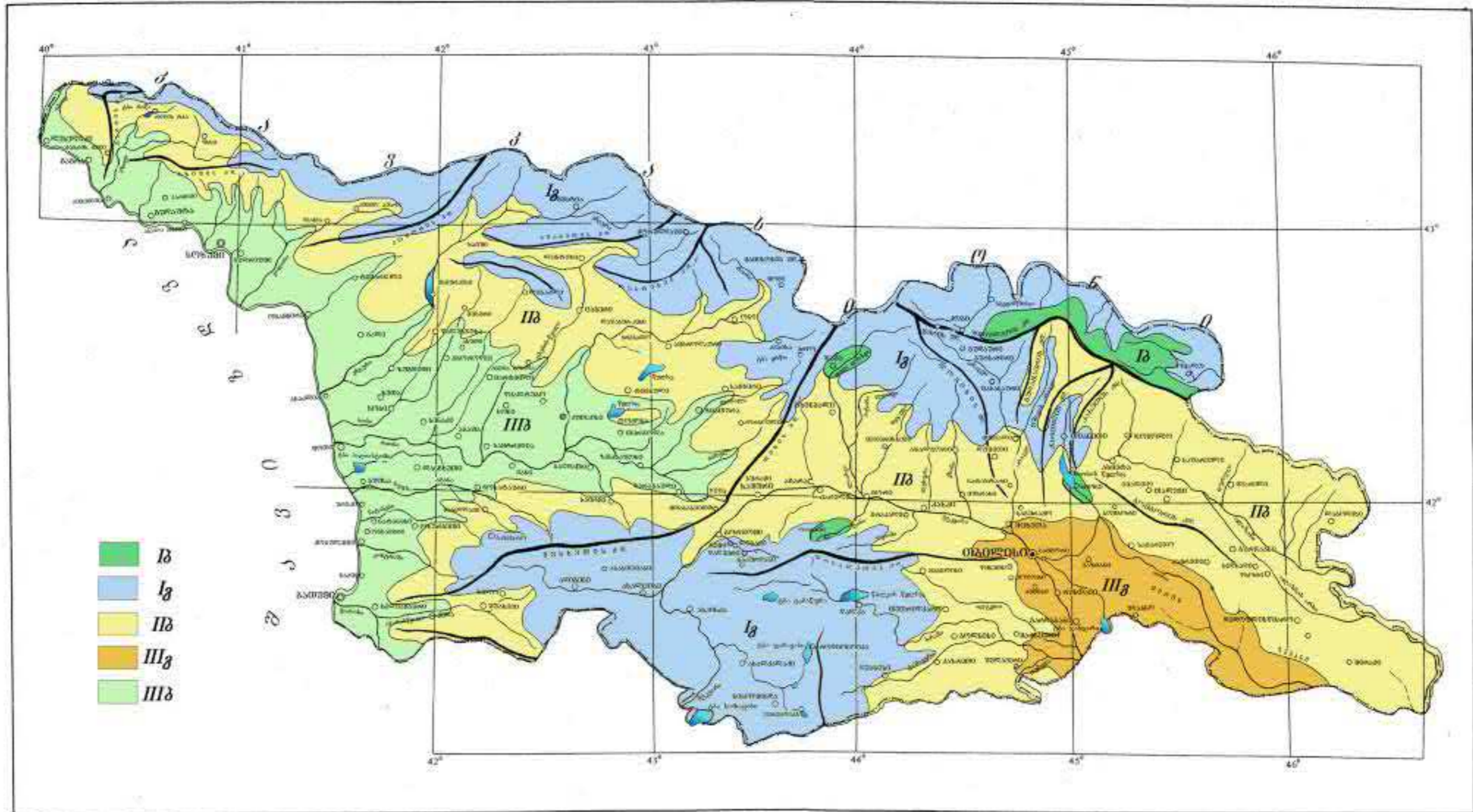
სადგური	ქარის მიმართულებისა და შტილის განმეორებადობა (%) წელიწადში								
	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	შტილი
ქობულეთი	2	23	13	8	7	30	11	6	20



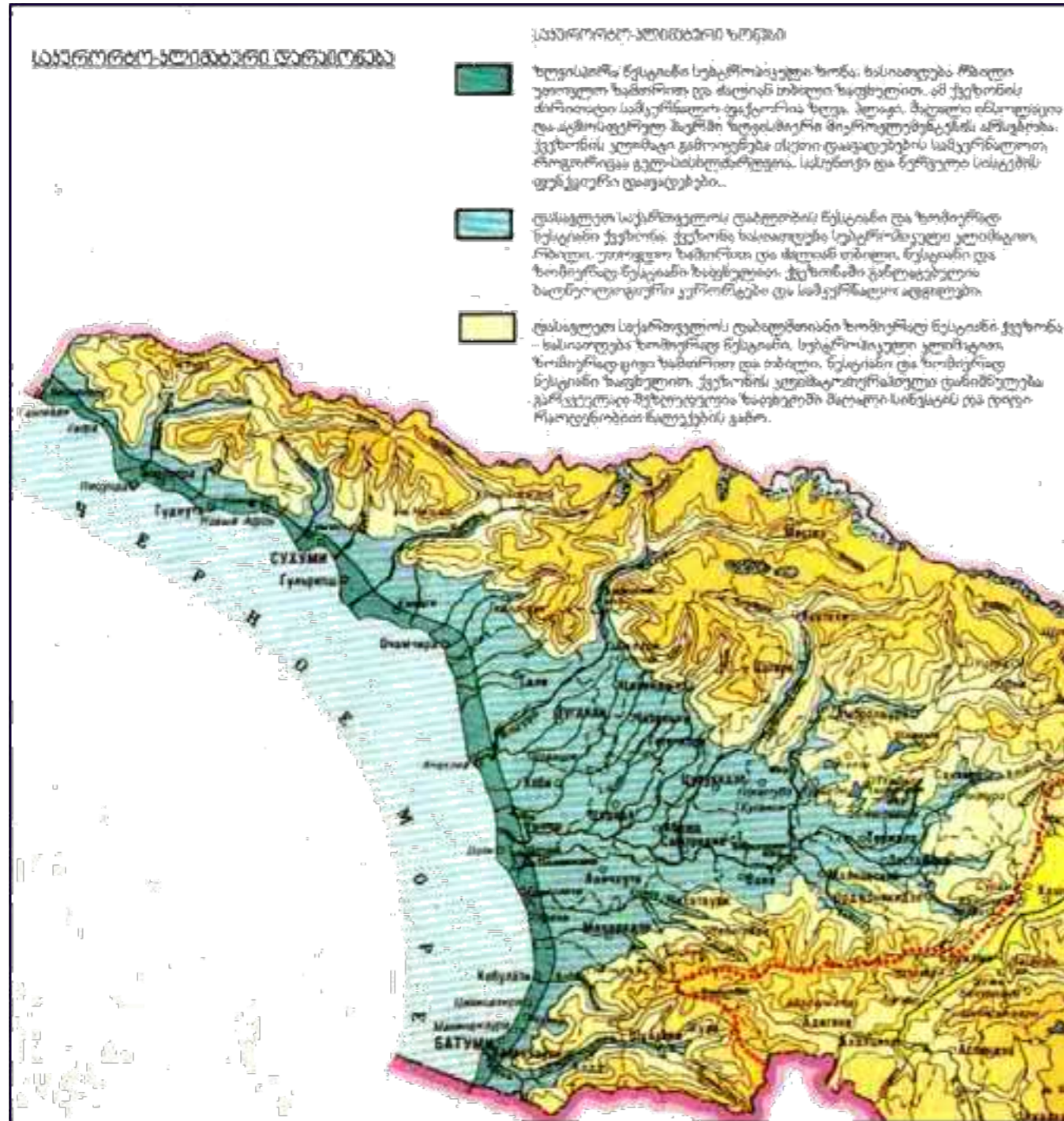
აქვე მოყვანილია საქართველოს ტემპერატურული დახასიათების და საკურორტო-კლიმატური დარაიონება, დასავლეთსაქართველოს კლიმატური დარაიონების, მზის ინსოლიაციის, ნალექების განაწილების და ქარის საშუალო სიჩქარეების სქემები. (იხ სქემა 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.)

სქემა 1

საქართველოს ტერიტორიის საშუალებლო კლიმატური დარაიონება



სქემა 2 საქართველოს საკურორტო-კლიმატური დარაიონება



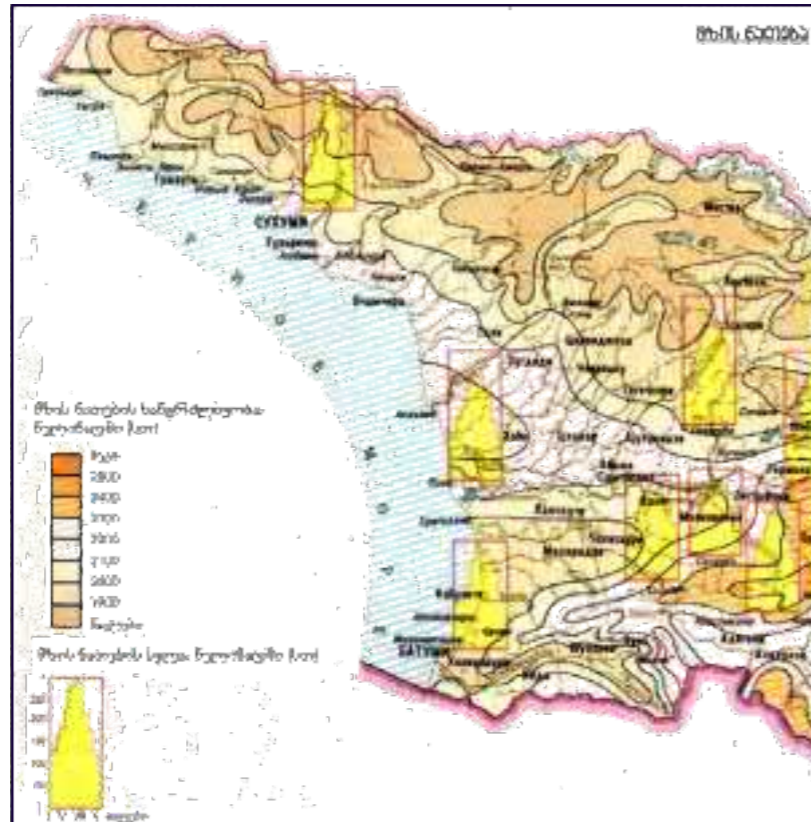
სქემა 3 დასავლეთ საქართველოს ტემპერატურული დახასიათება



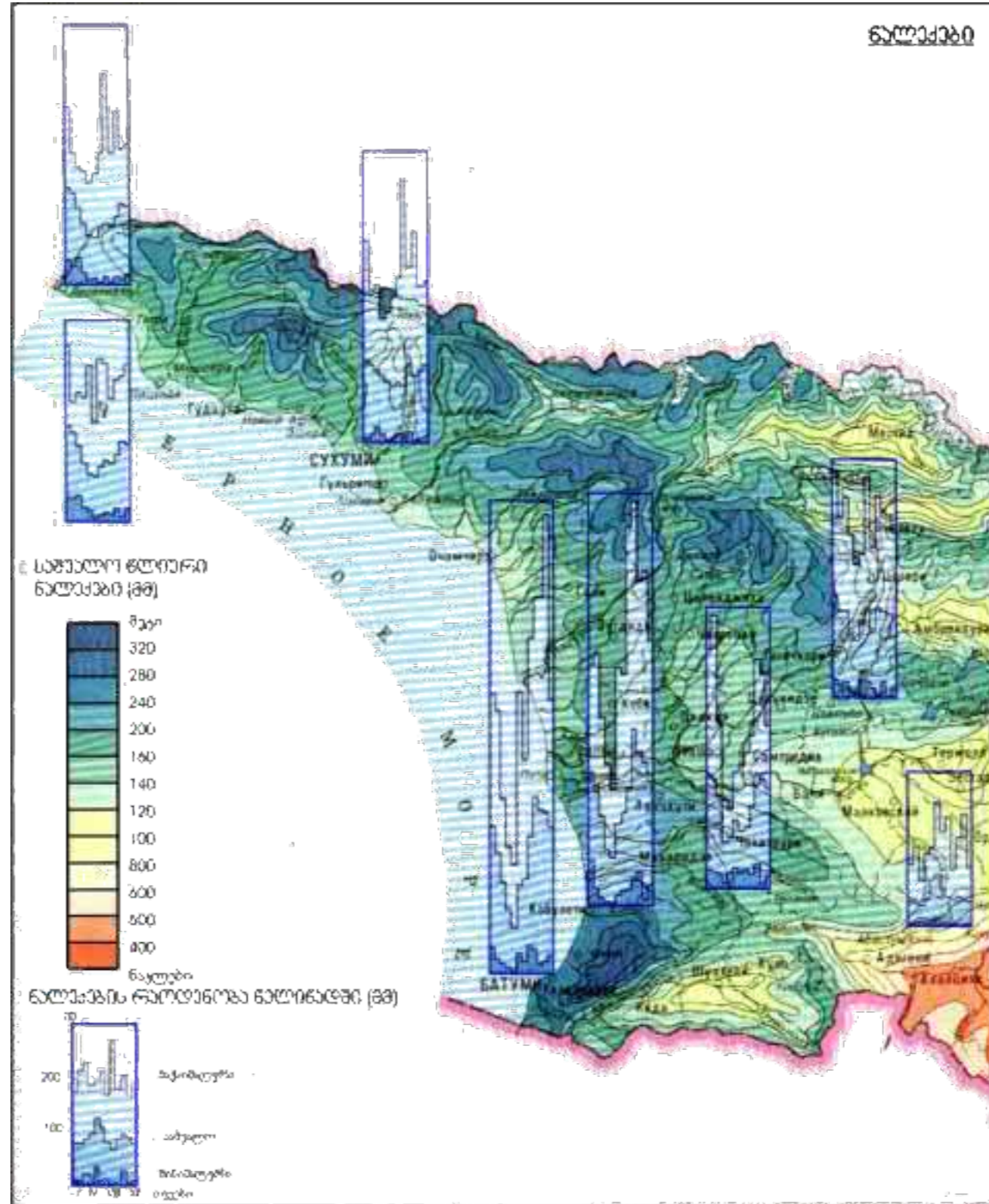
სქემა 4 დასავლეთ საქართველოს კლიმატური დარაიონება



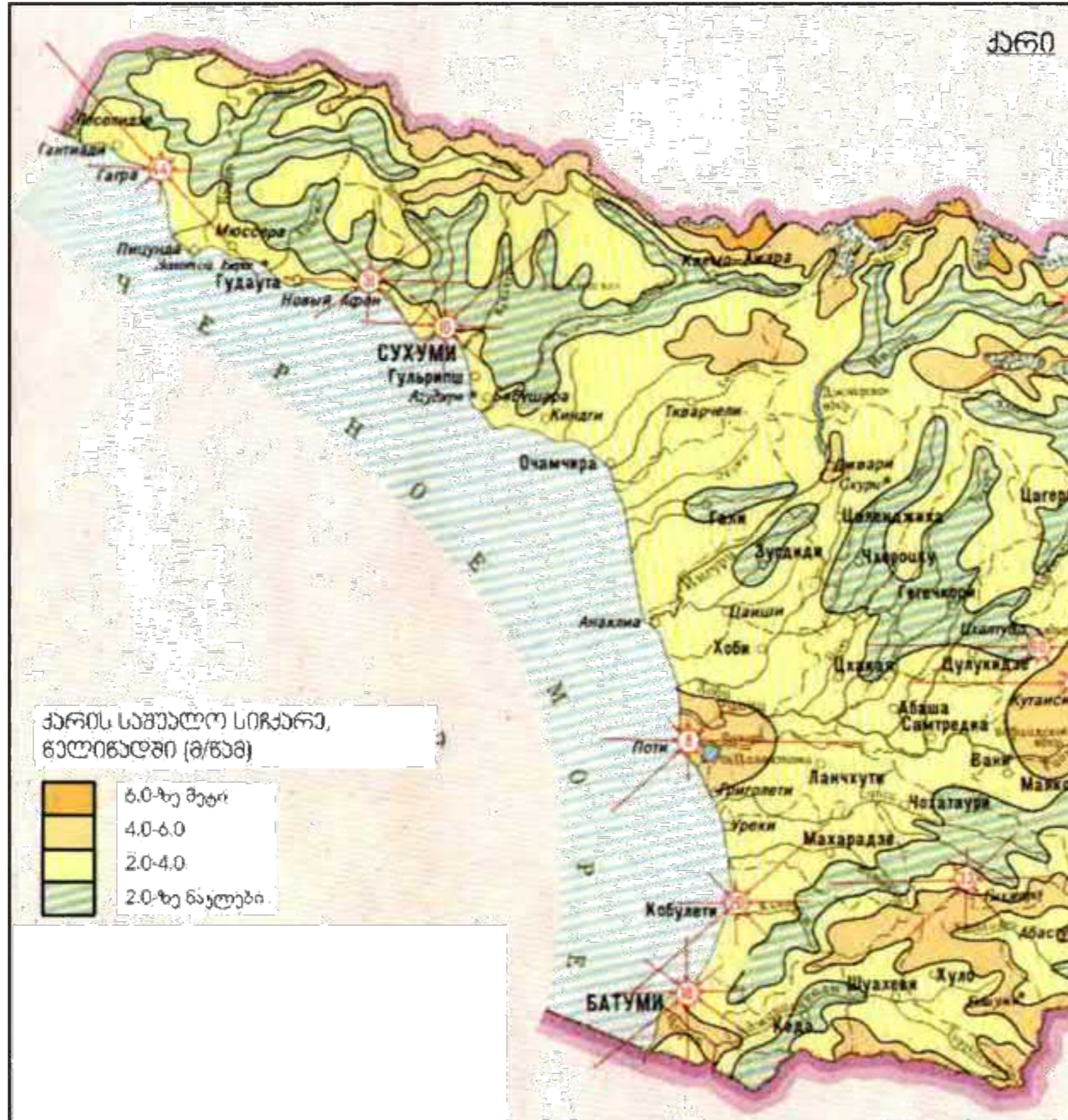
სქემა 5 შპს ინსოლიაცია დასავლეთ საქართველოში



სქემა 6 ნალექების განაწილება



სქემა 7 ქარის საშუალო სიჩქარეები დასავლეთ საქართველოში

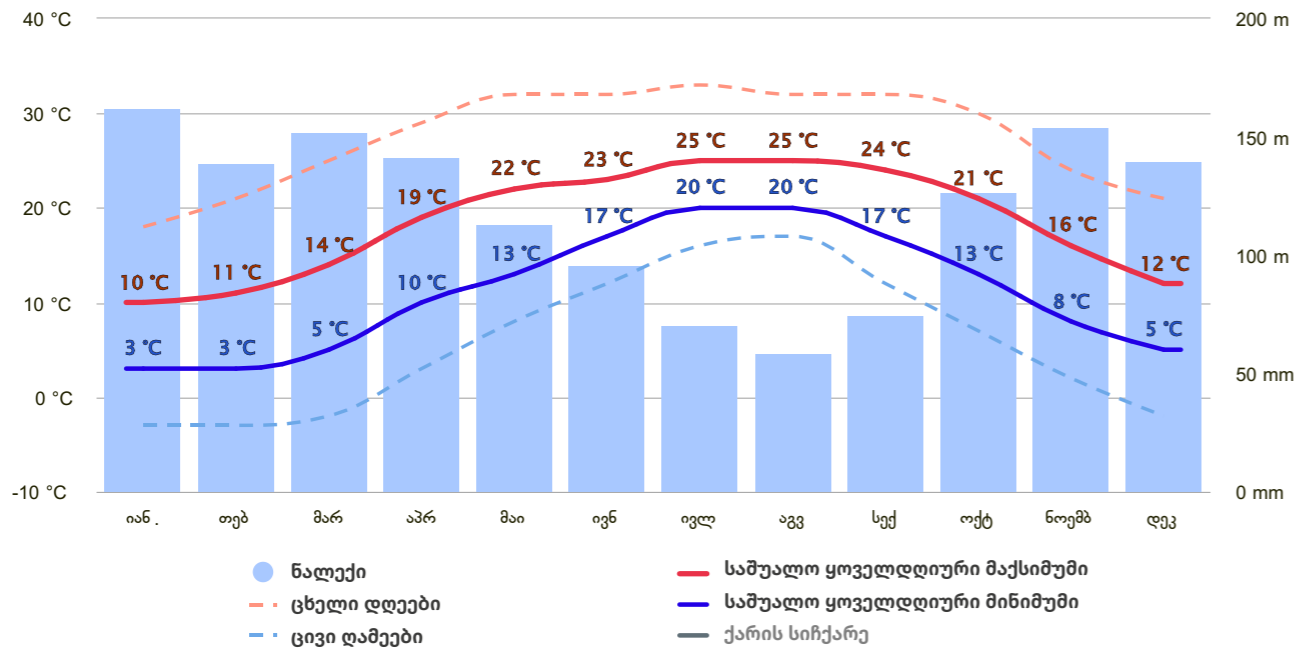


ქობულეთი.

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა,
 საქართველო, 41.82°ჩრ. 41.78°აღმ., 3ზღ.დ.

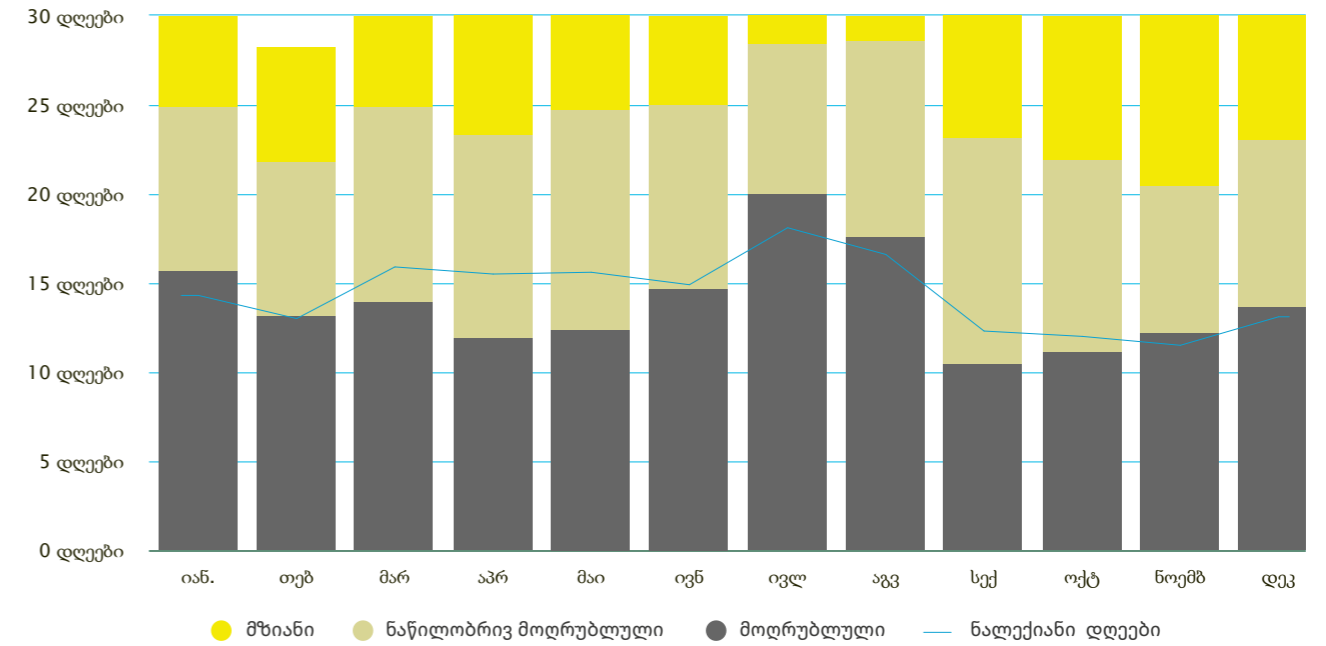
meteoblue-ს კლიმატის დიაგრამები ეფუძნება ბოლო 30 წლის განმავლობაში ამინდის სიმულაციის საათობრივ დაკვირვებას და ხელმისაწვდომია დედამიწის ნებისმიერი ადგილზე. დაკვირვებები გვაძლევენ ტიპურ კლიმატურ მახასიათებლებსა და მოსალოდნელ პირობებზე მინიმუმებს (ტემპერატურა, ნალექიანობა, მზიე და ქარი). იმიტირებულ ამინდის მონაცემებს აქვს სივრცითი გადაწყვეტის შესაძლებლობა დაახლოებით 30 კმ-ზე და არ შეუძლია ადაღინოს ადგილობრივი ამინდის ყველა ეფექტი, როგორცაა წვიმა-ელჭექით, ადგილობრივი ქარი, და ტორნადოები

საშუალო ტემპერატურა და ნალექიანობა



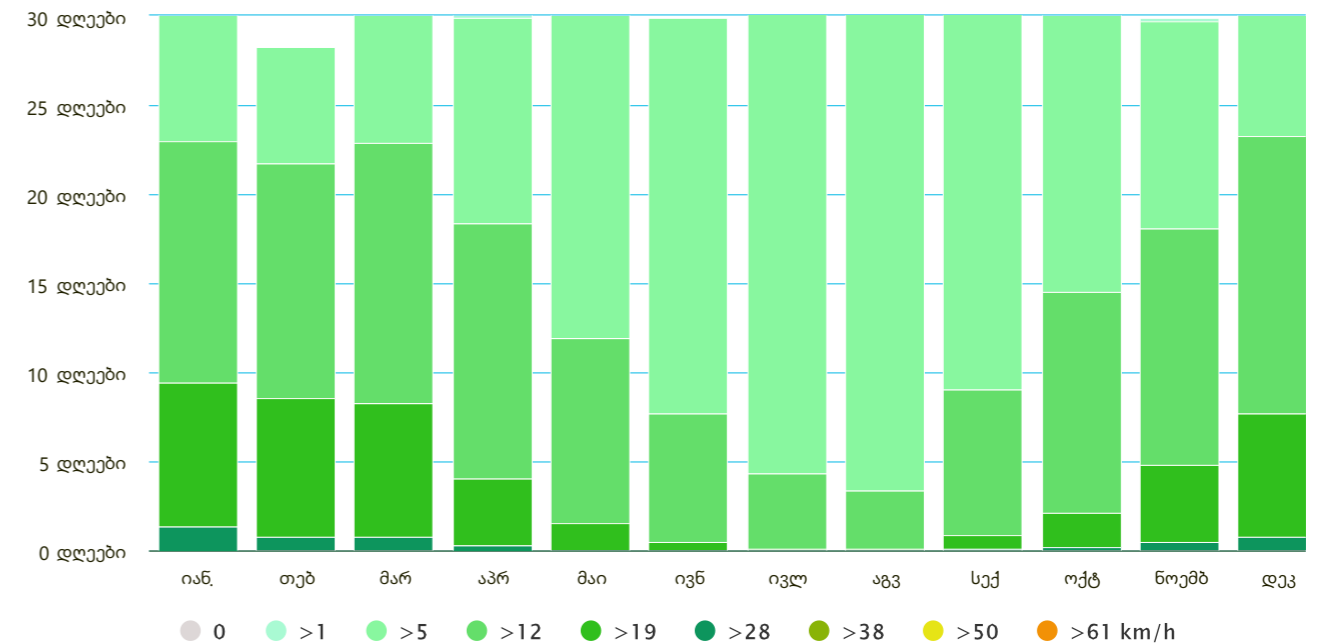
"საშუალო დღიური მაქსიმუმი" (მყარი წითელი ხაზი) გვიჩვენებს დღის საშუალო მაქსიმალურ ტემპერატურას ყოველთვიურად 41.81°ჩრ. 41.78°აღმ. მსგავსად, "დღიური საშუალო მინიმალური" (მყარი ლურჯი ხაზი) გვიჩვენებს საშუალო მინიმალურ ტემპერატურას. ცხელი დღეები და ცივი დღეები (წყვეტილი წითელი და ლურჯი ხაზებით გამოსახული) აჩვენებს საშუალო ტემპერატურას დღე-ღამის ყველაზე ცხელი და ყველაზე ცივი დღეებისას. თქვენ შეგიძლიათ 30 წელზე მეტი მონაცემების შეგროვება. შვებულების დაგეგმვის დროს, შეგიძლიათ წინასწარ განსაზღვროთ და მოემზადოთ ცხელი და ცივი დღეებისთვის. ქარის სიჩქარე პირდაპირ არ არის ნაჩვენები, თუმცა შეგიძლიათ ჩართოთ გრაფიკის ქვემოთ.

ღრუბლიანი, მზიანი და ნალექიანი დღეები



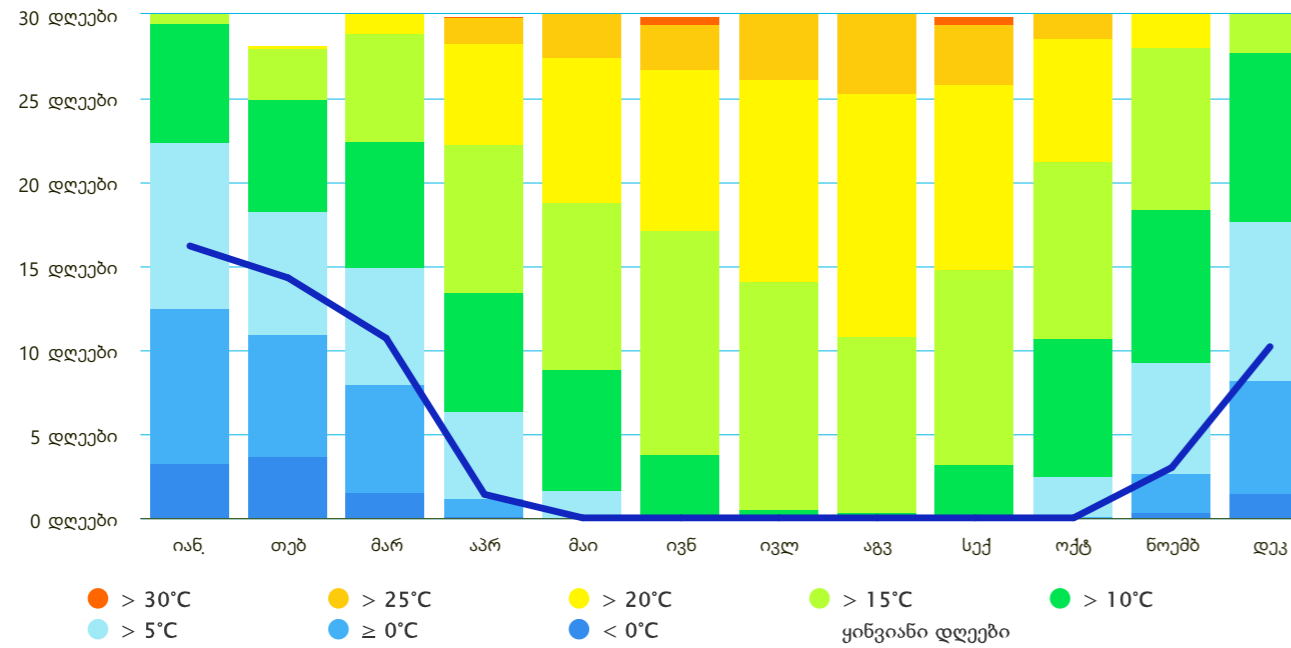
გრაფიკი გვიჩვენებს მზიან, ნაწილობრივ მოღრუბლულ, ჩამობნელებულ და წვიმიან დღეებს. დღეები სადაც ღრუბლიანობა 20%-ზე ნაკლებია განიხილება როგორც მზიანი დღე. 20დან-80ღე ღრუბლიანობა განიხილება ნაწილობრივ მოღრუბლულობად. ხოლო 80%-ზე მეტი მოღრუბლულობა კი განიხილება როგორც ძლიერ მოღრუბლულობა.

ქარის სიჩქარე



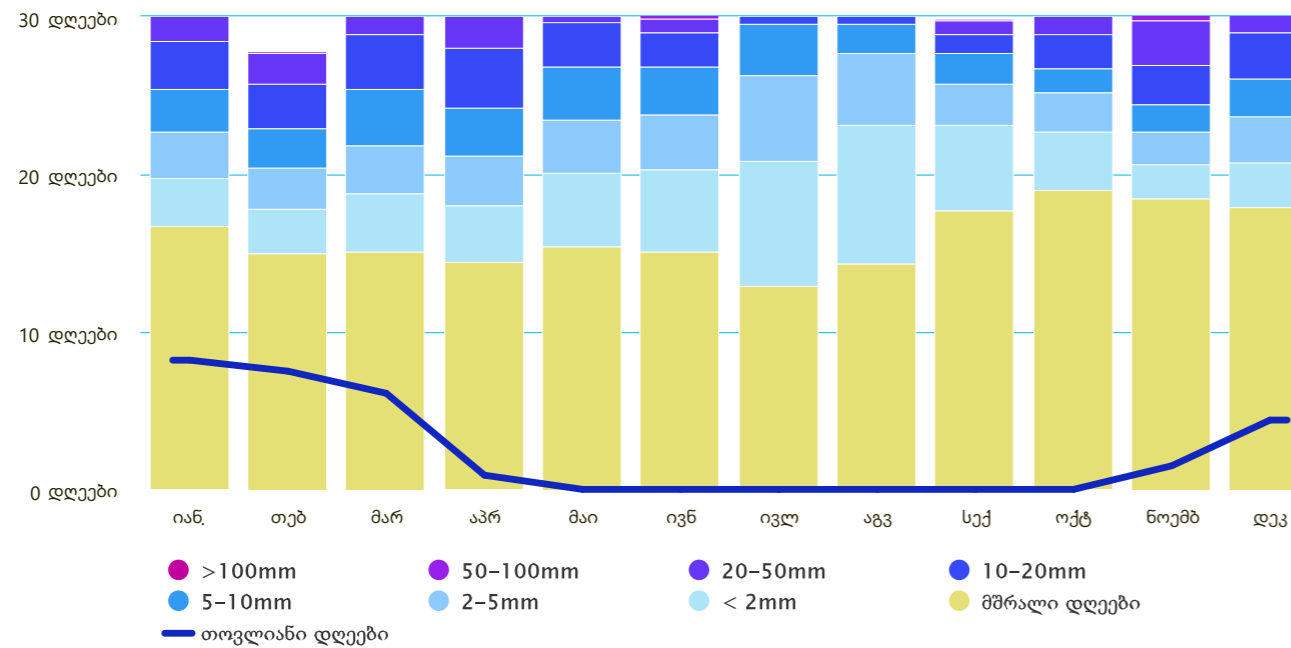
• დიაგრამა 41.81°ჩრ. 41.78°აღმ.-თვის აჩვენებს დღეებს თვის განმავლობაში, რომლებშიც ქარი აღწევს გარკვეულ სიჩქარეს.

მაქსიმალური ტემპერატურა



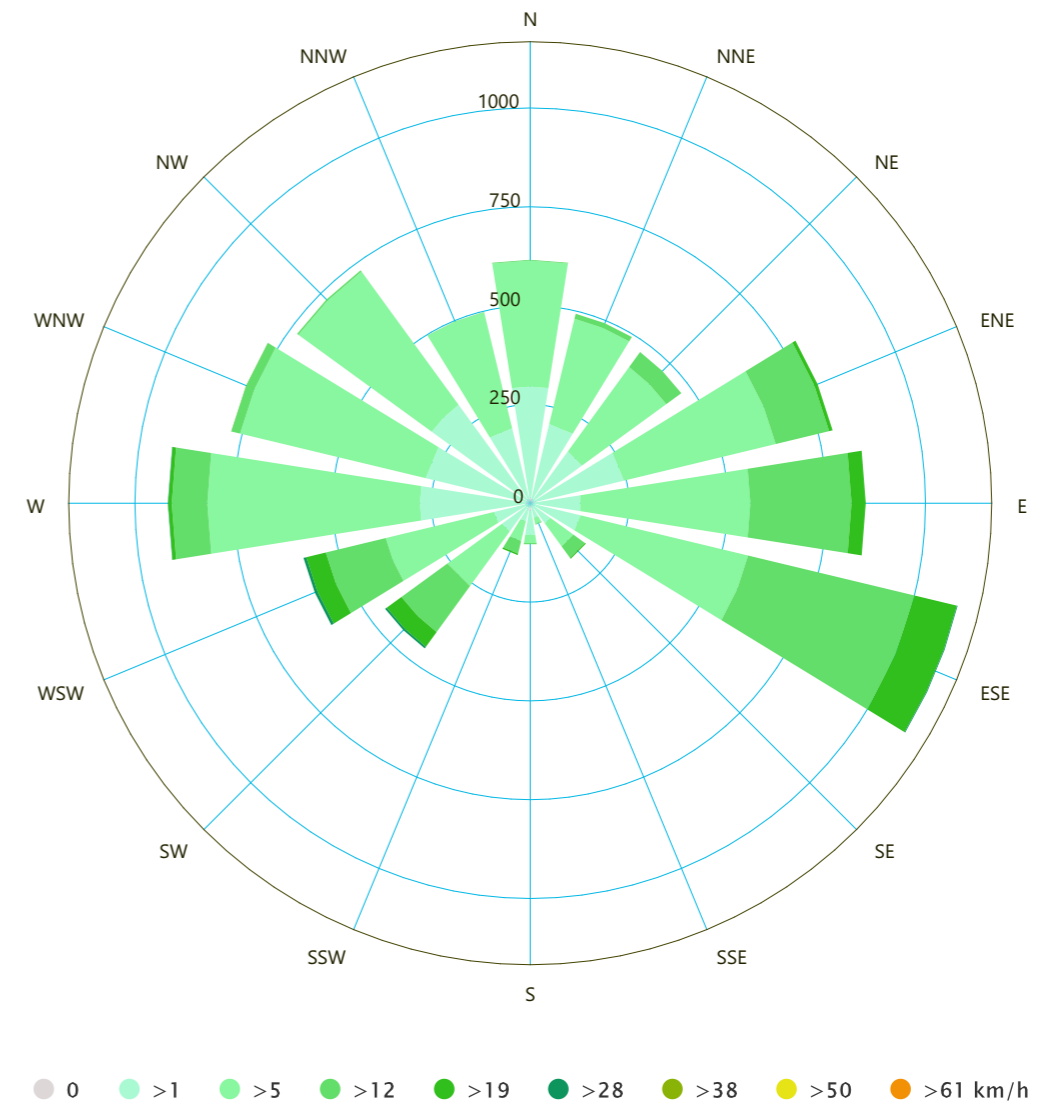
მაქსიმალური ტემპერატურის დიაგრამა 41.81°ჩრ. 41.78°აღმ. გვიჩვენებს ტემპერატურის სხვადასხვა მარცხვლავს ერთი თვის განმავლობაში. ღუბაი, ერთ-ერთი ყველაზე ცხელი ქალაქი დედამიწაზე, თითქმის არც ერთი დღე ტემპერატურა 40 ° C ქვემოთ არ ჩამოდის ივლისში.

ნალექების რაოდენობა



ნალექების დიაგრამა 41.81°ჩრ. 41.78°აღმ. გვიჩვენებს, თვის განმავლობაში ნალექების დღიურ რაოდენობას.

ქარის სიჩქარის ვარდი.



ქარის ვარდი 41.81°ჩრ. 41.78°აღმ.-თვის გვიჩვენებს, წელიწადში რამდენ საათს უბერავს ქარი მითითებული მიმართულებიდან. მაგალითად სამხრეთ-დასავლეთი: ქარი ქრის სამხრეთ-დასავლეთიდან (სდ) ჩრდილო-აღმოსავლეთისკენ (ჩა).

2.1.12 სეისმოლოგია გეოლოგია

ქ. ქობულეთის ტერიტორია მიეკუთვნება საქართველოს ბელტის დასავლეთის დაძირვის ოლქს. ტერიტორია ძირითადად აგებულია თანამედროვე (Q4) - ახალმაჯდვიური, ძველმაჯდვიური (პოლოცენი) და ზედა მეოთხეული Q3 - ახალ ევქსინური პლიაწური და დელტური ფხვიერი მეოთხეული დანალექებით. აღნიშნულ რეგიონში ნალექების დაგროვება დაკავშირებული იყო ტრანსგრესიებსა და რეგრესიებზე. დაახლოებით 30 მ-დან 100 მ-დე ნალექების დაგროვება უკავშირდება ახალეევქსინურ რეგრესიას, ხოლო უფრო ახალგაზრდა (15მ-დან-30მ-დე) ნალექების დაგროვება დაკავშირებულია პონტურ და კოლხურ რეგრესიებთან, რაც შეეხება სულ ზედა ფენას 15.0 მ სიღრმემდე ნალექების დაგროვება დაკავშირებულია ლაზურ ტრანსგრესიასთან.

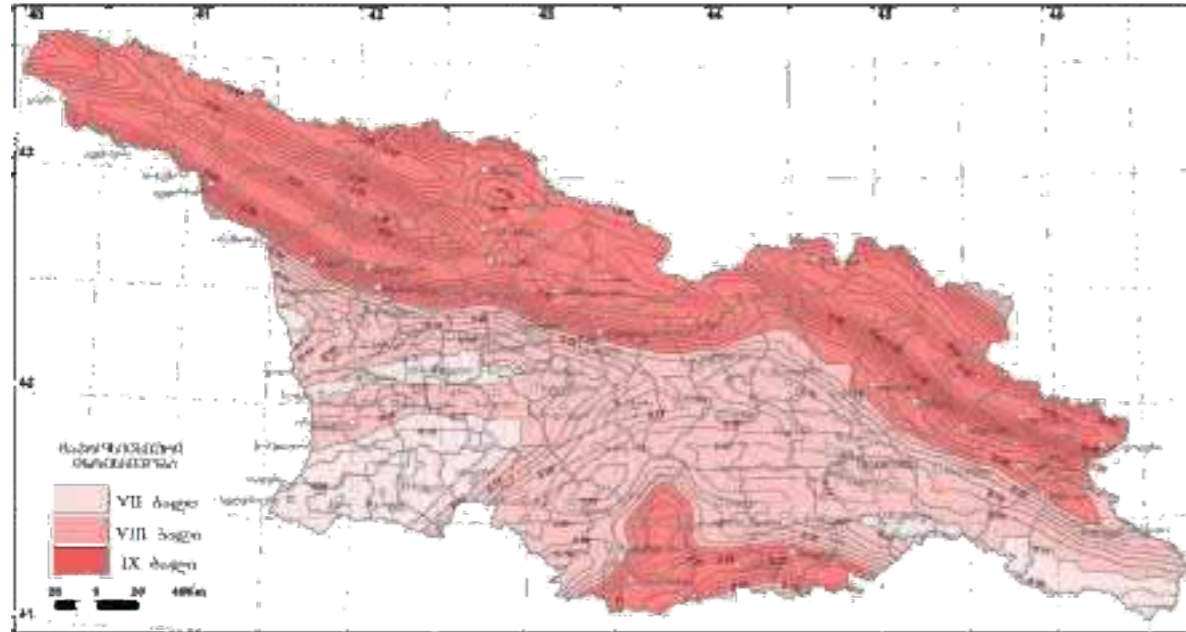
ქობულეთის ვაკე-დაბლობი სამხრეთიდან ისაზღვრება ციხისძირის ვულკანოგენური ქანებით აგებული ჭიუხით, ხოლო ჩრდილოეთიდან მდ. ნატანებით და წარმოადგენს უახლოეს ეპოქაში გაღუნულ ბლოკს, რომელიც ამჟამად განიცდის დაძირვას 2 მმ-მდე წელიწადში. თავის მხრივ კოლხეთის დაბლობის არეალში მორფოლოგიურად გამოიყოფა ლაგუნა-ჭაობის ზონა, ვიწრო შეღვი და ძველი სანაპირო ზვინული, რომელიც წარმოადგენს ფანაგორიის (ეგრისული ფაზა) რეგრესიის რელიეფს და გრძელდება ნაპირის გასწვრივ 10კმ-ზე.

გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით, გამოკვლეული ტერიტორია განთავსებულია კოლხეთის დაბლობის დასავლეთ დაბლობებზე, აკუმულატიურ ზღვისპირა დაბლობებზე, ზედაპირი სწორია, თითქმის ბრტყელი, ზღვისკენ ოდნავ დახრილი.

სეისმური დარაიონების რუკის შესაბამისად ტერიტორია მიეკუთვნება 8 ბალიან სეისმურ ზონას.

ილუსტრაცია # 3

სეისმური საშიშროების რუკა საქსიმადღურ პირობებში ანქარებასა და ბალებში



□ მონაცემები მოცემულია რაიონის კლიმატური პირობების შესახებ სნ და წ („სამშენებლო კლიმატოლოგია“, 36 01.05-08)-ზე დაყრდნობით:

- 1.ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა _ 80 ჩ;
- 2.ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა..... + 400 ჩ;
3. ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში) 79%;
4. ნალექების რაოდენობა წელიწადში 2685 მმ;
5. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა..... +14,40 ჩ;
6. ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში 231 მმ;
7. თოვლის საფარის წონა 0,5 კპა;
8. ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში 1316 მმ;
9. თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი 10

10. ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობები:

5 წელიწადში ერთხელ 0,30 კპა;

20 წელიწადში ერთხელ 0,38 კპა;

11. ქარის მახასიათებლები, ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელია:

წელიწადში ერთხელ 17 მ/ წმ;

5 წელიწადში ერთხელ 22 მ/ წმ;

10 წელიწადში ერთხელ 24 მ/ წმ;

15 წელიწადში ერთხელ 25 მ/ წმ;

20 წელიწადში ერთხელ 28 მ/ წმ;

12. გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე 0 სმ.

- მეწყერული დაზიანებისა და საშიშროების თვალსაზრისით არეალი მიჩნეულია საშუალო რისკის ღონისად და მიეკუთვნება 0,1-0,3 კატეგორიას. მიუხედავად იმისა, რომ მეწყერული დაზიანების საშიშროების თვალსაზრისით საქართველო უმაღლესი რისკის ზონაში გადის მთელი კავკასიის მასშტაბით, აჭარის რეგიონში კერძოდ კი ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე რისკის დონე განისაზღვრება როგორც საშუალო. საპროექტო ტერიტორია არ შედის საქართველოში არსებულ 53 ათასი მეწყერული უბნის ზონაში, რასაც მნიშვნელოვანწილად განაპირობებს ამ არეალში არსებული

ილუსტრაცია # 4

საქართველოს ტერიტორიის დარაიონების რუკა მეწყერებით დაზიანებისა და საშიშროების რისკის მიხედვით



2.1.13 დაგეგმვისწინა მდგომარეობა

2.1.13.1. სივრცითი დაგეგმვის მიზნები და პრინციპები

სივრცითი დაგეგმვის მიზნებსა და პრინციპებს, ზოგადად, აყალიბებს საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“. საყოველთაო, უნივერსალური მიზნების გარდა, კონკრეტულ შემთხვევაში დაგეგმვა-დაპროექტების მიზნებად მიჩნეულია:

- მდგრადი და დაბალანსებული განვითარების მიღწევა;
- მიმზიდველ, კონკურენტუნარიან, თანამედროვე დონის დაბალი ინტენსივობის განაშენიანების ჩამოყალიბება;
- დივერსიფიცირებული ტურიზმის განვითარება და მართვა Covid-ეპიდემიასთან დაკავშირებული შეზღუდვების გათვალისწინებით

შპს „დრიმლენდ ოაზისი“-ის გეგმარებითი ერთეულის განვითარება და დაპროექტების პრინციპები კონკრეტულ შემთხვევაში გულისხმობს შემდეგს:

- დასახული მიზნების მისაღწევად, ერთი ტაქსონომიური საფეხურით უფრო მაღალი ურბანისტული კონტექსტის გათვალისწინება;
- სხვადასხვა მხარის ინტერესთა შეჯერება;
- გარემოსდაცვითი მოთხოვნებისა და სხვა ქალაქთმშენებლობითი შეზღუდვების გათვალისწინება;
- ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების პრიორიტეტულობა;
- უძრავი ქონების კანონიერი მესაკუთრეების კონსტიტუციური უფლებების დაცვა და, საჭიროებისამებრ, კომპრომისული წინადადებების შეთავაზება და სხვა.
- მაკომპენსირებელი ღონისძიებების ადგილობრივ თვითმმართველობასთან შეთანხმებით და გეგმაზომიერათ განხორციელება.

2.1.13.2. ზემდგომი გეგმები.

საქართველოში სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა-დაპროექტების ფრაგმენტული პრაქტიკის პირობებში, შპს „დრიმლენდ ოაზისი“-ის გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება ეფუძნება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის რუკებს, რომელიც დამტკიცებულია ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ.

2.1.14 სოციოლოგიური კვლევა

სოციოლოგიური კვლევები და მათი ქალაქთმშენებლობითი ინტერპრეტაცია თანამედროვე ეტაპის ურბანული განვითარების აუცილებელ სტადიას წარმოადგენს. ეს ეხება ნებისმიერი მასშტაბის დასახლებას - ისეთ მცირესაც, როგორც ჩვენს შემთხვევაში წარმოდგენილი გეგმარებითი ერთეულია.

ამდენად, განაშენიანების დეტალური დაგეგმარების პროექტის შემუშავების საპროექტო დოკუმენტაციის,, - ფარგლებში ჩატარებული სოციოლოგიური კვლევის მონაცემები ემსახურება როგორც ზოგადი სტატისტიკური სურათის წარმოდგენას, ისე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების სტადიაზე ოპტიმალური გადაწყვეტილებების შეთავაზებას.

სოციოლოგიური კვლევა, ანკეტური გამოკითხვის ფორმით, ჩატარდა 2021 წლის 01-05 ნოემბერს, სოციოლოგ თამარ დობორჯგინიძის მიერ. კვლევას წინ უსწრებდა პროექტში მონაწილე სხვადასხვა მიმართულებების სპეციალისტების ჩართული დაკვირვება ადგილზე, რამაც ხელი შეუწყო ანკეტების კითხვების მიზანდასახულ ჩამოყალიბებას.

კვლევის მსვლელობაში ყურადღება გამახვილდა საკუთრივ გეგმარებითი ერთეულზე მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობაზე - მისი ტურისტული მიმზიდველობისა და განვითარების მდგომარეობის გამო.

სრულად იხ. დანართი: ფურც. გდგ.დ 38/41 __ სოციოლოგიური კვლევა

3 განაშენიანების დეტალური გეგმა (პროექტი)

3.1 გდგ პროექტის ანოტაცია

3.1.1 გდგ პროექტის მიზანი და ამოცანები

გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმვის მიზანი და შესაბამისად გდგ მიღების მიზანია ადეკვატურად უპასუხოს გეგმარებით ერთეულში დაგეგმვის საჭიროებებს, აღნიშნულისთვის აუცილებელია გეგმარებით ერთეულში საბაზისო მონაცემებისა და სავსე კვლევების საფუძველზე, განვითარების საერთო და შეჯერებული ხედვის ჩამოყალიბება, შესაბამისი სტრატეგიის (პრიორიტეტები და რიგითობა) შემუშავება და განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ასახვა, რათა შემდგომ გდგ იმპლემენტაციის ეტაპზე, მიღწეულ იქნას გეგმარებითი ერთეულის დაბალანსებული და მდგრადი განვითარება, კერძო ინვესტიციების ფარგლებში.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, გდგ უნდა უპასუხოს შემდეგ ამოცანებს:

გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმვის მიზნის მისღწევად, საჭიროა გადაჭრილ იქნას შემდეგი სახის დაგეგმვის ამოცანები:

- კერძო და საჯარო ინტერესების, მათ შორის დარგთაშორისი კონფლიქტების, დაინტერესებული მხარეების მოსაზრებების მაქსიმალური დაახლოვება და ურთიერთშეთანხმება გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმარების მართვის საკითხებში;
- შპს "დრიმლენდ ოაზისი"-ის საპროექტო დავალების გათვალისწინებით დადგენილი პარამეტრების ცვლილება და მიმდებარე გარემოსთან ცვლილებებით გამოწვეული ასპექტების სრულყოფილად ადაპტაცია.
- გეგმარებით ერთეულში შემავალი ნაკვეთის დაყოფა გადასასვლელი გზის მოწყობის მიზნით (იხ.რუკა ნაკვეთების მონაცვლეობის გეგმა: გდგ-გ 26.)
- გეგმარებით ერთეულის მაქსიმალურად გამწვანება.
- გეგმარებით ერთეულის საინჟინრო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა.
- საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ქვეპუნქტის შესაბამისად მაკომპენსირებელი ღონისძიების გატარება

3.1.2 გდგ კონცეპციის შინაარსი

განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი კოდექსის თანახმად წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ქალაქმშენებლობითი დაგეგმვის მეორე საფეხურის დოკუმენტს, რომლითაც ხორციელდება განაშენიანების რეგულირება.

შპს „დრიმლენდ ოაზისი“-ის მიერ ინიცირებულ იქნა განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება, მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებული რიგითობის დაცვით. სწორედ ამ დოკუმენტით იქნება დარეგულირებული კოდექსის 41-ე მუხლით გათვალისწინებული ყველა პარამეტრი და შეიქმნება სამართლებრივი საფუძვლები მშენებლობის ნებართვის გაცემისთვის.

განაშენიანების დეტალური გეგმა ფიზიკური სახით წარმოადგენს ერთ პლანშეტზე დატანილ ტერიტორიის გამოყენების რუკას (შესაბამისი გეგმარებითი პარამეტრებით) და განაშენიანების მართვის რეგლამენტს. ზონირება წარმოადგენილია როგორც დარგობრივი კანონმდებლობის შესაბამისად, ისე ძირითადი დებულებების შესაბამისად. ქ. ქობულეთის განაშენიანების გენერალური გეგმით სამშენებლო ტერიტორიაზე დადგენილია ერთი ძირითადი ზონა - ლანდშაფტის ტერიტორიის ზონა, რომელიც გდგ პროექტის ფარგლებში ცვლილებას განიცდის როგორც ზონის ასევე დადგენილი პარამეტრების ცვლილების სახით. (იხილეთ ცხრილი #4)

არსებული მდგომარეობიდან გამომდინარე, განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი იზღუდება გეგმარებითი ერთეულის საზღვრებით, მაგრამ გეგმარებითი ერთეულის დადგენილი პარამეტრების ცვლილების მოთხოვნის (საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ქვეპუნქტის შესაბამისად) მიზნით გდგ პროექტის განხილვის საგანია მაკომპენსირებელი ღონისძიების გატარება, რაც კანონმდებლობითაა დაშვებული.

გეგმარებითი ერთეულისა და მიმდებარე ტერიტორიების განვითარების მიზნით კერძო ინიციატივით შემოთავაზებულია ინვესტორის ხარჯით მაკომპენსირებელი ღონისძიების გატარება და მისი არსი შემდეგია: მაკომპენსირებელი ღონისძიების ფარგლებში საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე სამხრეთის მხრიდან ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სარგებლობაში არსებულ საზოგადოებრივ სკვერს (კოდით 20,42,01,601) ჩაუტარდება სარეზიდენციო სამუშაოები და განახლება კეთილმოწყობილი სკვერის სახით, სადაც მოეწყობა საფეხმავლო ბილიკები, ბავშვთა გასართობი ზონა, გაზონები, გადირგვება და დაირგვება სხვადასხვა ხე-ნარგავები, სკვერის განათებები, რაზედაც ინიციატორის მიერ დაიხარჯება 100000 ლარი.

ასევე საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთის მხრიდან საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში განვითარდება 4 მ. სიგანის მქონე საფეხმავლო გზა საერთო ფართობით 363,3 კვ.მ. საერთო ჯამში დაგეგმილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გატარება გათვალისწინებულია 8570,3 კვ.მ ფართის ტერიტორიაზე რაც შეადგენს გეგმარებითი ერთეულის 55%.

ცხრილი #4)

მოთხოვნილ ზონაში დადგენილი პარამეტრები და მათი ცვლილება		
კოეფიციენტი	დადგენილი პარამეტრები	მოთხოვნილი პარამეტრები
კ-1	0,2	კ-1=0,2 მოშენების ფართობი 3123,6 კვ.მ (რჩება უცვლელი)
კ-2	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლეა 15 მ* <small>(გამონაკლისი რეგულირდება გდგ-ით)</small>	კ-2= 3,0 მოშენების ინტენსივობის ფართობი 46854,0 კვ.მ <small>(მოთხოვნილია კ-2 კოეფიციენტის და სიმაღლის გაზრდა H= max.120.5 მ.)</small>
კ-3	კ-8	კ-3= 0,2 გამწვანების ფართობი 3123.6 კვ.მ <small>(მოთხოვნილია კ-3 კოეფიციენტის შემცირება)</small>

3.1.3 ეფექტიანობის შეფასება

გდგ პროექტზე მუშაობის მსვლელობაში შეფასდა ყველა ქალაქმშენებლობითი წინადადებების ძირითადი ვერსიები და მათი ალტერნატივები, ძლიერი და სუსტი მხარეების, შესაძლებლობების და საფრთხეების განხილვის საფუძველზე. შემდგომ (III) ეტაპზე გათვალისწინებულია ზემოთაღნიშნული ქალაქგეგმარებითი გადაწყვეტილებისა და მათი ალტერნატივების ეფექტიანობის შეფასება, რაც გულისხმობს საჭიროების შემთხვევაში თითოეული კონცეფციური წინადადების უფრო დეტალურ განხილვას დაინტერესებულ მხარეებთან ერთად. კონსულტაციების საფუძველზე შეირჩევა ოპტიმალური ვარიანტი. დაგეგმილი ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებები შეფასდება ხარჯეფექტურობის/მომგებიანობის თვალსაზრისით. ეს გულისხმობს, სახელმწიფოს მიერ წლების მიხედვით დაგეგმილი კაპიტალური და ინფრასტრუქტურული დანახარჯების და შედეგად გარემოს გაუმჯობესებით მიღებული გარდობილი შემოსავლების გადათვლას და შედეგების ფინანსურ ანალიზს.

შემოსავლების გადათვლა მოხდება შპს „დრიმლენდ ოაზისი“-ის მიერ შემოთავაზებული უძრავი ქონების ფუნქციური განვითარების პროგრამის მიხედვით. კერძოდ, გაანალიზდება მრავალფუნქციური ობიექტის მშენებლობის/განვითარების შედეგად სახელმწიფოს მიერ მიღებული შემოსავალი. გადასახადების დათვლისას გამოვიყენებთ ოთხ ძირითად გადასახადს:

1. დღგ (დამატებული ღირებულების გადასახადი რომელსაც სახელმწიფო მიიღებს მრავალფუნქციური ობიექტის შემოსავლებიდან);
2. ქონების გადასახადი;
3. საშემოსავლო გადასახადი (დასაქმებულთა შემოსავლებიდან);
4. მოგების გადასახადი;

რაც შეეხება დანახარჯებს, რომელსაც გასწევს ინიციატორი მათ გამოსათვლელად ვეყრდნობით შპს „დრიმლენდ ოაზისი“-ის განვითარების პროგრამას და დასახულ პროექტებს.

სრულად იხ. ფურც: გდგ.დ 36/37...დაგეგმვის ეფექტიანობა და ხარჯთსარგებლიანობა.

3.1.4 ლიმიტაციები (მუზღუდვები და დაბრკოლებები)

ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების პროცესში გასათვალისწინებელია გეგმარებითს ერთეულზე გავრცელებული და დაპროექტების მსვლელობისას გასავრცელებელი ლიმიტაციები, ანუ, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სივრცითი განვითარების მუზღუდვები, შესაბამისი რეჟიმები და სხვა სახის სავარაუდო დაბრკოლებები. ამ მხრივ, შპს „დრიმლენდ ოაზისი“-ის გეგმარებითი ერთეულის მიმართ, მისი მდებარეობისა და კონფიგურაციის გამო, განისაზღვრა რამოდენიმე ლიმიტაცია. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეპციის დაპროექტებისას, გასათვალისწინებელია შემდეგი მიმართულებების ლიმიტაციები:

- ორგანიზაციულ-სამართლებრივი;
- სოციალურ-დემოგრაფიული;
- გარემოსდაცვითი;
- საინჟინრო-ინფრასტრუქტურული;
- კონკურენტული;
- საფინანსო-ეკონომიკური;
- ქალაქგეგმარებითი.

3.1.5 გარემოს დაცვითი შეფასება

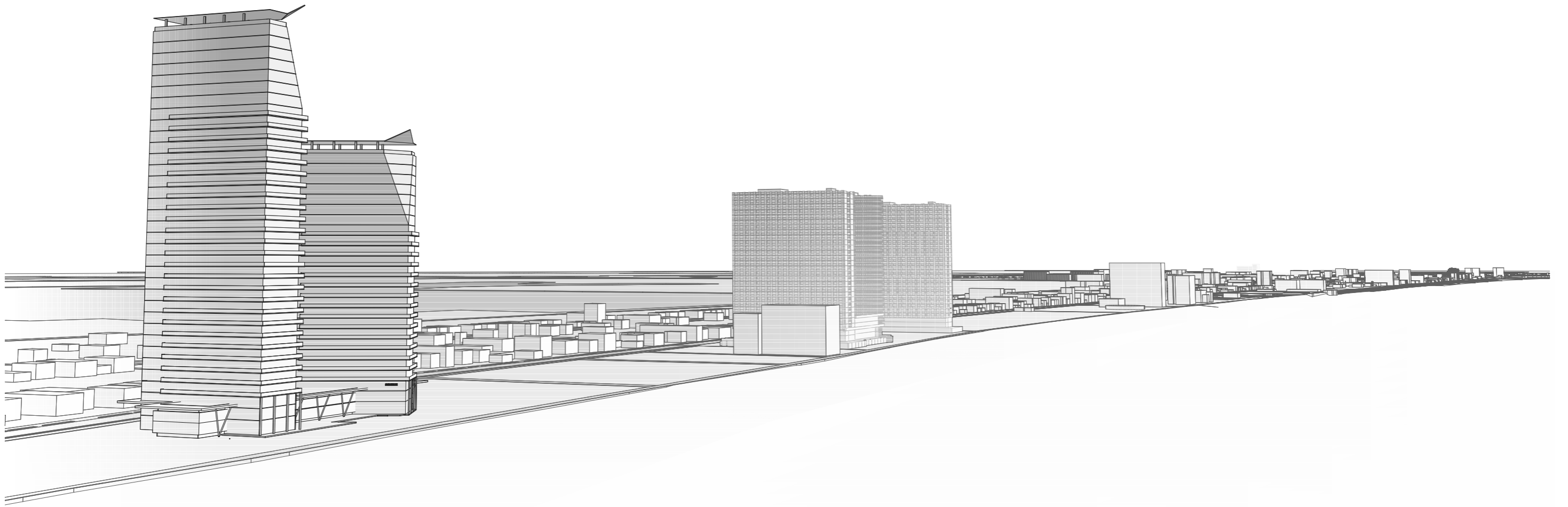
წარმოდგენილ სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ანგარიშში განხილულია ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 21/09/2021 წლის #01-06 1038 ბრძანებით დამტკიცებული გეგმარებითი დავალებისა და საქართველოს კანონის „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით“ გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ასპექტები. გდგ კონცეფციის კვლევის ეტაპზე ჩატარდა განაშენიანების დეტალური გეგმის სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების სკრინინგის პროცედურა, რომელიც აწარმოა შპს „დრიმლენდ ოაზისი“-ს დავალებით და შპს "არტ-დიზაინი"-ს დაკვეთით ლევან ზაზაძემ და კახა ბახტაძემ.

სრულად იხ. დანართი: სკრინინგის ანგარიში.



დასახილვები

ბანაშინანების დატანის ბაზის ზომები



4 დანართები

4.1. საბაზისო მონაცემთა მატრიცა და მათი ანალიზი

4.1.1 საბაზისო მონაცემთა მატრიცა დანართი #1

ფიზიკური გარემო

#	დარგი/სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი
სივრცით-ტერიტორიული მონაცემები					
1.					
1.1.	ორთო-ფოტოფიქსაცია	<p>გდგ მიზნებისთვის: მ 1:5000-1:10000 შესაბამისი გარჩევადობის აეროფოტო.</p> <p>გდგ მიზნებისთვის: მ 1:500-1:1000 შესაბამისი გარჩევადობის აეროფოტო.</p> <p>პროექცია აგებული უნდა იყოს საქართველოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემაში.</p> <p>პროექციის აუცილებელი ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> საკოორდინატო ბაღე (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით); <input type="checkbox"/> მუნიციპალიტეტის, დასახლების და/ან მისი ნაწილების ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების (არსებობის შემთხვევაში), და გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები. <input type="checkbox"/> ინტერეს-წერტილები ტექსტურად (გზათა/ქუჩათა ქსელი; კულტურისა და დასვენების; რელიგიურ-საკულტო; ადმინისტრაციული, საგანმანათლებლო, სამაშველო და სხვა დაგეგმარებისთვის მნიშვნელოვანი ობიექტები), ტაქსონომიური დონის შესაბამისად. 	<p>ინ. რუკა გდგ.ა. 11 - ორთო-ფოტო, 1:1000 მასშტაბში</p> <p>ლიდარული სკანირება და საკვლევი არეალის ტოპოგეოდეზიური რუკა“</p>	<p>გადაღების პერიოდი - 25.05.2021</p> <p>გადაღება განხორციელდა ახლომანძილის დისტანციური ზონდირების მეთოდით (დრონი „Trimble UX 5H“) მიღებულ იქნა ტერიტორიის ორთოფოტოსურათი და ზუსტი წერტილოვანი ანაზომი ე.წ. „Point Cloud“ — სიხშირით 250 წერილი 1 კვ. მეტრზე (ყველა წერტილი ინტეგრირებულია საქართველოში მოქმედ GPS საკოორდინატო სისტემასთან - Geo Cors). ტერიტორიის ზოგადი აეროფოტოფიქსაცია (არაორთოგონალური გადაღება) განხორციელდა დისტანციური ზონდირების მეთოდით (დრონი DJI Phantom 2).</p> <p>ტოპოგრაფიული კვლევის შედეგად მიღებულია მაღალი სიზუსტის ორთოფოტოები და მათ საფუძველზე შედგენილია 1:500 მასშტაბის ტოპოგრაფიული რუკები.</p>	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შპს „რუკა მაინგი“</p> <p>ა(კ)იპ „საქართველოს სივრცითი განვითარების მართვის ინსტიტუტი“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: ლევან ნადარია, ვალიკო გონგაძე</p>
1.2.	გეოდეზიური	<p>გდგ მიზნებისთვის: ზოგადი გეოლოგიური (დარაიონების) მონაცემები, როგორც წესი მონაცემთა სიზუსტე მიიღება მ $\geq 1:10000$.</p> <p>გდგ მიზნებისთვის: საინჟინრო-გეოლოგიური მონაცემები, როგორც წესი მონაცემთა სიზუსტე მიიღება მ $\leq 1:10000$.</p> <p>ბუნებრივი ან/და ტექნოგენური პროცესების შედეგები, ასევე ამგვარი რისკების ქვეშ მყოფი ტერიტორიები, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.</p>	<ol style="list-style-type: none"> ზოგადი საინჟინრო გეოლოგია. (იხ. სეისმური საშიშროების რუკა გვ. გდგ.ტ26. --- (ილ.3/4) 	<p>საველე დაკვირვება. კამერალური კვლევა, რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების გამოყენებით.</p>	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შოთა ცხოვრებაშვილი ; რედაქტორი: ზურაბ ტატაშიძე ; ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი</p>
1.3.	სეისმოლოგია	<p>გდგ მიზნებისთვის: სეისმური დარაიონების მონაცემები, როგორც წესი მონაცემთა სიზუსტე მიიღება მ $\geq 1:10000$.</p> <p>გდგ მიზნებისთვის: სეისმური მიკროდარაიონების მონაცემები, როგორც წესი მონაცემთა სიზუსტე მიიღება მ $\leq 1:10000$.</p>	<ol style="list-style-type: none"> ზოგადი საინჟინრო გეოლოგია. (იხ. სეისმური საშიშროების რუკა გდგ.ტ26. --- (ილ.3/4) 	<ol style="list-style-type: none"> ტექნიკური რეგლამენტი - „სეისმოდეფი მშენებლობა“ რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების მონაცემები. 	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შოთა ცხოვრებაშვილი ; რედაქტორი: ზურაბ ტატაშიძე ; ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტი</p>

1.4.	კლიმატი	<p>გდგ მიზნებისთვის: კლიმატის მიკროდარაიონების მონაცემები.</p> <p>გდგ მიზნებისთვის: ტერიტორიის ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის არსებული მონაცემები (მათ შორის მომიჯნავე განაშენიანების გათვალისწინებით), ტერიტორიის დარღვივის სქემის სახით.</p>	<p>თემატური რუკა და/ან მონაცემები</p> <p>1. საკვლევი არეალის ზოგადი საინჟინრო გეოლოგია, 2. კლიმატური (მიკრო) დარაიონების რუკა. ტერიტორიის დარღვივის სქემა, ინსოლაციის ანალიზი იხ. ალბომში გვ. გდგ.დ 42/44</p> <p>3. იმიტირებული ამინდის დიაგრამები იხ. ალბომში გვ. გდგ.ტ 24/25</p>	<p>1. ტექნიკური რეგლამენტი - „სამშენებლო კლიმატოლოგია“; 2. ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის ანგარიში წარმოებს ქვეყანაში სამოქმედო დაშვებული შესაბამისის სტანდარტის/ტექნიკური რეგლამენტის შესაბამისად. დასაშვებია 2008 წლამდე მოქმედი სნდრ „ბუნებრივი განათებულობა და ინსოლაცია“ გამოყენება. 3. https://www.meteoblue.com</p>	<p>ორგანიზაციის დასახელება: 3. საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი არქიტექტურული განათლების ხელშეწყობის სამეცნიერო-კვლევითი და საპროექტო ცენტრი(“არქცენტრი”)</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: ლ.ბერიძე გ.ბერიძე მ.ქათამაძე</p>
1.5.	ბუნებრივი ფასეულობები	<p>არსებობის შემთხვევაში:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ბუნებრივი მემკვიდრეობის, მათ შორის მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების მონაცემები. <input type="checkbox"/> ბუნების ძეგლები და/ან ბუნებრივი ობიექტები (ქაობი, ტორფნარი, დიუნი და მსგ.) 	<p>თემატური რუკა და/ან მონაცემები</p> <p><u>აქ მითითება:</u></p> <p>1. მონაცემები შეიყვანება უშუალოდ ამ გრაფაში და/ან ალბომში (ბუნებრივი ფასეულობების ანგარიში); 2. სკრინინგის ანგარიში. იხ. ტექსტური ნაწილში გვ. გდგ.ტ 16</p>	<p>სავლე დაკვირვება/აღწერა, დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად.</p>	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: ლ.ზაზაძე</p>
1.6.	კულტურული ფასეულობები	<p>არსებობის შემთხვევაში:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმის მონაცემები მხოლოდ. ხოლო თუ არ არსებობს: <input type="checkbox"/> კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი და ინდივიდუალური დამცავი ზონები. <input type="checkbox"/> კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები. 	<p>1. არ არსებობს 2. არქეოლოგიური ზონის მდებარეობა იხილეთ გრაფიკულ ალბომში, საბაზისო რუკა 4. ფურც.გდგ.გ 22 3. იხ. ტექსტური ნაწილში გვ. გდგ.ტ 16</p>	<p>სავლე დაკვირვება/აღწერა, დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუკა</p>	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე</p>
1.7.	ეკოლოგია	<p>უმენ ტერიტორიაზე:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ბუნებრივი რესურსების გამოყენება; <input type="checkbox"/> ნარჩენების მართვის მონაცემები; <input type="checkbox"/> ჰაერის, წყლის, ნიადაგის მდგომარეობა; <input type="checkbox"/> აკუსტიკური რეჟიმის მონაცემები; <input type="checkbox"/> ტყის/ბუჩქნარების მონაცემები. <p>ნაშენ ტერიტორიაზე:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> აკუსტიკური რეჟიმის მონაცემები; <input type="checkbox"/> ნარჩენების მართვის მონაცემები; <input type="checkbox"/> დენდროლოგიური მონაცემები (საჯარო სივრცეში). 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების სკოპინგის ანგარიში. 	<p>1-ლი ეტაპის მასალებიდან ამოკრება სამეზობლოს მიხედვით სავლე დაკვირვება</p>	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: ლ.ზაზაძე</p>
		<p>1. ნაშენ ტერიტორიაზე, როდესაც გეგმარებითი ერთეული რამდენიმე კვარტალს აერთიანებს (მ 1:2000-1:10000):</p> <p>1.1. განაშენიანების ტერიტორიები; 1.2. კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ტერიტორიები; 1.3. სამრეწველო ტერიტორიები; 1.4. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები; 1.5. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები; 1.6. ლოგისტიკური-სასაწყობო ტერიტორიები; 1.7. ნარჩენების მართვის ტერიტორიები; 1.8. სპეციალური ტერიტორიები; 1.9. დეგრადირებული (ბრაუნფილდი) და გამოუყენებელი ტერიტორიები; 1.10. გამწვანებული ტერიტორიები; 1.11. წყლის ობიექტების ტერიტორიები; 1.12. სხვა ტერიტორიები (ტერიტორიები, რომელთა ფუნქციური პროფილი უცნობია ან დადგენილი არ არის).</p>		<p>გენგეგმის კვლევის მონაცემები</p>	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე გ.ქარცივაძე</p>

1.8.	მიწათდაფარულობა	<p>2. უშენ ტერიტორიაზე, როდესაც გეგმარებითი ერთეული 5 ჰა და მეტი ფართობის ტერიტორიას აერთიანებს (მ 1:2000-1:10000):</p> <p>2.1. დაცული ტერიტორიები; 2.2. მდელოების და/ან საძოვრების ტერიტორიები; 2.3. ტყის ტერიტორიები; 2.4. წყლის ობიექტების ტერიტორიები; 2.5. წყლის მუხრნეობის ტერიტორიები; 2.6. სახნავ-სათესი ტერიტორიები 2.7. დეგრადირებული ლანდშაფტის და გამოუყენებელი ტერიტორიები; 2.8. სხვა ტერიტორიები (ტერიტორიები, რომელთა ფუნქციური პროფილი უცნობია ან დადგენილი არ არის).</p> <p>3. ნაშენ ტერიტორიაზე, როდესაც გეგმარებითი ერთეული ერთ კვარტალს მოიცავს მხოლოდ (მ 1:500-1:2000):</p> <p>3.1. განაშენიანებული მიწის ნაკვეთები; 3.2. კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მიწის ნაკვეთები; 3.3. სამრეწველო ტერიტორიები; 3.4. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მიწის ნაკვეთები; 3.5. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მიწის ნაკვეთები, მათ შორის ქუჩები/გზები; 3.6. ლოგისტიკური-სასაწყობო მიწის ნაკვეთები; 3.7. ნარჩენების მართვის ობიექტების მიწის ნაკვეთები; 3.8. სპეციალური გამოყენების მიწის ნაკვეთები; 3.9. დეგრადირებული (ბრაუნფილდ) და გამოუყენებელი მიწის ნაკვეთები; 3.10. გამწვანებული მიწის ნაკვეთები; 3.11. წყლის ობიექტების მიწის ნაკვეთები; 3.12. სხვა მიწის ნაკვეთები, რომელთა ფუნქციური პროფილი უცნობია ან დადგენილი არ არის.</p> <p>4. უშენ ტერიტორიაზე, როდესაც გეგმარებითი ერთეული <5 ჰა ტერიტორიას მოიცავს (მ 1:500-1:2000):</p> <p>4.1. დაცული ტერიტორიების მიწის ნაკვეთები; 4.2. მდელოების და/ან საძოვრების მიწის ნაკვეთები; 4.3. ტყის მიწის ნაკვეთები; 4.4. წყლის ობიექტები; 4.5. წყლის მუხრნეობის მიწის ნაკვეთები; 4.6. სახნავ-სათესი მიწის ნაკვეთები; 4.7. დეგრადირებული ლანდშაფტის და გამოუყენებელი მიწის ნაკვეთები; 4.8. სხვა მიწის ნაკვეთები, რომელთა ფუნქციური პროფილი უცნობია ან დადგენილი არ არის.</p>	<p>თემატური რუკა</p> <p><u>აქ მიეთითება:</u></p> <p>მიწათდაფარულობის რუკა იხ. გრაფიკული ალბომში გვერდი გდგ.გ 20 საბაზისო რუკა 2</p> <p>ნაშენი და ტერიტორიებისთვის (მ 1:1000)</p> <p>3.1 – 6,7 ჰა. 3.2 -არ შემოდის გეგმარებით ერთეულში 3.3 -არ არსებობს 3.4 - არ არსებობს 3.5 -1.0 ჰა. 3.6 -არ არსებობს 3.7 არ არსებობს 3.8 -არ არსებობს 3.9 -არ არსებობს 3.10 -არ არსებობს 3.11 -არ შემოდის გეგმარებით ერთეულში 3.12 -არ არსებობს</p>		
1.9.	გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი	კვ. კმ / ჰა / კვ. მ	15611,0 კვ.მ	დავალება გეგმის შემუშავების თაობაზე: დაზუსტებული გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები.	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე გ.ქარცივაძე</p>
1.10.	მიწათდაფარულ ობიექტების შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები	კვ. კმ / ჰა / კვ. მ	უშენი ტერიტორია - 18,4 % ნაშენი ტერიტორია - 81,6%	საბაზისო რუკა 2	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე</p>
1.11.	ნაშენი ტერიტორიის ფართობი	კვ. კმ / ჰა / კვ. მ	1,5 ჰა.	საბაზისო რუკა 2	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე</p>

1.12.	უშენი ტერიტორიის ფართობი	კვ. კმ / ჰა / კვ. მ	6,4 ჰა.	საბაზისო რუკა 2	ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“ პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე
1.13.	საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე	ბინა ტერიტორიაზე (ბ/ჰა)	25 ბინა/ჰა (ნაშენ ტერიტორიაზე)	საბაზისო რუკა და განაშენიანების კვლევა	ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“ პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე
1.14.	განაშენიანების მონაცემები	<p>გეგმარებითი ერთეულების მიმდებარედ და არაუმეტეს 50 მ რადიუსში.</p> <p>ილენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <p>განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები;</p> <p>განაშენიანების სახეობა;</p> <p>გამოყენების სახეობა;</p> <p>მიწის ნაკვეთის ფართობის პარამეტრები;</p> <p>განაშენიანების წყობა (სტრუქტურა);</p> <p>სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალური ქსელები;</p> <p>ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა.</p> <p>კოდექსის 41-ე, 67-ე მუხლების და 261-ე დადგენილების შესაბამისად</p>	<p>იხ. გრაფიკული მასალა:</p> <ol style="list-style-type: none"> სართულიანობის რუკები . საბაზისო რუკა 5. ფურც. გდგ.გ #23. შენობების ფუნქციური გამოყენების რუკები . საბაზისო რუკა 5. ფურც. გდგ.გ #23. 	ტოპოგრაფიული გეგმა და განაშენიანების კვლევა	ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“ პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე გ.ქარცივაძე ვალერიკო გონგაძე
2. ინფრასტრუქტურა					
2.1.	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	<p>საავტომობილო გზებისა და დასახლების ძირითადი გამჭოლი ქუჩების ქსელი, გეგმარებითი ერთეულების მიმდებარედ და არაუმეტეს 300 მ რადიუსში.</p> <p>ქსელში ილენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარეობა; <input type="checkbox"/> არსებობის შემთხვევაში გამტარი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ტიპოლოგია (ხიდი, გვირაბი, ესტაკადა, ტრანშეა); <input type="checkbox"/> სიმძლავრის (გამტარუნარიანობის) მონაცემები (ა/სთ). დამატებით მსუბუქი და სატვირთო სახეობების, ნაკადების მიმართულებების და განმეორებადობის მიხედვით; <input type="checkbox"/> საგზაო მოძრაობის არსებული რეჟიმი: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> (შუქ)ნიშნები და მონიშვნები; <input type="checkbox"/> საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები; <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> საჯარო ავტოსადგომები. 	<p>იხ. გრაფიკული მასალა:</p> <ol style="list-style-type: none"> საბაზისო რუკა 1 იხ. ფურც. გდგ.გ #19 	ტოპოგრაფიული გეგმა და სავალე კვლევა	ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“ პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე გ.ქარცივაძე ვალერიკო გონგაძე

3.	საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	<p>მომარაგების და/ან არინების მაგისტრალური სადენების ქსელი, იდენტიფიცირებული სახეობის მიხედვით (წყალმომარაგება და წყალარინება; ელექტრომომარაგება; ბუნებრივი აირით მომარაგება; კავშირგაბმულობა), გეგმარებით ერთეულში და/ან მიმდებარედ არაუმეტეს 300 მ რადიუსში.</p> <p>ქსელში იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> გამტარი საზოგადოებრივი ტიპის ტიპოლოგია (ხიდი, მილი, არხი, ტრანშეა და მსგ.) <input type="checkbox"/> კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარეობა; <input type="checkbox"/> სიმძლავრის (გამტარუნარიანობის) გასაშუალებული მონაცემები. ასევე, მათი განვითარების/რეკონსტრუქციის შესაძლებლობები საშუალო და გრძელვადიან პერსპექტივაში ყველა მაჩვენებლები მოცემული უნდა იყოს გამსხვილებულად ადამიანთა მაქსიმალურ რაოდენობასთან კორელაციით, რომელსაც ქსელი შეიძლება მოემსახუროს; ⁴ <input type="checkbox"/> დამხმარე ნაგებობის ტიპოლოგია (სატუმბო-საქაჩი, შემკრები და მსგ.) 	<p>იხ. გრაფიკული მასალა:</p> <p>1. საბაზისო რუკა 1/4 იხ. ფურც. გდგ.გ #19/22.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> ქსელზე ოპერირების შესაბამისი ლიცენზიის (ან საკუთრების) მფლობელი პირის მონაცემები <input type="checkbox"/> საბაზისო რუკა და/ან საველე კვლევა 	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე</p> <p>გ.ქარცივაძე</p> <p>ვალერი გონგაძე</p>
3.1.	სოციალური ინფრასტრუქტურა	<p>გეგმარებით ერთეულში და/ან მიმდებარედ არაუმეტეს 300 მ რადიუსში. იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> საბინაო ფონდი, მისი დანიშნულება, კლასიფიკაცია და ფიზიკური მდგომარეობა; ¹ <input type="checkbox"/> ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების ობიექტები, და მათი კლასიფიკაცია; <input type="checkbox"/> რელიგიური და/ან საკულტო ობიექტები, და მათი კლასიფიკაცია (მათ შორის კონფესიების მიხედვით). 	<p>1. არ არსებობს</p>	<p>ტოპოგეგმა და საველე კვლევა</p>	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე</p> <p>გ.ქარცივაძე</p> <p>ვალერი გონგაძე</p>
4. სოციალურ-ეკონომიკური მონაცემები					
4.1.	მოსახლეობის რაოდენობა	<p>იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> მოსახლეობის რაოდენობის საშუალო მაჩვენებელი; <input type="checkbox"/> შინამეურნეობაში ადამიანთა საშუალო რაოდენობა. 	<p><input type="checkbox"/> 96,0 კაცი, 2021 წ მაჩვენებელი</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> საველე კვლევა <input type="checkbox"/> საქსტატის მონაცემები: ქალაქების და დაბების მოსახლეობის რიცხოვნობა 1 იანვრის მდგომარეობით <input type="checkbox"/> ბმული https://www.geostat.ge/ka/modules/categories/41/mosakhleoba 	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე</p>
4.2.	მოსახლეობის სიმჭიდროვე	<p>საერთო (მიახლოებითი) სიმჭიდროვე:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> მოსახლეობის (საშუალო) რაოდენობა გაყოფილი გეგმარებითი ერთეულის ფართობზე (კაცი/ჰა). 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 8 კაცი/ჰა (მთლიან გეგმარებით ერთეულში) <input type="checkbox"/> 6,5 კაცი/ჰა (მთლიან ნაშენ ტერიტორიაზე) 	<p>მიწათდაფარულობისა და საველე კვლევის ანალიზის შედეგად</p>	<p>ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“</p> <p>პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე</p>

უფლებრივი გარემო					
#	სფერო	მასხასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი
5. საკადასტრო მონაცემები					
5.1.	ადმინისტრაციული-ტერიტორიული საზღვრების მონაცემები	გეგმარებით ერთეულთან უშუალო სიახლოვეს არსებობის შემთხვევაში: ქ. ქობულეთის მუნიციპალური, და ადმინისტრაციული ერთეულების საზღვრების მონაცემები, ასევე დადგენის (დელიმიტაცია) და/ან ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების და ოქმების მონაცემები.	თემატური რუკა და/ან მონაცემები 1. საზღვრების რუკა იხ. ალბომში ფურ .გდგ.გ 18	საჯარო რეესტრი	ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“ პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე
5.2.	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.	არ არსებობს 1.	საჯარო რეესტრი ტოპოგეგმა და საველე კვლევა	ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“ პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე
5.3.	მიწის ნაკვეთების მონაცემები	საკადასტრო ერთეულები და მათი კოდები: ნაკვეთები, შენობები, საზოგადოებრივი ობიექტები; მიწის ნაკვეთის საკუთრების ტიპები და მესაკუთრების (დაჯგუფებული) მონაცემები.	1. 20,42,01,051	საჯარო რეესტრი	ორგანიზაციის დასახელება: პასუხისმგებელი სპეციალისტი:
6. სამართლებრივი აქტების მონაცემები					
6.1.	დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები	გეგმარებით ერთეულთან უშუალო სიახლოვეს არსებობის შემთხვევაში: იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: <input type="checkbox"/> გეგმის რეკვიზიტები; <input type="checkbox"/> სპეციალური პირობები; <input type="checkbox"/> შემზღუდავი პირობები/რეჟიმები.	1. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუკა. მონაცემები გამოთხოვილია და დამატებით წარმოდგენილი იქნება შემდგომ ეტაპზე 2. მაღალი ძაბვის გასხვების ზოლი	1. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა 3. საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #366 დადგენილების „უღებურული ქსელების საზომრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები“-ს მე-3 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა.ა.დ.“; „ა.ა.ე.“ და „ა.ა.ვ.“ პუნქტები	ორგანიზაციის დასახელება: შპს „ არტ-დიზაინი+“ პასუხისმგებელი სპეციალისტი: ბ.ქარცივაძე
6.2.	კანონების/ქვემდებარე აქტების მოთხოვნები	გეგმარებით ერთეულთან რელევანტურობის ქონის შემთხვევაში: იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: <input type="checkbox"/> აქტის რეკვიზიტები; <input type="checkbox"/> სპეციალური პირობები; <input type="checkbox"/> შემზღუდავი პირობები/რეჟიმები.	ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 30 სექტემბრის №16 დადგენილება	ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო	
7. დაინტერესებულ პირთა მონაცემები					
7.1.	დაინტერესებულ პირთა მოსაზრებები	იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: <input type="checkbox"/> მაცხოვრებლების ინტერეს გაცხადების მოსაზრებები; <input type="checkbox"/> დაინტერესებული ორგანიზაციების მოსაზრებები	იხ. ტექსტური ნაწილში გვ. #გდგ-დ 38/გდგ-გ 41 სოციალური კვლევა	სოციოლოგიური კვლევა ან საჯარო შეხვედრები	ორგანიზაციის დასახელება : შპს „ არტ -დიზაინი +“ პასუხისმგებელი სპეციალისტი: მ.ქათამაძე თ.დობორჯინიძე
7.2.	სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მოსაზრებები	სრულდება დამკვეთის ინიციატივით ან მერიის მონაცემებზე დაყრდნობით, საჭიროების შემთხვევაში იდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: <input type="checkbox"/> ზოგადი მოსაზრებები; <input type="checkbox"/> დაინტერესების ქვეშ არსებული ტერიტორიების მიმართ გასათვალისწინებელი პირობები.	იხ. ტექსტური ნაწილში გვ. #გდგ-დ 38/გდგ-გ 41 სოციალური კვლევა		

შენიშვნა: საბაზისო მონაცემები გროვდება ზემოთ მოყვანილ სფეროებში, გ(დ)გ შემუშავების მიზნებისთვის და მხოლოდ დაგეგმვის საჭიროებიდან გამომდინარე. მონაცემები არ გროვდება, თუ შესაბამისი მუნიციპალიტეტის/სამინისტროს დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა მოიცავს ამ მონაცემებს. ის მონაცემები, რაც გროვდება გგ მიზნებისთვის, აღარ გროვდება გდგ მიზნებისთვის, ხოლო თუ გგ არ არსებობს მაშინ ზედა დონის მონაცემები გროვდება გდგ მიზნებისთვისაც, დაგეგმვის მასშტაბის გათვალისწინებით

4.1.2 მონაცემთა ანალიზი

მონაცემების ანალიზი მოცემულია რეზიუმეების სახით თავი

4.1.3 შემოთავაზებული გადაწყვეტ(ებ)ის ეფექტიანობის შეფასება. დანართი #2

გდგ პროექტზე მუშაობის მსვლელობაში შეფასდა ყველა ქალაქმშენებლობითი წინადადებების ძირითადი ვერსიები და მათი ალტერნატივები, ძლიერი და სუსტი მხარეების, შესაძლებლობების და საფრთხეების განხილვის საფუძველზე. შემდგომ (III) ეტაპზე გათვალისწინებულია შემოთავაზებული ქალაქგეგმარებითი გადაწყვეტებისა და მათი ალტერნატივების ეფექტიანობის შეფასება, რაც გულისხმობს თითოეული კონკრეტული წინადადების უფრო დეტალურ განხილვას დაინტერესებულ მხარეებთან ერთად. კონსულტაციების საფუძველზე შეირჩევა ოპტიმალური ვარიანტი. შერჩეულ გადაწყვეტებზე შემუშავდება დეტალური დაგეგმარების პროექტები. დაგეგმილი ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებები შეფასდება ხარჯეფექტურობის/მომგებიანობის თვალსაზრისით. ეს გულისხმობს, ინვესტორის მიერ დაგეგმილი კაპიტალური და ინფრასტრუქტურული დანახარჯების და შედეგად გარემოს გაუმჯობესებით მიღებული გარდობილი შემოსავლების გადათვლას და შედეგების ფინანსურ ანალიზს.

აქვე წარმოდგენილია დაგეგმვის ეფექტიანობისა და ხარჯთ სარგებლიანობის ცხრილები # 5 და #6

ცხრილი # 5

დაგეგმვის ეფექტიანობა			
SWOT ანალიზი			
ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები	შესაძლებლობები	საფრთხეები
S	W	O	T
აღმართობა			
-ტერიტორია მდებარეობს ზღვის დონიდან 4.0-დან 5.5 ნიშნულზე	-მომხრებულია დასახლებულ პუნქტებს	-ტერიტორიის ათვისება და განვითარება თანამედროვე მაღალი დონის მრავალფუნქციური ობიექტით პრევენდენტია მაღალი ინტენსივობის განაშენიანებისათვის	-ტერიტორიის არ განვითარება ქობულეთის მუნიციპალიტეტში ეკონომიკურად გაუმართლებელია
-ობიექტი მდებარეობს ქალაქის ცენტრში	-ადევს სიმაღლის შეზღუდვა	-ქ. ბათუმიდან 45წუთის სავალზე	
აპოლოზია			
-ეკოლოგიურად სუფთა გარემო	- საპროექტო ტერიტორიაზე	-თავისუფალი პროექტირების საშუალება	- ტერიტორიის განვითარების და მოვლა პატრონობის გარეშე შესაძლებელია მოხდეს ტერიტორიის გავლურება
-დაცულია ქალაქის მავნე ზეგავლენისგან (ხმაური, გამონახობილი)	- თითქმის ზომიერად არის ხე- ნარგავები	-მაღალი ღირებულების ხე- ნარგავების დარგვა	
		-თავისუფალი სივრცეების რეკრეაციების მოწყობა	
ბიზნესპოზიტი			
- საპროექტო ტერიტორიასთან მისასვლელი საავტომობილო გზების დამაკმაყოფილებელი გამტარუნარიანობა	- ტერიტორიაზე არ არის შიდა სატრანსპორტო ქსელი	-სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის თავისუფლად დაპროექტებისა და განვითარების შესაძლებლობა	-სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების გარეშე შემცირდება გამტარუნარიანობა
-დავით აღმაშენებლის გამზირის მიმდებარედ			
საინჟინრო ქსელები			
-ტერიტორიასთან ახლოს არის ელ-მომარაგების სისტემა	-მოსაწერსიგებელია საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	-საინჟინრო ქსელების სრულყოფილად მოწყობის/ ან გადაწყობის თავისუფალი შესაძლებლობა	-ტერიტორიის მოუნერსიგებელი საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გამო შესაძლებელია მოხდეს გარემოს ეკოლოგიურად დაბინძურება
-ტერიტორიაზე ახლოს არის გაზსადენი მილი			
-ტერიტორიაზე ახლოს არის წყალი-კანა ლიზაცია			
ბანკითიანობა			
- ტერიტორია არ შეიცავს ტექნოგენურ და ბუნებრივ საფრთხეებს	-დღევანდელი მდგომარეობით ტერიტორია სამშენებლოდ განვითარებისთვის დამაკმაყოფილებელია	-ტერიტორიას აქვს შესაძლებლობა განვითარდეს როგორც მაღალი დონის მრავალფუნქციური ობიექტით გაშენებულ უბნად და ამავე დროს შეინარჩუნოს ეკოლოგიურად სუფთა გარემო მრავალი ხის დარგვითა და რეკრეაციული ზონების მოწყობით	-ტერიტორია დარჩება განვითარებული, ვიზუალურად არამომზიდველი სერიოზი ტერიტორია
- საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს 6300 მეტრში ისეთ მნიშვნელობის პუნქტთან, როგორცაა ქობულეთის რკ/სადგური.			- ეკონომიკაში ფინანსული დანაკარგებით



ცხრილი # 6

სამშენებლო პოტენციალის ($კ^1/კ^2$) ზრდის ხარჯ-სარგებლიანობის საანგარიშო ცხრილი (ინფორმაცია შეიყვანოთ მხოლოდ ლურჯად მონიშნულ ველებში)			
		გათვლები ლარებში	
ინფორმაცია განმცხადებლის შესახებ			
გათვლების გაკეთების თარიღი	10/03/2022		
მისამართი	ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი, #297		
საკადასტრო კოდე(ებ)ი	20,42,01,051		
დეველოპერული კომპანია	შპს "დრიმლენდ ოაზისი" (ს/ნ: 205205124)		
საკონტაქტო პირი	არქიტექტორი: გერვასი ჩაჩუა		
-	-----		
არსებული და მოხონილი პარამეტრები			
ფაქტობრივი/დადგენილი პარამეტრები		მოხონილი პარამეტრები	
$კ^1$	0,2	$კ^1$ 0,2 = 3123,6 კვ.მ	
$კ^2$	მაქს. 15 მეტრი	$კ^2$ 3,0 = 46854 კვ.მ (მოთხოვნილია კ-2 კოეფიციენტის და სიმაღლის გაზრდა H= max.120.5 m.)	
$კ^3$	0,8	$კ^3$ 0,2=3123,6 კვ.მ (მოთხოვნილია კ-3 კოეფიციენტის შემცირება)	
მიწის ფართობი			
კ2 საანგარიშო ფართი	15611,0 კვ.მ		
კვ.მ. მიწის საშუალო საბაზრო ღირებულება	7 486 255,0 ლარი.		
მიწის ზედა სართულიანობა	მიწის ზედა სართულიანობა	35/25	
მიწის ქვედა სართულიანობა	მიწის ქვედა სართულიანობა	3	
მშენებლობის ხარჯი			
	ფართობი	1 კვ.მ ღირებულება დღგ გარეშე ლარში	დანაკარგი %
მთლიანი სამშენებლო მოცულობა	46850,0	0,0	
მ.შ. საერთო ფართი(დანაკარგი სადარბაზო, კიბის უჯრედი)	12800	1300	30
მ.შ. საცხოვრებელი ფართი კვ.მ.	25000	2200	
მ.შ. კომერციული ფართი კვ.მ.	700	1500	
მ.შ. საოფისე ფართი კვ.მ.	700	1500	
მ.შ. დახურული ავტოსადგომები კვ.მ.	10455	1100	
მ.შ. სხვა დანიშნულების ფართი კვ.მ.	5800	1500	
სულ მშენებლობის ხარჯი კვ.მ.	93.940500,0 ლარი		
ჯამური ვალდებულება გამოსასული თანხობრივად		100 000,0 ლარი.	
გთხოვთ აღწეროთ ვალდებულება და თანხის გაანგარიშება:			
მაკოპენსირებელი დონისძიების ფარგლებში საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივ სკვერს (კოდით 20,42,01,601) ჩაუტარდება სარეზიდენციო სამუშაოები. საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთის მხრიდან საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში განვითარდება 4 მ. სიგანის საფეხმავლო გზა საერთო ფართით 363,3 კვ.მ.			
ვალდებულება არსებობის შემთხვევაში შემოსავლები (სარეალიზაციო ფართზე დაყრდნობით)			
	ფართობი	1 კვ.მ ღირებულება	ჯამური ღირებულ.
საცხოვრებელი ფართი	25000	3800	95,000,000.
კომერციული ფართი	0,0		0,0
საოფისე ფართი	0,0		0,0
ავტოსადგომების რაოდენობა*	320.0	4400.0	250,0
სხვა დანიშნულების ფართი			0,0
*გთხოვთ დააფიქსიროთ ავტოსადგომების რაოდენობა და თითო ავტოსადგომის სარეალიზაციო ფასი			
მთლიანი მიღებული შემოსავალი	95,100,000.		
ინფორმაცია პროექტის განხორციელების მიზანშეწონილობის შესახებ			
სხვაობა შემოსავლებს და ხარჯებს შორის	1,059,500.0		
დღგ	190,710.0		
მოგების გადასახადი	10,500.0		
კ2 გადასახადი და მშენებლობის ნებართვა	46,854.0		
დივიდენდი	0,0		
მოგება გადასახადების შემდეგ	811,646.0		



4.1.4 სოციოლოგიური კვლევა დანართი #4

4.1.4.1 კვლევა

**სოციოლოგიური კვლევის ანალიზი.
ანკეტა # 1**

05.11.2021-10.11.2021

ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი 297 -ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.01.051) დაგეგმილი მრავალფუნქციონალური სასტუმრო კომპლექსის (აპარტჰოტელი) მშენებლობასთან დაკავშირებით, საპროექტ უბანის მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი მოსახლეობის ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებისა და რეკომენდაციების შეწოვა - შეჯერება.

ამოცანა:

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

კვლევის ჩატარების საფუძველი : ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 29 სექტემბრის # 01-06 1038 ბრძანებით დამტკიცებული დავალება (ქ. ქობულეთში დავით აღმაშენებლის ქუჩა #297 არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 20.42.01.051)) განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემუშავების თაობაზე.

გამოკითხვის ობიექტი: ქ.ქობულეთში დავით აღმაშენებლის #297 -ის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობა .

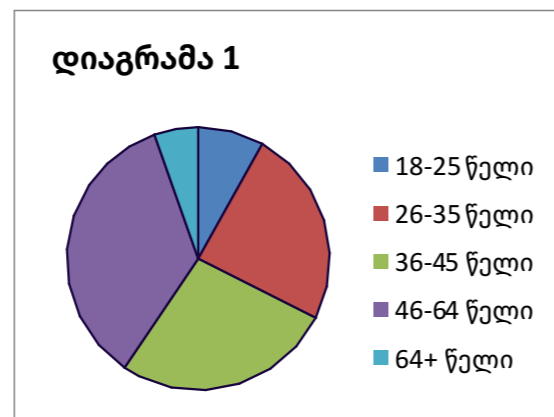
სახეობა: ანალიტიკური

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

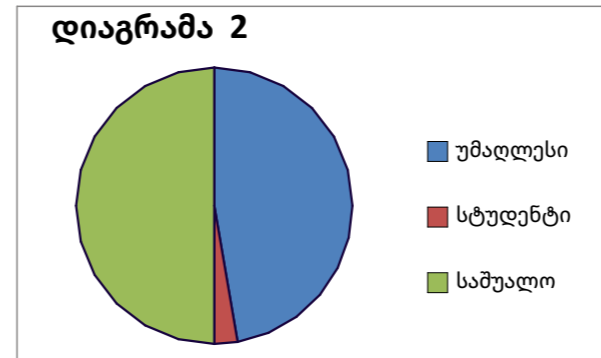
გამოკითხვის მისამართი :

1. დავით აღმაშენებლის ქ. # 297 მიმდებარე ტერიტორიები
ანონიმურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო 74 რესპოდენტიმა დიაგრამა 1 -ის თანახმად ასაკობრივი დიაპაზონი იყო ფართო და მოიცავდა ყველა ასაკობრივ ჯგუფს:

- 18-25 წელი - 6 რესპოდენტი.
- 26-35 წელი - 18 რესპოდენტი
- 36-45 წელი - 20 რესპოდენტი
- 46-64 წელი - 26 რესპოდენტი
- 64+ წელი - 4 რესპოდენტი

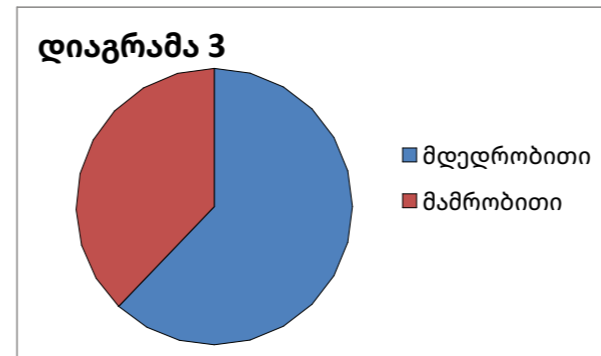


ასევე ფართო იყო გამოკითხულთა განათლების დიაპაზონი .



საშუალო განათლება- 37 რესპოდენტი.
სტუდენტი - 2 რესპოდენტი.
უმაღლესი განათლება- 35 რესპოდენტი .

რესპოდენტთა სქესი გადანაწილდა შემდეგნაირად :



მამრობითი - 28 რესპოდენტი
მდედრობითი - 46 რესპოდენტი

აღნიშნული მონაცემებიდან გამომდინარე კვლევამ მოიცვა ყველა სოციალური , ასაკობრივი და გენდერული ჯგუფი, რომლებსაც სხვადასხვა ხედვა, ინტერესთა ჯგუფი და მოთხოვნილება გააჩნია.

74 გამოკითხულიდან მხოლოდ მცირე ნაწილს სმენია და აქვს ინფორმაცია სახლთან ახლომდებარე ტერიტორიაზე მრავალფუნქციონალური სასტუმრო კომპლექსის მსენებლობის შესახებ

აქვს ინფორმაცია - 18 რესპოდენტი
არ აქვს ინფორმაცია - 56 რესპოდენტი.

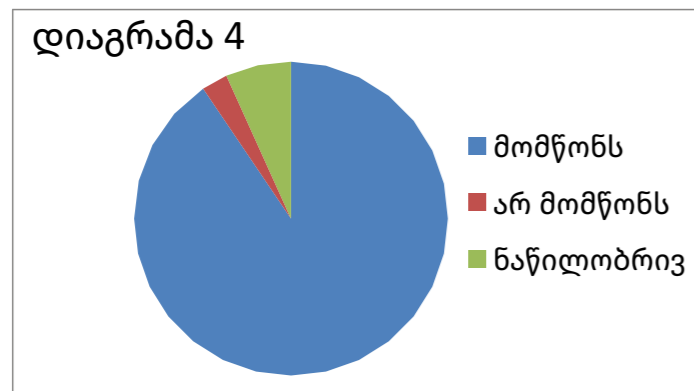
ინფორმირებული რესპოდენტები ძირითად ინფორმაციის წყაროდ ასახელებენ ნაცნობ-მეგობრებს.

დაასახელეთ წყარო საიდანაც გაიგეთ არსებული მშენებლობის დაწყების შესახებ :

- ა) პრესა – 0 რესპოდენტი
- ბ) ტელევიზია - 0 რესპოდენტი
- გ) ინტერნეტი - 0 რესპოდენტი
- დ) ნაცნობ/შეგობრები - 18 რესპოდენტი

74 გამოკითხული რესპოდენტიდან 67-ს მომწონს თავისი საცხოვრებელი უბანი მოგწონთ თუ არა თქვენი საცხოვრებელი უბანი :

- ა) კი - 67 რესპოდენტი
- ბ) არა - 2 რესპოდენტი
- გ) ნაწილობრივ - 5 რესპოდენტი



გამოკითხულთა უმრავლესობისთვის ეს უბანი საცხოვრებლად კომფორტულია

რამდენად კომფორტული გარემოა საცხოვრებლად თქვენთვის და თქვენი ოჯახისათვის ეს უბანი :

- ა) კომფორტულია - 70 რესპოდენტი
- ბ) არაკომფორტულია - 4 რესპოდენტი
- გ) არ მიფიქრია ამაზე - 0 არ მიფიქრია ამაზე.

გამოკითხულთა უმრავლესობისთვის ეს უბანი საცხოვრებლად კომფორტულია რამდენად კომფორტული გარემოა საცხოვრებლად თქვენთვის და თქვენი ოჯახისათვის ეს უბანი :

- ა) კომფორტულია - 70 რესპოდენტი
- ბ) არაკომფორტულია - 4 რესპოდენტი
- გ) არ მიფიქრია ამაზე - 0 არ მიფიქრია ამაზე.

კითხვაზე თქვენი აზრით არსებული უბნის იერსახე ბოლო 10 წლის განმავლობაში . შემდეგი პასუხები დაფიქსირდა:

- ა) გაუმჯობესდა - 14 რესპოდენტი
- ბ) გაუარესდა - 9 რესპოდენტი
- გ) იგივე დარჩა/ არაფერი შეცვლილა 51 რესპოდენტი.

ვინაიდან უბნის იერსახე არ შეცვლილა ბოლო 10 წლის განმავლობაში, გამოკითხული რესპოდენტების უმრავლესობა თვლის რომ ზემოაღნიშნული უბანი საჭიროებს (შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის გაცემა)

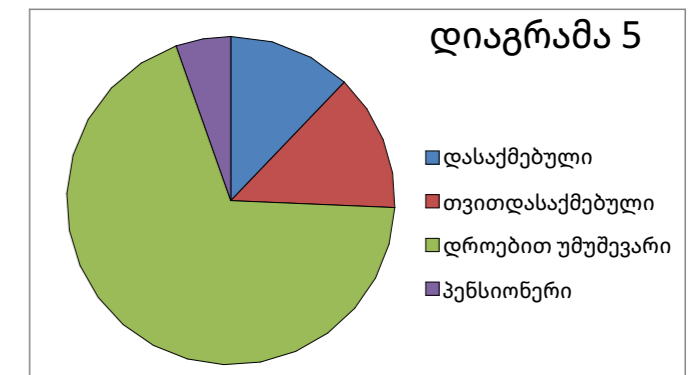
- ა) კეთილმოწყობას - 73 რესპოდენტი
- ბ) გალამაზებას - 73 რესპოდენტი
- გ) ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესებას - 73 რესპოდენტი
- დ) არ საჭიროებს ცვლილებებს - 0 რესპოდენტი
- ე) მიჭირს პასუხის გაცემა - 1 რესპოდენტი

კითხვაზე როგორ აფასებთ უბანში აღნიშნული მშენებლობის დაწყებას :

- ა) დადებითად - 36 რესპოდენტი
- ბ) უარყოფითად - 27 რესპოდენტი
- გ) მიჭირს პასუხის გაცემა - 11 რესპოდენტი.

კვლევამ გამოკვეთა ის ფაქტი რომ არსებული მშენებლობის მოწინააღმდეგეები ძირითადად კერძო, საოჯახო სასტუმროების მფლობელები არიან, ან კერძო სექტორის წარმომადგენლები, რომლებიც ზაფხულში დღიურად აქირავენ ტურისტებზე თავიანთი საცხოვრებელი სახლის ოთახებს. ასევე გამოიკვეთა ის ფაქტი რომ მათთვის და მათი ოჯახებისთვის ეს გაქირავება არის შემოსავლის ძირითადი წყარო , ვინაიდან 74 გამოკითხულიდან:

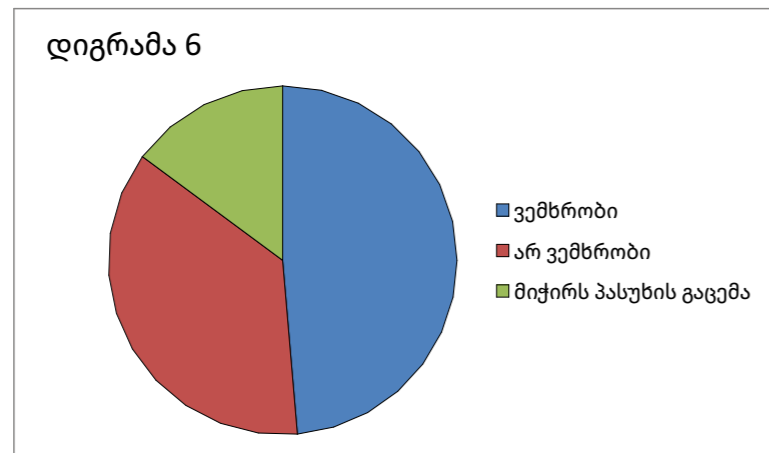
- დასაქმებულია - 9 რესპოდენტი
- თვითდასაქმებული - 10 რესპოდენტი
- დროებით უმუშევარი - 51 რესპოდენტი
- პენსიონერი - 4 რესპოდენტი



36 გამოკითხული რომლებიც აღნიშნულ მშენებლობას დადებითად აფასებენ თვლიან რომ მშენებლობა:

- ა) ხელს შეუწყობს უბნის განვითარებას - 36 რესპოდენტი
- ბ) უბანი გახდება პრესტიჟული და თანამედროვე - 36 რესპოდენტი
- გ) შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები - 36 რესპოდენტი
- დ) ხელს შეუწყობს ქალაქში ტურიზმის განვითარებას - 36 რესპოდენტი
- ე) ხელს შეუწყობს ქალაქის ბიუჯეტის შევსებას - 36 რესპოდენტი

74 გამოკითხულიდან აღნიშნული მშენებლობის დაწყებას
ემხრობა - 36 გამოკითხული
არ ემხრობა - 27 გამოკითხული
უჭირს პასუხის გაცემა - 11 გამოკითხული.



27 გამოკითხული რომლებიც არ ემხრობიან მშენებლობის დაწყებას მთავარ მიზეზად ასახელებენ შემდეგ ფაქტორებს:

- ა) დაამახინჯებს უბნის იერსახეს - 27 რესპოდენტი
- ბ) არ სჭირდება უბანს - 27 რესპოდენტი
- გ) არ სჭირდება ქალაქს - 27 რესპოდენტი
- დ) გაუარესდება უბანში საცხოვრებელი პირობები - 27 რესპოდენტი

აქვე უნდა აღვნიშნოდ ის ფაქტიც რომ მრავალფუნქციონალური კომპლექსის მშენებლობის მომხრეებიც და მოწინააღმდეგეებიც თანხმდებიან იმ მოცემულობაზე რომ აღნიშნული მშენებლობა:

- ა. ნაწილობრივ მოხსნის ქალაქში დასაქმების პრობლემას - 70 რესპოდენტი
- ბ. მოიმატებს ახლომდებარე სავაჭრო ობიექტების ვაჭრობის დონე - 72 რესპოდენტი
- გ. შექმნის დადებით დინამიკას ქალაქის განვითარებისათვის - 65 რესპოდენტი
- დ. ხელს შეუწყობს ქ. ქობულეთის პოპულარიზაციას - 70 რესპოდენტი
- ე. ხელს შეუწყობს რეგიონის/ ქალაქის ტურისტული პოტენციალის ზრდას - 72 რესპოდენტი

კითხვაზე აღნიშნული მშენებლობის დაწყების შემდეგ . პასუხები გადანაწილდა შემდეგი კორელაციით:

- ა) არ შეიცვლება კომფორტული საცხოვრებელი გარემო ჩემთვის და ჩემი ოჯახისათვის - 40 რესპოდენტი
 - ბ) შეიცვლება კომფორტული საცხოვრებელი გარემო ჩემთვის და ჩემი ოჯახისათვის - 34 რესპოდენტი
- კითხვაზე თქვენი აზრით ზემოაღნიშნული სასტუმრო კომპლექსის პროექტირებისას რა უნდა გაითვალისწინონ არქიტექტორებმა გამოიკვეთა რომ :

- ა) დარჩეს და არ ჩაიკეტოს ზღვაზე გადასასვლელი.
- ბ) არ მოიჭრას ხეები
- გ) არ აშენდეს კაზინო.

მშენებლობის მაკომპენსირებელ ღონისძიებად კი მოსახლეობა ითხოვს სასტუმროს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული საბავშვო დასვენების ზონის რეაბილიტაციას.

სოციოლოგიური კვლევის შეჯამებისას შეიძლება ითქვას რომ აღნიშნულ ტერიტორიაზე მცხოვრები მოქალაქეების ნაწილს მშენებლობის დაწყებასთან აქვთ ფრთხილი მოლოდინი, ვინაიდან ისინი ტურისტული ინფრასტრუქტურის კერძო სექტორის წარმომადგენლები არიან. თუმცა უნდა აღვნიშნოთ რომ მათი ეკონომიკური აქტივობის მაჩვენებელი დაბალია. გამოკითხულთა მხოლოდ 3 % მიეკუთვნება ეკონომიკურად აქტიურ მოსახლეობას.

კვლევმ აჩვენა რომ მრავალფუნქციური ობიექტის (აპარტ ოტელის) მშენებლობა არ შექმნის უბანში ეკოლოგიურ ან გარემოსდაცვით პრობლემებს, არ დაამახინჯებს უბნის/ქალაქის იერსახეს. შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები, გაიზრდება ქ. ქობულეთის ტურისტული პოტენციალი.

სოციოლოგი: *ა. დონიჭქიანიძე* /თ. დობორჯგინიძე/

4.1.4.2 ოქმი

საჯარო შეხვედრა და ჯგუფური დისკუსიის მეთოდით გამოკითხვა სოციოლოგიაში ანალიზის, შეწოვა-შეჯერების საუკეთესო მეთოდით მიიჩნევა რადგან ღია დისკუსიის საშუალებით მიზნობრივი ჯგუფის განწობისა და საკითხისადმი დამოკიდებულების განსაზღვრის საუკეთესო საშუალებაა. ქ. ქობულეთში აღმაშენებლის ქუჩა # 297 -ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილი მრავალსაფეხური სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობასთან დაკავშირებით განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე ქალაქ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 09 სექტემბრის # 01-06 1039 ბრძანებით დამტკიცებული დავალების თანახმად მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა.

ბრძანების მოთხოვნიდან გამომდინარე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების პროცესში მოხდა ინვესტორის გეგმის კონცეფციის არქიტექტორისა და სოციოლოგის საჯარო შეხვედრა და ჯგუფური დისკუსია.

ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის ქუჩა # 297 -ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე მცხოვრებთა (ს/კ 20.42.01.051) საჯარო შეხვედრის - განხილვის

ოქმი #1

ჩატარების თარიღი: 08/11/2021

ჩატარების დრო:

ჩატარების ადგილი: ქობულეთი

განსახილველი თემა: ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის ქუჩა # 297 -ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.01.051) დაგეგმილი საინვესტიციო წინადადების არსი, განსახორციელებელი სამშენებლო სამუშაოები, პროექტის სართულიანობა, შინაარსი, მოცულობა.

შხვედრას ესწრებოდა: 14 მოქალაქე

ინვესტორის მხრიდან შხვედრა ესწრებოდა: წარმომადგენელი გერვასი ჩაჩუა.

ასევე მერიიდან ესწრებოდა არქიტექტორი: მალხაზ ქათამაძე

სოციოლოგი: თამარ დობორჯინიძე

ქ. ქობულეთის მერიის წარმომადგენელი: ლიკა ნონიკაშვილი.

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

შეხვედრას თავმჯდომარეობდა:

თამარ დობორჯინიძე- სოციოლოგი

მდივანი: ნიკოლოზ ანთაძე - ბსუ სამართალმცოდნეობის ფაკულტეტის IV კურსის სტუდენტი.

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

ინვესტორმა მოუთხრო დამსწრე საზოგადოებას თუ კონკრეტულად როდის და რა ვადებში შეუძლიათ მოსალოდნელი ინვესტიციის დაწყება და შესრულება. რა სარგებელს ნახავს უბნის მოსახლეობა და ზოგადად ქალაქი. აქვე ხაზი გაესვა იმ ფაქტსაც, რომ დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების მაკონტროლებელი იქნება სერტიფიცირებული ორგანო, რომელიც თავის მხრივ იღებს ვალდებულებას მშენებლობაში გამოყენებული მასალების ხარისხსა და კონტროლზე.

დამსწრეებს აქვე განემარტა უკვე აღნიშნულ ინვესტიციასთან დაკავშირებით რა ქალაქდაგეგმარებითი პროცესი მიმდინარეობს და რა პროცესები არის მომავალში დარჩენილი. არქიტექტორმა მალხაზ ქათამაძემ ისაუბრა დაგეგმილი საინვესტიციო პროექტის არსზე, პროექტის სართულიანობაზე, შინაარსსა და მოცულობაზე. ასევე მაკომპენსირებელი ღონისძიებების თაობაზე.

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

სულ შეხვედრაზე დაისვა 11 შეკითხვა :

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

შემოთაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მრავალსართულიან აპარტოტელის უბნის მობინადრეთა აზრით უნდა განთავსდეს რესტორანი, სპა სალონები, ფიტნეს კლუბი, სამხატვრო გალერეა ან სალონი. სასტუმრო კომპლექსი უნდა აკმაყოფილებდეს უსაფრთხოების ყველა წესს, ასევე უსაფრთხოება უნდა დაიცვან მშენებლებმაც მსენებლობის დროს. ყურადღება მიექცეს ე.წ. „სამშენებლო მტვერის“ პრობლემას.

დამსწრე მოქალაქეები მაკომპენსირებელ ღონისძიებად ითხოვენ საბავშვო მოედნის რეაბილიტაციას და პარკინგის ზონის მოწყობას, ასევე ყურადღება უნდა მიექცეს გამწვანებას. მიზანშეუწონლად მიაჩნიად სასტუმროში განთავსდეს კაზინო და ხმაურიანი კლუბები.

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

ოქმი შეადგინა: ნიკოლოზ ანთაძემ

ქალაქ ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი #297 (ს.კ.20,42,01,051) მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსის (აპარტოტელი) მშენებლობასთან დაკავშირებით ინსონიასია და ბუნებრივი განათებულობის პროექტი

ხელმძღვანელი, არქიტ-ის დოქტორი პროფესორი

ლ. ბერიძე

შეასრულა: არქიტ-ის დოქტორი ასოცირებული პროფესორი

გ. ბერიძე

თბილისი, 2021 წელი

განმარტებითი ბარათი

ობიექტი მდებარეობს ქ. ქობულეთში (დ. აღმაშენებლის გამზირი #297), სადაც დაგეგმილია მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა (ნახ. იგ-1).

წინამდებარე სამუშაოს მიზანია დადგინდეს, თუ რა ზეგავლენას მოახდენს ეს მშენებლობა მეზობლად მდებარე შენობების ინსონიასია და ბუნებრივი განათებულობის პირობებზე.

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

ინსონიასია და ბუნებრივი განათებულობის პროექტის შესადგენად დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი იქნა გენგემა, დასაპროექტებელი შენობების მოცულობების დატანით. საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებულია ორი მაღლივი კორპუსი, რომლებიც პირველი და მეორე სართულების დონეზე დაკავშირებული არიან ერთმანეთთან. დამკვეთმა წარმოადგინა, აგრეთვე, ფოტოსურათები პანორამული ხედებით, აღმოსავლეთის მხრიდან მდებარე შენობების სიმაღლეები სათანადო ნიშნულებით.

ინსონიასია და ბუნებრივი განათებულობის ანგარიშები შესრულებული იქნა ამ მასალებზე დაყრდნობით.

ინსონიასია და ბუნებრივი განათებულობის პირობების დადგენა მდგომარეობს საანგარიშო სქემა-გენგემის შედგენაში (ნახ. იგ-2), ტერიტორიის დაჩრდილვის დღიური და საათობრივი სქემების აგებაში (ნახ. იგ3-იგ14), აღმოსავლეთის მხრიდან დაჩრდილულ შენობებზე საანგარიშო წერტილების შერჩევაში, მათ მიმართ დაჩრდილვის კონტურის აგებაში, ინსონიასია საანგარიშო

კოეფიციენტების გაანგარიშებაში და მიღებული შედეგების ნორმირებულ მაჩვენებლებთან შედარებაში.

ამ მეთოდოლოგიის შესაბამისად, აგებულ იქნა საპროექტო შენობების მიერ ტერიტორიის დღიური და საათობრივი დაჩრდილვის სქემა (ნორმატიული მარტი-სექტემბრის პერიოდისთვის), რომლის მიხედვითაც განისაზღვრა, თუ საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიების რა ნაწილი, რომელ საათზე იჩრდილება (ნახ. იგ3-იგ14).

იმის გასარკვევად, თუ რა გავლენას ახდენს საპროექტო შენობები აღმოსავლეთით მდებარე შენობების ინსონიასია და ბუნებრივი განათებულობის პირობებზე, შერჩეულ იქნა ორი საანგარიშო წერტილი: ფ-1, ფ-2 (ინსონიასია) და „ა“ წერტილი (განათებულობა) - ნახ. იგ-2.

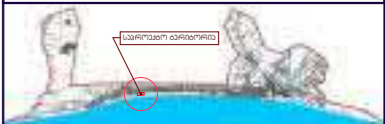
ინსონიასია და ბუნებრივი განათებულობის ანგარიშები შესრულებულია პროფ. ლევან ბერიძის ვიზუალურ-სივრცითი მეთოდით.

ინსონიასია ანგარიში წარმოდგენილია ნახაზებზე - იგ-15, იგ-16.

ბუნებრივი განათებულობის ანგარიში წარმოდგენილია ნახაზზე - იგ-17.

დასკვნა: ჩატარებული კვლევის და ანგარიშების შედეგად დადგინდა, რომ ქ. ქობულეთში (დ. აღმაშენებლის გამზირი №297) მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა, წარმოდგენილი მოცულობითი პარამეტრებით, არ დაარღვევს მეზობლად არსებული შენობების ინსონიასია და ბუნებრივი განათებულობის ნორმებს.

ფურცალი: გგ-დ.42.	ფორმატი A 3
მასშტაბი	
ექსპლიკაცია:	
პირობითი ნიშნები	
შენიშვნა: ბიუჯეტური ნაწილი ინციტი ფუჯაჯ ბგბ-ბ 25/38-ზა	
პროექტის სახელწოდება მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი	
ფურცლის სათაური ინსონიასია (ბანკაჰაბიტი ბაჰატი)	
მისამართი: ქ.ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297 ს/კ: 20 42 01 051	
ინიციატორი: შპს „დრიმლენდ ოაზისი“ (I/D ნომერი 205205124)	
შემსრულებელი: შპს "არტ-დიზაინი" ს/ნ 247007297 მის: ქ.ქობულეთი მ.კომანდის #16	
თანამდებობა: გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ.ქათამაძე
საინჟინრო საშემსრულებელი	ლ. ბერიძე
დაამუშავა	გ. ბერიძე
სტადია	მ.დ.მ პროექტი
ქობულეთი 2023 წ.	
ART DESIGN+	



ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

შენიშვნა:

ბაზილიკური ნაწილი ინოვაციური
ფუნქციონირების განხორციელების
დღეისათვის გეგმის პროექტი

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის
მშენებლობის განაშენიანების
დღეისათვის გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ინსოლიაცია (საქეზი)

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. ალბაჩიშვილის
გზის №297
ს/პ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ ზაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა: გვარი

დირექტორი: მ.კათამაძე

საინჟინრო-საშენობის
საინჟინრო-საშენობის
საინჟინრო-საშენობის

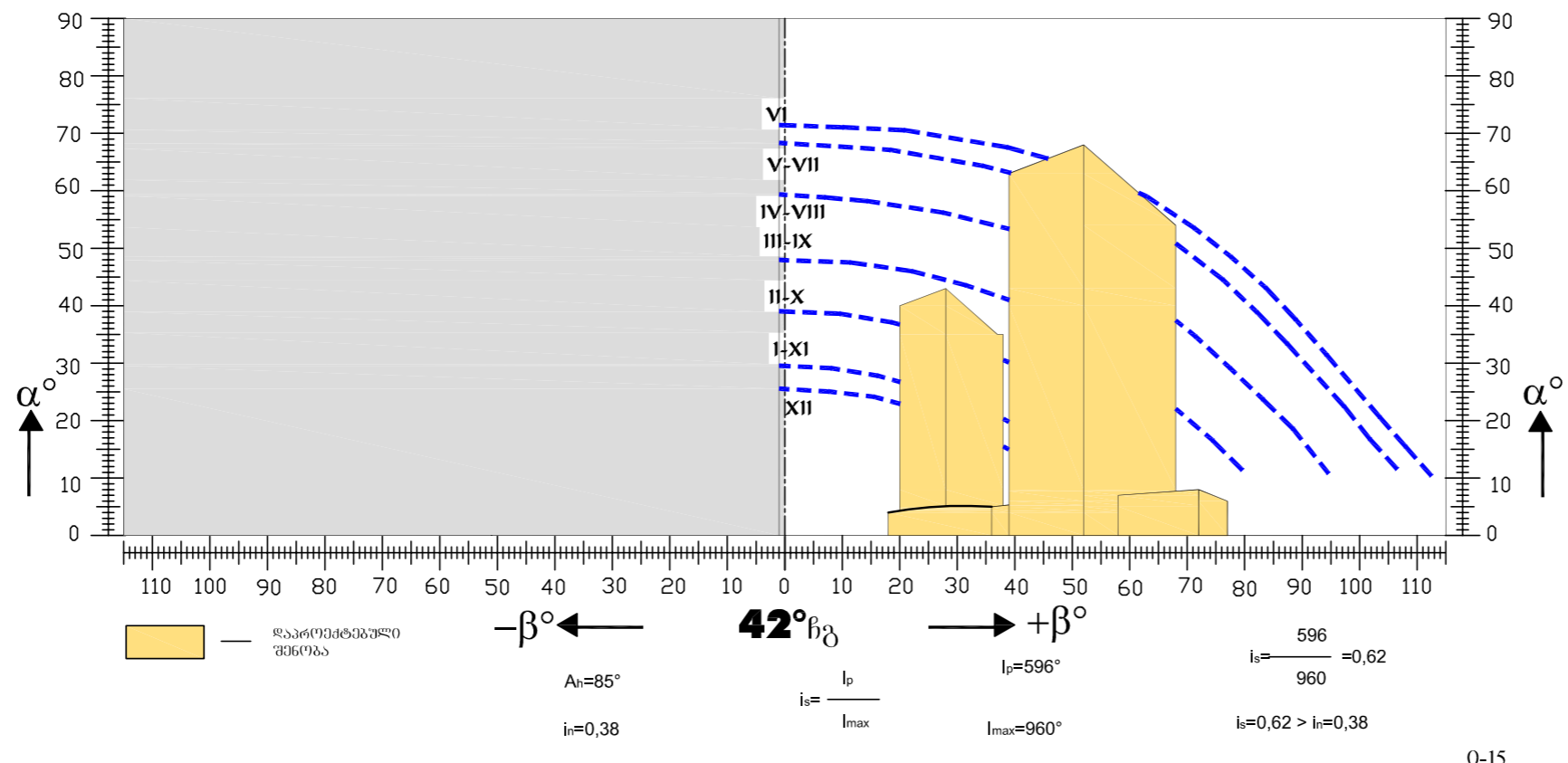
დაამუშავა: ბ. ბერიძე

სტადია: მ.დ.პ პროექტი

კობულეთი 2023 წ.

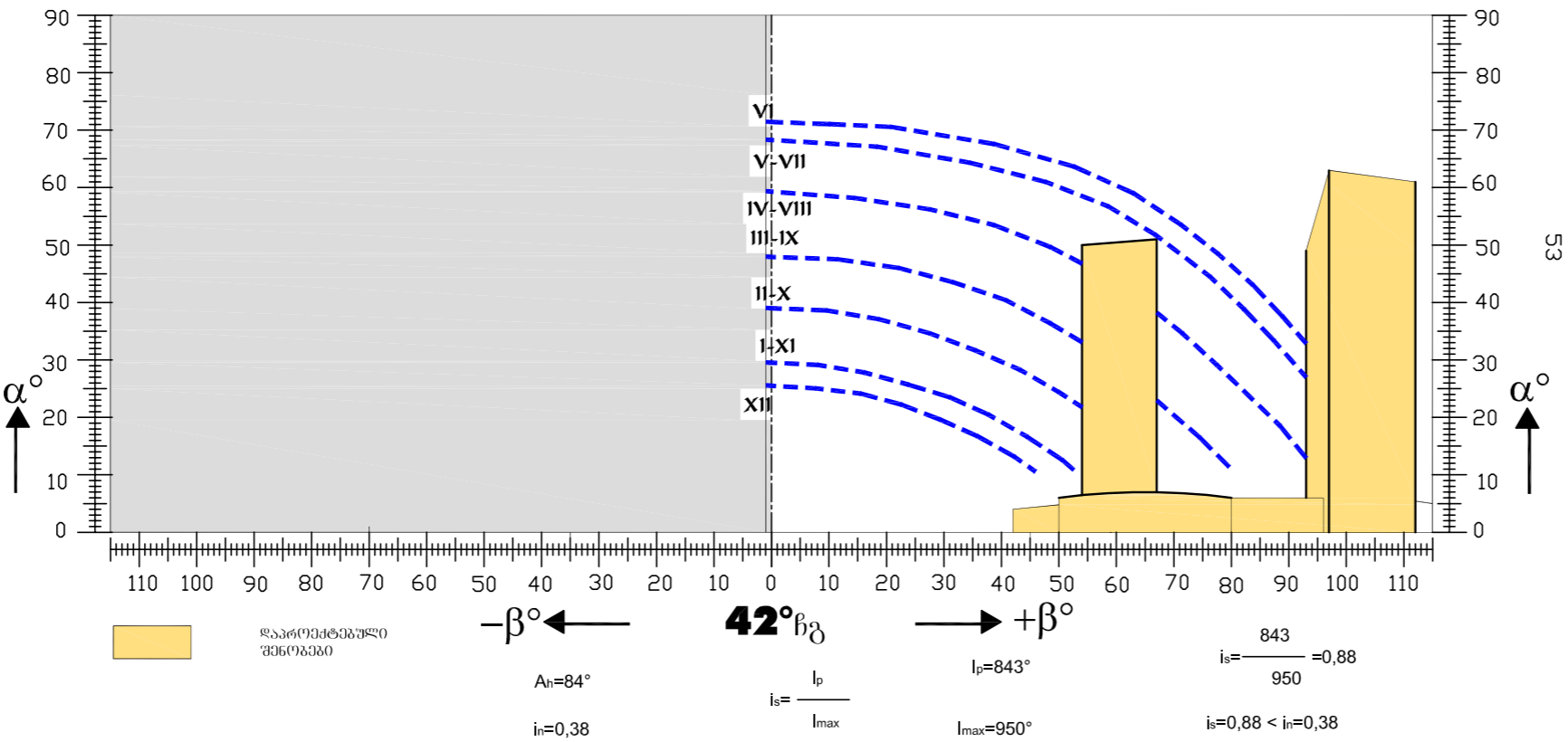


ინსოლიაციის ბაზილიკური შეფასება
(პიკეტაჟი - სივრცითი მეთოდი)
სეზონური ინსოლიაცია - შ-1

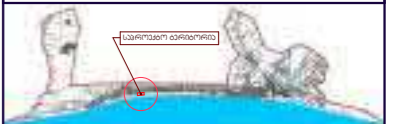


0-15

ინსოლიაციის ბაზილიკური შეფასება
(პიკეტაჟი - სივრცითი მეთოდი)
სეზონური ინსოლიაცია - შ-2



0ბ-16



ბიუჯეტური ნაწილი ინცილი
ფურცელი ბგ-ბ 25/38-ზა

მრავალფუნქციური კომპლექსის
მშენებლობის განაშენიანების
დეტალური გეგმის პროექტი

ინსოლიაცია (საშენი და ანბახიში)

ქ.კობულეთი, დ. ალბაჩიშვილის
გზის №297
ს/პ: 20 42 01 051

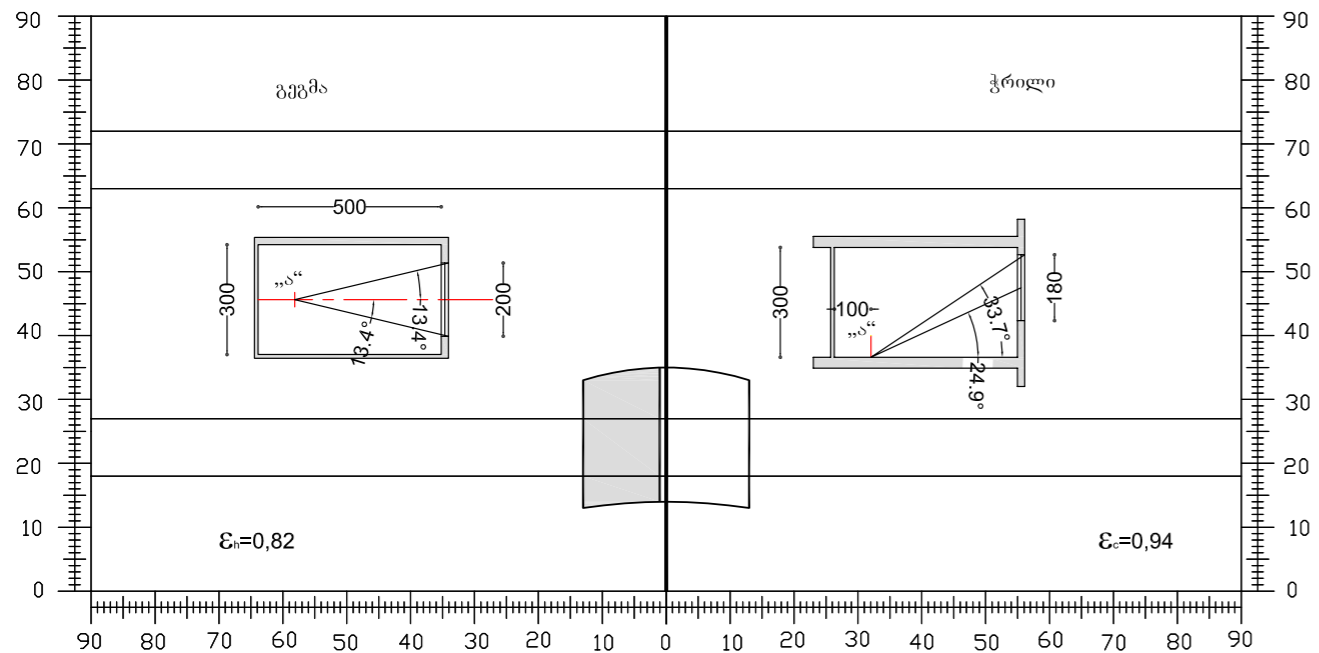
შპს „დრიმლენდ რაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შპს „არტ-დიზაინი“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16



ბუნებრივი განათებულობის საანგარიშო სქემა და გეომეტრიული კოეფიციენტის ანგარიში

"ა" "წერტილისთვის



გვ-17

ბუნებრივი განათებულობის ანგარიში

"ა" წერტილისთვის

$A_{sh} = 266(86) \quad T_n = 0,28$

$T_s = (T_c + T_h + T_k + T_z) \cdot K_g$

$T_c = \epsilon_c q \quad \epsilon_c = 0,94 \quad \theta = 25^\circ \quad q = 2,4$

$T_c = 2,25$

$T_h = \epsilon_h \bar{R}_h K_1 \quad \epsilon_h = 0,82 \quad \bar{R}_h = 0,18 \quad K_1 = 1,0 \quad \bar{\omega} = 69^\circ$

$T_h = 0,15$

$T_k = 0,5 \epsilon_k \bar{\rho}_k K_2 K_3 \quad K_2 = 0$

$T_k = 0$

$T_z = \frac{S_p f_1 f_2 \eta_s}{S_z} 100\% \quad S_p = 3,6 \quad \bar{\omega} = 69^\circ \quad f_1 = 0,11 \quad \omega_M = 34^\circ \quad f_2 = 0,29$

$S_K = 48 \quad S_Z = 78 \quad \frac{S_K}{S_Z} = 0,61 \quad \eta_s = 0,69$

$T_z = 0,1$

$T_s = (2,25 + 0,15 + 0,1) \times 0,72 \times 0,8 = 1,44$

$T_s = 1,44 > T_n = 0,28$

გვ-18

ბანახაბითი ბაიტი

მოცემული პროექტის ელექტროტექნიკური ნაწილი შესრულებულია შენობის არქიტექტურული გეგმების საფუძველზე, დამკვეთის მოთხოვნების, დაპროექტების მოქმედი წესებისა და ნორმების შესაბამისად. СНиП 2.07.01-89, СН-167-61, СНиП 31-110-2003 „ელექტროდინამიკის მოწყობის წესები“-ს ПУЭ п.6.1-ის, „ბუნებრივი და ხელოვნური განათების ნორმების“ СНиП 3.05.06-85, და სხვა ნორმატიული დოკუმენტების მოთხოვნების შესაბამისად;

საპროექტო ობიექტი მდებარე, ქალაქ ბათუმში, ქალაქ ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი #297 და მოიცავს ერთ საკადასტრო ერთეულს (ს.კ.20.42.01.051) ობიექტზე განთავსდება საქვაბე, სახანძრო სატუმბო, ღია აუზი, რეკრიაციული ზონა და 2 ბლოკი. ბლოკი-1-25 სართულიანი, ბლოკი-2 -35 სართულიანი; ორივე ბლოკში გათვალისწინებულია სასტუმრო, კომერციული, ტექნიკური ფართები, სახანძრო უსაფრთხოების, სატუმბოს და საქვაბის ფარები. ასევე, -1, -2, -3 სართულზე განთავსდება პარკინგი; ზემოთ აღნიშნული ფართების მოთხოვნილი სიმძლავრე (კვტ), ძაბვის საფეხური (ვ), და აღრიცხვის კვანძების მიხედვით სიმძლავრეების განაწილება მოცემულია ცხრილის სახით;

- ბლოკი-1- აღრიცხვის კარადა-განცალკავ.აღრიცხვა (6 ც მრიცხველი პირდაპირი ჩართვის სამფაზა, 60/100ა), მოთხოვნილი სიმძლავრე 220 კვტ / 400 ვ;
- 1-ელ და მე-2 სართულზე რესტორანი, სამზარეულო -მოთხოვნილი სიმძლავრე 100 კვტ / 400 ვ;
- მე-2 სართულზე სპა და აუზი-მოთხოვნილი სიმძლავრე 100 კვტ / 400 ვ;
- სასტუმრო (მე-3 - 25-ე სართულები) - მოთხოვნილი სიმძლავრე 853 კვტ / 400 ვ;
- ბლოკი-2- აღრიცხვის კარადა-განცალკავ.აღრიცხვა (6 ც მრიცხველი პირდაპირი ჩართვის სამფაზა, 60/100ა), მოთხოვნილი სიმძლავრე 220 კვტ / 400 ვ;
- 1-ელ სართულზე რესტორანი, სამზარეულო - მოთხოვნილი სიმძლავრე 100 კვტ / 400 ვ; გათვალისწინებულია აღრიცხვის კვანძი 1 მრიცხველით 5 ა-ზე, დენის ტრ-რები 200/5 ა;
- მე-2 სართულზე სპა და აუზი-მოთხოვნილი სიმძლავრე 100 კვტ / 400 ვ; გათვალისწინებულია აღრიცხვის კვანძი 1 მრიცხველით 5 ა-ზე, დენის ტრ-რები 200/5 ა;
- სასტუმრო (მე-3 - 25-ე სართულები) - მოთხოვნილი სიმძლავრე 853 კვტ / 400 ვ; გათვალისწინებულია თითოეულ სართულზე აღრიცხვის კვანძი 1 მრიცხველით 5 ა-ზე, 3 ცალი დენის ტრ-რები 200/5 ა, სულ - 22 კომპლ;

- ბლოკი-2- აღრიცხვის კარადა-განცალკავ.აღრიცხვა (6 ც მრიცხველი პირდაპირი ჩართვის სამფაზა, 60/100ა), მოთხოვნილი სიმძლავრე 220 კვტ / 400 ვ;
- 1-ელ და მე-2 სართულზე რესტორანი, სამზარეულო -მოთხოვნილი სიმძლავრე 100 კვტ / 400 ვ;
- მე-2 სართულზე სპა და აუზი-მოთხოვნილი სიმძლავრე 100 კვტ / 400 ვ;
- სასტუმრო (მე-3 - 25-ე სართულები) - მოთხოვნილი სიმძლავრე 853 კვტ / 400 ვ;
- ბლოკი-2- აღრიცხვის კარადა-განცალკავ.აღრიცხვა (6 ც მრიცხველი პირდაპირი ჩართვის სამფაზა, 60/100ა), მოთხოვნილი სიმძლავრე 220 კვტ / 400 ვ;
- 1-ელ სართულზე რესტორანი, სამზარეულო - მოთხოვნილი სიმძლავრე 100 კვტ / 400 ვ; გათვალისწინებულია აღრიცხვის კვანძი 1 მრიცხველით 5 ა-ზე, დენის ტრ-რები 200/5 ა;
- მე-2 სართულზე სპა და აუზი-მოთხოვნილი სიმძლავრე 100 კვტ / 400 ვ; გათვალისწინებულია აღრიცხვის კვანძი 1 მრიცხველით 5 ა-ზე, დენის ტრ-რები 200/5 ა;
- სასტუმრო (მე-3 - 25-ე სართულები) - მოთხოვნილი სიმძლავრე 1255 კვტ / 400 ვ; გათვალისწინებულია თითოეულ სართულზე აღრიცხვის კვანძი 1 მრიცხველით 5 ა-ზე, 3 ცალი დენის ტრ-რები 200/5 ა, სულ - 32 კომპლ;

ობიექტზე გათვალისწინებულია პარკინგი, სადაც განათებისა და როზეტული ქსელი ელ.კვება სრულდება საერთო ფარიდან; ობიექტზე გათვალისწინებულია სატვირთო და სამგზავრო ლიფტები, და სახანძრო წყლის ტუმბოები; კიბის უჯრედისა და დერეფნის განათების ფარი, რომლის ელ.კვება სრულდება საერთო ფარიდან;

ობიექტზე გათვალისწინებულია ელექტროქურებისა და წყლის ელექტროგამაცხელებლების სიმძლავრე, ასევე სხვადასხვა საყოფაცხოვრებო ტექნიკის, ვენტილაციისა და კონდიციონერის სიმძლავრე და განათების ქსელის დატვირთვა; სასტუმროს ნომრის მოთხოვნილი სიმძლავრე 10 კვტ/220 ვ;

ობიექტზე გათვალისწინებულია სასტუმრო ნომრები, სულ 840 ნომერი; ნომრებში გათვალისწინებულია საყოფაცხოვრებო კონდიციონერი, მინი-ბარ-მაცივარი, ტელევიზორი;

ობიექტის ჯამური მოთხ.სიმძლავრეა 2948 კვტ; გეგმის მიხედვით 0.00 ნიშნულიდან არაუმეტეს 1 მ სიმაღლეზე დამონტაჟდეს მთავარი შემყვან-გამანაწილებელი კარადები; მკ-ები დაკომპლექტდეს სამფაზა ავტ.ამომრთველებით შემყვანი და გამავალი ხაზებისათვის კომუტაციის სქემის მიხედვით;

მთავარი შემყვან-გამანაწილებელი კარადიდან აღრიცხვის კარადებამდე გათვალისწინებულია სპილენძისძარღვიანი კაბელების მონტაჟი მკვებავი სქემის მიხედვით; შენობის შიგნით არჩეულია სპილენძისძარღვიანი კაბელები და სადენები ГОСТ 31565-2012-ის მიხედვით; ძალოვანი კაბელების მონტაჟი განხორციელდეს ვერტიკალურ კაბელ-არხში გატარებით;

მრიცხველის კარადების დამიწება განხორციელდეს N2XH-1x16 მმ² სპილენძისძარღვიანი კაბელით; საცხოვრებელი აღრიცხვის კარადებში დამონტაჟდეს ერთფაზა მრიცხველები და ერთპოლუსა 50 ა ავტომ.ამომრთველით ბინების რ-ბის მიხედვით; მრიცხველებიდან ყოველი ბინის შგფ-ებამდე კაბელ-არხში გატარებით ჩაიდოს N2XH-3x6 კაბელი, სადაც კაბელის 1x6 ძარღვი გათვალისწინებულია ნულოვანი ფაზისათვის და 1x6 ძარღვი დამიწებისათვის; ლიფტების ელ.კარადამდე გათვალისწინებულია სპილენძისძარღვიანი N2XH-5x10 კაბელი; კომერციული ფართების შგფ-მდე გათვალისწინებულია სპილენძისძარღვიანი კაბელი, დატვირთვის შესაბამისი კვეთის;

მკვებავი კაბელების კვეთი არჩეულია ხანგრძლივად დასაშვები დენის ძალისა და ძაბვის კარგვის გათვალისწინებით; ; ობიექტის მოთხოვნილი სიმძლავრე შეადგენს 2948 კვტ-ს, ძაბვის საფეხურით 10 კვ / 0,4 კვ;

ობიექტის გარე ელექტრომომარაგებისათვის დამკვეთის მიერ გამოყოფილ ადგილას აშენდეს სატრანსფორმატორო ქვესადგური, 10/0,4 კვ, 2x1600კვა ძალოვანი ტრანსფორმატორით, რომელიც დაკომპლექტდეს 10 კვ და 0,4 კვ გამანაწილებელ მოწყობილობებით;

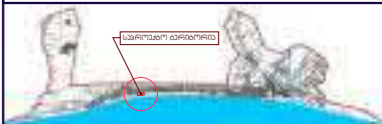
საპროექტო ქს-ის გარე ელექტრომომარაგების ქსელი შესრულდეს სს „ენერგო-პრო ჯორჯია“-ს მიერ გაცემული ტექნიკური პირობის საფუძველზე შესრულებული გარე ქსელის პროექტის მიხედვით;

ელექტრომომარაგების ინფრასტრუქტურის კვლევა

- სავარაუდო კვების წყარო - არსებული სატრანსფორმატორო ქვესადგური
- გამტარი ხაზობრივი ნაგებობის ტიპოლოგია - მიწისქვეშა; კაბელის პარამეტრები NAXS2Y 10 kV 3x240RM/25 560 mm
- დამხმარე ნაგებობის ტიპოლოგია - სატრანსფორმატორო ქვესადგური 10/0,4 კილოვოლტი ძაბვის, დადგმული სიმძლავრე 2x1600 კვა, ობიექტის მოთხოვნილი სიმძლავრე 2948 კვტ;
- ობიექტის სარეზერვო კვებისათვის გათვალისწინებულია მოეწყოს საგენერატორო შენობა, სადაც დამონტაჟდება 2x1600 კვა სიმძლავრის დიზელგენერატორი, რეზერვის ავტომატიური ჩართვით, რაც უზრუნველყოფს ობიექტის უწყვეტ ელექტრომომარაგებას;

ფურცალი: გვ.45. ფორმატი A3	
მასშტაბი	
ექსპლიკაცია:	
პირობითი ნიშნები	
პროექტის სახელწოდება	
მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი	
ფურცლის სათაური	
ა.მომახზავს. (ბანახაბითი ბაიტი)	
ბანახაბითი ბაიტი ქალაქი ბათუმი, ქ. აღმაშენებლის გამზირი №297 ს.კ. 20 42 01 051	
მისამართი:	
ქ.ქობულეთი მ.კომანდის #16	
ინიციატორი:	
მპს „დრიმუნდ ოაზისი“ (I/D ნომერი 205205124)	
შემსრულებელი:	
მპს „არტ-დიზაინი“ ს/ნ 247007297 მის: ქ.ქობულეთი მ.კომანდის #16	
თანამდებობა	გვარი
დირექტორი	მ.ქათამაძე
სახელის	ბ. ბერიძე
სახელწოდება	ბ. ბერიძე
სტადია	მ.დ.მ პროექტი
ქობულეთი 2023 წ.	

მასშტაბი



ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

ელ.ფარის განთავსება და ღანტიშეულება	აღრიცხვის კარადა / შემქმნან- გამანაწილებელი ფარი	P _{საანბ}	P _{ერთნაერთ}	P _{საანბ}	I საანბ (ა)	I ავტ.ნომ. (ა)	U (ბ)	მკვებაპი კაბელის მარკა, კვეთი	აბონენტის რ-ბა	
აღრიცხვის კარადა-განთავსება (მრიცხველი 6 ც სამფაზა, 60/100 ა - 6 ც)	საერთო სივრცის განათების ფარი-1	10,0	1,0	10	45,8	3P 50	400	5x10 N2XH	1	3-ფაზა
	ტექნიკური ფარი	60,0	1,0	60	274,6	3P 400	400	5x150 N2XH	1	3-ფაზა
	DB-პარკინგი-(სართული -3, -2 -1)	30,0	1,0	30	137,3	3P 250	400	5x25 N2XH	1	3-ფაზა
	DB-სახანძრო უსაფრთხოება	60,0	1,0	60	274,6	3P 400	400	5x150 N2XH	1	3-ფაზა
	DB-საქვებზე	30,0	1,0	30	137,3	3P 250	400	5x25 N2XH	1	3-ფაზა
	ლიფტის ფარი (3 ლიფტი)-ბლოკი 1	30,0	1,0	30	137,3	3P 250	400	5x25 N2XH	1	3-ფაზა
ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე (კვტ)		220,0		220	1006,9	2 x 3P 600	400	2 x 4x150 NAYY		
მგკ-1 აღრიცხვის კარადა-1 არასაყოფაცხოვრებო აღრიცხვა (მრიცხველი სამფაზა, 5ა- 2 ც დენის ტრ-რები 400/5 - 6 ც)	რესტორანი, სამზარეულო (ბლოკი-1)	100,0	1,0	100	152,1	3P 200	400	5x120 N2XH	1	3-ფაზა
	სპა, აუზი (ბლოკი-1)	100,0	1,0	100	152,1	3P 200	400	5x120 N2XH	1	3-ფაზა
მგკ-2 საყოფაცხოვრებო აღრიცხვა	სასტუმრო-340 ნომრით (ბლოკი-1-25 სართულიანი)	3400,0	0,251	853	1298,1	6 x 3P 250	400	6 x 4x150 NAYY	23	3-ფაზა
ბლოკი-1 ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე (კვტ)				1273	1937,0	8 x 3P 400	400	8 x 4x240 NAYY	31	3-ფაზა
<hr/>										
ელ.ფარის განთავსება და ღანტიშეულება	აღრიცხვის კარადა / შემქმნან- გამანაწილებელი ფარი	P _{საანბ}	P _{ერთნაერთ}	P _{საანბ}	I საანბ (ა)	I ავტ.ნომ. (ა)	U (ბ)	მკვებაპი კაბელის მარკა, კვეთი	აბონენტის რ-ბა	
აღრიცხვის კარადა-განთავსება (მრიცხველი 6 ც სამფაზა, 60/100 ა - 6 ც)	საერთო სივრცის განათების ფარი-1	10,0	1,0	10	45,8	3P 50	400	5x10 N2XH	1	3-ფაზა
	ტექნიკური ფარი	60,0	1,0	60	274,6	3P 400	400	5x150 N2XH	1	3-ფაზა
	DB-პარკინგი-(სართული -3, -2 -1)	30,0	1,0	30	137,3	3P 250	400	5x25 N2XH	1	3-ფაზა
	DB-სახანძრო უსაფრთხოება	60,0	1,0	60	274,6	3P 400	400	5x150 N2XH	1	3-ფაზა
	DB-საქვებზე	30,0	1,0	30	137,3	3P 250	400	5x25 N2XH	1	3-ფაზა
	ლიფტის ფარი (3 ლიფტი)-ბლოკი 1	30,0	1,0	30	137,3	3P 250	400	5x25 N2XH	1	3-ფაზა
ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე (კვტ)		220,0		220	1006,9	2 x 3P 600	400	2 x 4x150 NAYY		
მგკ-1 აღრიცხვის კარადა-1 არასაყოფაცხოვრებო აღრიცხვა (მრიცხველი სამფაზა, 5ა- 2 ც დენის ტრ-რები 400/5 - 6 ც)	რესტორანი, სამზარეულო (ბლოკი-1)	100,0	1,0	100	152,1	3P 200	400	5x120 N2XH	1	3-ფაზა
	სპა, აუზი (ბლოკი-1)	100,0	1,0	100	152,1	3P 200	400	5x120 N2XH	1	3-ფაზა
მგკ-2 საყოფაცხოვრებო აღრიცხვა	სასტუმრო-500 ნომრით (ბლოკი-2-35 სართულიანი)	5000,0	0,251	1255	1909,0	8 x 3P 400	400	8 x 4x150 NAYY	33	3-ფაზა
ბლოკი-2 ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე (კვტ)				1675	2547,9	8 x 3P 400	400	8 x 4x240 NAYY	41	3-ფაზა
ობიექტისთვის ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე (კვტ)				2948						

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის
მშენებლობის განაშენიანების
ლექტურული გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

პ.მომახიბაძე.

სიმაღლის საინჟინერო და საოპერაციო
აპარატის ასარეგულირებელი
კალკულაციური და პროექტის
აპროექტის მოწყობა

მისამართი:

ქ.ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის
გზის №297
ს/ა: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ ზაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს "არტ-დიზაინი"
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.ქობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა გვარი ხელმოწერა

დირექტორი მ.ქათამაძე

საინჟინერო და საოპერაციო

საინჟინერო და საოპერაციო

დაამუშავა ბ. ბერიძე

სტადია **მ.დ.მ პროექტი**

ქობულეთი 2023 წ.



მასშტაბი



ექსპლიკაცია:

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ს. მომთხაბაძე, საპროექტო საინჟინერო-კონსტრუქციული და პროექტირების კომპანია, ქ. თბილისი, ვ. ჯანაშიას ქ. 100, ტელ: 577 00 00 00

მისამართი:

ქ. თბილისი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297, ს/პ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ ზაზისი“ (I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დისაინი“ ს/ნ 247007297 მის: ქ. თბილისი, მ. კობულეთის მ. კომანდის #16

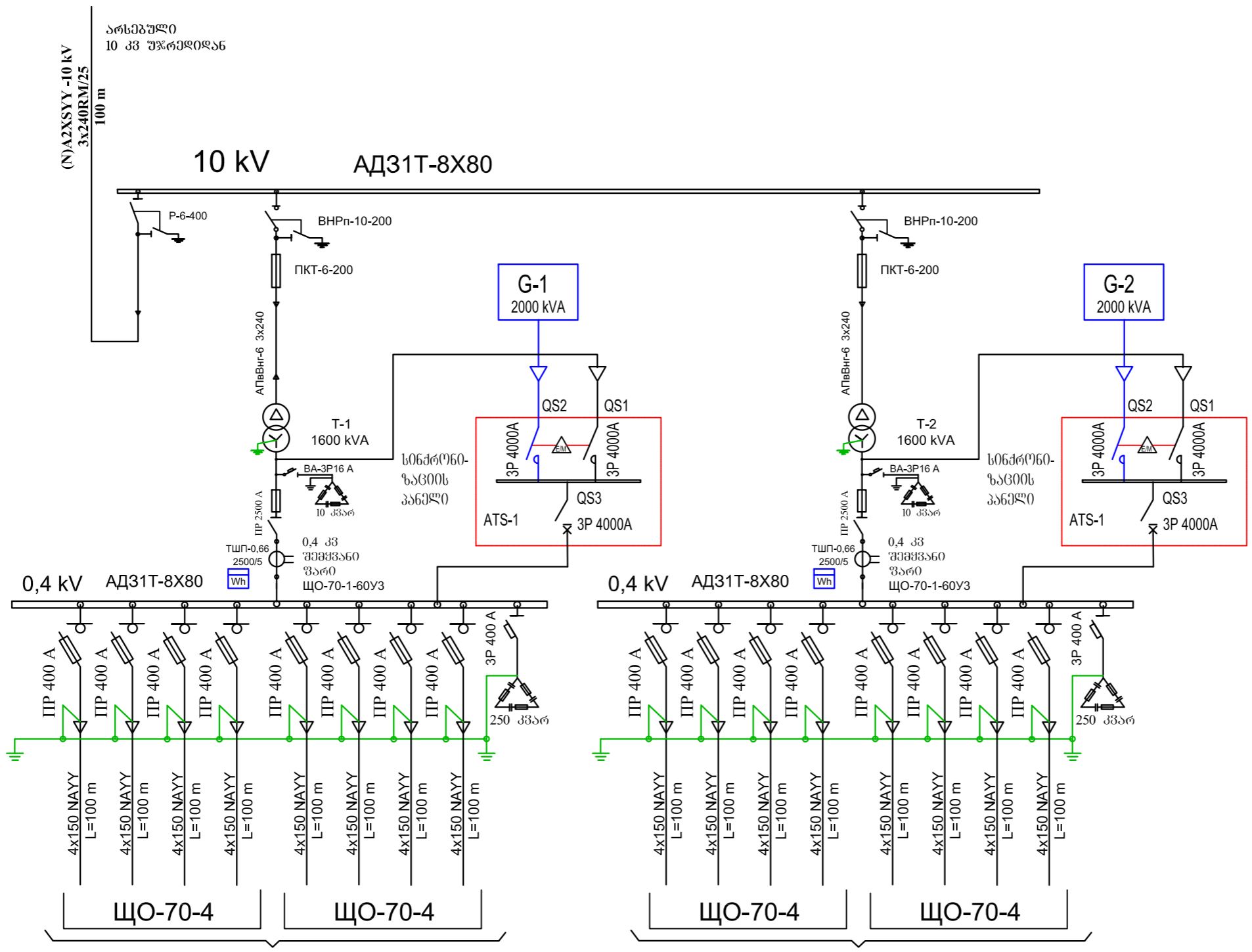
თანამდებობა

დირექტორი

სტადია

პროექტი

ქობულეთი 2023 წ.



$P_{\Sigma} = 1273 \text{ kW}$

$P_{\Sigma} = 1675 \text{ kW}$

ობიექტის ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე

$P_{\Sigma} = 2948 \text{ kW}$

ავტონომიური კვების წყაროს ჩართვის სქემის განმარტებითი გარათი

შედიან კვების მოწოდების უწყვეტის უზრუნველყოფაში გამოირთვება QS1 კონტაქტორი, მოხდება გენერატორის ავტომატური გაშვება; ჩაირთვება QS2 კონტაქტორი, გენერატორის ავტომატური მართვის მოწყობილობაში მოხდება მიერთებული მომხმარებლის ავტომატური გადართვა გენერატორზე, გადართვები ხორციელდება ავტომატურად (მომხმარებელ კერძონალის ჩართვის გარეშე, რაც გათვალისწინებულია გენერატორის მართვის სქემაში); შედიან კვების მოწოდების გამოირთვება QS2 კონტაქტორი, და ავტომატურად ჩაირთვება QS1 კონტაქტორი, რითიც აღდგება პირველადი სქემა;

სა-ს მკვეთრი გარე ქსელის სპეციფიკაცია

დასახელება	ბანხ. ერთ	რ-ბა
სახანო უჯრედი - 10 კვ კაპის ვაკუუმური ამომრთველით In=630 A	ც	1
(N)A2XS2Y -10 kV 3 x 240RM/25 კვითის ალუმინისკარგვიანი კაბელი (L=100 მ)	მ	100
„რეისემი“-ს დამაბოლოებელი ქურო 10 კვ 240 კვითის კაბელისთვის	კომპ	2
სქელკედლიან კოლიტორვინილის მილში, შიდა დიამ. 100 მმ, სისისტის კლასი SN8;	მ	20
სილა (ბაცრილი მიწა)	მ ³	4,0
აბური წითელი თიხის სრულტანიანი	ათ.ც	0,8
კაბელმანიშენებელი ღუნტი	მ	80

ობიექტის მკვეთრი გარე ქსელის სპეციფიკაცია

დასახელება	ბანხ. ერთ	რ-ბა
NAYY -1 kV 4 x 150 კვითის ალუმინისკარგვიანი კაბელი	მ	2000
დამაბოლოებელი ბუნიკი 1 კვ 150 კვითის კაბელისთვის	კომპ	16
სქელკედლიან კოლიტორვინილის მილში, შიდა დიამ. 100 მმ, სისისტის კლასი SN8;	მ	40
სილა (ბაცრილი მიწა)	მ ³	73,6
აბური წითელი თიხის სრულტანიანი	ათ.ც	14,72
კაბელმანიშენებელი ღუნტი	მ	1840

დამიწების კონტურის და მოწყობილობების დამიწების სპეციფიკაცია

დასახელება	ბანხ. ერთ	რ-ბა
ბალვანიზირებული ფოლადის ღერო დიამ.18 მმ L=3 მ	ც / მ	30 / 60
ზოლოვ.ფოლადი 40x4 მმ	მ	60
ზოლოვ.ფოლადი 25x4 მმ	მ	46

გარე ქსელის მასალათა და მოწყობილობათა სპეციფიკაცია

№№	დასახელება	ბანხ. ერთ	რ-ბა
1	კალვანი ტრანსფორმატორი 1600 კვა, 10/0,4 კვ	ც	2
2	10 კვ სახანო უჯრედი KCO-366 - დენმკვეთით P-10-400	კომპ	1
3	10 კვ შეწყვეტი უჯრედი KCO-366 - ვაკუუმური ამომრთველით VS1-10-20/630 A რელი REST.02 - დეშენტირებით დენის ტრ-რები 200/5 TPO-10	კომპ	2
4	0,4 კვ შეწყვეტი ვარი ICO-70-1-60Y3 დემკვეთები-მცველებით PP-2000 A	კომპ	2
5	0,4 კვ სახანო ვარი ICO-70-4 დემკვეთი-მცველით 4 x PP 400 A	კომპ	4
6	კონდენსატორი 10 კვარ	გლოკი	2
7	სამფაზა ავტომატური ამომრთველი BA 3P16 ა	ც	2
8	(N)A2XS2Y -10 kV 3 x 240RM/25 კვითის ალუმინისკარგვიანი კაბელი	მ	60
9	„რეისემი“-ს დამაბოლოებელი ქურო 240 კვითის კაბელისთვის	კომპ	4
10	დენის ტრანსფორმატორი 0000/5	ც	6
11	საკონტროლო კაბელი AKBBr-0,66 4x1,5	მ	40
12	1,0 სისისტის კლასის აქტიური ელ.ენერგიის სამფაზა ცალმიმართულევიანი 3-ელემენტიანი მრიცხველი 220/380 V, 5(10) A	ც	2
13	კონდენსატორების გლოკი სტატიკური გატარებით 250 კვარ	გლოკი	2
14	სამფაზა ავტომატური ამომრთველი 3P 400 ა	ც	2
15	ალუმინის სალტი AD31T-8X80	მ	60
16	ბენეატორი 2000 კვა, რეპერვის ავტომატური ჩართვის სინქრონიზაციის პანელით	კომპ	2



ექსპლიკაცია:

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

პ.ომეხაბაძე.
სახანო სუბსტრუქტურის
ქვესადგომის ჰინსინიციანი სემა
ქალკვანი ქალკვანი და
ალისსვის ხანძარის მოწყობა

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. ალბაჩაძის
ბაზირი №297
ს/ა: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს "არტ-დიზაინი"
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა

გვარი: ხელოვნური
დირექტორი: მ.ქათამაძე
სახანო სუბსტრუქტურის
ნაშტკვანი: მ. ბერიძე
დაამუშავა

სტადია

მ.დ.მ პროექტი
ქობულეთი 2023 წ.



მასშტაბი



ექსპლიკაცია:

პროექტის სახელწოდება

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ა.ომთახაბა.
10 ხვ ახალი საომთაუო ბაზა, ჭიჩი
ქალაქი ქუთაისი, ალექსანდრე მესტიის ქუჩის
აღმოსავლეთი ნაწილი, მოწყობა

მისამართი:

ქ.ქუთაისი, დ. ალექსანდრე მესტიის
ბაზირი №297
ს/პ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.ქობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა: გვარი ხელმოწერა

დირექტორი მ.ქათამაძე

საინჟინრო-სამშენებლო სამსახური

სახელი: ბ. ბერიძე

დაამუშავა

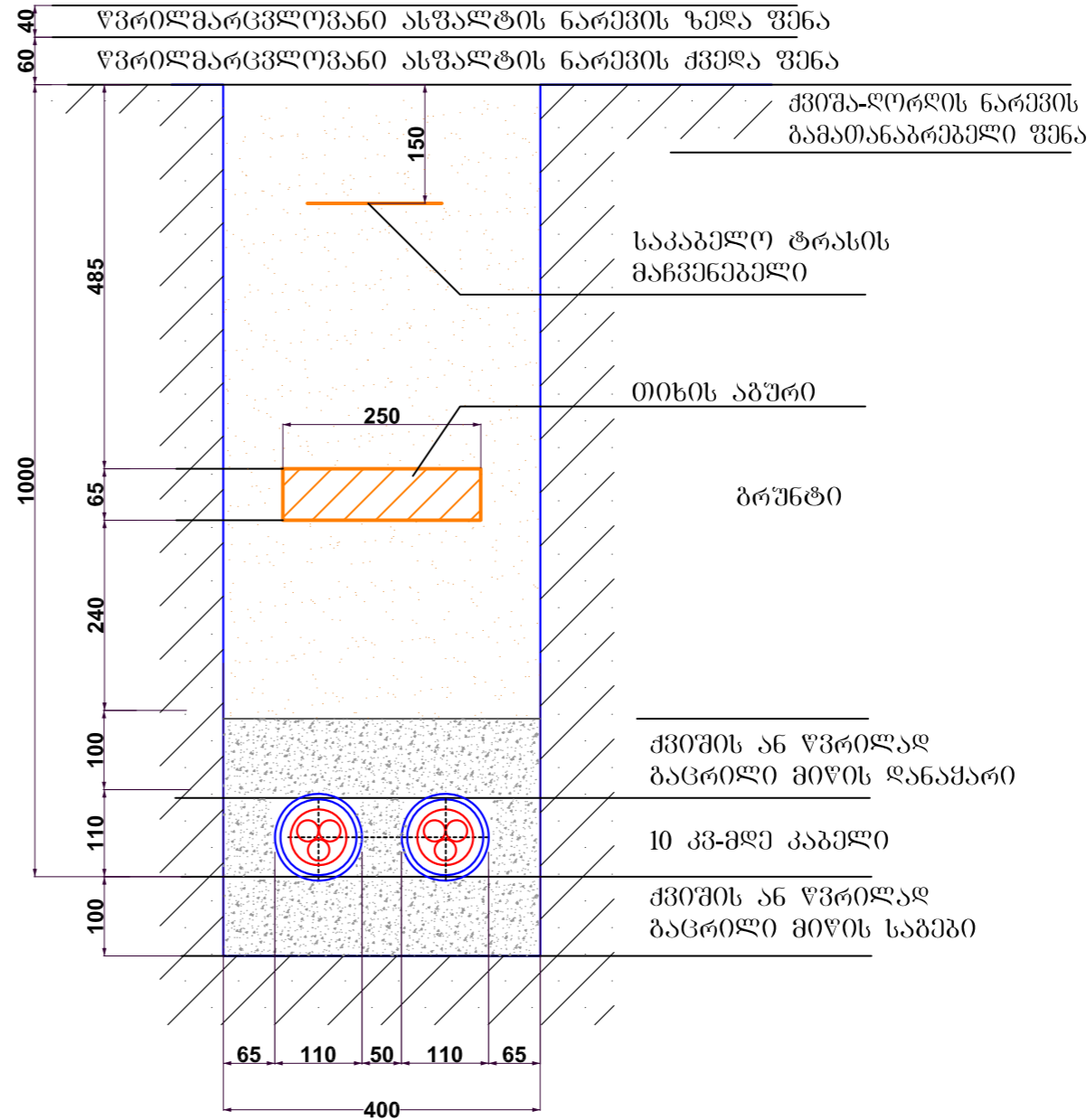
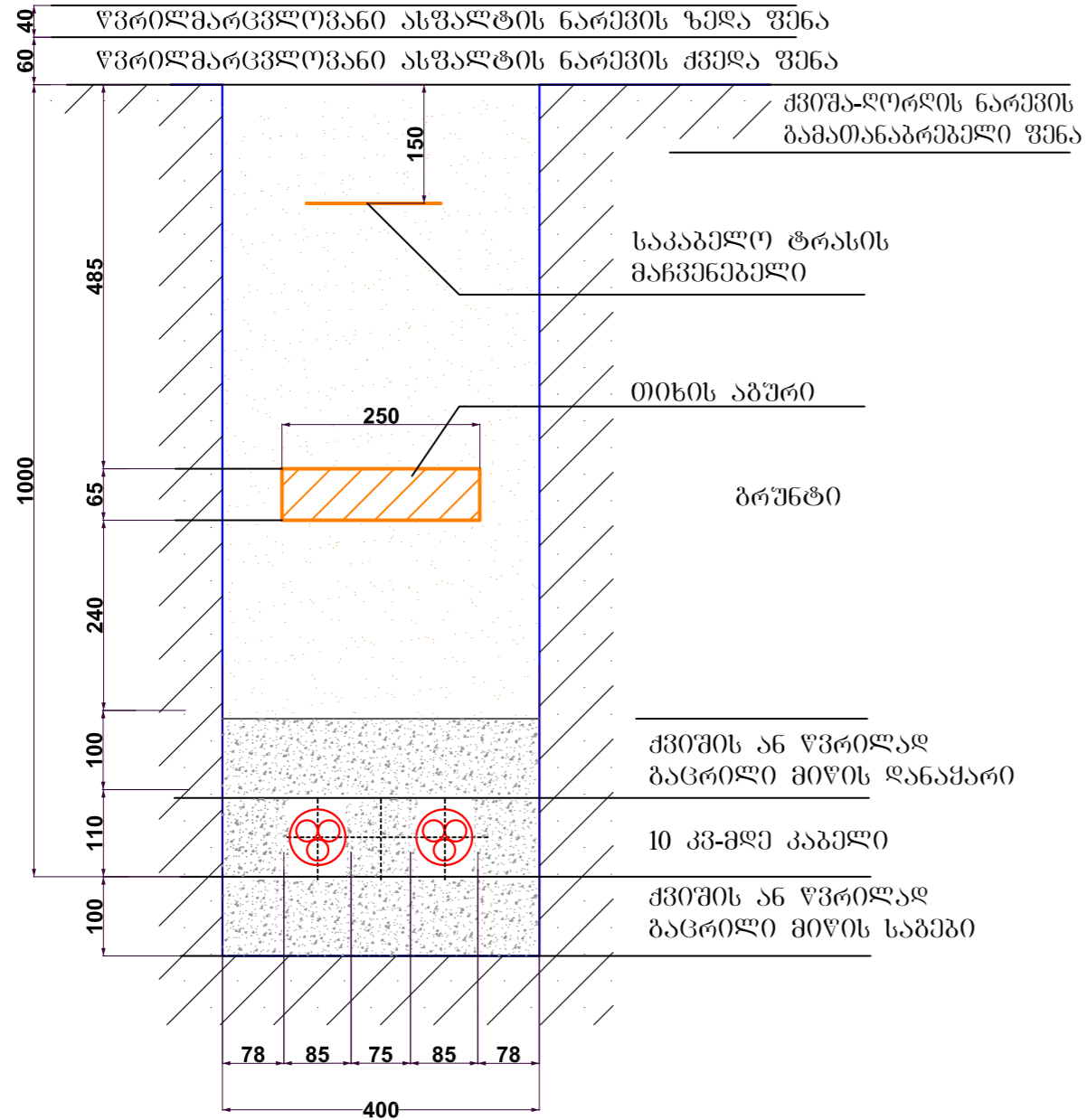
სტადია: გ.დ.გ პროექტი

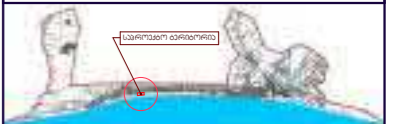
ქობულეთი 2023 წ.



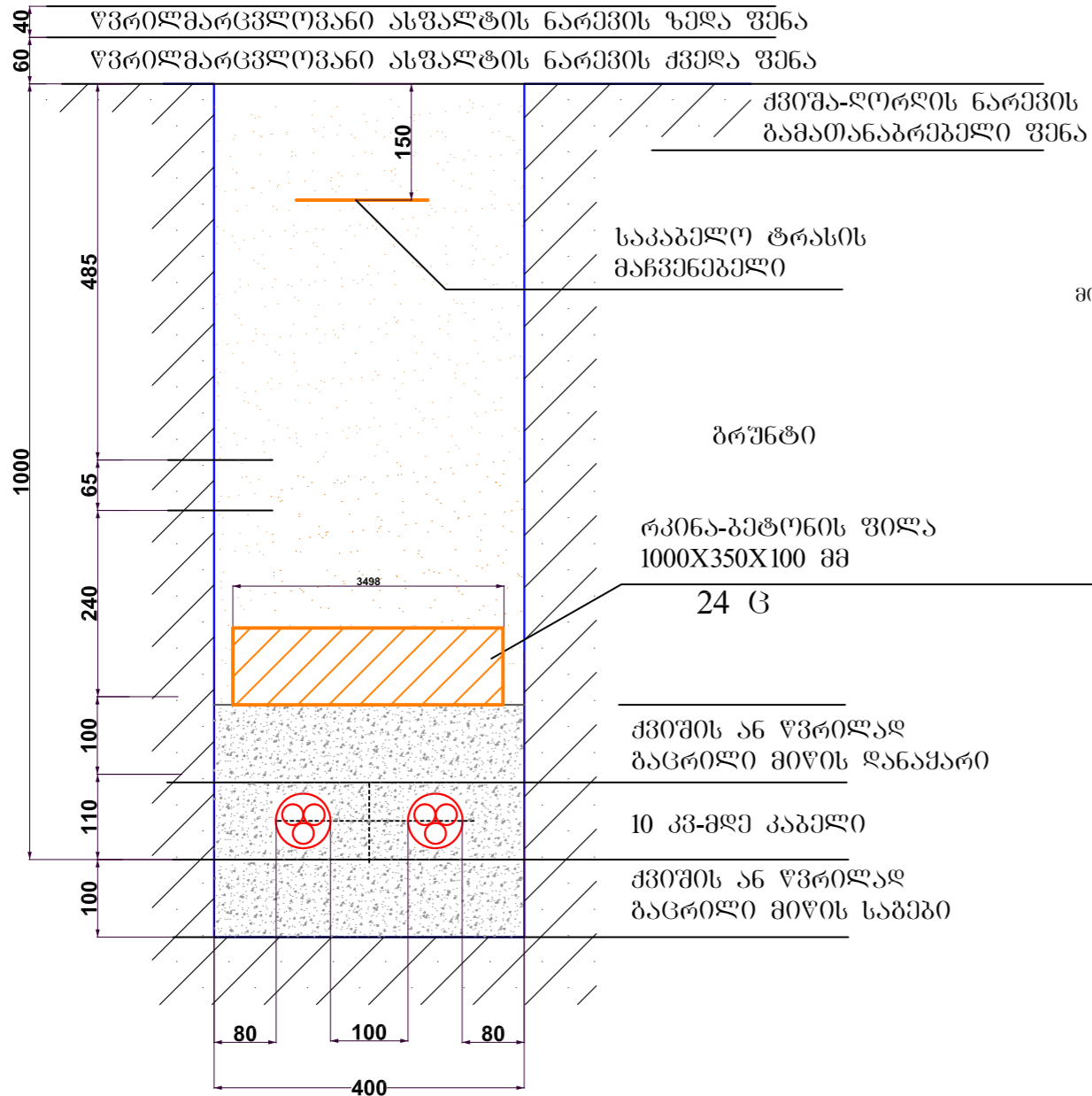
10 კვ კაბელის ჩადება მიწის ტრანშეაში ქუჩის პირას

10 კვ კაბელის ჩადება მიწის ტრანშეაში ქუჩის გადაკვეთის ადგილას მიწში გატარებით

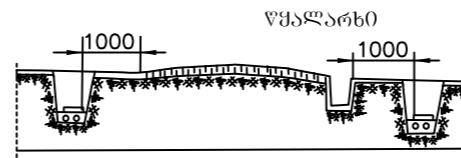




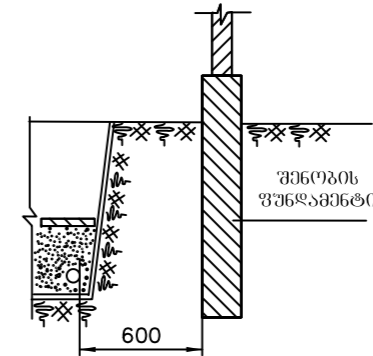
35 / 10-6 კვ ქს „ბათუმ-4“-ის ტერიტორიაზე
10 კვ ძაბვის კაბელის ჩაღება
კაბელ-არხში
არხის სიგრძე 24 მ



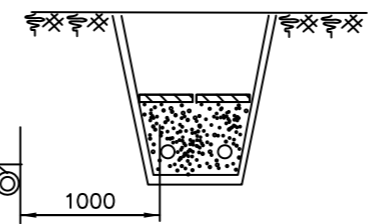
საკაბელო ტრასის პარალელურად



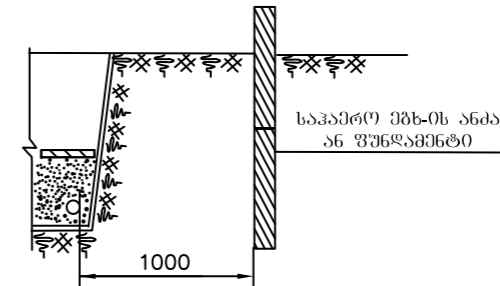
კაბელის ჩაღება შენიშნა-ნაბეჭობასთან



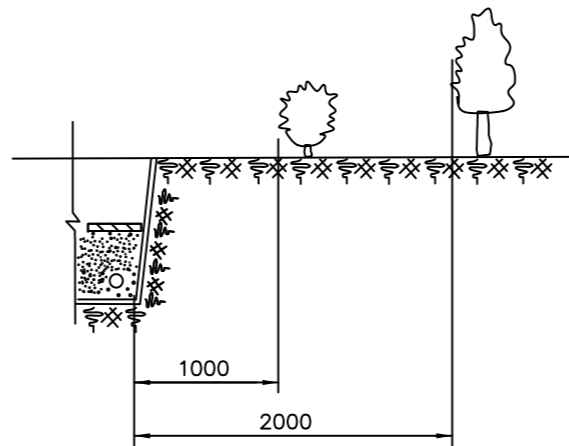
კაბელის გადაკვეთა მიღობის

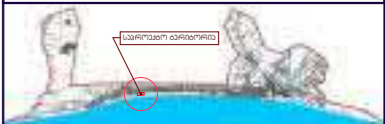


კაბელის გადაკვეთა საკაბელო მუხის ანბანთან



კაბელის ჩაღება მუხის ანბანთან





ღამიწების მოწყობის წესი

გარე ღამიწების კონტური ეწყობა 0,7 მ სიღრმეზე მიწაში 40X4 ფოლადის ზოლოვანათი; შეერთება განხორციელდეს ელ.შედულებით; ვერტიკალურ ღამიწებზე გამოყენებულია ღამიწების ელექტროდი;

შესრულდეს მოწყობილობის ყველა ლითონკონსტრუქციის ერთმანეთთან შეერთება და მათი მიერთება ღამიწების კონტურთან ელ.შედულებით; ღამიწებისათვის გამოყენებული იქნეს 25X4 ფოლადის ზოლოვანა;

მიწის ხვედრითი წინააღობა $\rho < 100$;

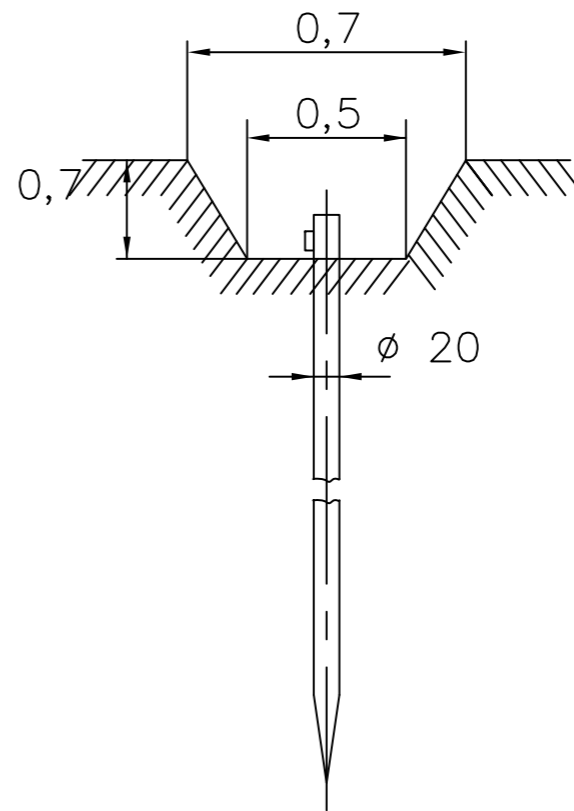
ღამიწების კონტურის ნორმატიული წინააღობა 4 ომი.

ღამიწების მაბისტრალისათვის გამოყენებული იქნეს საყრდენი ლითონკონსტრუქციები, რისთვისაც მათი ერთმანეთთან შეერთება განხორციელდეს ელ.შედულებით;

ღამიწების წინააღობა გაიზომოს ლაბორატორიულად და საპროექტის შემთხვევაში დამატებული იქნეს ელექტროდი;

ღამიწებზე მოწყობილობის ნორმატიული წინააღობა 4 ომი;

ვერტიკალური ღამიწების დამონტაჟება



პირობითი აღნიშვნა

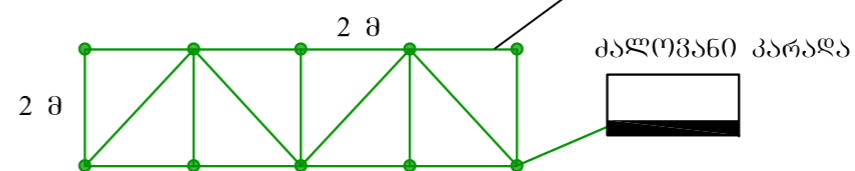
- ვერტიკალური ღამიწები

huW hxo l#yhuw lndo xul# ho ht wur glv#zldUr ed	ho ht wur glv#vljujh #L(m)	ho ht wur glv# gldphw ul d(mm)	juxqwl v#n#w ul# zldUr ed ρ_{ekv}	$T=(L/2)+t$	t	$\ln(2L/d)$	$0,5\ln((4T+L)/(4T-L))$
$R_0 = \frac{\rho_{ekv}}{2\pi L} \left(\ln\left(\frac{2L}{d}\right) + 0,5\ln\left(\frac{4T+L}{4T-L}\right) \right)$	3,00	20,00	100,00	2,20	0,70	5,70	0,36
32,16							
kr ul} r qw do xul#gdp lzhelv# zldUr elv#jdw ydo lvz lqhelv jduhVh#ho tw ur ghelv#udr ghqr ed #E#	gr upluhexo l#zldUr ed R_H # pl,	$\psi(yhuw lndo xul,$					
$n_0 = \frac{R_0 \psi}{R_H}$	4,00	1,20					
9,65							
kr ul} r qw do xul# gdp lzhelv#zldUr ed	kr ul} r qw do xul# gdp lzhelv#vljujh L_H (m)	kr ul} r qw do xul# gdp lzhelv#vljdqh b (mm)	nr hi flhqw l η_H	$\log(2L^2/bt)$	ψ (kr ul} r qw do xul,		
$R_G = 0,366 \left(\frac{\rho_{ekv} \psi}{L_H \eta_H} \right) \log\left(\frac{2L_H^2}{bt}\right)$	28,94	40,00	0,40	4,47	1,50		
21,18							
vdhuW r #kr ul yhuw l#zldUr ed							
$R_s = \frac{R_G R_H}{R_G - R_H}$							
4,93							
ho ht wur ghelv# vder o r r #udr ghqr ed##E#	nr hi flhqw l η_B						
$n = \frac{R_0}{R_s \eta_B}$	0,65						
10,03							

ღამიწების მოწყობის სპეციფიკაცია

ჰორიზონტალური ღამიწები 40x4	40 მ
ვერტიკალური ღამიწები $\phi 18$ მმ, L=2,5 მ	10 ც

ღამიწების კონტური



ჰორიზონტალური ღამიწები 40x4მმ.

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ა.ომეხაბაძე.
დაინერგა ჯონსონის ანბახიში, მოწყობის ჰონსონიკალი სავა ძალისა და ელექტროენერჯის და აღმოსავლეთის ხანძარის მოწყობა

ქ.კობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297
ს/ა: 20 42 01 051

შპს „დრიმენდ ზაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შპს "არტ-დიზაინი"
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

ქ.ქობულეთში მშენებლობისთვის გამოყოფილი ტერიტორიის წინასწარი გეოლოგიური პირობები

შპს „დრიმლენდ ოაზისის“ დაკვეთით შ.პ.ს „TUSKI GEOLOGY GROUP“-ის მიერ 2022 წლის მაისში ჩატარდა ქ. ქობულეთში დავით აღმაშენებლის № 297 ში მშენებლობისთვის გამოყოფილი ტერიტორიის წინასწარი საინჟინრო გეოლოგიური კვლევა.

კლიმატური პირობების მიხედვით ტერიტორია იმყოფება საშუალოდ თბილ და ტენიანი კლიმატის ზონაში, საკმაო რაოდენობის ნალექებით წლის ყოველ სეზონში. ტერიტორია ხასიათდება, ცხელი ზაფხულით მცენარეთა ვეგეტაცია არ ჩერდება ზამთარშიც. ტერიტორია შედის ჭარბტენიან ქვეზონაში, კარგად გამოხატული ქარებით ზღვიდან მთელი წლის განმავლობაში და ნალექების მაქსიმალური რაოდენობით ზაფხულში და შემოდგომაზე.

ქვემოთ მოგვყავს ზოგიერთი მონაცემები მოცემული რაიონის კლიმატური პირობების შესახებ სნ და წ („სამშენებლო კლიმატოლოგია“, პნ 01.05.08):

- 1. ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა -8⁰ C;
- 2. ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა..... + 40⁰ C;
- 3. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა..... +14,4⁰ C;
- 4. ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში)..... 79%;
- 5. ნალექების რაოდენობა წელიწადში 2658 მმ;
- 6. ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში 231 მმ;
- 7. თოვლის საფარის წონა ჰორიზონტალურ ზედაპირზე საშუალო0,5 კპა;
- 8. ქარის მახასიათებლები, ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი:
 - წელიწადში ერთხელ 17 მ/წმ;
 - 5 წელიწადში ერთხელ 22 მ/წმ;
 - 10 წელიწადში ერთხელ 24 მ/წმ;
 - 15 წელიწადში ერთხელ 25 მ/წმ;
 - 20 წელიწადში ერთხელ 26 მ/წმ;
- 9. ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობები:
 - 5 წელიწადში ერთხელ 0,30 კპა;
 - 15 წელიწადში ერთხელ 0,38 კპა;
- 10. გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე 0 სმ;

სამშენებლო უბნის გეოლოგიურ-აგებულებაში მონაწილეობენ ზღვიური გენეზისის ქვიშიანი გრუნტები.

ფენა 2-ის ქვიშიანი გრუნტები იჭერენ დომინირებულ როლს სამშენებლო უბნის გეოლოგიურ აგებულებაში ისინი გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე. აღნიშნული გრუნტები ზემოდან ყველგან გადაფარულია ნიადაგის ფენით (ფენა1).

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის საფუძველზე შეიძლება შემდეგი დასკვნის გაკეთება.

- 1. საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების მიხედვით სამშენებლო უბანი იმყოფება დამაკმაყოფილებელ პირობებში. უბანზე და მის მიმდებარედ არ აღინიშნება ნეგატიური გეოლოგიური მოვლენები.
- 2. საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონების სკემის მიხედვით ქ. ქობულეთი მიეკუთვნება 8 ბალიან სეისმურ ზონას (სნ და წ “სეისმოძღვები მშენებლობა” პნ 01.01.09).
- 3. მიმდებარე უბნის ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესახებ უნდა აღინიშნოს შემდეგი: გრუნტის წყალი გამოვლინდა მიწის ზედაპირიდან 6.8 - 7.0 მ. სიღრმეზე.
- 4. აღნიშნული დასკვნა შედგენილია ვიზუალურ და ფონდურ მასალებზე დაყრდნობით, საინჟინრო გეოლოგიური პირობების დასადგენათ საჭიროა მოხდეს სამშენებლო მოედანზე დატალური საინჟინრო გეოლოგიური და ლაბორატორიული კვლევების ჩატარება.
- 5. დამუშავების სიძნელის მიხედვით, უბანზე გავრცელებული გრუნტები სნ და წ IV-2-82 ცხრილი I-ის მიხედვით მიეკუთვნებიან:
 - ტექნიკური გრინტი (ფენა 1) - ყველა სახის დამუშავებისას III ჯგუფს საშუალო სიმკვრივით 1950 კგ/მ³ (ვუთანაბრებთ რიგითი №6 „ვ“).
 - ქვიშოვანი გრუნტი (ფენა 2) – ყველა სახის დამუშავებისას – II ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1600 კგ/მ³ (ვუთანაბრებთ რიგითი №27 “ა”);

შ.პ.ს. „TGG“-ს

დირექტორი
საქართველოს საინჟინრო აკადემიის
ნამდვილი წევრი, გეოლოგიის
მეცნიერებათა დოქტორი



ტ.ტუსკია

ინჟინერ გეოლოგი

რ.დოღბაია

5. დამგეგმავი გუნდის კვალიფიკაცია

5.1 მიმწოდებლის პროფესიული უნარები და გამოცდილება. ცხრილი 10

პერსონალი	პოზიცია	მინ. #	კვალიფიკაცია / კომპეტენცია და გამოცდილება	რეფერენსი
პროექტის მართვის სპეციალისტი მალხაზ ქათამაძე	საერთო ხელმძღვანელი / კოორდინატორი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი ბიზნეს ადმინისტრირების / პროექტების მართვის განხრით; 19-წლიანი გამოცდილება დაგეგმვის პროექტების მართვაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი მაგისტრის დიპლომი; სერთიფიკატი
სივრცითი დაგეგმვის სპეციალისტი / მიწათსარგებლობის დაგეგმვის სპეციალისტი მალხაზ ქათამაძე	დაგეგმვის ხელმძღვანელი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი დაგეგმვის განხრით. 19-წლიანი გამოცდილებით დაგეგმვაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი მაგისტრის დიპლომი; სერთიფიკატი
ქალაქგეგმარებელი / ურბანისტი მალხაზ ქათამაძე	დაგეგმარების ხელმძღვანელი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი დაგეგმვის განხრით. 19-წლიანი პროფესიული გამოცდილება დაგეგმარებაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი მაგისტრის დიპლომი; სერთიფიკატი
ინსოლიაციის სპეციალისტი ლევან ბერიძე	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი არქიტექტურაში და/ან ჰუმანიტარულ მეცნიერებებში; 24-წლიანი პროფესიული გამოცდილება კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებთან მუშაობაში . 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი მაგისტრის დიპლომი; სერთიფიკატი
სოციოლოგი თამარ დობორჯგინიძე	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი სოციოლოგიის განხრით; 26-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი მაგისტრის დიპლომი
მიწისა (საკუთრების) და კადასტრის სპეციალისტი სერგო ჭყონია	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ეროვნულ დონეზე აღიარებული შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაციისა და/ან უქსერტული ცოდნის მქონე მიწის მართვის საკითხებში. 9-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი მაგისტრის დიპლომი; სერთიფიკატი
საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი რუსუდან გოგიაშვილი ჯანგულ წილოსანი სერგო ჭყონია	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი სამოქალაქო ან საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განხრით და/ან უქსერტული ცოდნის მქონე ინფრასტრუქტურულ ინჟინერიაში. 42-წლიანი გამოცდილება დასახლებებში საინჟინრო ინფრასტრუქტურის დაპროექტებაში. 13-წლიანი გამოცდილება დასახლებებში საინჟინრო ინფრასტრუქტურის დაპროექტებაში. 9-წლიანი გამოცდილება დასახლებებში საინჟინრო ინფრასტრუქტურის დაპროექტებაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი მაგისტრის დიპლომი; სერთიფიკატი მაგისტრის დიპლომი; სერთიფიკატი
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი ილია ხუციშვილი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი სატრანსპორტო დაგეგმვაში ან სატრანსპორტო ინჟინერიაში, საგზაო მოძრაობის ან ტრანსპორტის მართვის მიმართულებით. 3-წლიანი გამოცდილებით დასახლებებში საგზაო მოძრაობის (რე)ორგანიზების სქემის შემუშავებაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი ბაკალავრის დიპლომი;
ეკოლოგიის სპეციალისტი/ ეკოსისტემების მართვის სპეციალისტი ლევან ზაზაძე	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი ეკოლოგიაში ან ეკოსისტემების მართვაში, ან გარემოს დაცვის საკითხებში; 2-წლიანი გამოცდილება სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასებების (სგშ) და/ან გარემოზე ზემოქმედების შეფასებების (გზშ) წარმოებაში. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი ლოქტორის დიპლომი;
გეო-ინფორმაციული სისტემების (GIS) სპეციალისტი სერგო ჭყონია	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ეროვნულ დონეზე აღიარებული შესაბამისი პროფესიული კვალიფიკაციის მქონე და/ან უქსერტული ცოდნის მქონე გის სპეციალისტი; GIS პროგრამული უზრუნველყოფის (§2.5) სრულყოფილი ცოდნა. 9-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი მაგისტრის დიპლომი; სერთიფიკატი
იურისტი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი იურისპრუდენციაში. 2-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი
არქიტექტორი გენო ქარცივაძე	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი არქიტექტურაში. ავტომატიზებული დაპროექტების სისტემის (CAD) და კომპიუტერული მოდელირების შესაბამისი პროგრამების სრულყოფილი ცოდნა. 13-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი მაგისტრის დიპლომი;
კარტოგრაფი ვალეკო გონგაძე	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი კარტოგრაფიაში და/ან გეოგრაფიაში. 45-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი დიპლომი;
ტოპოგრაფი / გეოდეზისტი ვალეკო გონგაძე	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი გეოდეზიაში და/ან უქსერტული ცოდნის მქონე ტოპოგრაფიაში. ავტომატიზებული დაპროექტების სისტემის (CAD) და კომპიუტერული მოდელირების შესაბამისი პროგრამების სრულყოფილი ცოდნა. 45-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი დიპლომი;
რედაქტორი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი ჰუმანიტარულ მეცნიერებებში, ინგლისურ ენაში, კომუნიკაციაში ან ჟურნალისტიკაში. 26-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი მაგისტრის დიპლომი
საზოგადოებასთან ურთიერთობის სპეციალისტი თამარ დობორჯგინიძე	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი კომუნიკაციაში ან სოციოლოგიაში. 26-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	კვალიფიკაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი მაგისტრის დიპლომი



5.1.1 პროექტის ხელმძღვანელი; სივრცითი დაგეგმვის სპეციალისტი; ქალაქგეგმარებელი / ურბანისტი



მალხაზ ქათამაძე
 არქიტექტორი

საუბუო ბაგოსილაბა

- ქ. ქობულეთის ბაბაგომა
 ქ. ქობულეთის ბაბაგომის მთავარი არქიტექტორი.
 16.10.2002 წ - 08.07.2005 წ
- ქობულეთის ი-ნის ბაბაგომა
 ქობულეთის ი-ნის ბაბაგომის არქიტექტორი და მშენებლის.
 ბანყოლილის ბაბაგო.
 07.12.2005 წ - 25.08.2007 წ
- შპს "ახი-ლიზინი"
 დაფუძნებელი და დირექტორი.
 2008 წლიდან დაწყებული
- არქიტექტორის პროფესიული კვალიფიკაციის უზრუნველყოფის და პროფესიის სანდონის სივრცითი მოწყობის უზრუნველყოფის.
 არქიტექტორი.
 01.01.2014 წლიდან დაწყებული

ბანობილაბა

- სამოცა
 ქობულეთის #7 საბანო სამოცა;
 1981-1992
- ინსტიტუტი
 თბილისის სახელმწიფო სახანაბრო უნივერსიტეტის არქიტექტურის ფაკულტეტი.
 მხატვრული არქიტექტურის კაბილეთის განყოფილება, ქალაქ მშენებლის ბანსით.
 1996-2002

სახითიფიკაციები

- შენობის უსაფრთხოების წესები ICC ურბანის მსახიბისა.
 ქალაქის.
- „დებილოზიტი თვითმბახთვალის ძიბითული ურბანის“-ს ბიანიბი.
 მომბახბალბის უსითიბის უსახიბი;
- სანახთვალის ურბანის დებილიბიანი ურბანის; დებილოზიტი თვითმბახთვალის სანახთვალის ბახბალიბიანი ბანობილაბის ბიანიბი

უსახი-ჩიბიბი

ქობულეთის არქიტექტორი:

Microsoft Office	●●●●●
Archi CaD	●●●●●
Artlantis	●●●●●
Corel DRAW	●●●●●
Adobe photoshop	●●●●●
AutoCAD	●●●●●
Lumion	●●●●●
Arc Gis	●●●●●
Revit	●●●●●

უბიბი



უბიბი



CONTACT

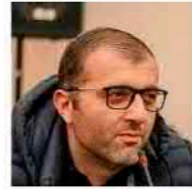
Date Of Birth: 23/05/1975
 Address: Georgia, Adjara, Kobuleti, Mamia Komakhidze St. # 16
 Phone: +995 551 37 37 33
 E-mail: mgrou1975@gmail.com



5.1.2 წყალმომარაგება ; (GIS) სპეციალისტი

- სერგო ჭყონია;

სერგო ჭყონია



მობილური: 599410902
 ელ-ფოსტა sergoch@gmail.com
 ოჯახური მდგომარეობა: დაოჯახებული
 დაბადების თარიღი: 05.07.1984

ბანათლება

შოთა რუსთაველის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, საქართველო, 09.2001 - 08.2005
 კომპიუტერული ტექნიკის სპეციალისტი, ფიზიკა ინფორმატიკა გამოთვლითი ტექნიკა
 დიპლომირებული სპეციალისტი

სამუშაო გამოცდილება

წყლის დანაკარგების მონიტორინგის სამსახურის უფროსი, შპს „ბათუმის წყალი“, 01.2017 - 03.2021, 2600 ლ, (50 თვე - 4 წელი და 2 თვე)

მთავალეობები: წყალმომარაგების მაგისტრალურ და გამანაწილებელ ქსელზე არსებული არაშემოსავლიანი წყლი კონტროლი; გეოსაინფორმაციო სისტემის გამართვა; წყალმომარაგების ქსელის გამართული მუშაობა და შესაბამის ზონებში განაწილება; მართვის ავტომატიზირებული სისტემის მუშაობა; მაღალტექნოლოგიურ სხვადასხვა გამზომი მოწყობილობებით მონაცემების მართვა და ანალიტიკა;
წამოსვლის მიზეზი: საკუთარი ნებით, სხვა სამსახურში გადასვლა

მონიტორინგის სამსახურის უფროსის მოადგილე, შპს „ბათუმის წყალი“, 01.2015 - 12.2016, 2000 ლ, (23 თვე - 1 წელი და 11 თვე)

მთავალეობები: წყალმომარაგების მაგისტრალურ და გამანაწილებელ ქსელზე არსებული არაშემოსავლიანი წყლი კონტროლი; გეოსაინფორმაციო სისტემის გამართვა; წყალმომარაგების ქსელის გამართული მუშაობა და შესაბამის ზონებში განაწილება; მართვის ავტომატიზირებული სისტემის მუშაობა; მაღალტექნოლოგიურ სხვადასხვა გამზომი მოწყობილობებით მონაცემების მართვა და ანალიტიკა;

გეოსაინფორმაციო სისტემის სპეციალისტი, შპს „ბათუმის წყალი“, 08.2013 - 12.2014, 1000 ლ, (16 თვე - 1 წელი და 4 თვე)

მთავალეობები: გეოსაინფორმაციო სისტემის გამართვა; მართვის ავტომატიზირებული სისტემის მუშაობა; მაღალტექნოლოგიურ სხვადასხვა გამზომი მოწყობილობებით მონაცემების მართვა და ანალიტიკა;

წამოსვლის მიზეზი: სხვა განყოფილებაში გადასვლა

გეოსაინფორმაციო სისტემის სპეციალისტი GIS, აჭარის ა.რ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, 06.2012 - 12.2019, 1200 ლ, (90 თვე - 7 წელი და 6 თვე)

მთავალეობები: გეოსაინფორმაციო სისტემის დანერგვა, ინტერაქტიული რუკების შექმნა გეომონაცემთა ბაზების შექმნა

დამფუძნებელი/დირექტორი, შპს "აკრი", 02.2008 - 08.2012, 1200 ლ, (54 თვე - 4 წელი და 6 თვე)

მთავალეობები: გეოსაინფორმაციო სისტემაზე დაფუძნებით მიწის სავსე სამუშაოების და საკადასტრო მონაცემების დამუშავება, პროექტირება დიზაინი

დიზაინერი, შპს "გამაპრინტი", 02.2007 - 02.2008, 750 ლ, (12 თვე - 1 წელი და 0 თვე)

მთავალეობები: პოლიგრაფიული ფირმა, სადაც პოლიგრაფიულ საქმიანობას ვენედი საკუთარი ბიზნესი

IT Mannager, აჭარის ა.რ. გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამმართველო, 02.2006 - 12.2006, 350 ლ, (10 თვე - 0 წელი და 10 თვე)

მთავალეობები: ქსელისა და სისტემური ადმინისტრატორი სხვა სამსახურში გადასვლა

ტრენერი, კომპიუტერული სკოლა, 02.2006 - 12.2006, 700 ლ, (10 თვე - 0 წელი და 10 თვე)

მთავალეობები: შევასწავლიდი სპეციალურ პროგრამულ უზრუნველყოფებს, რომლებიც საოფისე პროგრამულ უზრუნველყოფებში არ შედიოდა

IT Mannager, ს.ს. კიევსტარი, 10.2004 - 12.2005, 2850 ლ, (14 თვე - 1 წელი და 2 თვე)

მთავალეობები: უკრაინაში ქალაქ ოდესაში მობილური კავშირგაბმულობის კომპანია კიევსტარი, სადაც ვიტაგსები კორპორაციული ქსელის გამართვას და 3G ინტერნეტით უზრუნველყოფას სამთავრობო დაწესებულებებში ოჯახური მდგომარეობის გამო

მთავარი ტექნიკური სპეციალისტი, შპს "რეალი", 11.2001 - 09.2004, 800 ლ, (34 თვე - 2 წელი და 10 თვე)

მთავალეობები: ვიდეო მონტაჟი არაწერიება, ვმუშაობდით ფილმებზე და სხვადასხვა სახის ვიდეო რგოლებზე
წამოსვლის მიზეზი: სხვა სამსახურში გადასვლა

სრული სტაჟი 227 თვე (18 წელი და 11 თვე)

ენები

ქართული (მეტყველება: A1, წერა: A1) რუსული (მეტყველება: A2, წერა: A1) ინგლისური (მეტყველება: B2, წერა: B1)

5.1.2 წყალმომარაგება ; (GIS) სპეციალისტი

- სერგო ჭყონია;

კომპიუტერული პროგრამები

Microsoft Office Excel (ძალიან კარგი), Microsoft Office Outlook (ძალიან კარგი), Microsoft Office PowerPoint (ძალიან კარგი), Microsoft Office Word (ძალიან კარგი), Photoshop (ძალიან კარგი), Flash (ძალიან კარგი), InDesign (ძალიან კარგი), AutoCAD (ძალიან კარგი), ArchiCAD (ძალიან კარგი), 3D MAX (კარგი), HTML (ძალიან კარგი), JavaScript (ძალიან კარგი), AJAX (დამაკმაყოფილებელი), JQuery (დამაკმაყოფილებელი), SQL (დამაკმაყოფილებელი), C# (კარგი), Windows (ძალიან კარგი), Linux (ცუდი), Mac OS (კარგი), Windows Server (ძალიან კარგი), PHP (კარგი), CSS (კარგი), MYSQL (დამაკმაყოფილებელი), PLSQL (ცუდი), JBoss Seam Framework (დამაკმაყოფილებელი), Adobe after effects (ძალიან კარგი), Microsoft Office Access (ძალიან კარგი), Illustrator (ძალიან კარგი), Corel (ძალიან კარგი), Web-based communication (ძალიან კარგი), Arc GIS (ძალიან კარგი).

ტრენინგები, სხვა მიღწევები

UDEMY, 07.2017-07.2018
Arcgis For Advenced

იუსტიციის სამინისტრო, 02.2008-07.2008
საჯარო რეესტრის ავტორიზებული მომხმარებელი

ოჯახის წევრები

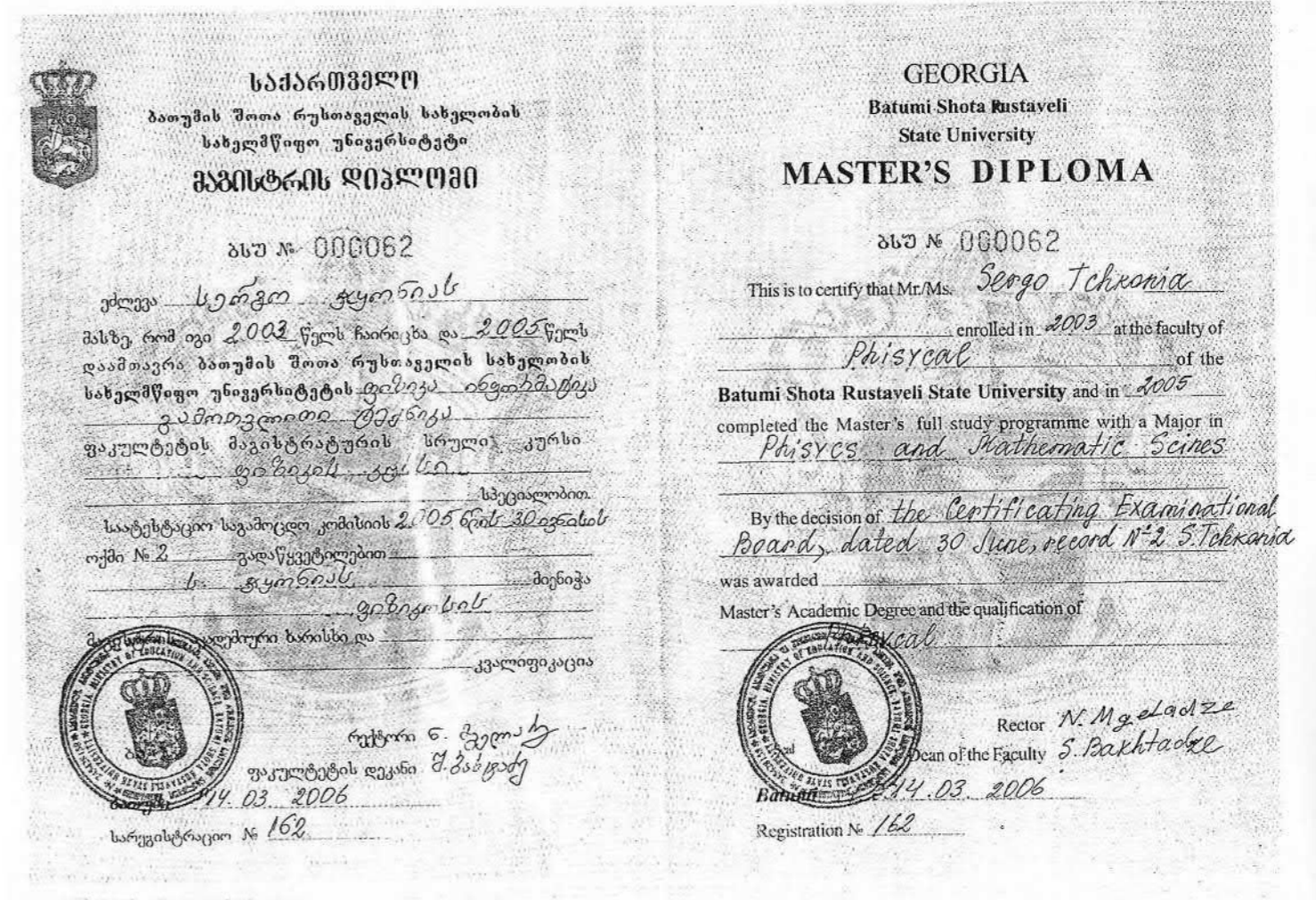
მეუღლე, ინგა სულაბერიძე, 04.11.1981, საქართველო, ბათუმი, ჯავახიშვილის 67 ბ10
მოლაპარაკებელი

შვილი, სოფია ჭყონია, 01.08.2014, საქართველო, ბათუმი, ჯავახიშვილის 67 10

შვილი, ალექსანდრე ჭყონია, 25.04.2017, საქართველო, ბათუმი, ჯავახიშვილის 67 ბ10

საკონტაქტო ინფორმაცია

მამის სახელი: ტარიელი
სქესი: მამრობითი
მოქალაქეობა: საქართველო
პირადი ნომერი: 61001029221
სურია: 181C59469
ფაქტობრივი მისამართი: ბუშკინის ქუჩა #27 ბინა 188, ბათუმი, საქართველო
რეგისტრაციის მისამართი: ტაბიძის ქ. #23 ბ16, ბათუმი, საქართველო
ვებ-გვერდი: www.tchkonia.ge



5.1.2 წყალმომარაგება ; (GIS) სპეციალისტი
• სერგო ჭყონია;



5.1.5 ეკოლოგიის სპეციალისტი

CURRICULUM VITAE

შეთავაზებული პროექტში	პოზიცია	ეკოლოგიის სპეციალისტი / ეკოსისტემების მართვის სპეციალისტი
1. გვარი:		ზაზაძე
2. სახელი:		ლევან
3. დაბადების თარიღი:		18.03.1992
4. ეროვნება:		ქართველი
5. ოჯახური მდგომარეობა:		დასაოჯახებელი

6. განათლება

დაწესებულება	საქართველოს საპატრიარქოს წმიდა ანდრია პირველწოდებულის სახელობის ქართული უნივერსიტეტის ბიზნესის, კომპიუტინგის და სოციალური მეცნიერებათა ფაკულტეტი
პერიოდი	2016 – 2019 წწ.
მიღებული ხარისხი/დიპლომი	ეკოლოგიის და გარემოს დაცვის დოქტორი
დაწესებულება	საქართველოს საპატრიარქოს წმიდა ანდრია პირველწოდებულის სახელობის ქართული უნივერსიტეტის ინფორმატიკის, მათემატიკის და საბუნებისმეტყველო მეცნიერებათა ფაკულტეტი
პერიოდი	2014 – 2016 წწ.
მიღებული ხარისხი/დიპლომი	ეკოლოგიის მაგისტრი
დაწესებულება	ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის ზუსტ და საბუნებისმეტყველო მეცნიერებათა ფაკულტეტი
პერიოდი	2010-2014 წწ.
მიღებული ხარისხი/დიპლომი	ეკოლოგიის ბაკალავრი

7. ენები, 1-დან (მალიან ცუდი) 5-მდე (მალიან კარგი)

ენა	კითხვა	საუბარი	წერა
ქართული		მშობლიური ენა	
რუსული	3	1	3
ინგლისური	5	4	4

8. სამუშაო გამოცდილება:

წელი	პოზიცია, ორგანიზაცია
2015-დღემდე	შპს „გამა კონსალტინგი“ - გარემოზე ზემოქმედების შეფასების სპეციალისტი/ეკოლოგი

9. წევრობა:	არა
10. სხვა უნარები:	MS Office '97-2019, Microsoft Office PowerPoint, Microsoft Office Outlook, Microsoft Office Excel, ArcGIS ArcMap, AutoCAD
11. ახლანდელი პოზიცია:	გარემოზე ზემოქმედების შეფასების სპეციალისტი/ეკოლოგი
12. ორგანიზაციაში ყოფნის პერიოდი:	2015-დღემდე

13. სამუშაო სტაჟი	6 წელი
-------------------	--------

14. ძირითადი კვალიფიკაცია (პროექტთან დაკავშირებული):

- გარემოზე ზემოქმედების შეფასების სპეციალისტი;
- ეკოლოგი;
- ნარჩენების მართვის სპეციალისტი

15. გამოცდილება სხვადასხვა ქვეყანაში:

ქვეყანა	წელი
არა	არა

16. პროფესიული გამოცდილება (პროექტები):

წელი	2021-მიმდინარე
ადგილი	საქართველო
კომპანია	შპს „ბაუ დიზაინი“
პოზიცია	გარემოზე ზემოქმედების შეფასების სპეციალისტი/ეკოლოგი
საქმიანობის აღწერა	<p>ქალაქ წყალტუბოს გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების პროექტი:</p> <ul style="list-style-type: none"> • საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების (სგშ) სკოპინგის ანგარიშისათვის საჭირო დოკუმენტაციის მომზადება: <ul style="list-style-type: none"> ✓ გეომორფოლოგია/ბუნებრივი საფრთხეები; ✓ სეისმიკა; ✓ ბიომრავალფეროვნება ფლორა/ფაუნა/მწვანე სივრცეების ხარისხობრივი შეფასება; ✓ ბუნებრივი ღირებულებები/დაცული ტერიტორიები ✓ ეკოლოგია გარემოს დაბინძურება/ჰაერი, წყალი, ნიადაგი, ხმაური, ვიბრაცია; ✓ განახლებადი ენერჯის წყაროების შეფასება; ✓ ნარჩენების მართვა; ✓ ბუნებრივი რესურსების გამოყენება / წიაღისეული რესურსები; ✓ საბაზისო შეფასებების გის მონაცემების მომზადება; ✓ საბაზისო მონაცემების ანალიზი; ✓ მოსალოდნელი ზემოქმედების სახეების და მასშტაბების განსაზღვრა და შეფასება; ✓ კონცეფციის ალტერნატივების სოციალური და გარემოსდაცვითი შეფასება ✓ შემარბილებელი ღონისძიებების განსაზღვრა ✓ დამატებითი კვლევების რეკომენდაციების შეთავაზება სგშ-ანგარიშისთვის ✓ სგშ ანგარიშის შინაარსის მომზადება • სოციალური ინფრასტრუქტურის კვლევა.

წელი	2020-მიმდინარე
ადგილი	საქართველო
კომპანია	უცხოური საწარმოს ფილიალი „ჩინეთის რკინიგზის 23-ე ბიუროს ჯგუფის მუდმივმოქმედი ფილიალი“
პოზიცია	ნარჩენების მართვის სპეციალისტი
საქმიანობის აღწერა	E117 მაგისტრალის ქვეშეთი-კობის მონაკვეთის მშენებლობის ნარჩენების მართვის გეგმა - პროექტის განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი ნარჩენების მართვის სათანადო მართვისთვის შემდეგი ღონისძიებების შემუშავება/განსაზღვრა:

5.1.5 ეკოლოგიის სპეციალისტი

ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო

არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი – საქართველოს საპატრიარქოს
წმიდა ანდრია პირველწოდებულის სახელობის ქართული უნივერსიტეტი

დოქტორის დიპლომი
წაჩინების
SANGU DH № 000029

ბიზნესის, კომპიუტინგისა და სოციალურ მეცნიერებათა სკოლის სადისერტაციო საბჭოს
2019 წლის 22 აპრილის №6-02/07 გადაწყვეტილებით
ლევან ზაზაძე
(პირადი № 05001010966)

მიენიჭა ეკოლოგიის დოქტორის აკადემიური ხარისხი
სადისერტაციო ნაშრომის სათაური: საქართველოში საყოფაცხოვრებო მყარი ნარჩენების
მეთანხლად გადამუშავების გარემოსდაცვითი და ეკონომიკური პოტენციალის შეფასება

Georgia
Non-entrepreneurial (Non-commercial) Legal Entity - Saint Andrew the First-Called
Georgian University of the Patriarchate of Georgia

DOCTOR'S DIPLOMA
With Honours
SANGU DH № 000029

By decision of the Dissertation Board №6-02/07
of the School of Business, Computing and Social Sciences
on April 22, 2019
Levan Zazadze
(Personal № 05001010966)
was awarded the Degree of Doctor of Ecology

Title of Doctoral Thesis: Assessment of Environmental and Economic Potential
of Recycling Household Solid Waste into Methanol in Georgia

 დეკანი Dean რექტორი Rector	 ლევან ქისტაური Levan Kistauri სერგო ვარდოსანიძე Sergo Vardosanidze
--	---

თბილისი
Tbilisi

29.01.2020
რიცხვი/Day, თვე/Month, წელი/Year

სარეგისტრაციო
Registration № 023/396

ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო

არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი – საქართველოს საპატრიარქოს
წმიდა ანდრია პირველწოდებულის სახელობის ქართული უნივერსიტეტი

მაგისტრის დიპლომი
წაჩინების
SANGU MH № 000008

ინფორმატიკის, მათემატიკისა და საბუნებისმეტყველო მეცნიერებათა
სკოლის (ფაკულტეტის) საბჭოს
2016 წლის 9 ივლისის №4-02/28 გადაწყვეტილებით
ლევან ზაზაძე
მიენიჭა ეკოლოგიის მაგისტრის აკადემიური ხარისხი

Georgia
Non-entrepreneurial (Non-commercial) Legal Entity – Saint Andrew The First-Called Georgian University
Of The Patriarchate of Georgia

MASTER'S DIPLOMA
With Honours
SANGU MH № 000008

By decision №4-02/28
of the Council of the School (Faculty) of
Informatics, Mathematics and Natural Sciences
on July 9, 2016
Levan Zazadze
was awarded the Degree of Master of Ecology

 დეკანი Dean რექტორი Rector	 ივანე წერეთელი Ivane Tsereteli სერგო ვარდოსანიძე Sergo Vardosanidze
--	---

თბილისი
Tbilisi

13.12.2016
რიცხვი/Day, თვე/Month, წელი/Year

სარეგისტრაციო
Registration № 30233

5.1.6 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი



ილია ხუციშვილი

სატრანსპორტო ინჟინერი

CV

კონტაქტი
 +995 551 16 05 70
 ilo.xucishvili@gmail.com

მისამართი
 წალკის რაიონი, სოფელი რეხა
 ფაქტობრივი: ქ.თბილისი

ინფორმაცია

დაბადების თარიღი 14.01.1995
 დაბადების ადგილი ქ.თბილისი, საქართველო
 ეროვნება ქართველი
 ოჯახური მდგომარეობა დასაოჯახებელი
 მართვის მოწმობა კი

პერსონალური უნარები

დაკვირვების უნარი ●●●●●●●●●●
 კომუნიკაბელურობა ●●●●●●●●●●
 ორგანიზებულობა ●●●●●●●●●●
 შრომისმოყვარეობა ●●●●●●●●●●

ბანათლება

2013-2014 საქართველოს ტექნიკური
 უნივერსიტეტი, სატრანსპორტო და
 მანქანათმშენებლობა, პროფესიული
 2014-2018 საქართველოს ტექნიკური
 უნივერსიტეტი, სატრანსპორტო და
 მანქანათმშენებლობა (ბაკალავრი)

ენები

ქართული (მშობლიური)
 ინგლისური (B2)
 რუსული (საშუალოდ)

პროგრამული ბანათლება

Autodesk Autocad ●●●●●●●●●●
 Windows ●●●●●●●●●●
 MS Office ●●●●●●●●●●

სამუშაო გამოცდილება

2017 -
 არქიტექტურული ორგანიზაცია
 მპს „თეთრი ჯგუფი“
 - საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემების
 სპეციალისტი

ჰობი



5.1.7. არქიტექტორი



პირადი მონაცემები
Curriculum Vitae

სახელი, გვარი გენად ქარცივაძე
მისამართი ქობულეთი, დაბა ჩაქვი წერეთლის ქ.#14 ე
ტელეფონი +995 599 49 79 64
E-MAIL ge.art73@icloud.com
ეროვნება ქართველი
დაბადების თარიღი 08.11.1973წ. საქართველო, ქ. ბათუმი.
ოჯახური მდგომარეობა დაოჯახებული
სამუშაო გამოცდილება
თარიღი 2007-2017წ. შპს «არტ-დიზაინი +»
თანამდებობა არქიტექტორი
თარიღი 2017წ. ქობულეთის პროფესიული კოლეჯი
თანამდებობა «ახალი ტალღა»
თანამდებობა კომპიუტერული გრაფიკის პედაგოგი
თარიღი 2018-2019წ. შპს «ურა უჩავას არქიტექტურული
თანამდებობა სააგენტო»
თანამდებობა არქიტექტორი
თანამდებობა 2019 წლიდან დღემდე შპს «არტ-დიზაინი +»
თანამდებობა არქიტექტორი
განათლება
თარიღი 2001-2007 წ. ქ.თბილისის აპოლონ
ქუთათელაძის სახელობის სამხატვრო
აკადემია.
ენები ქართული (მშობლიური)
რუსული (კარგად)
ინგლისური (სასაუბრო)
თექნიკური უნარები Archicad; Revit; Photoshop; Word; Pages; Numbers;
Keynote; Lumion; Artlantis; Final Cut Pro.



საქართველო
საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
თბილისის ა. კუთათელაძის სახელობის
სახელმწიფო სამხატვრო აკადემია
შეაღწევის განათლების
დაამადასტურებელი დიპლომი

TSAA № 000308

თბილისის ა. კუთათელაძის სახელობის
სახელმწიფო სამხატვრო აკადემიის

ა რ ქ ი ტ ე ქ ტ უ რ ი ს
ფაკულტეტის 2007 წლის 28.09 გადაწყვეტილებით,
გენად ქარცივაძემ დაბადებულმა
1973 წლის 08.11 დაასრულა უმაღლესი საგანმანათლებლო
პროგრამის სრული კურსი და მას მიენიჭა
ა რ ქ ი ტ ე ქ ტ ო რ ი ს
კვალიფიკაცია.

ფაკულტეტის დეკანი ნ. ბ. ჯიჯია
რექტორი გ. ჯიჯია
გამგზავნის თარიღი 20 08. 28.02
სარეგისტრაციო № 8056



ქ. თბილისი



GEORGIA
LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW
A. KUTATELADZE TBILISI STATE
ACADEMY OF ART
HIGHER EDUCATION
DIPLOMA

TSAA № 000308

This is to certify that by the decision of 28.09.2007
of the Architecture faculty
of the A. KUTATELADZE TBILISI STATE ACADEMY OF ART
Mr./Ms. Genad Kartsvadze born on
08.11.1973 after completion the full course of the educational
programme was awarded the qualification of
an Architect

Dean of the Faculty ნ. ბ. ჯიჯია
Rector გ. ჯიჯია
ISSUED ON 28.02.2008
REGISTRATION No. 8056



City TBILISI



5.1.8 გეოდეზიისტი/კარტოგრაფი

CURRICULUM VITAE (CV)

სახელი: ვალიკო გონგაძე
 პროფესია: ინჟინერ-გეოდეზისტი,
 დაბადების თარიღი: 1955 წლის 13 იანვარი
 სამუშაო გამოცდილება: 45 წელი
 სამოქალაქო სტატუსი: დაოჯახებული
 განათლება: უმაღლესი
 საგანმანათლებლო დაწესებულება: მოსკოვის გეოდეზიის, კარტოგრაფიის და აეროგადაღების ინსტიტუტი
 თარიღი: 1975 წელი

სამუშაოზე დაკავებული პოზიციები:

ორგანიზაცია: კომპანია „რუკა მაპინგ“-ი
 თარიღი: 2009 წლიდან დღემდე
 თანამდებობა: სავსელ სამუშაოების ტექნიკური მენეჯერი

ორგანიზაცია: კომპანია „ლ.კ.ნ.“
 თარიღი: 1997-2009 წ.წ.
 თანამდებობა: GIS ინჟინერი

ორგანიზაცია: საქართველოს აეროგეოდეზიური საწარმო
 თარიღი: 1976-1997 წ.წ.
 თანამდებობა: მთავარი ინჟინერი

ჩატარებული სამუშაოები:

2009-2010 წ.წ. ჩქაროსნული ავტომაგისტრალის თბილისი-ბათუმის მონაკვეთის ტოპო-გეოდეზიური აზომებები
 2010-2011 წ.წ. ჩქაროსნული ავტომაგისტრალის ალაიანის მონაკვეთის ტოპო-გეოდეზიური აზომებები
 2012 წ. ჩქაროსნული ავტომაგისტრალის ზესტაფონი-ქუთაისის მონაკვეთის ტოპო-გეოდეზიური აზომებები
 2013 წ. ჩქაროსნული ავტომაგისტრალის ქუთაისი-სამტრედიის მონაკვეთის ტოპო-გეოდეზიური აზომებები.
 2014 წ. რაჭის რეგიონის მევენახეობის საკადასტრო აზომებები

2015 წ. საქართველოს 1:10000 მასშტაბის კარტოგრაფირება
 2015 წ. კახეთის რეგიონის ყვარლის რაიონის საკადასტრო აზომებები
 2016 წ. ქ. თბილისის 1:2000 მასშტაბის ფოტოგრაფიკული დამუშავება
 2016 წ. შტკეარიახის ტოპო-გეოდეზიური კვლევა. თბილისის ტექნოლოგიური უნივერსიტეტის საპროექტო ტერიტორიის წინა საპროექტო კვლევა. პანორამა-თბილისის პროექტის წინასაპროექტო საინჟინერო-გეოდეზიური კვლევები.
 2017 წ. ქ. ქობულეთის 1:5000 მასშტაბის ორთოფოტოების შექმნა
 2017-2018 წ.წ. „თაბორი რიზორთის“, ლისის ტბიდან „ყუფხვი და მოყმის“ მისადგომებში ახალი ესტაკადის წინასაპროექტო კვლევები „ფოტო“.
 2018 წ. კახეთის რეგიონის მევენახეობის საკადასტრო რუკების შედგენა
 2019 წ. ქ. თბილისის თაბორის მთის ტოპოგრაფიული აგებულება; შპს „რუსთავეის ფოლადი“, არმატურისა და ჯართის აზომებები და მოცულობის დათვლა; აჭარის ავტ. რესპ. ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, სარფის საკურორტო ადგილის მთიანი ზონის ტოპოგრაფიული რულის შედგენა;
 2020 წ. ქ. თბილისის თაბორის მთის ტოპოგრაფიული აგებულება; შპს „ჯორჯიან მანგანეზი“, ქჭიათურის შემოგარენში აეროფოტოგადაღება, ორთოფოტოების მიშადება და 3D განზომილების მოდელის შექმნა; შპს „კახური ტრადიციული მეღვინეობა“, სოფელ ახალშენის ტიბაანის და წინანდლის ტერიტორიაზე აეროფოტოგადაღება და ტოპოგრაფიული აგებულება იზოფოსებით DWG ფაილში.



5.1.9 ინსოლიაციის სპეციალისტი

CV



პერსონალური ინფორმაცია

სახელი, გვარი: **ლევან ბერიძე**
 დაბადების თარიღი: 26.08.1933
 დაბადების ადგილი: საქართველო, ქ. თბილისი
 მისამართი: მ.კოსტავას ქ.72ა
 ტელეფონი: 599583509 (მობ.)
 ელ.ფოსტა: Leber007@yahoo.com

პროფესიული მოღვაწეობა

სამეც. / აკად. ხარისხი: არქიტექტურის კანდიდატი/არქიტექტურის დოქტორი
 სამუშაო ადგილი/ორგანიზაცია: სტუ. არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტი
 დაწესებულების მისამართი: თბილისი 0171, კოსტავას ქ. 77
 თანამდებობა:

განათლება

ჩარიცხვის და დამთავრების წლები: 1953-1959.
 საქართველოს პოლიტექნიკური ინსტიტუტი, სამშენებლო ფაკულტეტი,
 სპეციალობა-„არქიტექტურა“,
 კვალიფიკაცია-„არქიტექტორი“

სამუშაო გამოცდილება

2006 წლიდან-დღემდე
 სტუ. არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტი, სრული პროფესორი;
 არქიტექტურული ფიზიკის მიმართულების ხელმძღვანელი;
 ფაკულტეტის სამაგისტრო პროგრამების ხელმძღვანელი.
 სტუ. არქიტექტურული განათლების ხელმძღვანელის სასწავლო-სამეცნიერო და საპროექტო ცენტრის („არქცენტრი“-ს) ხელმძღვანელი.

1998 -2006
 სტუ. არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტი, "არქიტექტურული კონსტრუქციების და არქიტექტურული ფიზიკის" კათედრის გამგე,

1997-1998
 სტუ. არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტი, "არქიტექტურული კონსტრუქციების და არქიტექტურული ფიზიკის" კათედრის პროფესორი.



5.1.10 რედაქტორი
საზოგადოებასთან ურთიერთობის სპეციალისტი/სოციოლოგი

პერსონალური ინფორმაცია	თამარ დობორჯგინიძე ბათუმი სვიშვესკის 142 87 +995422 220530 558474304; 568 629297; dobinio@gmail.com სქესი მდედრობითი დაბადების თარიღი 26/11/1973 მოქალაქეობა ქართველი
სამუშაო გამოცდილება	
2003-2010 წლები	კომპანია "BCG" აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სოციოლოგიური ჯგუფის უფროსი.
2004-2006 წლები	საქართველოს განათლების სამინისტროს განათლების რეფორმის პროექტის „ილია ჭავჭავაძე“ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სოციოლოგიური ჯგუფის მკვლევარი.
2004-2007 წლები	არასამთავრობო ორგანიზაციის „ევრაზიის ფონდი“ აჭარის რეგიონალური ორგანიზაციის მკვლევარი.
განათლება და გამოცდილება	
1990-1995 წლები	საქართველოს ღია ჰუმანტრული უნივერსიტეტი. სოციოლოგის კვალიფიკაცია.
პერსონალური უნარები	
ენები	<ul style="list-style-type: none"> ქართული - მშობლიური ინგლისური - საშუალოდ რუსული - კარგად
კომუნიკაციის უნარი	საკომუნიკაციო უნარ-ჩვევები, სხვადასხვაკონფერენციები, მოხალისეები, და ა.შ..
ორგანიზაციული / მენეჯერული უნარები	<ul style="list-style-type: none"> ანალიზის უნარი გუნდურად მუშაობის გამოცდილება კარგი სისტემური აზროვნების უნარი
სამუშაოს თან დაკავშირებული ცოდნა	<ul style="list-style-type: none"> ინტერვიუები ფოკუს-ჯგუფების ფორმირება. ველზ მუშაობა.
კომპიუტერული უნარები	კარგი ცოდნა Microsoft Office პროგრამების (Word, Excel, PowerPoint, Outlook)

თამარ დობორჯგინიძე *თ. დობორჯგინიძე*

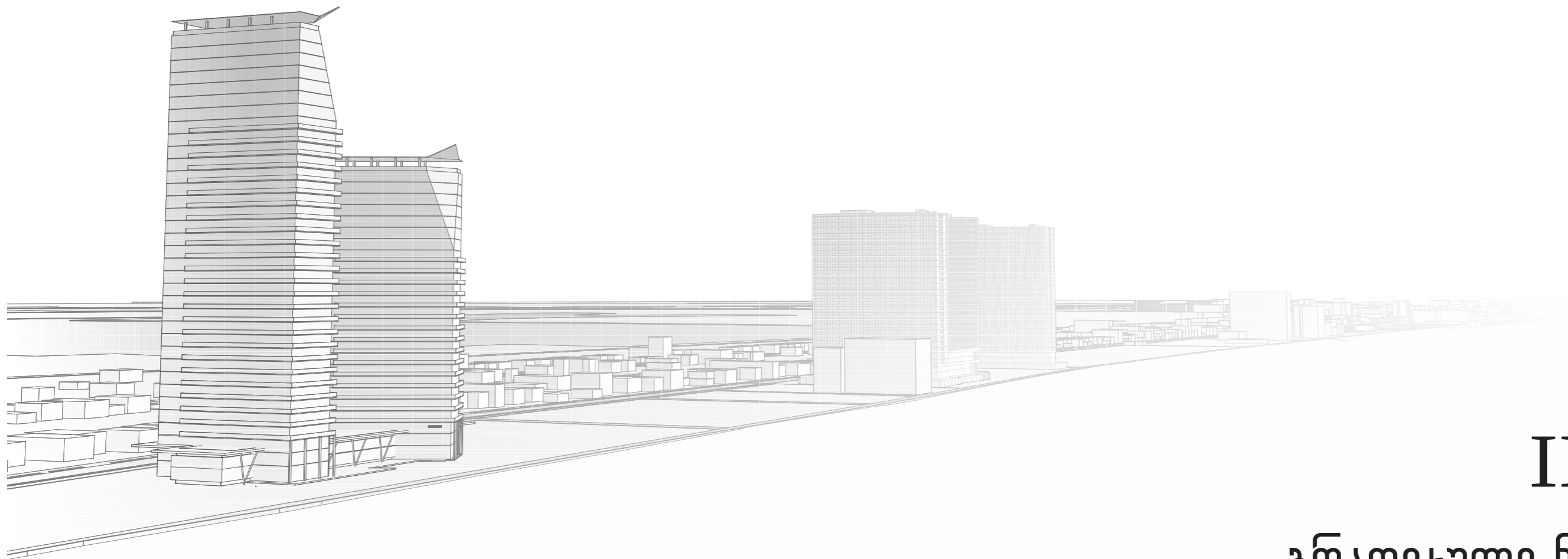


მ ხ ა ვ ა ც ა ც ე ვ ნ ე ქ ს ი ნ ა ხ ი

მ ბ ი ვ ა ქ ბ ი ს

ბანაშენიანების დეტალური გეგმის

პროექტი



II ეტაპი

გრაფიკული ნაწილი

ახდომი ინსტრუქციის საფუძველზე

ინსტრუქცია: შპს "ეიშენი მონი" (ს/გ: 205205124)

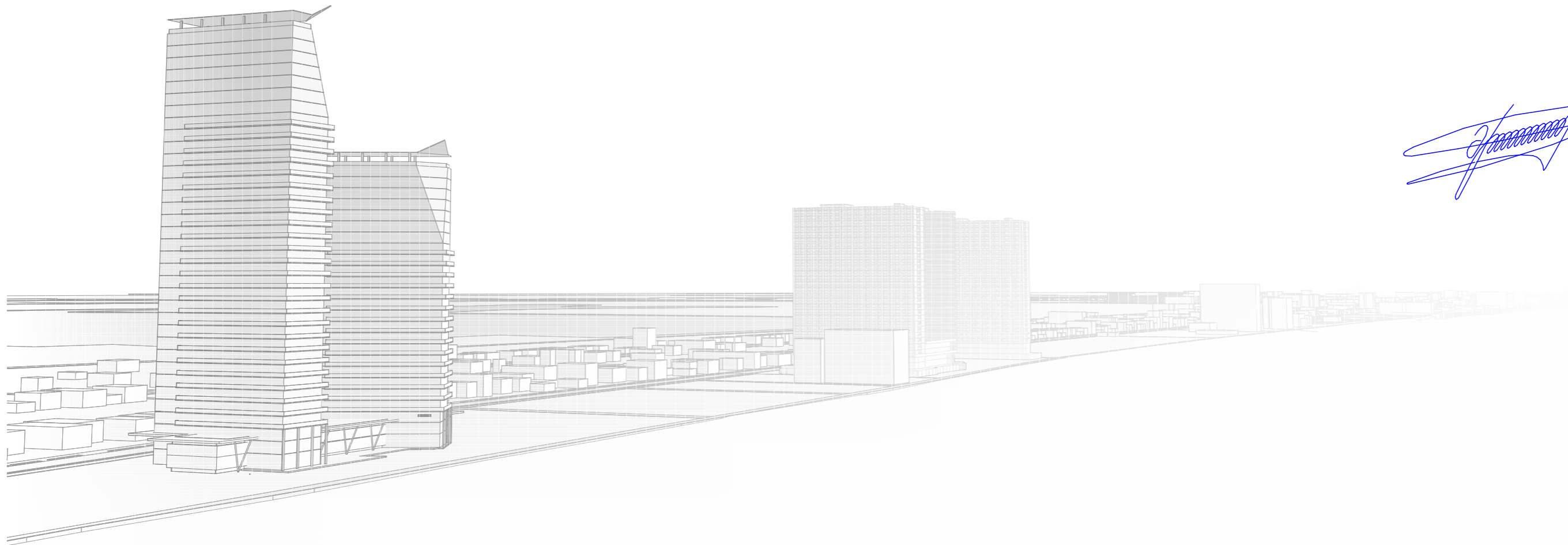
შემსრულებელი: შპს "ახს - ეიშენი +" (ს/გ: 247007297)



სანტიტულო ინფორმაცია

ინსტრუქტორი: შპს "ეიშინჯი მუნიციპალიტეტი" (ს/ნ: 205205124)

მისამართი: ქ. ქობულაძის, დ. აღმაშენებლის ბაზონი, #297 (ს.ნ. 20,42,01,051)



Handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

შემსრულებელი: შპს "ნიხ-ინჟინერი+"
(ს/ნ: 247007297)

ფუძვლების ჩამონათვალი

გღგ.გ 01	სახიბჯლო ინჟოინერინა
გღგ.გ 02	ფუძვლების ჩამონათვალი
გღგ.გ 03	პროექტის ნიშნები
გღგ.გ 04	სანიჟინერინო დაფა
გღგ.გ 05	ბანაჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 06	ბანაჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 07	ბანაჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 08	მანუჟინერინო ბაჟინი სინჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 09	ბანაჟინერინო ბაჟინი მანუჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 10	სანიჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 11	სინჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 12	ოქრო ფოტო ბაჟინი
გღგ.გ 13	ბანაჟინერინო
გღგ.გ 14	სანიჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 15	სანიჟინერინო ბაჟინი მანუჟინერინო ბაჟინი და მათი სანიჟინერინო
გღგ.გ 16	ბანაჟინერინო ბაჟინი ფოტო ბანაჟინერინო სანიჟინერინო და ფოტო
გღგ.გ 17	სანიჟინერინო ბაჟინი ზონი
გღგ.გ 18	ბანაჟინერინო ბაჟინი სანიჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 19	სანიჟინერინო ბაჟინი 1 (ბანაჟინერინო; ბანაჟინერინო; ბანაჟინერინო და სანიჟინერინო ბაჟინი)
გღგ.გ 20	სანიჟინერინო ბაჟინი 2 (ბანაჟინერინო და მანუჟინერინო ბაჟინი)
გღგ.გ 21	სანიჟინერინო ბაჟინი 3 (ბანაჟინერინო ბაჟინი; ბანაჟინერინო)
გღგ.გ 22	სანიჟინერინო ბაჟინი 4 (ბანაჟინერინო)
გღგ.გ 23	სანიჟინერინო ბაჟინი 5 (ბანაჟინერინო ბაჟინი სანიჟინერინო ბაჟინი და მანუჟინერინო ბაჟინი)
გღგ.გ 24	ბანაჟინერინო
გღგ.გ 25	სანიჟინერინო ბაჟინი ბანაჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 26	ბანაჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 27	ბანაჟინერინო (ბ-1)
გღგ.გ 28	ბანაჟინერინო (ბ-2)
გღგ.გ 29	ბანაჟინერინო (ბ-3)
გღგ.გ 30	ბანაჟინერინო (ბ-4)
გღგ.გ 31	ბანაჟინერინო (ბ-5)
გღგ.გ 32	ბანაჟინერინო (ბ-6)
გღგ.გ 33	ბანაჟინერინო (ბ-7)
გღგ.გ 34	ბანაჟინერინო (ბ-8)
გღგ.გ 35	ბანაჟინერინო (ბ-9)
გღგ.გ 36	ბანაჟინერინო (ბ-10)
გღგ.გ 37	ბანაჟინერინო (ბ-11)
გღგ.გ 38	ბანაჟინერინო (ბ-12)
გღგ.გ 39	ბანაჟინერინო (ბ-13)
გღგ.გ 40	ბანაჟინერინო (ბ-14)
გღგ.გ 41	სანიჟინერინო ბაჟინი ბანაჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 42	სანიჟინერინო ბაჟინი ბანაჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 43	სანიჟინერინო ბაჟინი ბანაჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 44	სანიჟინერინო ბაჟინი ბანაჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 45	სანიჟინერინო ბაჟინი ბანაჟინერინო ბაჟინი
გღგ.გ 46	ბანაჟინერინო
გღგ.გ 47	ბანაჟინერინო
გღგ.გ 48	ბანაჟინერინო
გღგ.გ 49	ბანაჟინერინო
გღგ.გ 50	ბანაჟინერინო
გღგ.გ 51	ფოტო ბანაჟინერინო
გღგ.გ 52	ფოტო ბანაჟინერინო



პრობითი ნიშნები

დანართი 2

(სარეკომენდაციო)

პრობითი აღნიშვნები ქვედა ტაქსონომიური დონისთვის

1. სამშენებლო ტერიტორიების ფუნქციური ზონები და ქვეზონები

(კოდექსის 39-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი, მე-40 მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი, 41-ე მუხლის მე-2 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტი)

1.1 საცხოვრებელი ზონა (სზ)

(ძირითადი დებულებების მე-4 მუხლი)

1.1.1 სააგარაკე (სზ-1)

(ძირითადი დებულებების მე-6 მუხლი)

1.1.2 დაბალი ინტენსივობის (სზ-2)

(ძირითადი დებულებების მე-7 მუხლი)

1.1.3 საშუალო ინტენსივობის (სზ-3)

(ძირითადი დებულებების მე-8 მუხლი)

1.1.4 მაღალი ინტენსივობის (სზ-4)

(ძირითადი დებულებების მე-9 მუხლი)

შავ-თეთრი	ფერადი
სზ	სზ (RGB 240, 90, 90)
სზ1	სზ1 (RGB 240, 220, 130)
სზ2	სზ2 (RGB 255, 230, 200)
სზ3	სზ3 (RGB 245, 195, 170)
სზ4	სზ4 (RGB 245, 155, 150)

1.2 შერეული ზონა (შზ)

(ძირითადი დებულებების მე-4 მუხლი)

1.2.1 სასოფლო-სამოსახლო (შზ-1)

(ძირითადი დებულებების მე-10 მუხლი)

1.2.2 ცენტრის ზონა (შზ-2)

(ძირითადი დებულებების მე-11 მუხლი)

1.2.3 საქმიანი ზონა (შზ-3)

(ძირითადი დებულებების მე-12 მუხლი)

1.2.4 საკურორტო ზონა (შზ-4)

(ძირითადი დებულებების მე-13 მუხლი)

1.2.5 კომერციული ზონა (შზ-5)

(ძირითადი დებულებების მე-14 მუხლი)

შავ-თეთრი	ფერადი
შზ	შზ (RGB 100, 90, 30)
შზ1	შზ1 (RGB 200, 180, 80)
შზ2	შზ2 (RGB 160, 10, 10)
შზ3	შზ3 (RGB 190, 90, 90)
შზ4	შზ4 (RGB 160, 140, 50)
შზ5	შზ5 (RGB 180, 50, 50)

- აჭარის საზღვარი
- (გეგმარებითი ერთეული)
- (საკვლევო ტერიტორიის კონტური)
- (საპროექტო ტერიტორია)
- სერვიტუტით დასატვირთი ტერიტორია
- სახანძრო საზღვარი
- სახანძროს ხაზი
- თამაშ ელვის საზღვარი
- სახეობის ტერიტორია
- შენობა-ნაბეობა
- სახანძრო ნაპატი
- საზოგადოებრივი სივსე (ბაზნა-ნაბეობა ტერიტორია)
- ახლო საპატი
- შხს-საპატი
- რეგისტრირებული ნაკვეთი
- დაურეგისტრირებული ნაკვეთი
- 1 სართულიანი (კერძო საკუთრება)
- 2 სართულიანი (კერძო საკუთრება)
- 3 სართულიანი (კერძო საკუთრება)
- 4 სართულიანი (კერძო საკუთრება)
- დაპროექტებული შენობები
- ახლებელი განაშენიანება
- ნაშენი ტერიტორია
- უშენი ტერიტორია
- ცანფაფუტე ტერიტორია
- ბზა
- ტერიტორია

- ძაბვის ვიზუალიზაცია (150 მამხინი ახალი)
- აღმოსავლური შენობა
- უბედა და მისი დაბედა ნაბეობები
- საზღა
- უბედას მოქმედა და მისი დაბედა-ნაბეობები
- სოფლიანი დაბედა-ნაბეობები
- ანდასვის მოქმედა
- ანდასვის მოქმედა
- ბიენატი
- სახეობის და მისი დაბედა-ნაბეობები
- ახალი მოქმედა
- ბასედანი მილი
- ძაბვის ვიზუალიზაცია (35 მამხინი)
- შიდა ანდასვის 4/6/10 მამხინი
- მოქმედას მოქმედას საზღა
- სახეობის შენობის ანდასვის
- ქრისის საზღა
- ავტობუსების გაჩერება
- ინსოლაციის საანდასვის ნაბეობები
- ბანათედას საანდასვის ნაბეობები
- წყლის დაბედას ნაბეობები
- წყლის სახეობები
- წყლის დაბედას ხაზი
- წყლის დაბედას მილი
- ანდასვის მილი
- წყლის დაბედას მილი

- მოქმედას მოქმედას საზღა
- ძაბვის ვიზუალიზაცია (35 მამხინი)
- შიდა ანდასვის 4/6/10 მამხინი
- ბასედანი დაბედას ნაბეობები (4/4 მამხინი)
- ახალი საზღა
- ნიშანი საზღა
- ანდასვის დაბედას მოქმედას საზღა
- ანდასვის საზღა
- ბასედას საზღა
- ბასედას
- მოქმედას
- ბასედას
- ტერიტორია
- სიბედას ნაბეობები
- ფოთლოვანი საზღა
- ნიშანი საზღა
- ბანათედას ბასედას
- ანდასვის
- ანდასვის მოქმედას
- საანდასვის საზღა
- დაბედას
- ბასედას
- ბასედას
- ანდასვის საზღა

საინფორმაციო დაფა



განმარტებითი ბარათი

დაპროექტების საფუძველი

განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი არსებული ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების შეცვლის მიზნით მომზადდა შპს „არტ-დიზაინი+“ -ს საპროექტო ჯგუფის მიერ დამკვეთის შპს "დრიმლენდ ოაზისი" (ს/ნ: 205205124) დირექტორის ნიკოლოზ გეგუჩაძის საპროექტო დავალების, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის და სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის საფუძველზე.

განვითარების შესაძლებლობა

სსიპ გარემოს ეროვნული სააგენტოს 12/07/2022 წლის N 21/3396 3396-21-2-202207121908 წერილში აღნიშნული შენიშვნების გათვალისწინებით, წარმოდგენილ დოკუმენტში განხილულია გეგმარებითი ერთეულისა და გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი მრავალფუნქციური იბიექტის აშენების განვითარების შესაძლებლობა.

ქ. ქობულეთის სანაპირო ზოლი ქობულეთის მუნიციპალიტეტისთვის წარმოადგენს უმნიშვნელოვანეს ნაწილს და მოისაზრება ინვესტიციების მოზიდვის ერთ-ერთ ძლიერ წყაროდ, აქედან გამომდინარე ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია დაინტერესებულია სანაპირო ზოლის განვითარებაში და ინვესტიციების მოზიდვის მიზნით აწარმოებს ქალაქის კეთილმოწყობით სამუშაოებს, რისი ნათელი დასტურიცაა ქობულეთის სანაპიროს მამულები სარეაბილიტაციო კეთილ მოწყობითი სამუშაოები.

ვინაიდან „ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წ. 29 ნოემბრის #11 და 2020 წ. 29 მაისის დადგენილებებით დამტკიცებული ქობულეთის განაშენიანების გეგმის ტექსტურ ნაწილში, ქ.ქობულეთის ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმების შემუშავებისას არსებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის სარეკომენდაციო მაქსიმალური ზღვრული მაჩვენებლების თავში მოცემული, **ქობულეთის სანაპიროს ვიზუალური დომინანტების სავარაუდო განთავსება სქემა 1-ი** პირობითია და წარმოდგენილი დოკუმენტით, მოთხოვნილია არა მხოლოდ სამშენებლო პარამეტრების (კ-1; კ-2; კ-3) კოეფიციენტების ცვლილება, არამედ კონკრეტულ გეგმარებით ერთეულში დადგენილი ზონის ცვლილება, რაც აღნიშნულია გდგ კონცეპციის წინაპირობებში.

ინიციატორის მიერ დადგენილი მოთხოვნებიდან გამომდინარე მიზანშეწოდებით გახდა გეგმარებით ერთეულში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთისათვის (ს/კ20.42.01.051) ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების ცვლილების მოვითხოვნა განხორციელდეს გდგ პროექტით.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წ. 29 ნოემბრის #11 და 2020 წ. 29 მაისის დადგენილებებით დამტკიცებული ქობულეთის განაშენიანების გეგმის გრაფიკულ ნაწილში, ფუნქციური ქვეზონების რუკაზე დატანილ სარეკომენდაციო ზღვრული მაჩვენებლების სქემის შესაბამისად გეგმარებით ერთეულში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი (ს/კ20.42.01.051) არ ემთხვევა სარეკომენდაციო პარამეტრების არეალს, მაგრამ ზემოთ აღნიშნული დადგენილებებით დამტკიცებული ქობულეთის განაშენიანების გეგმის ტექსტურ ნაწილში, ქ.ქობულეთის ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმების შემუშავებისას არსებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის სარეკომენდაციო მაქსიმალური ზღვრული მაჩვენებლების თავში მოცემულ, ქობულეთის სანაპიროს ვიზუალური დომინანტების სავარაუდო განთავსება სქემა 1-ის ვიზუალური შეფასებით გეგმარებით ერთეულში წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთი (ს/კ20.42.01.051) შესაძლოა განვიხილოთ ვიზუალური დომინანტების სავარაუდო განთავსების არეალად.

ილუსტრაცია 1. ქობულეთის სანაპიროს ვიზუალური დომინანტების სავარაუდო განთავსება.



ქობულეთის განაშენიანების გეგმა არეგულირებს ქალაქის ტერიტორიაზე ფუნქციურ უფლებრივ ზონირებას და ქალაქმშენებლობით სხვა ასპექტებს, აღსაღნიშნავია რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური და ქობულეთის განაშენიანების გეგმები არის დინამური დოკუმენტები, განიცდიან ცვლილებებს ქალაქ-გეგმარებითი განვითარების მხრივ და საჭიროებს მუდმივ მონიტორინგს, რასაც აწარმოებს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და სივრცითი მოწყობის სამსახური. წარმოდგენილი გდგ კონცეპციით მოთხოვნილი ზონის ცვლილება ეხება მხოლოდ ერთ საკადასტრო ერთეულს (ს/კ 20.42.01.051), რაც გამოიწვევს არასტრუქტურულ ცვლილებას და ძირეულ შეგავსებას ვერ მოახდენს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალურ და ქ.ქობულეთის განაშენიანების გეგმებზე, შესაბამისად ქობულეთის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და სივრცითი მოწყობის სამსახური გდგ პროექტის შეთანხმების დროს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში დააყენებს საკითხს, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალურ და ქ.ქობულეთის განაშენიანების გეგმებში ცვლილების შეტანის თაობაზე.

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება

საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე მრავალფუნქციური კომპლექსის (აპარტ ოტელი) მშენებლობა. ასევე საპროექტო არეალის ფარგლებში მოწყობილი სარეკრეაციო სივრცეების კეთილმოწყობას, რაც ითვალისწინებს აღნიშნულ ტერიტორიაზე პირველი და მეორე სართულის დონეზე 2750,0 კვ.მ ფართის მქონე მოშენებით საერთო სარგებლობის ნაგებობით ორი ურთიერთ დაკავშირებული 35 სართულიანი და 25 სართულიანი მაღლივი ნაგებობის მშენებლობას, რომლებიც საბოლოო ჯამში წარმოადგენს ერთ მთლიან თანამედროვე სტილში მოწყობილ მაღალტექნოლოგიურ ნაგებობას.

საპროექტო ტერიტორიის ზოგადი აღწერა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, დავით აღმაშენებლის გამზირი #297-ში (ს/კ 20.42.01.051) მდებარე მართკუთხა ფორმის მქონე მიწის ნაკვეთზე და მისი ფართი შეადგენს 15611,0 კვ.მ. წარმოდგენილი ნაკვეთი განლაგებულია სანაპირო ზოლის ერთ-ერთ უაღმაზე ადგილზე დავით აღმაშენებლის გამზირისა და თამარ მეფის სანაპიროს შორის, ყოფილი „პანსიონატ ქარიშხალა“-ს ტერიტორიაზე, მას ჩრდილოეთისა და სამხრეთის მხრებიდან ესაზღვრება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები, სადაც განლაგებულია საზოგადოებრივი სკვერები და დავით აღმაშენებლის გამზირიდან თამარ მეფის სანაპიროზე გადასასვლელი გზები, აღმოსავლეთის მხრიდან დავით აღმაშენებლის გამზირი და დაბალი ინტენსივობის მქონე განაშენიანება, ხოლო დასავლეთის მხრიდან თამარ მეფის სანაპირო, პლაჟი და შავი ზღვა, რომლებიც წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს. საპროექტო ტერიტორიის რელიეფი დახრის მიმართ თითქმის უცვლელია, გაშენებულია აკუმულაციურ ალუვიულ ვაკეზე; ზღვის დონიდან 3-5 მეტრის სიმაღლეზე. მისი კოორდინატებია - ჩრდილოეთის განედის 41049' და აღმოსავლეთის გრძედის 41047'. იგი შედგება ქვიშა ხრეშოვანი გრუნტისაგან. სეისმური დარაიონების რუქის შესაბამისად ტერიტორია მიეკუთვნება 8 ბალიან სეისმურ ზონას.

ნაკვეთის მესაკუთრე

ნაკვეთის მესაკუთრეს წარმოადგენს შპს "დრიმლენდ ოაზისი" (ს/ნ: 205205124).

ფუნქციური ზონირება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქობულეთის მუნიციპალიტეტში სადაც მოცემული ტერიტორიისთვის ქობულეთის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუქის შესაბამისად საპროექტო ტერიტორია მიეკუთვნება ლანდშაფტის ტერიტორიას და სამშენებლოდ დასახული მიზნის ხორცშესხმის საშუალებას არ იძლევა. აღნიშნულ ზონაში კოეფიციენტები მოცემული არაა.

ინიციატორის მიერ განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზანს წარმოადგენს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დადგენილი ზონის ცვლილების მოთხოვნა, რაც აისახება შედგომში: საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებში ლანდშაფტის ტერიტორიის ზონა შეიცვალოს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონით (შზ-4) და მოცემულ ზონაში დადგენილი სიმაღლე გაიზარდოს 120,5 მეტრამდე, აღნიშნული ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას და ემსახურება დასასვენებელი ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.

2019 წლის 3 ივნისის ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ საქართველოს მთავრობის დადგენილება №261 შესაბამისად საკურორტო-სარეკრეაციო ზონაში (შზ-4), დადგენილი კოეფიციენტებია:

- კ-1= 0,2
- კ-2= განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლეა 15 მ* (გამონაკლისი რეგულირდება გღგ-ით)
- კ-3= 0,8

ხოლო საპროექტო გადაწყვეტით დაგეგმილია ტერიტორიის ძირითადი ნაწილის დატვირთვა საცხოვრებელი შზ-4 ზონით და სატრანსპორტო ტერიტორიებით.

ვინაიდან ჩვენს საკუთრებაში და დაინტერესებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს. კ. 20.42.01.051) განვითარების მიზანია მაღალი ინტენსივობის სასტუმრო ფუნქციის მქონე მრავალფუნქციური კომპლექსის (აპარტ ოტელი) მშენებლობა, სურვილი გვაქვს განხორციელოთ ქალაქმშენებლობითი პარამეტრების ცვლილება, რაც აისახება დადგენილი ზონის პარამეტრების ცვლილებების მოთხოვნებზე.

კერძოდ განსაზღვრულია:

- 1) შზ-4 ზონაში დადგენილი განაშენიანების მაქსიმალური (კ-1) კოეფიციენტი 0.2 მაჩვენებელი დარჩეს უცვლელი, სადაც მოშენების ფართი იქნება 3123,6კვ.მ .
- 2) შზ-4 ზონაში დადგენილი მაქსიმალური სიმაღლე 15 მეტრიდან გაიზარდოს 120,5 მეტრამდე, სადაც მოშენების ინტენსივობის ფართი იქნება 46854 კვ.მ და (კ-2) კოეფიციენტი დადგინდეს 3.0 მაჩვენებლით.
- 3) შზ-4 ზონაში დადგენილი გამწვანების (კ-3) კოეფიციენტი- 0,8 მაჩვენებელიდან შემცირდეს 0,2-მაჩვენებლამდე, სადაც გამწვანების ფართი იქნება 3123,6კვ.მ .

მაკომპენსირებელი ღონისძიებები

მაკომპენსირებელი ღონისძიების ფარგლებში საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ სამხრეთის მხრიდან ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სარგებლობაში არსებულ საზოგადოებრივ სკვერს (კოდით 20,42,01,601) ჩაუტარდება სარეზილიტაციო სამუშაოები და განახლება კეთილმოწყობილი სკვერის სახით, სადაც მოეწყობა საფეხმავლო ბილიკები, ბავშვთა გასართობი ზონა, გაზონები სხვადასხვა ხე-ნარგავებით და სკვერის განათებით, რაზედაც ინიციატორის მიერ დაიხარჯება 100000 ლარი.

ასევე საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთის მხრიდან საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში განვითარდება 4 მ. სიგანის საფეხმავლო გზა საერთო ფართობით 363,3 კვ.მ. საერთო ჯამში დაგეგმილი მაკომპენსირებელი ღონისძიების გატარება გათვალისწინებულია 8570,3 კვ.მ ფართის ტერიტორიაზე რაც შეადგენს გეგმარებითი ერთეულის 55%.

თვალსაჩინოებისთვის იხილეთ ფურცელი: **გღგ-გ-08**

ადგილმდებარეობა

საპროექტო მიწის ნაკვეთი (ს. კ. 20.42.01.051) საერთო ფართობით 15611,0 კვ.მ მდებარეობს ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი #297-ის, მიმდებარედ ფიჭვნარის დასახლებაში შავი ზღვის სანაპირო ზოლში განლაგებულ ტერიტორიაზე, რომელიც ქობულეთის ცენტრიდან დაშორებულია 5კმ-ით.



მიმდებარე განაშენიანება

საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთისა და სამხრეთის მხრებიდან ესაზღვრება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ნაკვეთები, სადაც განლაგებულია საზოგადოებრივი სკვერები და დავით აღმაშენებლის გამზირიდან თამარ მეფის სანაპიროზე გადასასვლელი გზები, აღმოსავლეთის მხრიდან დავით აღმაშენებლის გამზირი და დაბალი ინტენსივობის მქონე განაშენიანება, ხოლო დასავლეთის მხრიდან თამარ მეფის სანაპირო, პლაჟი და შავი ზღვა, რომლებიც წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს. საპროექტო ტერიტორიის რელიეფი დახრის მიმართ თითქმის უცვლელია, გაშენებულია აკუმულაციურ ალუვიულ ვაკეზე; ზღვის დონიდან 3-5 მეტრის სიმაღლეზე. მისი კოორდინატებია - ჩრდილოეთის განედის 41049' და აღმოსავლეთის გრძედის 41047'. იგი შედგება ქვიშა ხრეშოვანი გრუნტისაგან.

საინჟინრო გეოლოგია

საარქივო მონაცემებით, ტერიტორია შედგება თანამედროვე ზღვის ქვიშა, ხრეში-კენჭოვანი და თიხნარი ნიადაგები, რომლებიც ყველგან არის დაფარული თანამედროვე ტექნოლოგიური ნიადაგების მიერ. გეომორფოლოგიურად საკვლევი უბნის რელიეფი წარმოადგენს აკუმულაციური ტიპის რელიეფს, რომელიც შექმნილია ზღვის ტრანსგრესია-რეგრესიის მოქმედების შედეგად. გეოლოგიურად საკვლევი ტერიტორია აგებულია მეოთხეული ასაკის, ალუვიურ-ზღვიური გენეზისის ქვიშოვანი და ხრეშოვანი გრუნტებით. საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონების მიხედვით, სნ და წ „სეისმომდეგი მშენებლობა“ (პნ 01.01.09). საკვლევი ტერიტორია მიეკუთვნება 8 (რვა) ბალიანი სეისმურობის ზონას

სატრანსპორტო მომსახურება

ტერიტორია კარგადაა უზრუნველყოფილი სატრანსპორტო კავშირებით, ვინაიდან გააჩნია პირდაპირი წვდომა ძირითად (დ.აღმაშენებლის გამზირი) გამტარ საავტომობილო გზასთან. ქობულეთის ცენტრიდან, საპროექტო ტერიტორიამდე 5 კილომეტრია, რომლის დაძლევა შესაძლებელია 8 წუთში.

დ.აღმაშენებლის გამზირი წარმოადგენს საერთო სარგებლობის, ძირითად გამტარ საავტომობილო გზას. სამანქანე სავალი ნაწილის ზედაპირი წარმოადგენს ასფალტს, რომლის საფარის მდგომარეობაც დამაკმაყოფილებელია. მოძრაობა ორმხრივია და თითოეული მიმართულებისთვის განსაზღვრულია 1 სამოძრაო ზოლი. ვინაიდან თითოეული სამოძრაო ზოლის სიგანე საშუალოდ 5,5 მეტრია, აღნიშნული იძლევა გვერდის ავლის ან/და გასწრების საშუალებას. საპირისპიროდ მოძრავი მიმართულებები გამოყოფილია ჰორიზონტალური უწყვეტი მონიშვნით (ზოლით). გამზირზე სამანქანო გადაადგილება მიმდინარეობს თავისუფლად და არ აღინიშნება რაიმე სამანქანო გადატვირთულობა.

პარკირება

საპროექტო გადაწყვეტით ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნება პარკინგით და განსაზღვრულია როგორც მიწის ქვეშა ასევე მიწის ზედა ავტო პარკინგის მოწყობა: მათ შორის: 3600.0 კვ.მ მიწის ქვეშა და 500.0 კვ.მ მიწის ზედა ავტო პარკინგი.

დენდროლოგია

საპროექტო ტერიტორია ხასიათდება სწორი რელიეფით და მასზე ხე ნარგავები ზომიერადაა მოცემული, რაც დაგეგმილი განაშენიანებისათვის არაქმნის დაბრკოლებას. წინასწარი საპროექტო გადაწყვეტით იმ ნაწილში სადაც შნობა ნაგებობა განთავსდება ხელშემშლელი ნარგავები გადირგვება საპროექტო ტერიტორიიდან სამხრეთის მხარეს განლაგებულ სარებილიტაციო სკვერში, რომლის ფართი შეადგენს 8207,0 კვმ.

შეზღუდვები

ქ. ქობულეთის გეგმარებითი შეზღუდვების რუქის შესაბამისად საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მიდებარედ გარდა სიმაღლის შეზღუდვისა დადგენილია წითელი და ლურჯი ხაზები, რაც აუცილებლად დაცვული იქნება საპროექტო-სამშენებლო დოკუმენტაციის მომზადების დროს.

საინჟინრო უზრუნველყოფა

საჯარო რეესტრის მონაცემებისა და სავლე კვლევის შედეგად დადგინდა რომ გეგმარებითი ერთეულის არეალში სხვადასვა პარამეტრების მქონე გაზომმარაგების, ელ.მომარაგების, წყლისა და კანალიზაციის ქსელური სისტემა არსებობს, კერძოდ ტერიტორიის მიმდებარედ გადის მაღალი ძაბვის 6/10 კვტ. ელ გადამცემი ხაზები, ასევე გეგმარებითი ერთეულიდან 170-180 მეტრის რადიუსში ელ-გამანაწილებელი ქსელური სისტემა არსებობს, კერძოდ ტერიტორიის მიმდებარედ გადის მაღალი ძაბვის 6/10 კვტ. ელ გადამცემი ხაზები, ასევე გეგმარებითი ერთეულიდან 170-180 მეტრის რადიუსში მდებარეობს გამანაწილებელი სატრანსფორმატორო ქვესადგური.

გეგმარებით ერთეულში წარმოდგენილი ტერიტორია უშუალოდ ემიჯნება გაზომმარაგების; წყალმომარაგების; წყალარინებისა და კანალიზაციის ქსელებს, რომლებიც ძირითადად გადის დ.აღმაშენებლის გამზირზე, გეგმარებითი ერთეულის საკომუნიკაციო ქსელებთან უშუალოდ სიახლოვე საშუალებას იძლევა მინიმალური დანახარჯებით განხორციელდეს მაგისტრალში ჩართვა. სუსტი ღენები (კავშირგაბმულობა და ტელეკომუნიკაცია) უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიაზე არ გადის და მისი დაერთება შესაძლებელია აღმაშენებლის გამზირის მეორე გამავალ ოპტიკურ ბოჭკოვან ხაზზე.

დაგეგმვის მიზანი

დაგეგმვის მიზანია ტერიტორიის კეთილმოწყობა და განვითარება ჯანსაღი საცხოვრებელი გარემოს შექმნით და მისი გამართული ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურით, ისე რომ მინიმალურად მოხდეს ჩარევა ბუნებრივ გარემოში და შედეგი მაქსიმალურად პოზიტიურად იყოს აღქმადი როგორც საპროექტო და მისი მომიჯნავე ტერიტორიებიდან, ისე პერიფერიული ნაწილიდან.

დაგეგმვის ამოცანა

კომფორტული, ხარისხიანი და უსაფრთხო საცხოვრებელი ასევე რეკრეაციული ზონის შექმნა მთავარი ამოცანაა როგორც პროექტანტებისთვის ისე დამკვეთისთვის და ეს პრინციპები სრულ თანხვედრაშია საზოგადოებრივ ინტერესებთან.

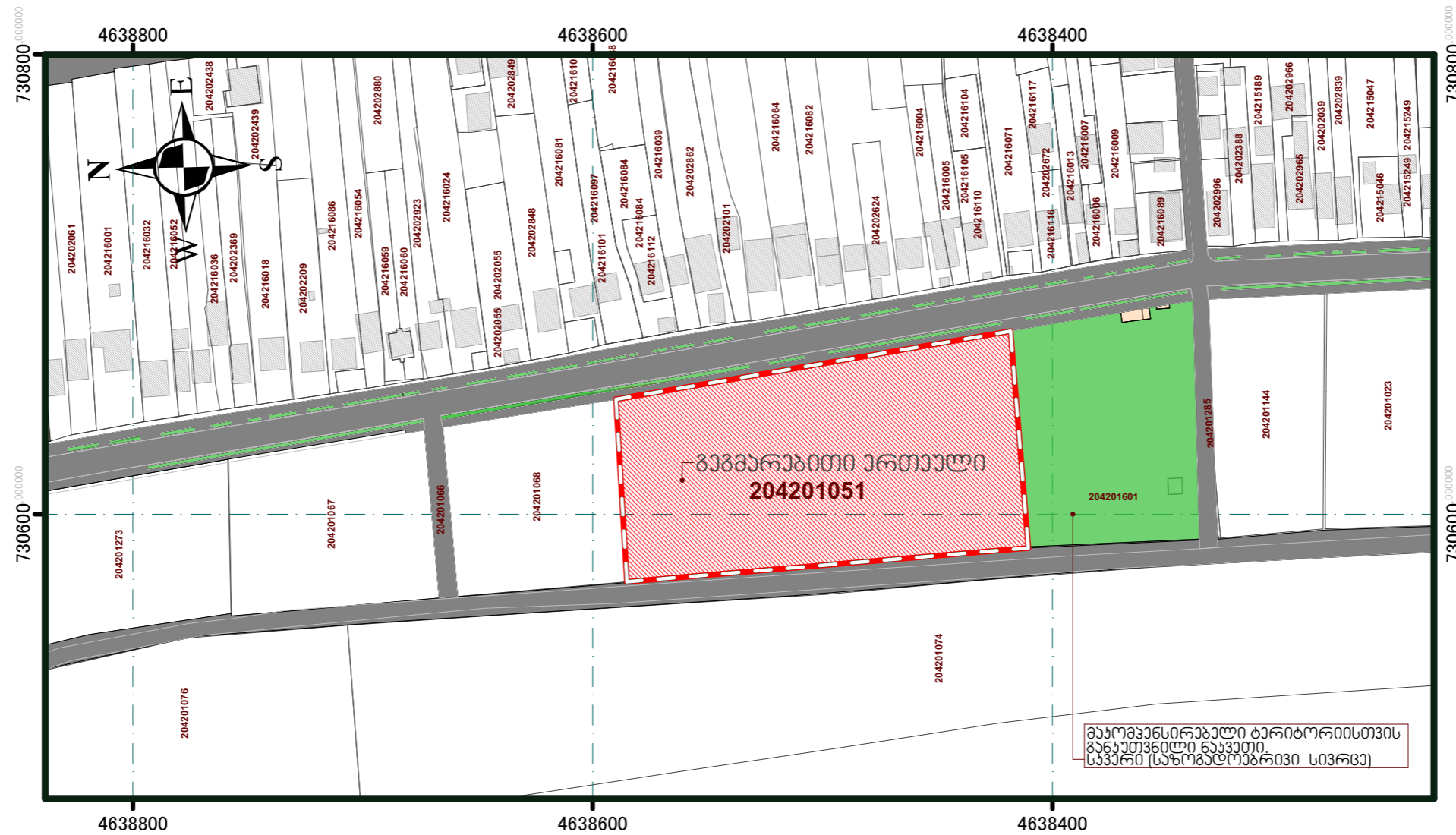


არქიტექტორი:



მ. ქათამაძე

მაკოპენსირებადი ტერიტორიის სიბუჯური გეგმა



მაკოპენსირებადი ღონისძიების ფარგლებში საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ სამხრეთის მხრიდან ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სარგებლობაში არსებულ საზოგადოებრივ სკვერს (კოდით 20,42,01,601) ჩაუტარდება სარეზილიტაციო სამუშაოები და განახლება კეთილმოწყობილი სკვერის სახით, სადაც მოეწყობა საფეხმავლო ბილიკები, ბავშვთა გასართობი ზონა, გაზონები სხვადასხვა ხე-ნარგავებით და სკვერის განათებით, რაზედაც ინიციატორის მიერ დაიხარჯება 100000 ლარი.
 ასევე საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთის მხრიდან საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში განვითარდება 4 მ. სიგანის საფეხმავლო გზა საერთო ფართობით 363,3 კვ.მ. საერთო ჯამში დაგეგმილი მაკოპენსირებადი ღონისძიების გატარება გათვალისწინებულია 8570,3 კვ.მ ფართის ტერიტორიაზე რაც შეადგენს გეგმარებითი ერთეულის 55%.

შენიშვნა:
 მაკოპენსირებადი ღონისძიებისათვის განკუთვნილი ნაკვეთის საპროექტო წინადადება წარმოდგენილი იქნება გდგ პროექტის ეტაპზე.

ლეგენდა:

-  (გეგმარებითი ერთეული)
-  სააღსრულო საზღვარი
-  საბრუნავო ქსალი
-  საპროექტო ტერიტორია
-  მაკოპენსირებადი ტერიტორიისთვის განკუთვნილი ნაკვეთი
-  შენობა

ტექნიკური ხაზონომიური მარჯვენაბეჭები

გათვლების გაკეთების თარიღი	10/03/2022
მისამართი	ქ. ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი, #297
საკადასტრო კოდ(ებ)ი	20,42,01,051
დეველოპერული კომპანია	შპს "დრიმლენდ რაზისი" (ს/ნ: 205205124)
საკონტაქტო პირი	არქიტექტორი: გერვასი ჩაჩუა
მიწის ფართობი	15611,0 კვ.მ
სამშენებლო ფართი:	2750,0 კვ.მ
საერთო სამშენებლო ფართი:	55400,0 კვ.მ
საცხოვრებელი ფართი:	25000,0 კვ.მ
მიწის ზევით სართულიანობა	35/25 სართ.
მიწის ქვეშ სართულიანობა	3 სართ.
მოცულობა მიწის ქვეშ :	29700,0 კბ.მ
მოცულობა მიწის ზევით :	172700,0 კბ.მ
ჯამური ვალდებულება გამოსახული თანხობრივად	100 000,0 ლარი.

მაკოპენსირებული ღონისძიების ფარგლებში საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ საზოგადოებრივ სკვერს (კოდით 20,42,01,601) ჩაუტარდება სარეზიდუალური სამუშაოები.
 საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთის მხრიდან საპროექტო ტერიტორიის ფარგლებში მოეწყობა 4 მ. სიგანის საფეხმავლო გადასასვლელი გზა საერთო ფართობით 363,3 კვ.მ და დაიტვირთება სერვიტუტით.

მოთხოვნილ ზონაში დადგენილი პარამეტრები და მათი ცვლილება

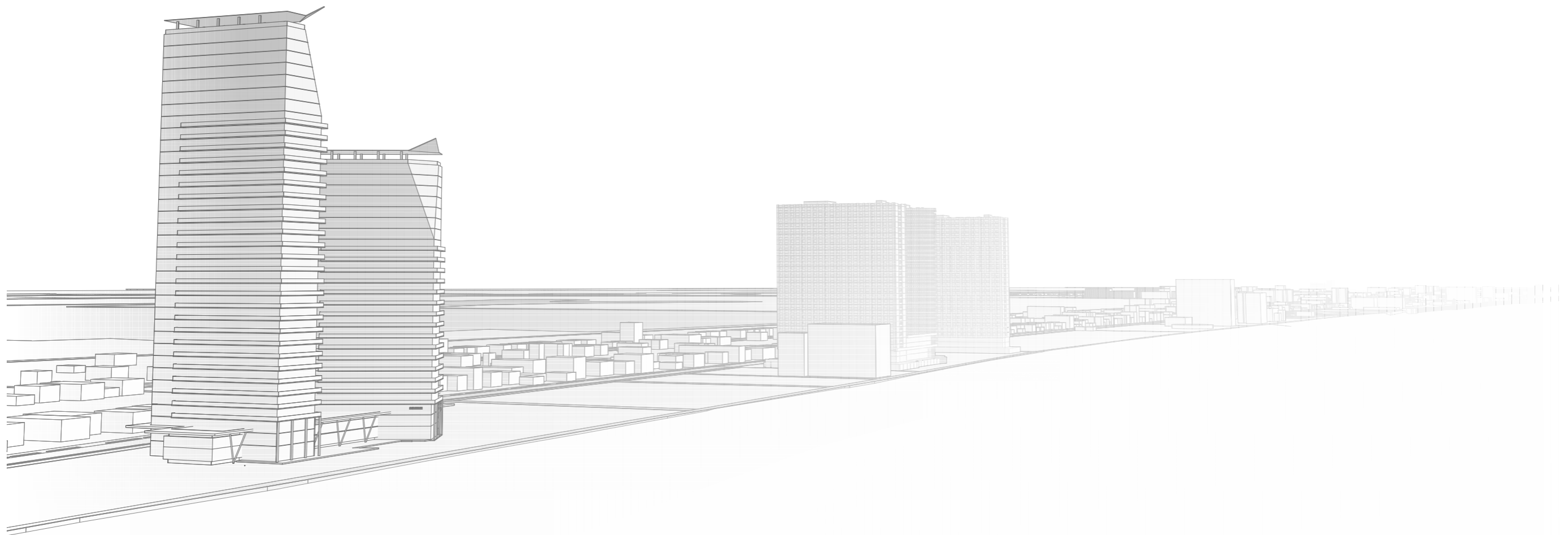
კოეფიციენტი	დადგენილი პარამეტრები	მოთხოვნილი პარამეტრები
კ-1	0,2	კ-1=0,2 მოშენების ფართობი 3123.6 კვ.მ
კ-2	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლეა 15 მ* <small>(გამონაკლისი რეგულირდება გღგ-ით)</small>	კ-2= 3,0 მოშენების ინტენსივობის ფართობი 46854,0 კვ.მ <small>(მოთხოვნილია კ-2 კოეფიციენტის და სიმაღლის გაზრდა H= max.120.5 m.)</small>
კ-3	კ-8	კ-3= 0,2 გამწვანების ფართობი 3123.6 კვ.მ <small>(მოთხოვნილია კ-3 კოეფიციენტის შემცირება)</small>

მოთხოვნილი სიმპლავრები	
ელ.მომარაგება	2948 კვტ/სთ.
წყალ მომარაგება	1514 კბ.მ/დღ/ლ.
გაზ მომარაგება	147 კბ.მ/სთ.

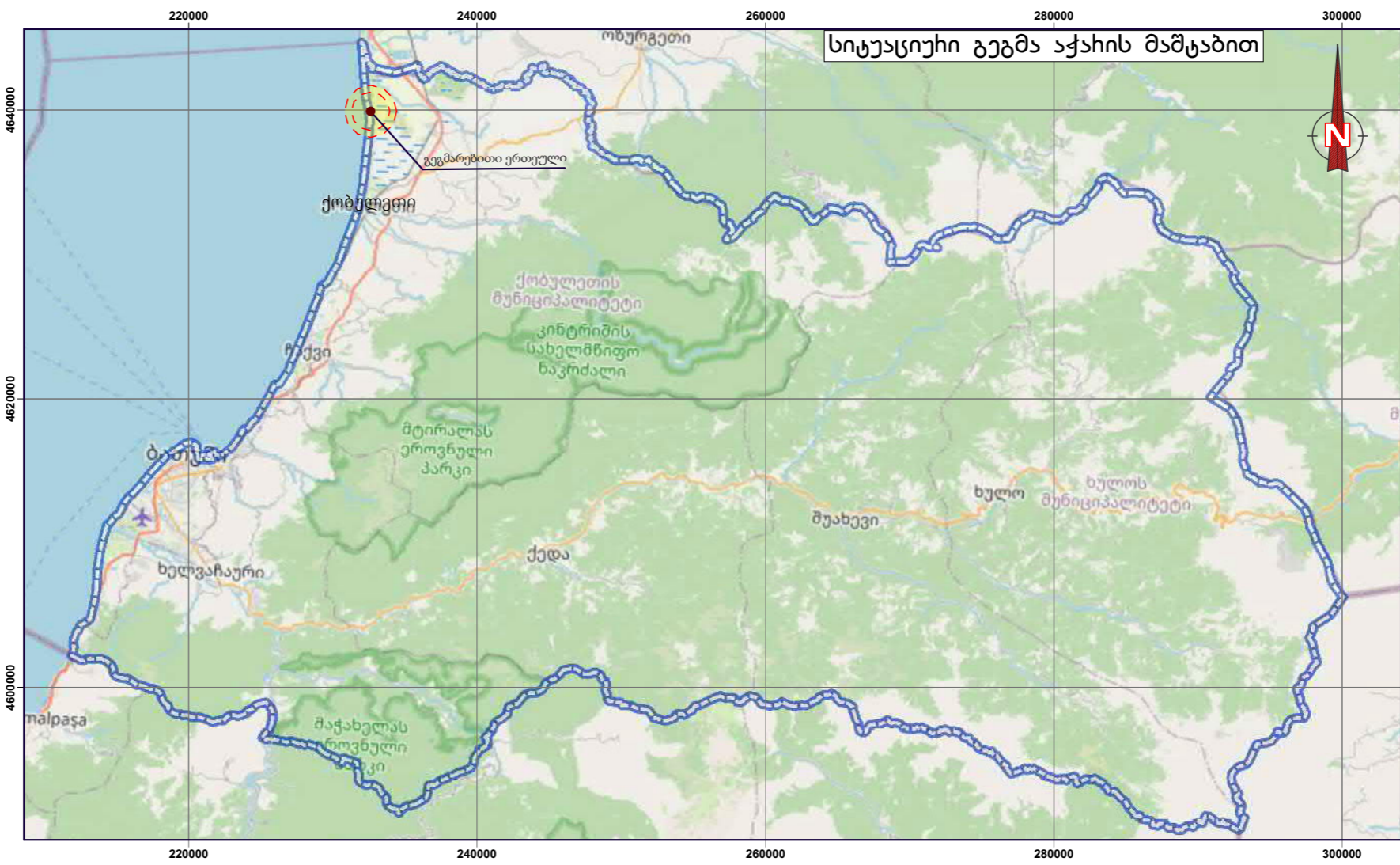
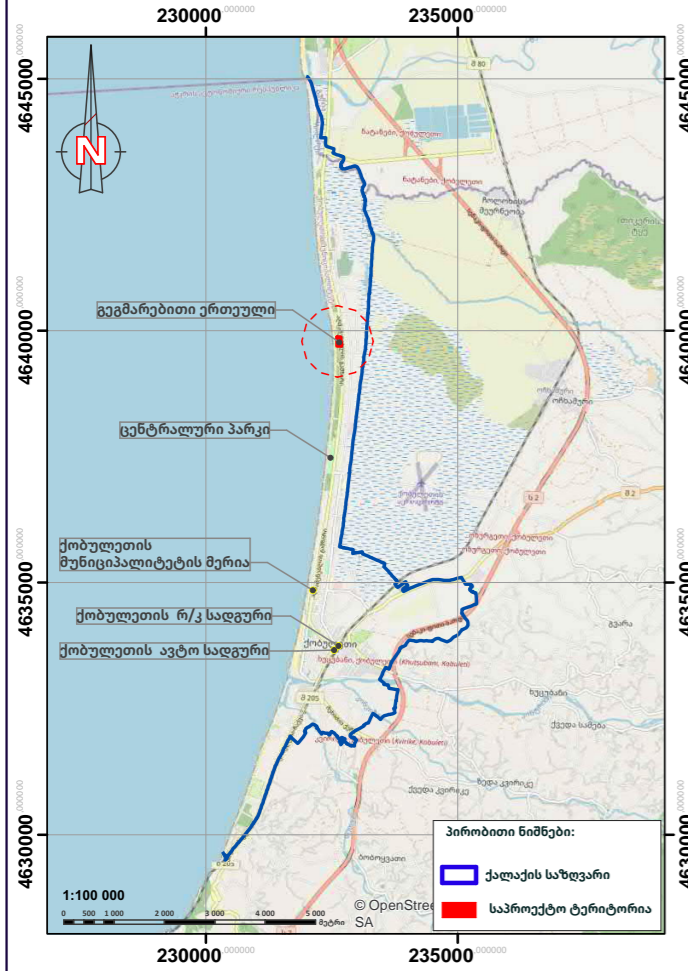


ფიზიკური ბაზემოს უვცაჳა

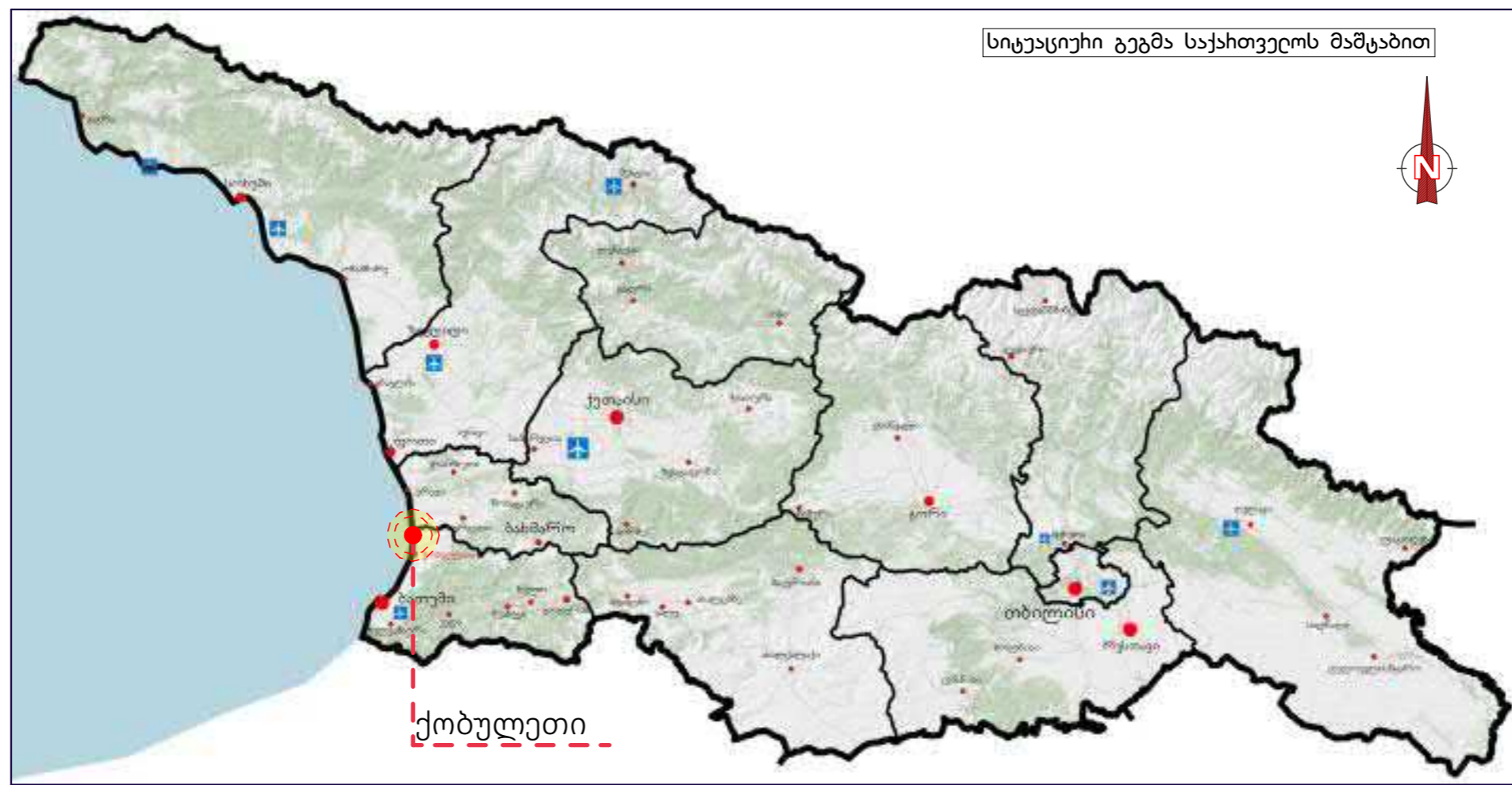
ბანაშანნაბონს დაბანანი ბაბონს ჰიოანბი



ბიანფიკანი ნანი



პირობითი ნიშნები



დამტკიცებელი: _____ .2023 წ.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _____ # _____ განკარგულებით

დამამუშავებელი: _____

განმარტების თარიღი: _____

საერთო ფართობი: 18,6 და მუდღა 51,3

საერთო ლევაგარბის ღარიტარტა: N

საერთო განმარტების გამაროა: _____

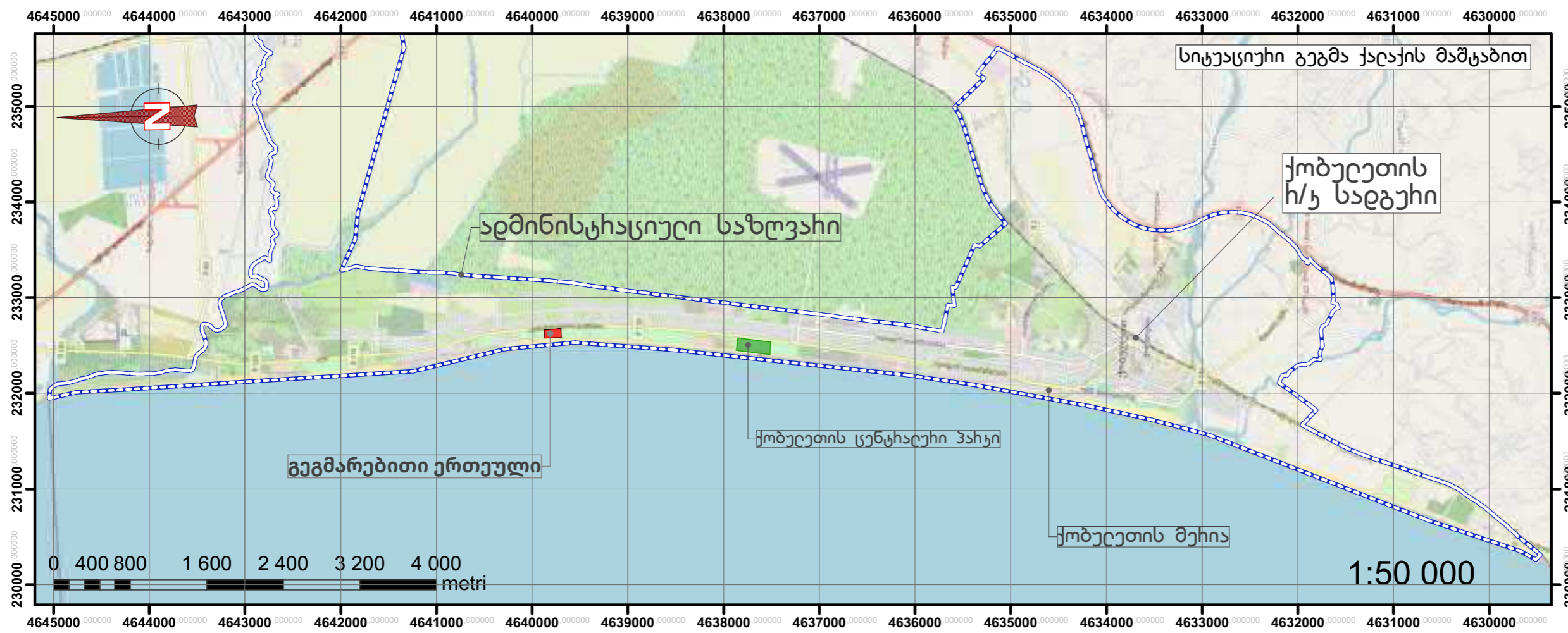
დამამუშავებელი: _____

ინფორმაციის მარცხენა სვეტი: მშპ "არტ-დოზინი" (ი.შ. ნომერი 202205124)

მარცხენა სვეტი: მშპ "არტ-დოზინი" ს/ნ: 247007297

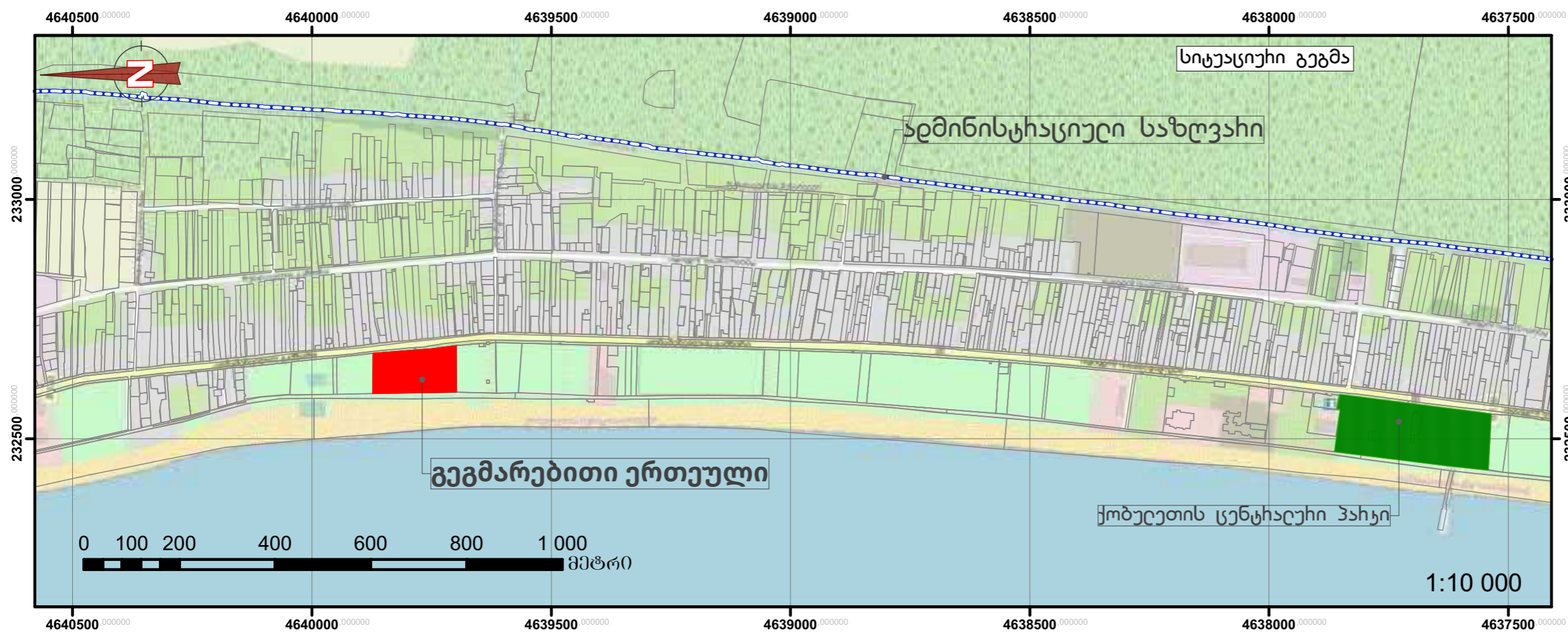
მარცხენა სვეტი: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ART DESIGN



პრობლემის ნიშნები

- ქობულეთის ადმინისტრაციული საზღვარი
- გეგმარებითი ერთეული



დამტკიცებულია: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _____ . 2023 წ. # _____ განკარგულებით

დამამუშავებელი უწყისი: არასამხრეთული

დამამუშავებელი: არასამხრეთული

საგარეო დამამუშავებელი: არასამხრეთული

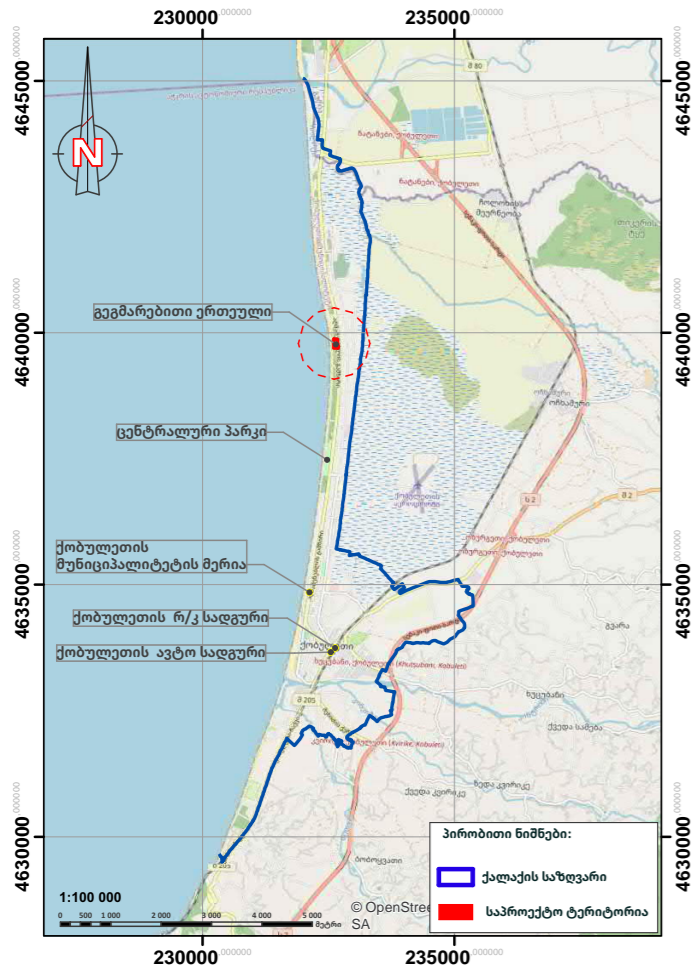
შემსრულებლის სახელი	საგარეო დამამუშავებელი	საგარეო დამამუშავებელი
საგარეო დამამუშავებელი	საგარეო დამამუშავებელი	საგარეო დამამუშავებელი
საგარეო დამამუშავებელი	საგარეო დამამუშავებელი	საგარეო დამამუშავებელი
საგარეო დამამუშავებელი	საგარეო დამამუშავებელი	საგარეო დამამუშავებელი
საგარეო დამამუშავებელი	საგარეო დამამუშავებელი	საგარეო დამამუშავებელი

ინფორმაცია: მშპ „არტ-დისაინი“ (ს.კ. 20.20.1.24)

მშპ „არტ-დისაინი“ (ს/ნ: 247007297)

მშპ „არტ-დისაინი“ (ს/ნ: 247007297)





1:1 000

პირობითი ნიშნები

გეგმარებითი ერთეული (საპროექტო ტერიტორია)

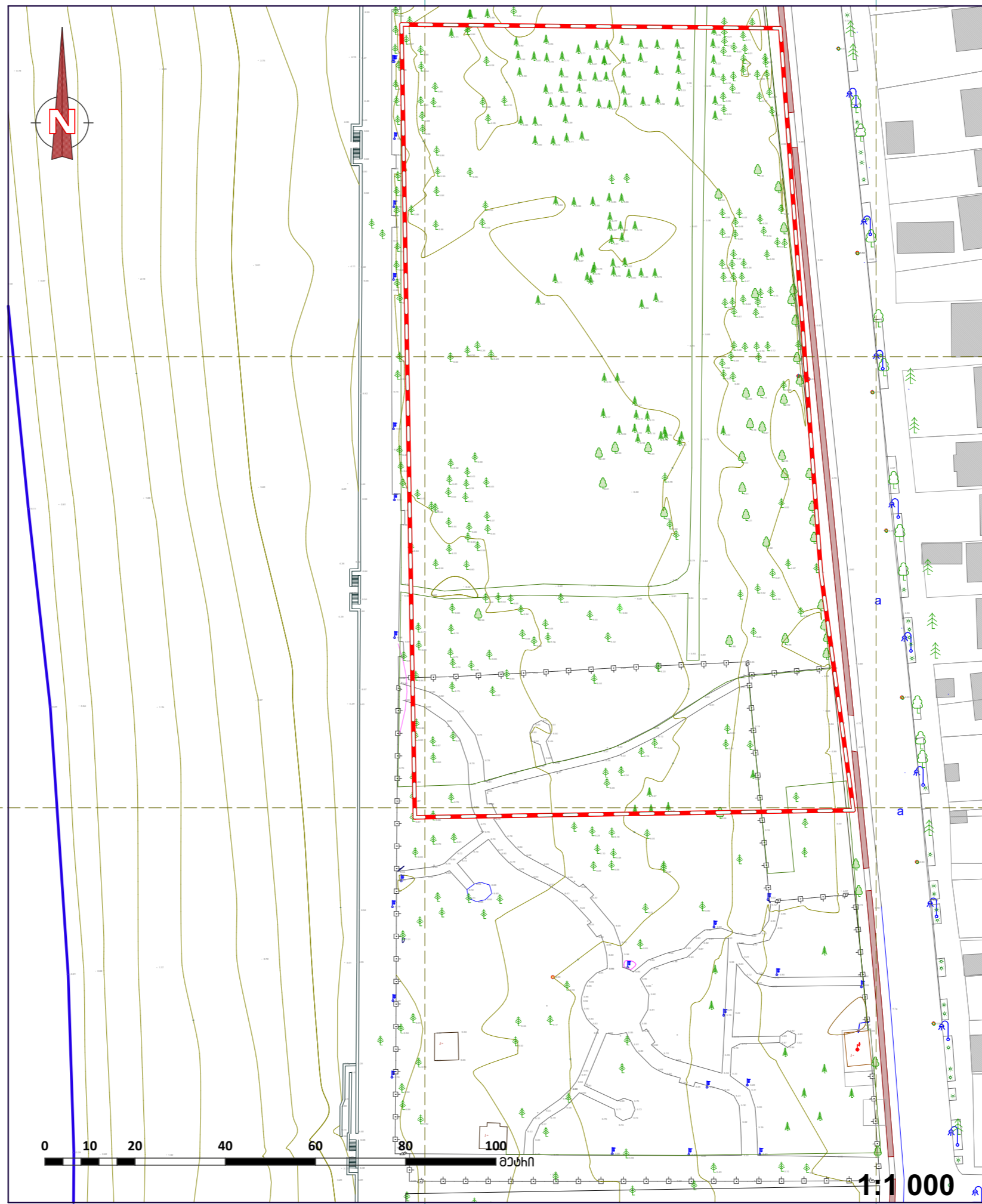
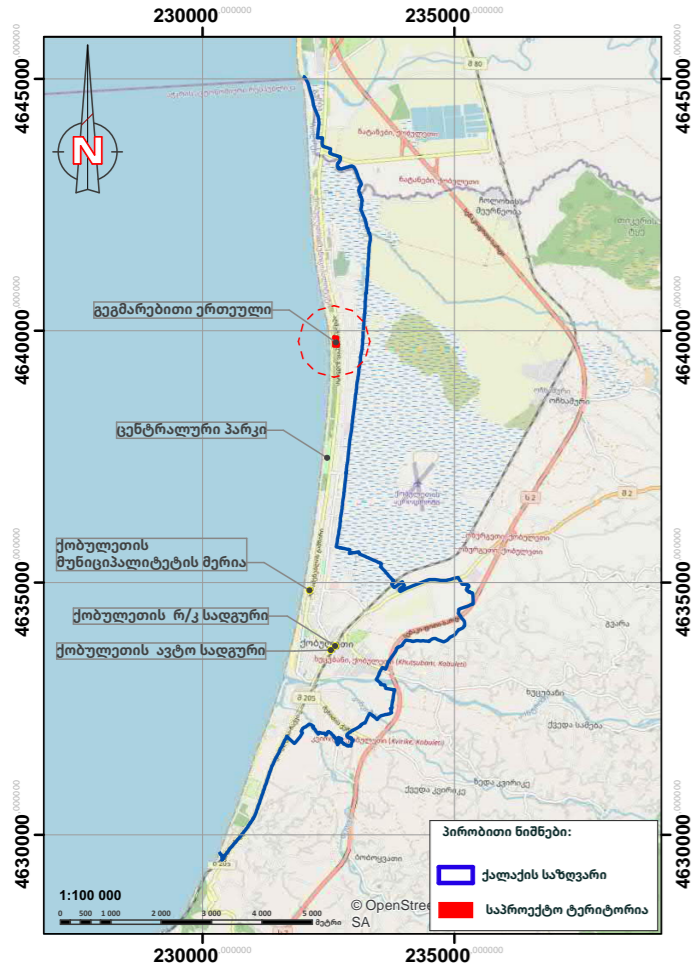
დამტკიცებულია: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულებით _____ . 2023 წ. # _____

დამამუშავებელი: **ART DESIGN**

ინჟინერი: შპს "არტ-დისაინი" (UFI ნომერი: 2023025124) მ/შ: 247007297

მშენებლობის დასრულების თარიღი: _____

1. პროექტი	საპროექტო ტერიტორია	შპს "არტ-დისაინი"	ს/ნ: 247007297
2. გეგმარებითი ერთეული	საპროექტო ტერიტორია	შპს "არტ-დისაინი"	ს/ნ: 247007297
3. მშენებლობის პროექტი	საპროექტო ტერიტორია	შპს "არტ-დისაინი"	ს/ნ: 247007297
4. საპროექტო ტერიტორია	საპროექტო ტერიტორია	შპს "არტ-დისაინი"	ს/ნ: 247007297



პირობითი ნიშნები

- გეგმარებითი ურთული (საპროექტო ტერიტორია)
- ახფანტის ბზა
- ბ.ხ. ბიჰანის ბზა
- ბაზონის
- მოხიშ.
- ბოხიქი
- ტიხიქი
- სიმაღლური ნიშ.
- ფოთლოვანი ხე
- წიწვოვანი ხე
- ბანათის ბოძი
- ა.ს. სადგური
- ა.ს. ტიანსფორმაციური
- სახანაოხანაო ქა
- დანოი.მანაქი
- ბაქანი
- ბაქი
- მანომა

დამტკიცებულია: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულებით, 2023 წ. # _____

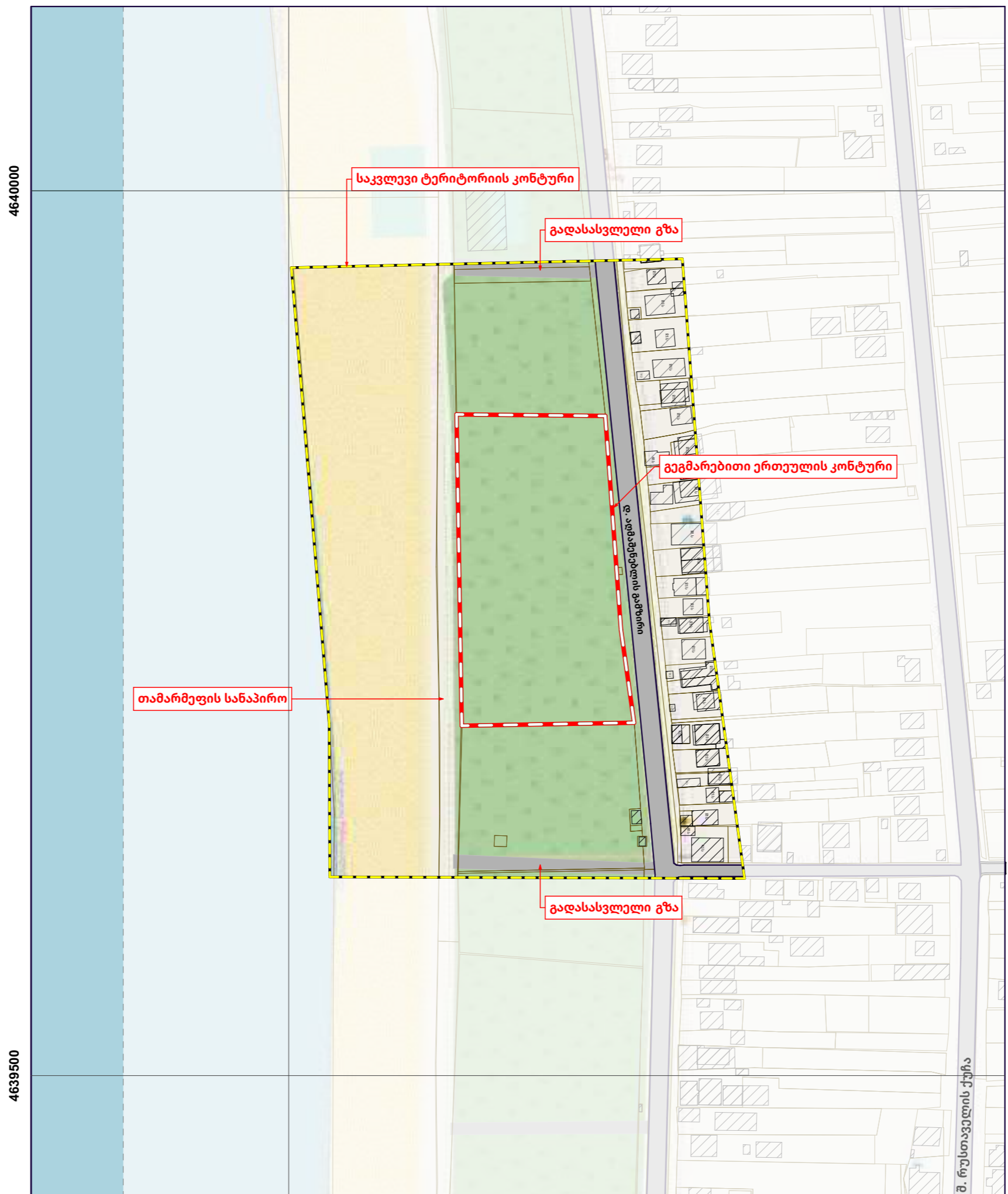
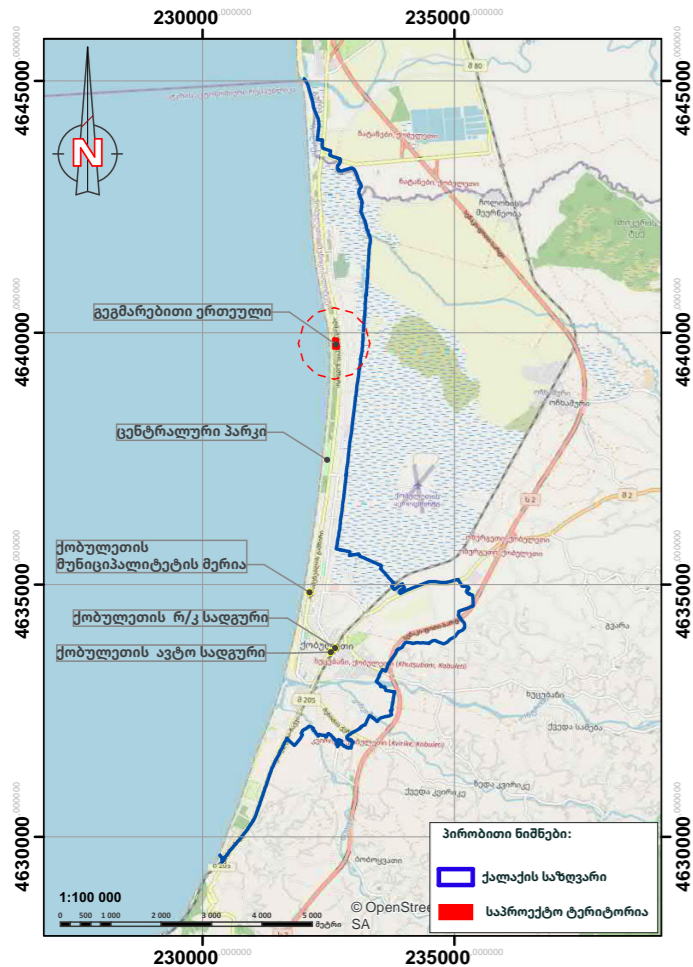
სტადია	თარიღი	სტადია	თარიღი
1. გეგმარებითი ურთული	2023.09.15	3. საპროექტო ტერიტორია	2023.09.15
2. ტოპოგრაფიული გეგმა	2023.09.15	4. საპროექტო ტერიტორია	2023.09.15
3. საპროექტო ტერიტორია	2023.09.15	5. საპროექტო ტერიტორია	2023.09.15

ინფორმაცია: მშპ "არტ-დისაინი" (ს.კ. 20.42.01.051) მისამართი: ქალაქ ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი #297

მშენებლის ინფორმაცია: მშპ "არტ-დისაინი" (ს.კ. 20.42.01.051) მისამართი: ქალაქ ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი #297

მშენებლის ინფორმაცია: მშპ "არტ-დისაინი" (ს.კ. 20.42.01.051) მისამართი: ქალაქ ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი #297





პირობითი ნიშნები

- გეგმარებითი ერთეული
- საკვლევ ტერიტორიის კონტური

შენიშვნა

- გეგმარებითი ერთეულის ფართი შეადგენს 1,6 ჰექტარს.
- საკვლევ ტერიტორიის ფართი შეადგენს 7,6 ჰექტარს.

დამტკიცებულია: _____ . 2023 წ.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _____ განკარგულებით

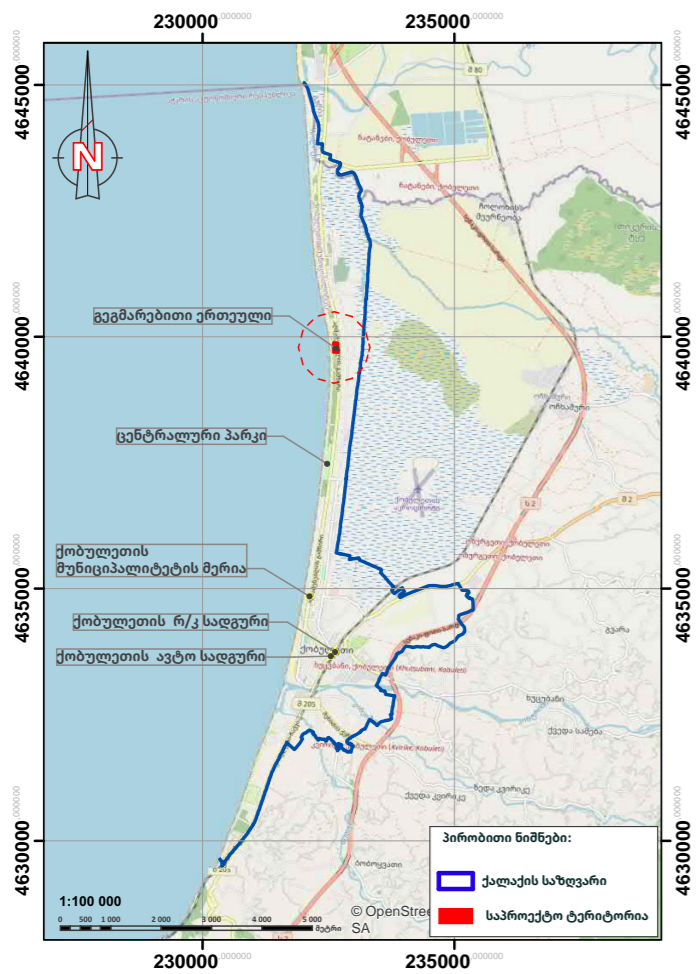
დამამუშავებელი: _____

დამამუშავებელი: _____

№	სახელი	ფუნქცია	სტატუსი	თარიღი
1	მამია მამიაშვილი	პროექტის ავტორი	საპროექტო	2023.08.15
2	გიორგი გიორგიშვილი	პროექტის ავტორი	საპროექტო	2023.08.15
3	სოსო სოსოშვილი	პროექტის ავტორი	საპროექტო	2023.08.15
4	მარიამ მარიამიძე	პროექტის ავტორი	საპროექტო	2023.08.15
5	გიორგი გიორგიშვილი	პროექტის ავტორი	საპროექტო	2023.08.15

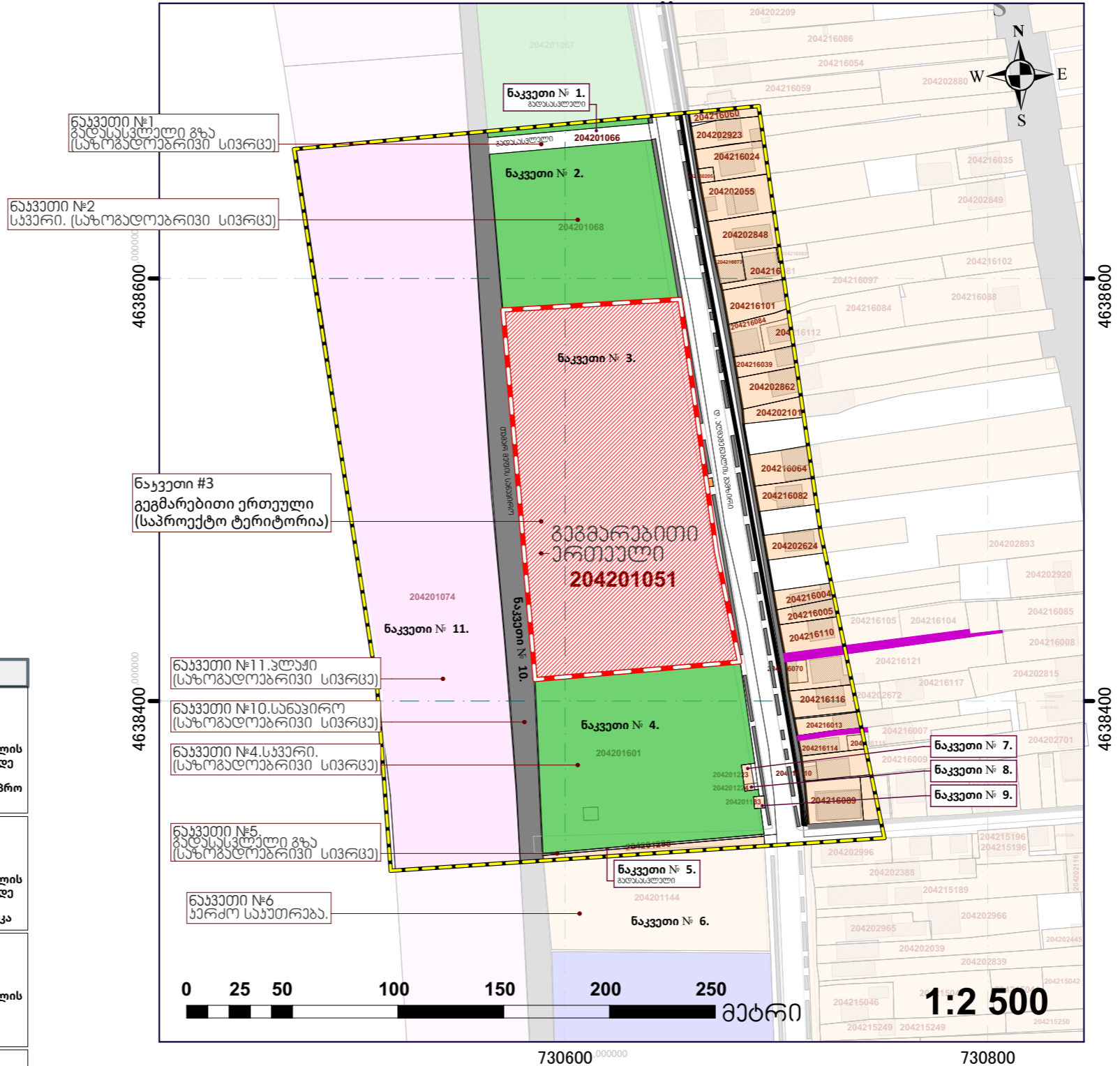
ინფორმაცია: მშპ "არტ-დისაინი" (ს.კ. 20.42.01.124) | მშპ "არტ-დისაინი" (ს/ნ: 247007297) | მშპ "არტ-დისაინი" (ს/ნ: 247007297)

მშპ "არტ-დისაინი" (ს.კ. 20.42.01.124) | მშპ "არტ-დისაინი" (ს/ნ: 247007297) | მშპ "არტ-დისაინი" (ს/ნ: 247007297)



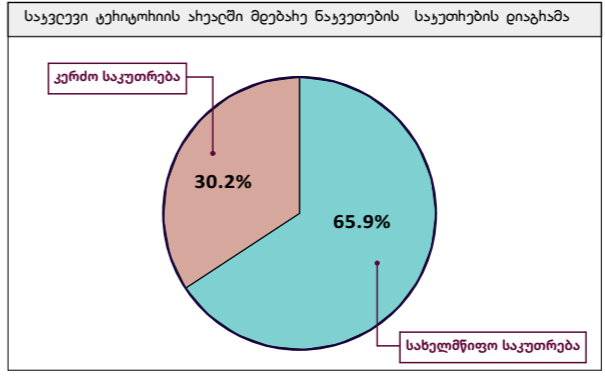
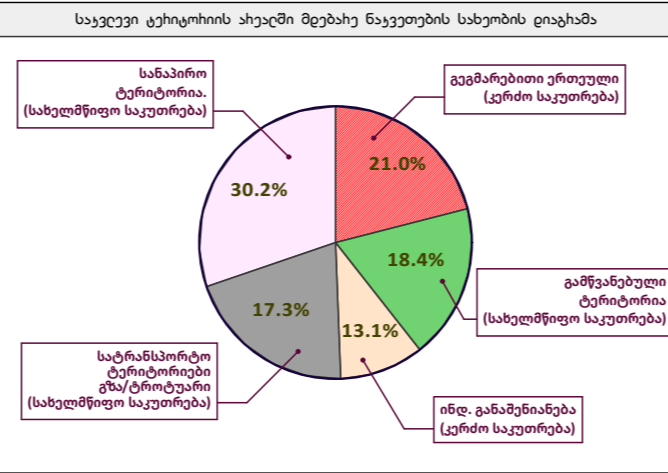
პირობითი ნიშნები

- (გეგმარებითი ერთეული)
(საკვლევ ტერიტორიის კონტური)
საადასტრო სასაზღვრო
გზატროშა
საპროექტო ტერიტორია
შენიშვნა
ფუნქციონირების ნაპირობა
საოგადასტრო სივრცე (გამგანავალი ტერიტორია)
პროექტული სასაზღვრო
შპს-ს სასაზღვრო



ნაკვეთების ჩამონათვალი

Table with 2 columns listing lot details: Lot #, Cadastral Code, Area, and Description. Includes lots 1 through 11 with their specific characteristics and legal descriptions.



შენიშვნა:

- საკვლევ ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 7,6 ჰექტარს.
- საკვლევ ტერიტორიის ირგვლივ მდებარეობს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სარეგულაციო არსებული საზოგადოებრივი სივრცე, სადაც განლაგებულია საზოგადოებრივი სარეგულაციო სკვერები, ბავშვთა სათამაშო მოედნები და დ. აღმაშენებლის გამზირიდან თამარ მეფის სასაზღვრო გადასასვლელი გზები

Administrative information block including 'დამტკიცებულია' (Approved), 'ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს' (Municipal Council of Kobuleti), and 'მშენებლის' (Developer) details. It also features logos for 'ART DESIGN' and other related entities.

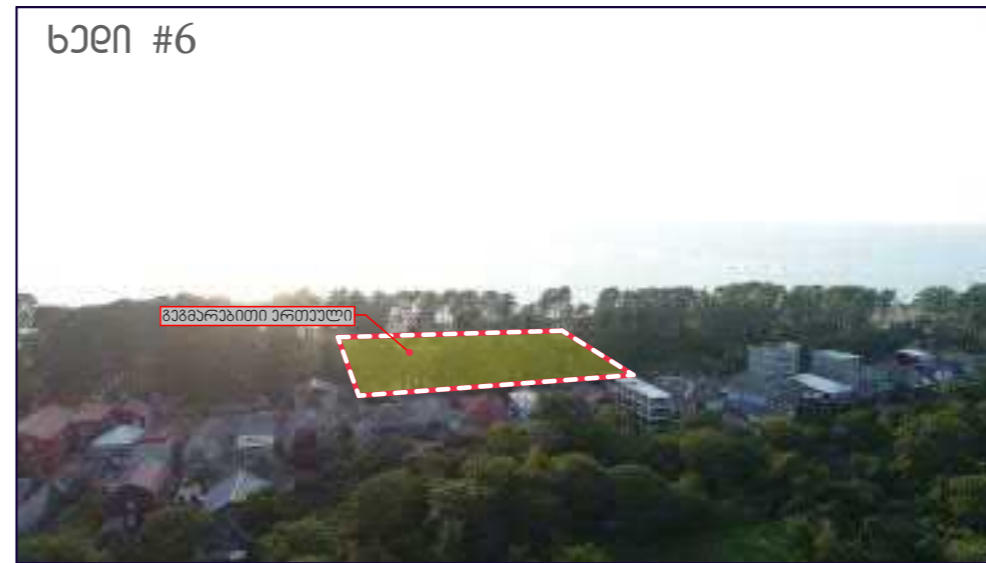
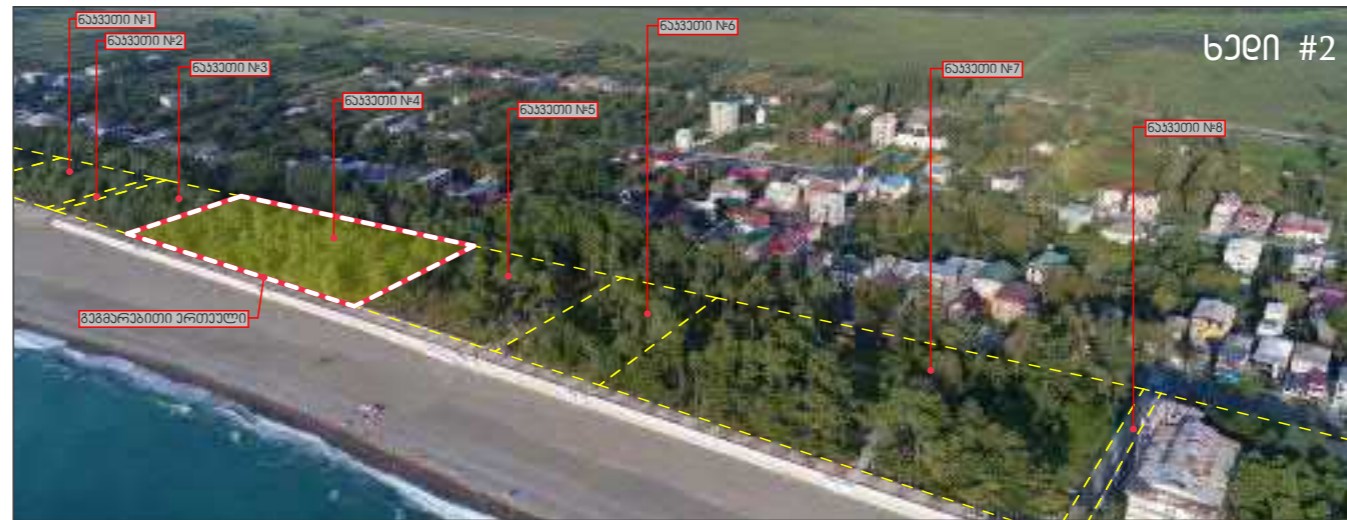
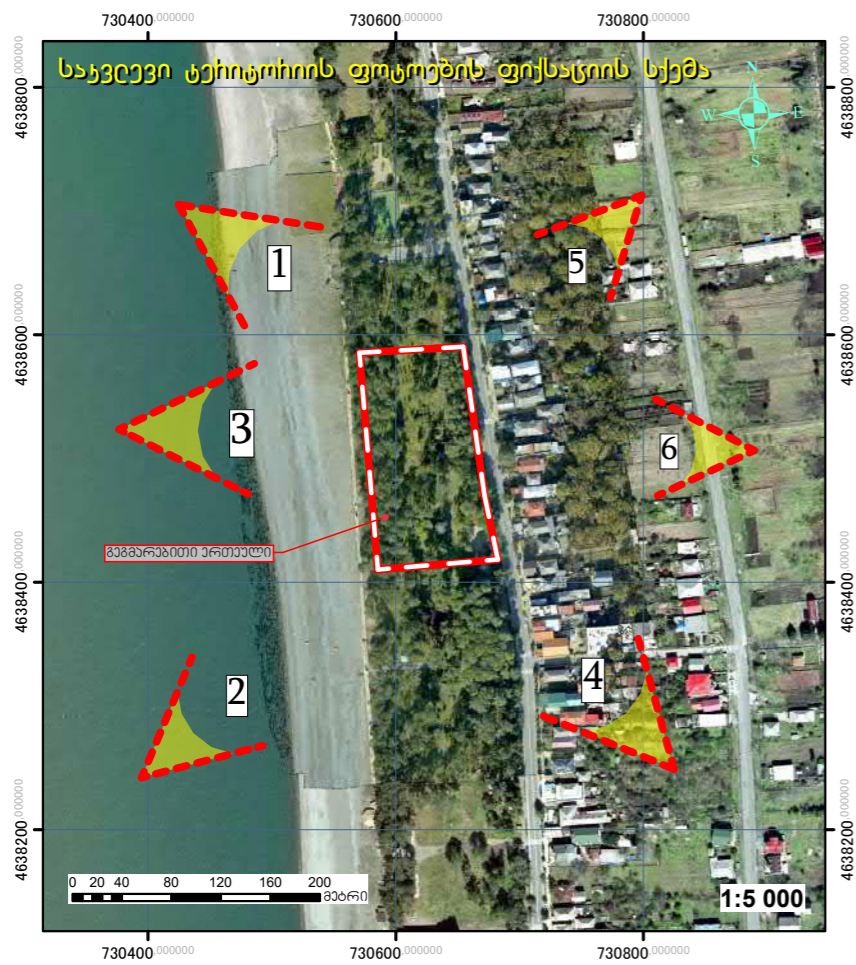
ბაზმარაბითი უბანის ფოტო ფიქსაციის სქემა და ფოტოები

ფურცელი: **გ.გ.გ 16**

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების ლეტალური გეგმის პროექტი

მისამართი: ქალაქ ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი #297 (ს.კ.20.42.01.051)

პირობითი ნიშნები



დამტკიცებულია: _____ .2023 წ.
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _____
_____ განკარგულებით

დამამუშავებელი უწყისი
გაიანაშენიანება

გარემოსდაცვითი აღწერა: აკ.პაჭორაძის - დღეობა
თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს კოდექსი, მუხლი
18.3.6 და მუხლი 51.3.3
საქართველოს დემოკრატიული რესპუბლიკის
საქართველოს მთავრობის დადგენილება

სტადია	თარიღი	სტადია	თარიღი
1. საპროექტო	2023.04.10	3. საპროექტო	2023.04.10
2. საპროექტო	2023.04.10	4. საპროექტო	2023.04.10
3. საპროექტო	2023.04.10	5. საპროექტო	2023.04.10
4. საპროექტო	2023.04.10	6. საპროექტო	2023.04.10
5. საპროექტო	2023.04.10	7. საპროექტო	2023.04.10
6. საპროექტო	2023.04.10	8. საპროექტო	2023.04.10

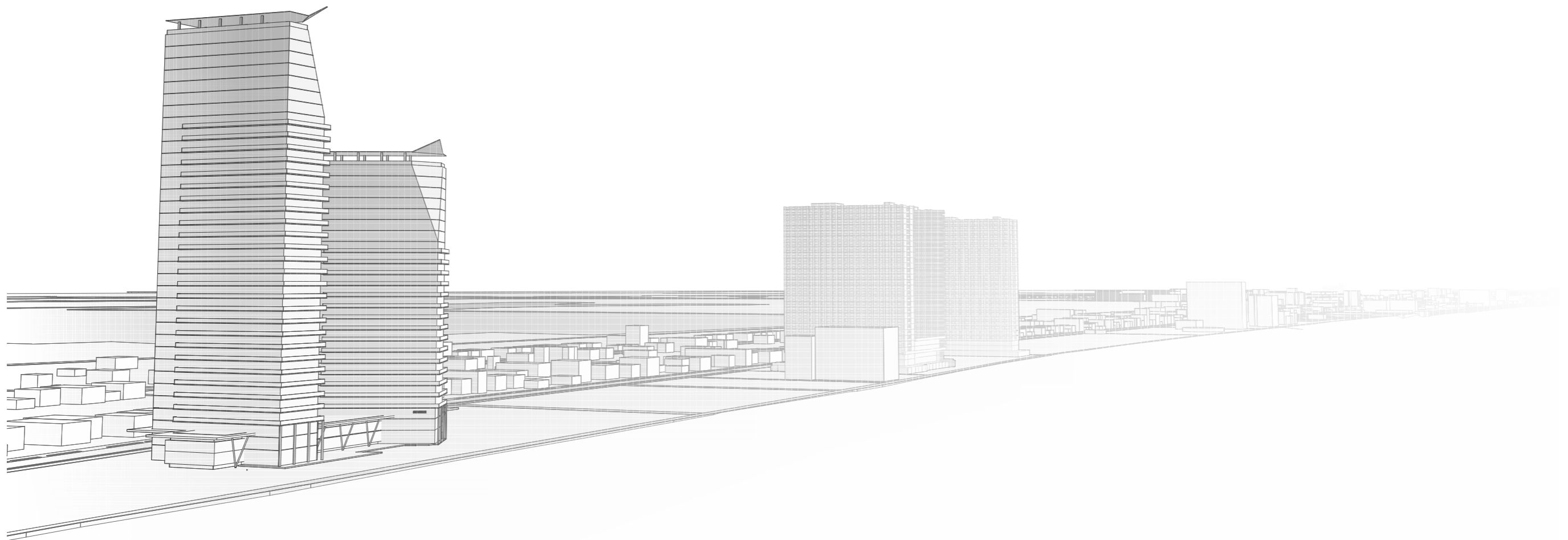
საერთო განმარტება გამართა
დამამუშავებელი - დამამუშავებელი

ინჟინერები: შპს "დინამიკი" (ს.კ.20.42.01.051)
შპს "არტ-დისაინი" (ს.კ.20.42.01.051)
შპს "არტ-დისაინი" (ს.კ.20.42.01.051)
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ART DESIGN

დანახიობი

ბანაშინანების დატანის ბაზის ჰიჯანი



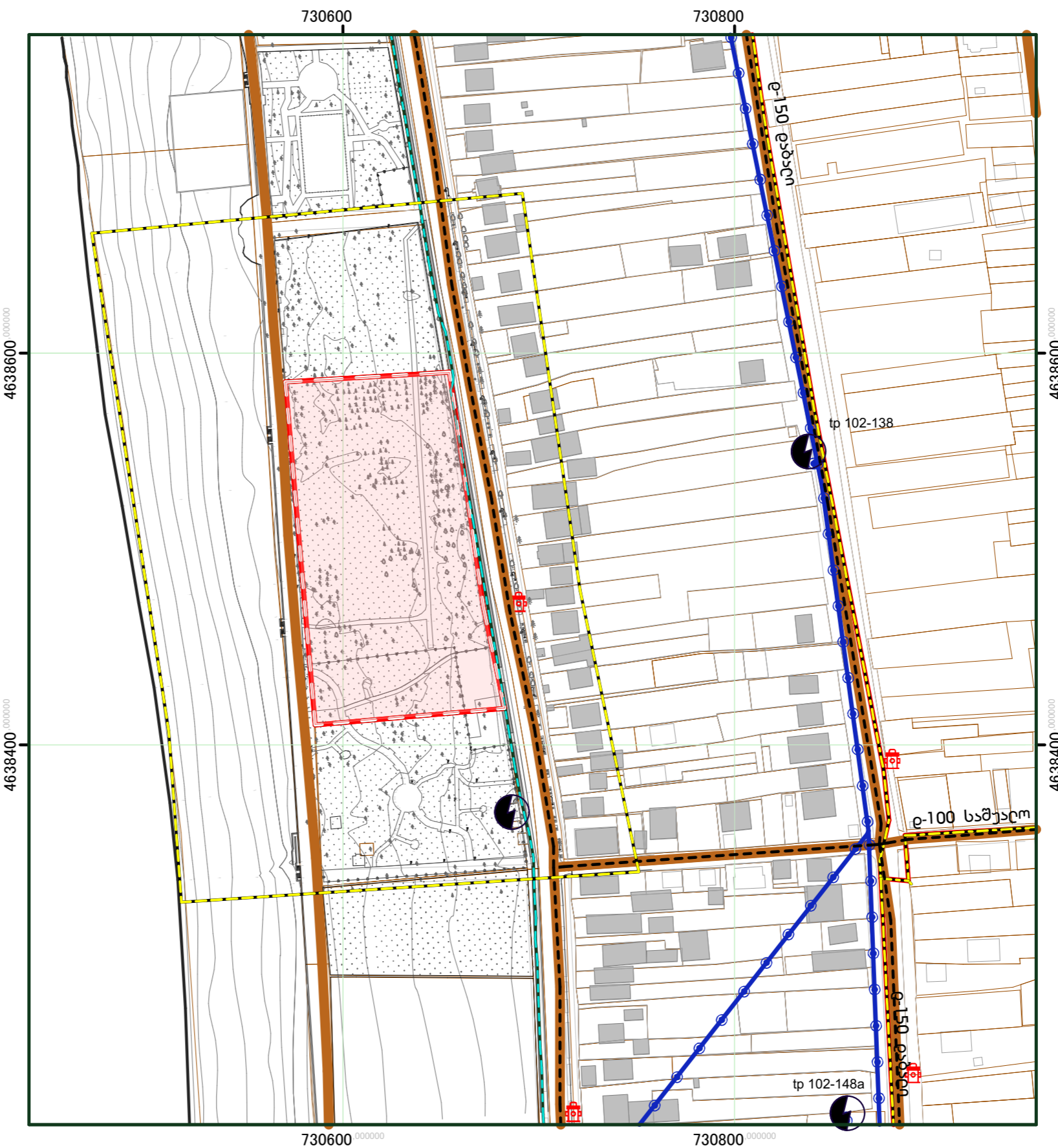
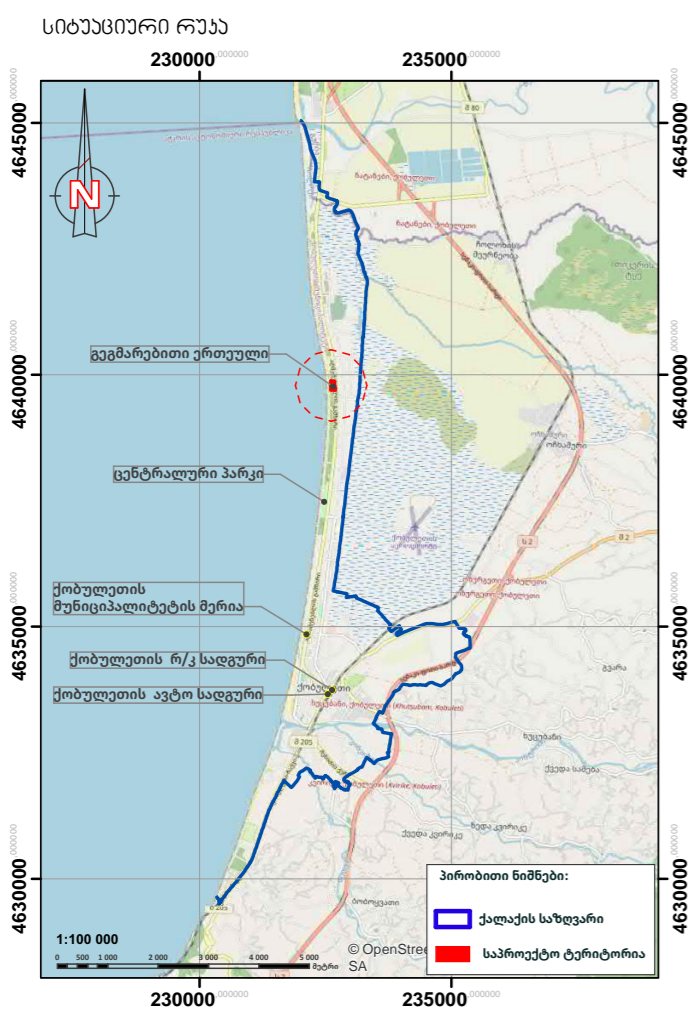
ბიუჯეტური ნახი

საბუნსო ხაზ 1 (ქ.ომთახაბა; ბაზომთახაბა; ჰიხანაბი და სახანსოხსო ქაიი)

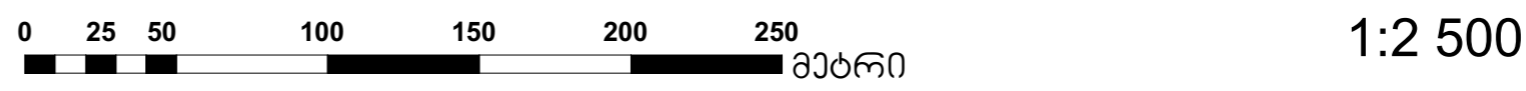
ფურცელი: 68-ბ 19

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების ლეტალური გეგმის პროექტი

მისამართი: ქალაქ ქობულთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი #297 (ს.კ.20.42.01.051)



- პირობითი ნიშნები**
- გეგმარებითი ერთეული
 - საკლავი ტერიტორიის კონტური
 - ე. სხანსოხსოი
 - გიხანტი
 - სახითშისო და შიდასხეიწნიფოუ ბიიი საავტომობილო გზა
 - პასიეი მოძიამბის გზები
 - გაზსადენი მიი
 - მაღლი ძაბვის ელ.სადენი (35 კვ.)
 - შიდა ელ.სადენი 4/6/10 კვ.
 - ოპტიეუი ბოქეოვანი სადენი



გეგმის ნახაზი მომზადებულია ArcGIS პროგრამის საფუძველზე აღებული გეოინფორმაციული მასალით და დამუშავებულია პროგრამა ArchiCAD-ის გამოყენებით. კოორდინატა სიზუსტე შეესაბამება საქართველოს გეოდეზიურ და კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

დამტკიცებულია: _____ 2023 წ.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _____
_____ განკარგულებით

დამამუშავებელი: _____
განაშენიანების განყოფილება

გარემოსდაცვითი აღწერა: _____
არს. მშენებლობის განყოფილება

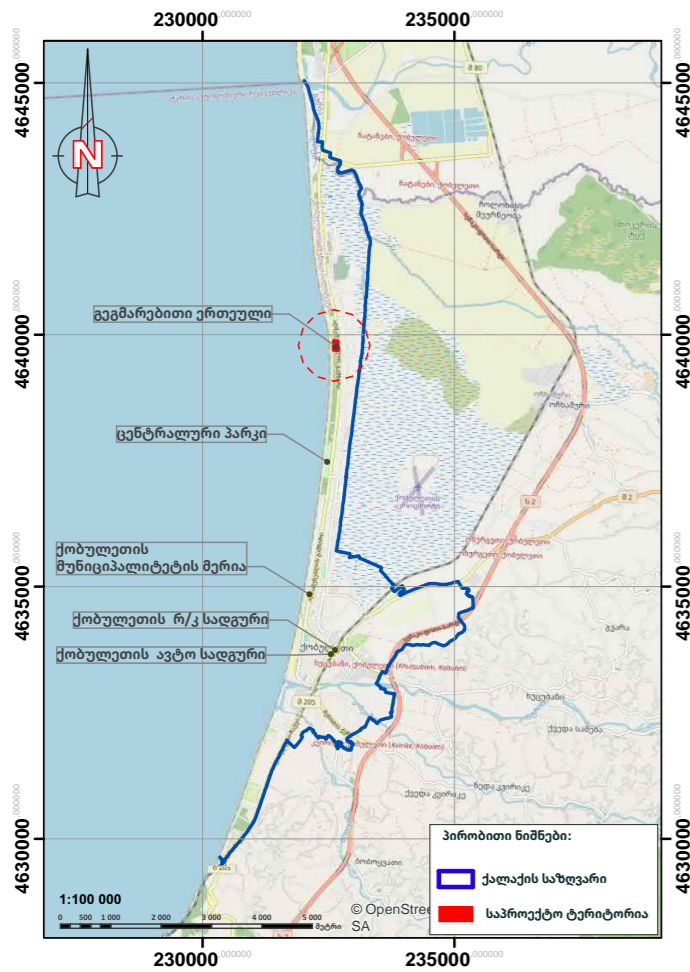
შეშენების საფუძველი: _____
საქართველოს არქიტექტურის კოდექსი

პროექტი	საპროექტო ტერიტორია	შეშენების საფუძველი	საქართველოს არქიტექტურის კოდექსი
კომპლექსი	საპროექტო ტერიტორია	საქართველოს არქიტექტურის კოდექსი	საქართველოს არქიტექტურის კოდექსი
მუშა	საპროექტო ტერიტორია	საქართველოს არქიტექტურის კოდექსი	საქართველოს არქიტექტურის კოდექსი
ფურცელი	საპროექტო ტერიტორია	საქართველოს არქიტექტურის კოდექსი	საქართველოს არქიტექტურის კოდექსი






ინფორმაციის მფლობელი: _____
მისამართი: _____

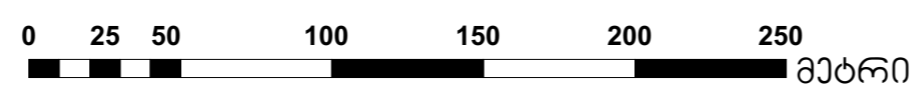
მშენებლობის მფლობელი: _____
მისამართი: _____

მშენებლობის მფლობელი: _____
მისამართი: _____



პირობითი ნიშნები

-  გეგმარებითი ერთეული
-  საკვლევ ტერიტორიის კონტური
-  ხანაღიჩინის მიწი
-  ხანაღიჩინის ჭა
-  წყაღიჩინების მიწი



1:2 500

გეგმის ნახაზი მომზადებულია ArcGIS პროგრამის საფუძველზე აღებული გეოინფორმაციული მასალით და დამუშავებულია პროგრამა ArchiCAD-ის გამოყენებით. კოორდინატა სიზუსტე შეესაბამება საქართველოს გეოდეზიურ და კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

დამტკიცებულია: _____ .2023 წ.

ქობულთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _____
_____ განკარგულებით

დამამუშავებელი: _____
განაშენიანების განყოფილება

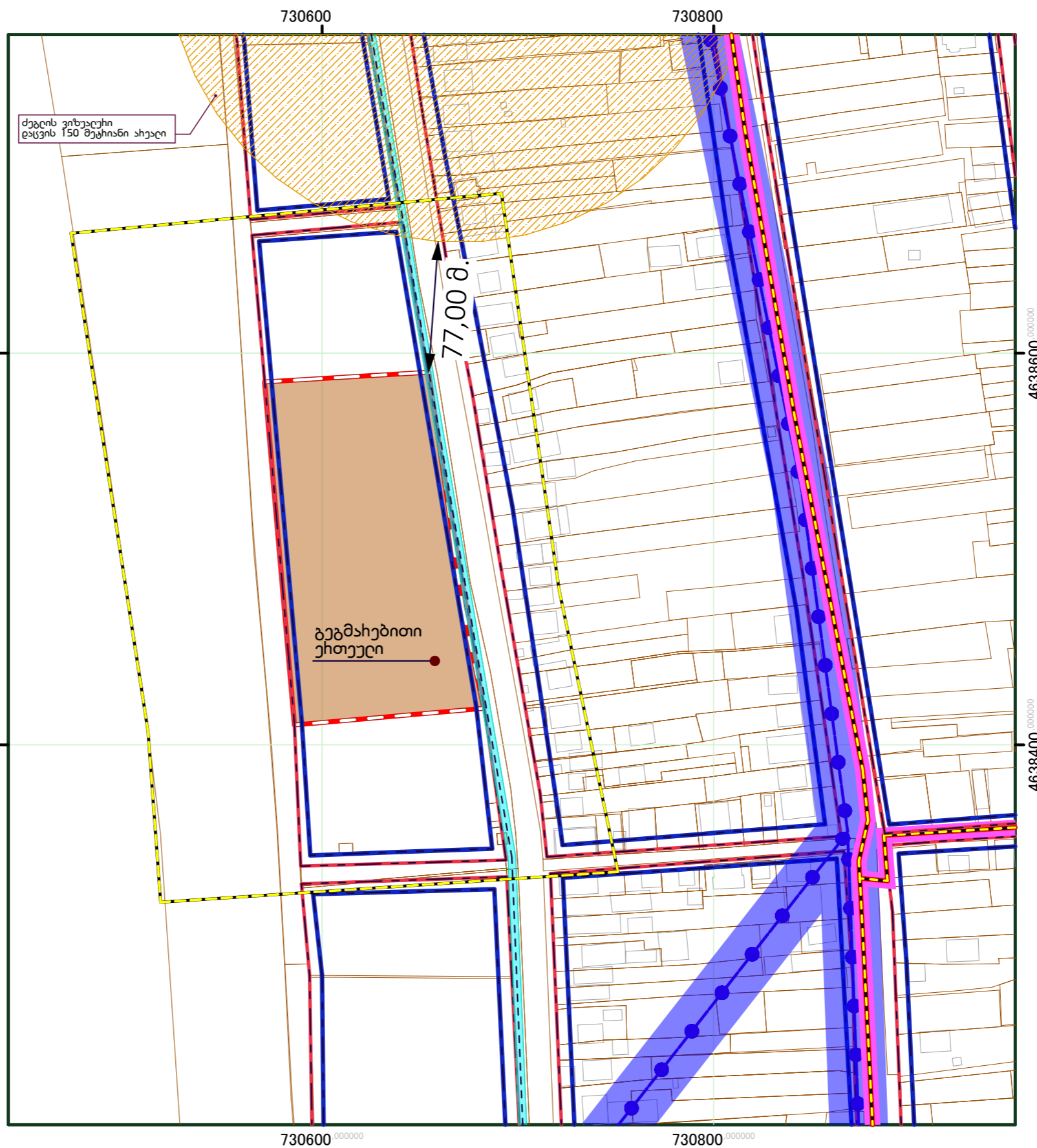
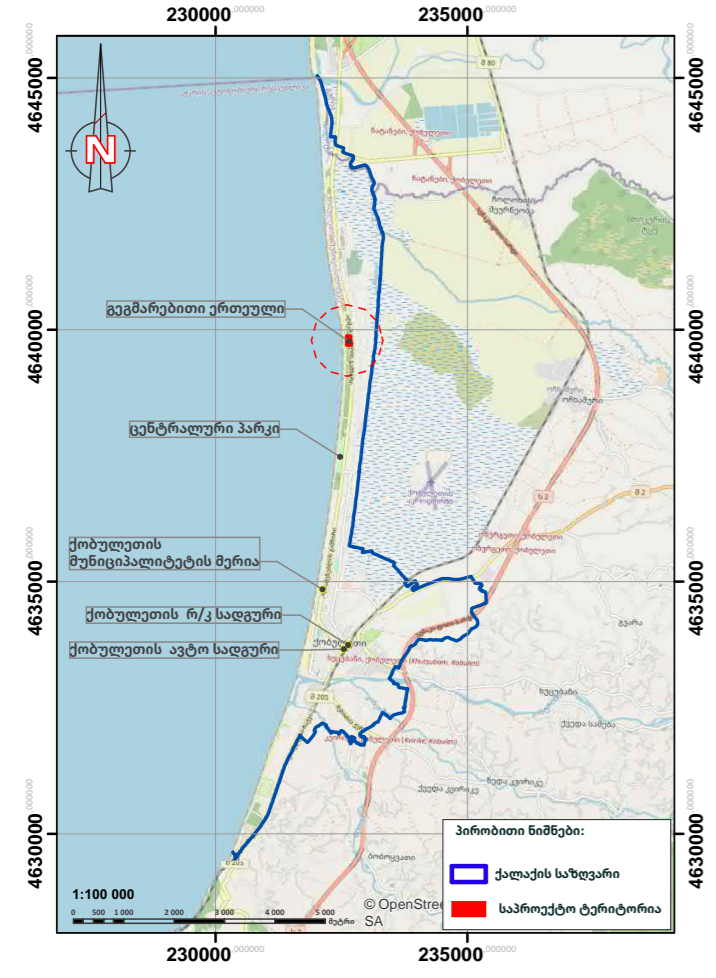
დამამუშავებელი: _____
საქართველოს არქიტექტორთა კავშირი

ფუნქცია	პირის სახელი	ფუნქცია	პირის სახელი
საპროექტო	მამია მამია	საინჟინერო	მამია მამია
საგეგმარო	მამია მამია	საინჟინერო	მამია მამია
საინჟინერო	მამია მამია	საინჟინერო	მამია მამია
საინჟინერო	მამია მამია	საინჟინერო	მამია მამია

ინფორმაციური მართვა: მამია მამია
მამია მამია

მამია მამია
მამია მამია

მამია მამია
მამია მამია



პირობითი ნიშნები

- გეგმარებითი ერთეული
- საკვლევო ტერიტორიის კონტური
- გაზსადენი მილი
- მაღალი ძაბვის ელ.სადენი (35 კვ.)
- შიდა ელ.სადენი 4/6/10 კვ.
- ოპტიკური ბოჭქოვანი სადენი
- ძეგლის ვიზუალური დაცვის 150 მეტრიანი ახეალი
- ოპტიკური ბოჭქოვანი მაგისტრალის გაზისუბის ზოლი(2/2) მეტი
- მაღალი ძაბვის (35 კვ.) ელ.სადენის გაზისუბის ზოლი(15/15 მეტი)
- შიდა ელ.სადენი 4/6/10კვ. ელ.სადენის გაზისუბის ზოლი(10/10 მეტი)
- გაზ-სადენი მაგისტრალის გაზისუბის ზოლი(4/4 მეტი)
- ღეხი ხაზი
- ნითელი ხაზი
- ანაბუჯის მემკვიდრეობის ძეგლი

ამონარიდი დადგენილება #365-დან.

"მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #365 დადგენილების მე-4 მუხლის II ნაწილის შესაბამისად დაცვის I ზონა ვრცელდება მაგისტრალური მილსადენის ღერძიდან და/ან მაგისტრალურ მილსადენთან დაკავშირებული ობიექტის პერიმეტრიდან 4 მეტრზე ყველა მხარეს.

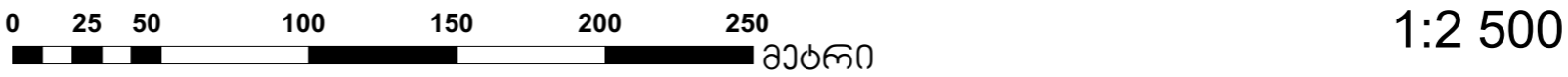
მე-4 მუხლის I და II ნაწილის

მუხლი 4. მაგისტრალური მილსადენების დაცვის ზონები და განაკაფები

- მაგისტრალური მილსადენებს აქვთ დაცვის ორი ზონა, კერძოდ I ზონა და II ზონა, ასევე უსაფრთხოების III ზონა და საკონსულტაციო IV ზონა.
- დაცვის I ზონა ვრცელდება მაგისტრალური მილსადენის ღერძიდან და/ან მაგისტრალური მილსადენთან დაკავშირებული ობიექტის პერიმეტრიდან 4 მეტრზე ყველა მხარეს.

ამონარიდი დადგენილება #366-დან.

საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #366 დადგენილების „ელექტროლი ქსელების საზომრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები“-ს მე-3 მუხლის 1-ლი ნაწილის „ა.ა.დ.“, „ა.ა.ე.“ და „ა.ა.ვ.“ პუნქტების თანახმად, 0.4 კვ ძაბვის საპაერო ელექტროგადამცემი ხაზის დაცვის ზონად ხაზის ორივე მხარეს განაპირა სადენებიდან მათი გადახურულ მდგომარეობაში ყოფნისას დადგენილია 2 მეტრი, 10 კვ ძაბვის სეგ ხაზისათვის დაცვის ზონაა 10 მეტრი, ხოლო 35 კვ ძაბვის სეგ ხაზისათვის დაცვის ზონაა 15 მეტრი. ამავე დადგენილების მე-4 მუხლის თანახმად ელექტროგადამცემი ხაზის დაცვის ზონაში აკრძალულია ნებისმიერი ქმედება, რომელსაც შეუძლია გამოიწვიოს ელექტროლი ქსელის საზომრივი ნაგებობის ნორმალური ფუნქციონირების მოშლა, მათ შორის შენობა-ნაგებობის, ხიდების, კოლექტორების, გვირაბების, საავტომობილო გზებისა და რკინიგზის რეკონსტრუქცია, ან/და მშენებლობა ელექტროგადამცემი ხაზის დამცავი ღონისძიებების გატარების ან მისი წინასწარი გადატანის გარეშე.



გეგმის ნახაზი მომზადებულია ArcGIS პროგრამის საფუძველზე აღებული გეოინფორმაციული მასალით და დამუშავებულია პროგრამა ArchiCAD-ის გამოყენებით. კოორდინატა სიზუსტე შეესაბამება საქართველოს გეოდეზიურ და კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

დამტკიცებულია: _____ .2023 წ.

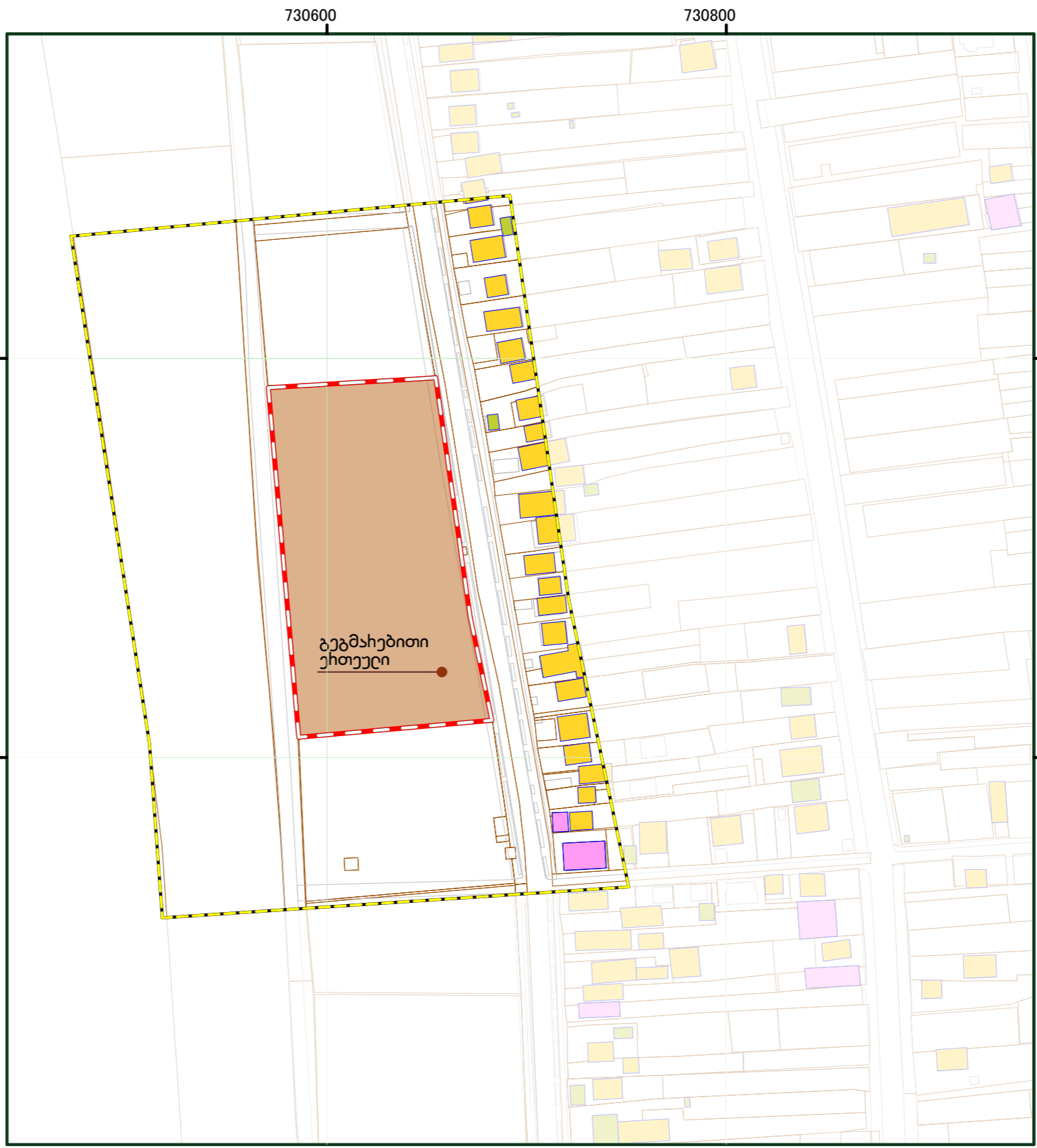
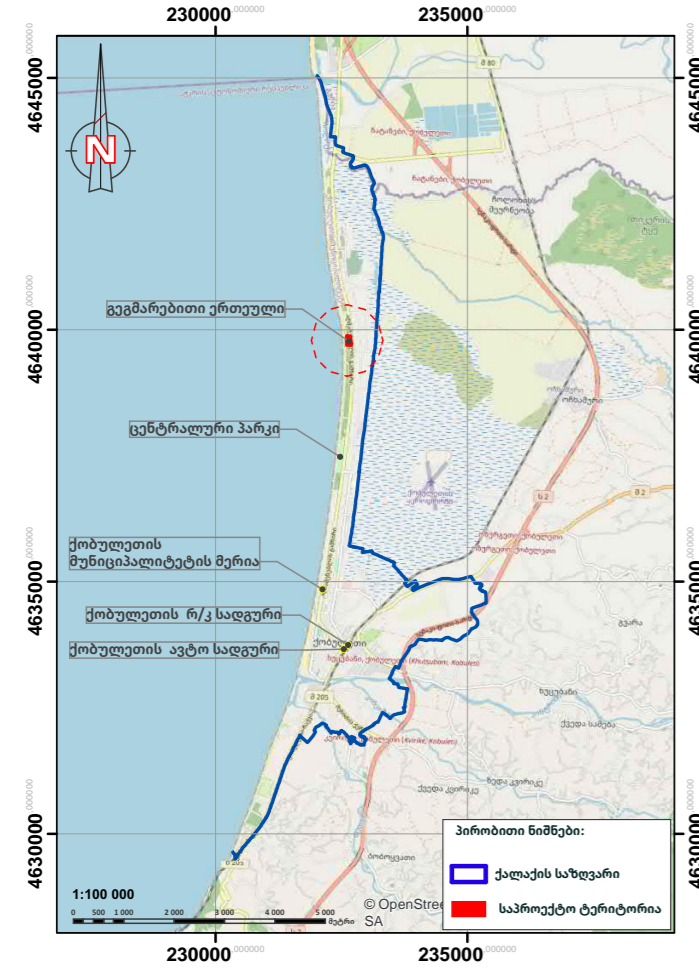
ქობულთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _____ # _____ განკარგულებით

დამტკიცებულია: _____

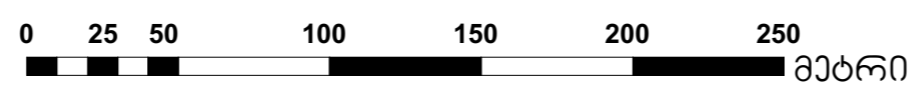
დამტკიცებულია: _____

მუშაუბანის სახელი	სახელი	ფუნქცია	სტატუსი
მუშაუბანის სახელი	სახელი	ფუნქცია	სტატუსი
მუშაუბანის სახელი	სახელი	ფუნქცია	სტატუსი
მუშაუბანის სახელი	სახელი	ფუნქცია	სტატუსი
მუშაუბანის სახელი	სახელი	ფუნქცია	სტატუსი
მუშაუბანის სახელი	სახელი	ფუნქცია	სტატუსი

ინფორმაციის მფლობელი: მშპ „არტ-დოზინა“ (UFI ნომერი 202205124) | მისამართი: მშპ „არტ-დოზინა“ ს/ნ: 247007297 | მისამართი: ქობულთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



- პირობითი ნიშნები**
- გეგმარებითი ერთეული
 - საკვლევ ტერიტორიის კონტური
 - (საკვლევ ტერიტორია)
 - 1 სართულიანი (კერძო საკუთრება)
 - 2 სართულიანი (კერძო საკუთრება)
 - 3 სართულიანი (კერძო საკუთრება)
 - 4 სართულიანი (კერძო საკუთრება)
 - საკადასტრო ნაკვეთი



1:2 500

გეგმის ნახაზი მომზადებულია ArcGIS პროგრამის საფუძველზე აღებული გეოინფორმაციული მასალით და დამუშავებულია პროგრამა ArchiCAD-ის გამოყენებით. კოორდინატა სიზუსტე შესაბამისა საქართველოს გეოდეზიურ და კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

დამტკიცებულია: _____ 2023 წ.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _____
_____ განკარგულებით

დამამუშავებელი: _____
განმარტებულია: _____

გარემოსდაცვითი დამამუშავებელი: _____

მუშაგაგების საფუძველები

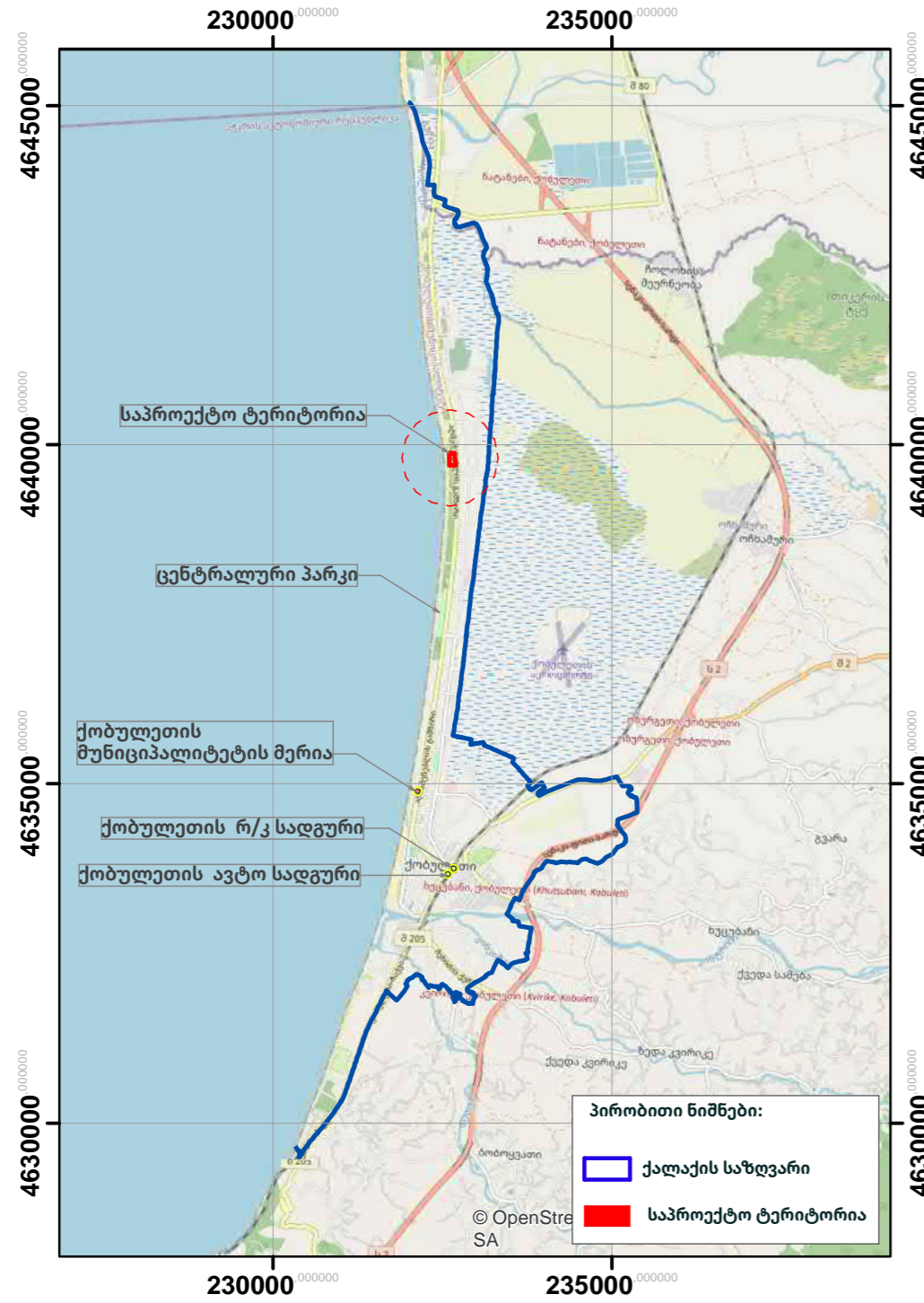
საპროექტო	საპროექტო	საპროექტო	საპროექტო
საპროექტო	საპროექტო	საპროექტო	საპროექტო
საპროექტო	საპროექტო	საპროექტო	საპროექტო
საპროექტო	საპროექტო	საპროექტო	საპროექტო

ინფორმაციური მართვა: _____
მისამართი: _____

მუშაგაგების საფუძველები: _____
მისამართი: _____

მუშაგაგების საფუძველები: _____
მისამართი: _____

სიტუაციური რუკა



პირობითი ნიშნები:
 ქალაქის საზღვარი
 საპროექტო ტერიტორია

წერტილები კოორდინატებში

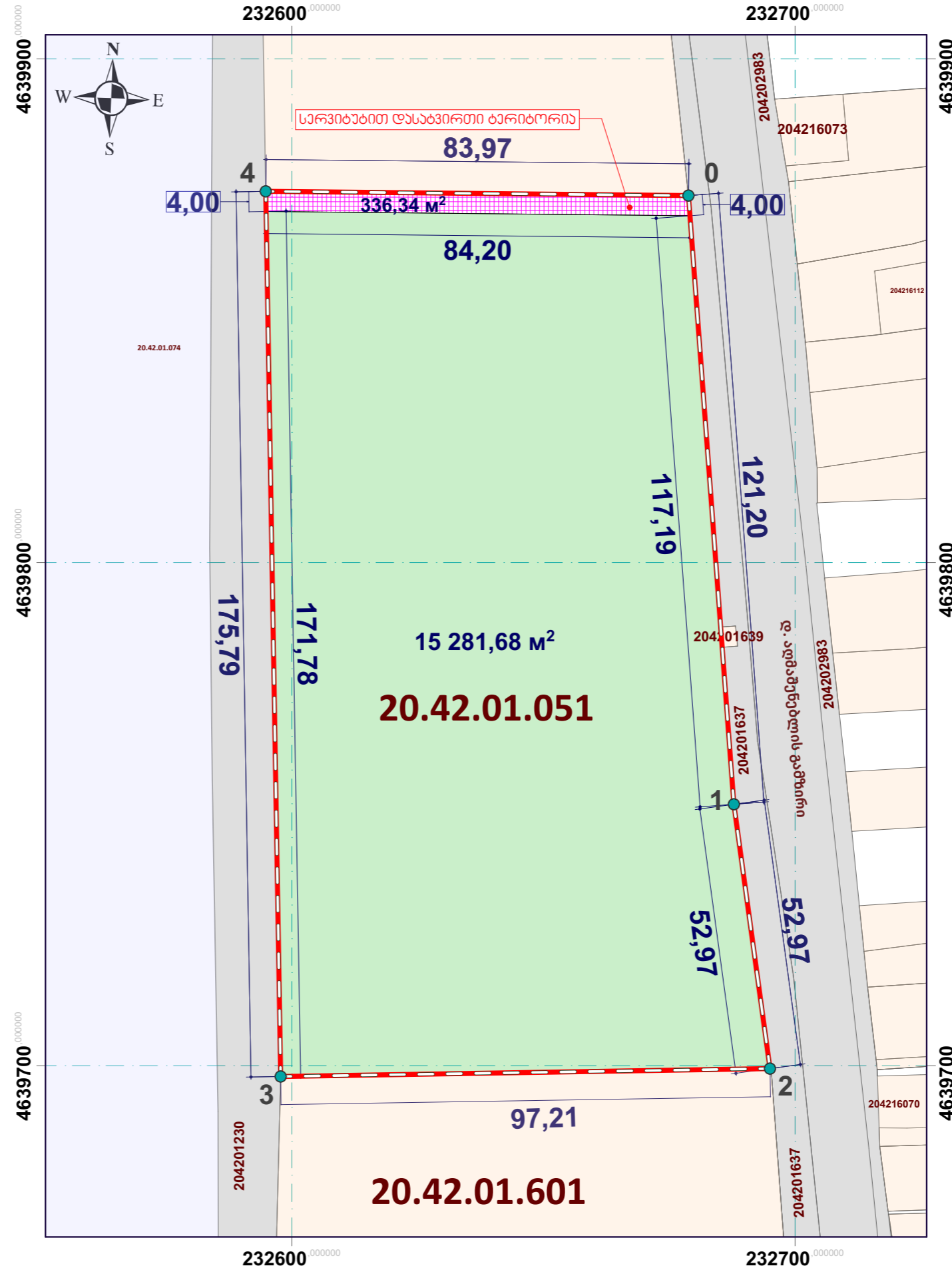
№	X	Y
0	232678,838	4639872,797
1	232687,855	4639751,930
2	232695,023	4639699,444
3	232597,829	4639697,884
4	232594,874	4639873,644

ნახაზების მონახველის ბაზა

ფურცელი: **გღგ-გ 26**

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების ლეტალური გეგმის პროექტი

მისამართი: ქალაქ ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი #297 (ს.კ.20.42.01.051)



გეგმის ნახაზი მომზადებულია ArcGIS პროგრამის საფუძველზე აღებული გეოინფორმაციული მასალით და დამუშავებულია პროგრამა ArchiCAD-ის გამოყენებით. კოორდინატთა სიზუსტე შეესაბამება საქართველოს გეოდეზიურ და კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.



1:1 000

პირობითი ნიშნები

- (გეგმარებითი ერთეული)
- რეგისტრირებული ნაკვეთი
- დაურეგისტრირებული ნაკვეთი
- საპროექტო ნაკვეთი
- სერვიტუტი დასასვლელი გზის ტერიტორია

დამტკიცებულია: _____ 2023 წ.
 ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს _____
 # _____ განკარგულებით

მუშაუბანის საფუძვლები	მუშაუბანის საფუძვლები
1. პროექტი	1. პროექტი
2. გეგმა	2. გეგმა
3. პირობითი ნიშნები	3. პირობითი ნიშნები
4. მუშაუბანის საფუძვლები	4. მუშაუბანის საფუძვლები

ინფორმაცია: მშპ "არტ-დოზინი" (ს.კ. 20.42.01.051) | მშპ "არტ-დოზინი" (ს/ნ: 247007297) | მშპ "არტ-დოზინი" (ს/ნ: 247007297)

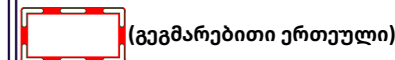
მშპ "არტ-დოზინი" (ს.კ. 20.42.01.051) | მშპ "არტ-დოზინი" (ს/ნ: 247007297) | მშპ "არტ-დოზინი" (ს/ნ: 247007297)





ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები



შენიშვნა:

ბაზილიკური ნაწილი ინოვაციური
ფუნქციონირების განხორციელების
დღეისათვის გეგმის პროექტი

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის
მშენებლობის განაშენიანების
დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ინსოლიაცია (იბ-1)

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. ალგაძის ხეივანი
გეგმის №297
ს/ნ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.კობულეთი მ.კომანიძის #16

თანამდებობა გვარი ხელმოწერა

დირექტორი შ.კათამაძე

საინჟინრო-სამშენებლო სამსახური

ლაშაშაძე ბ. ბერიძე

სტადია მ.დ.გ პროექტი

ქობულეთი 2023 წ.



4638800 000000

4638600 000000

4638400 000000

730800 000000

730800 000000

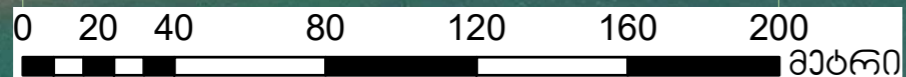
730600 000000

730600 000000

4638800 000000

4638600 000000

4638400 000000

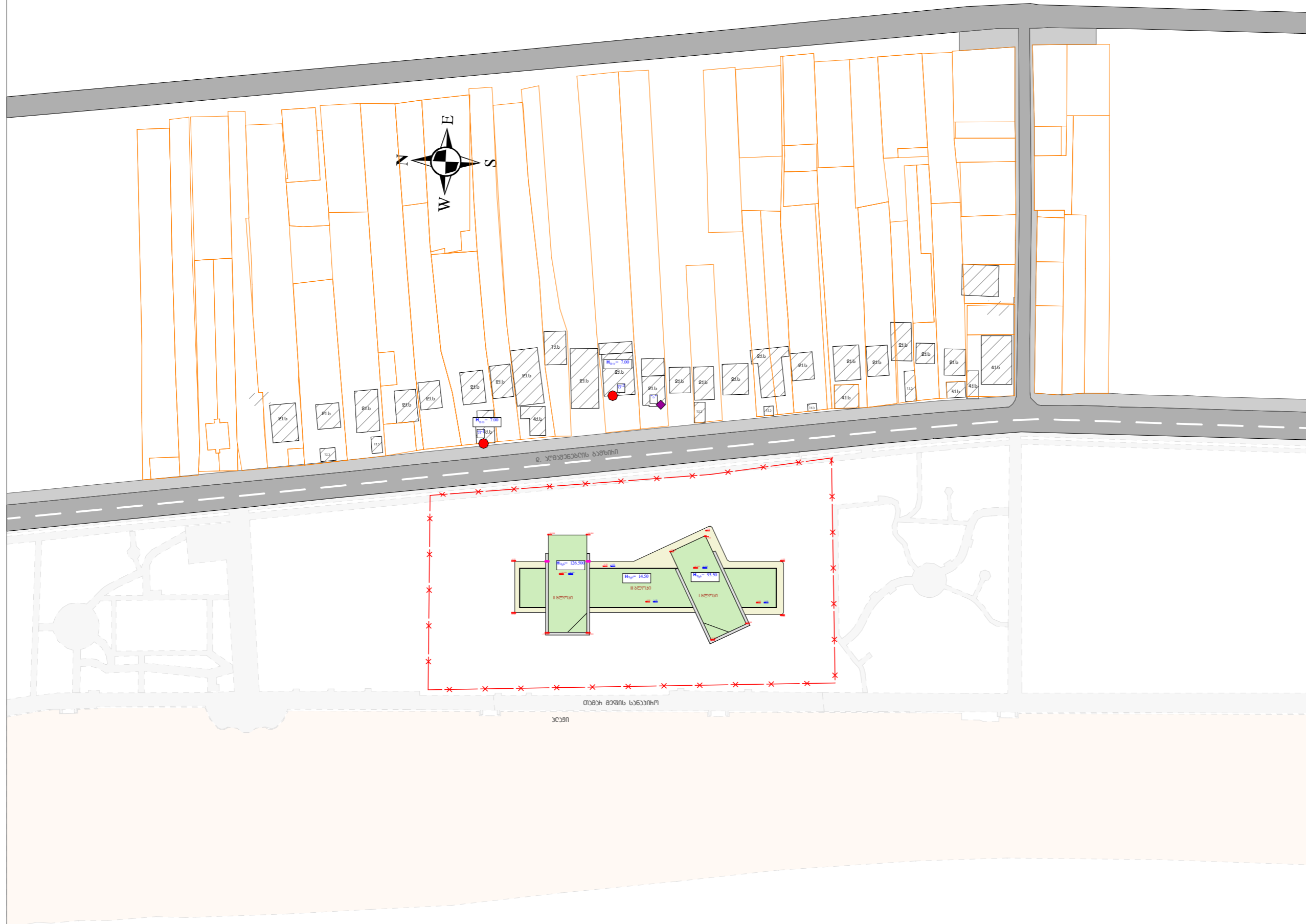


1:2 000

4638800 000000

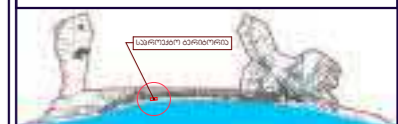
4638600 000000

4638400 000000



ფურცელი 28.0გ-2 ფორმატი A3

მასშტაბი 1:1000



ეკსპლიკაცია:

- დაპროექტებული შენობები
- ახსებული განაშენიანება
- საკადასტრო საზღვარი

პირობითი ნიშნები

- ინსოლიაციის საანბანი ნიშანი
- განათუბაციის საანბანი ნიშანი

შენიშვნა:

ბაზილიკური ნაწილი ინსოლიაციის ფურცელ ბმბ-ა 42/44-ზე

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ინსოლიაცია (იბ-2)

ინსოლიაციის და განათუბაციის საანბანი საშუა განაშენიანება

მისამართი:

ქ.ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297
ს/პ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

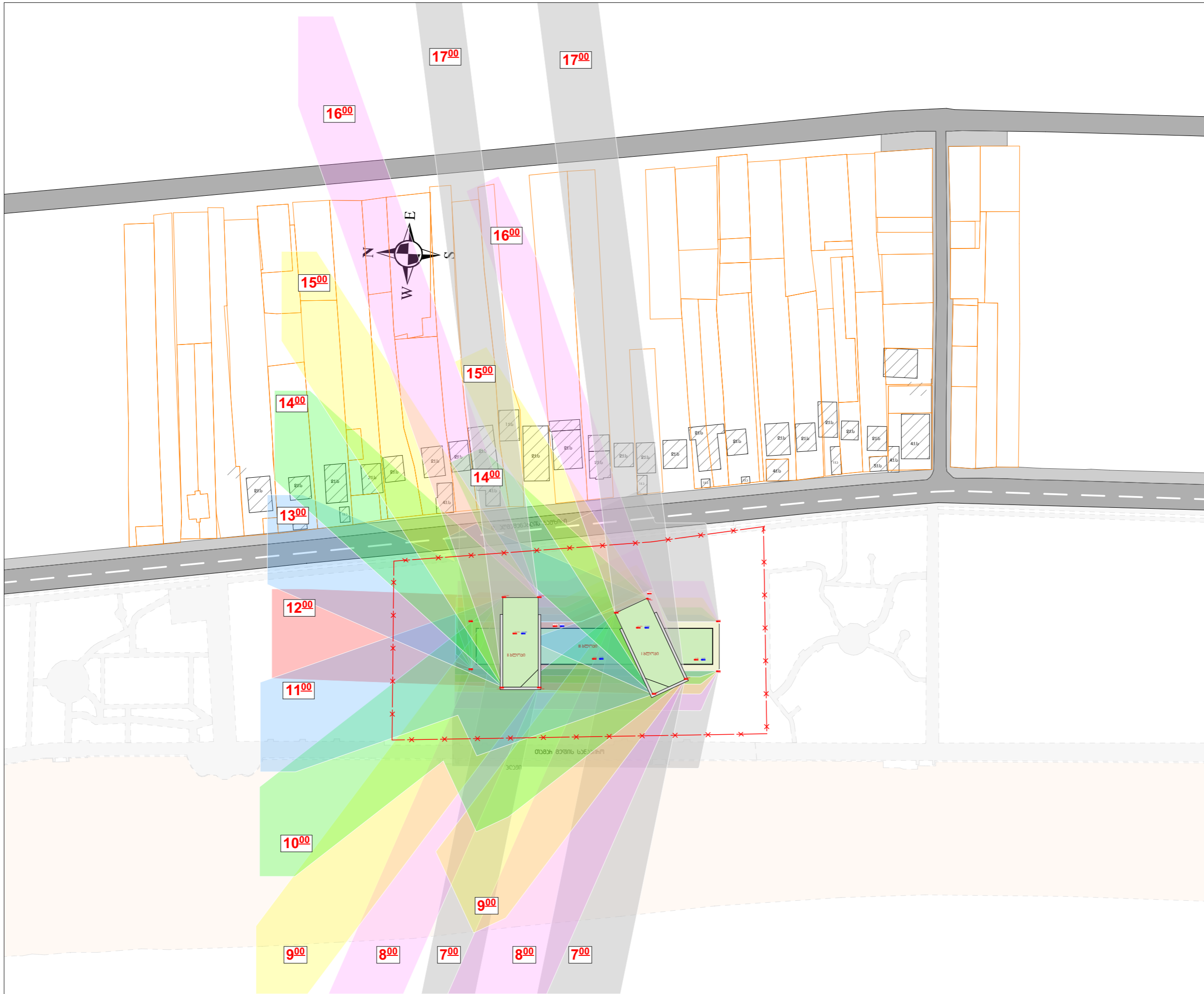
შპს „არტ-დიზაინი+“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.ქობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა გვარი ხელმოწერა
დირექტორი მ.ქათამაძე

საინჟინრო-საშენობის ნაშრომის სახელწოდება
საინჟინრო-საშენობის ნაშრომის სახელწოდება

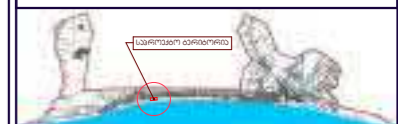
სტადია მ.დ.გ პროექტი

ქობულეთი 2023 წ.
ART DESIGN+



ფურცელი: 29.08-3 ფორმატი: A3

მასშტაბი:



ექსპლიკაცია:

- დახეობაზელი შენობები
- ახსნაზელი ბანაშენიანება
- xxxx საჯადასტჰმ საზღვაჰი

პირობითი ნიშნები

- ჩილიცის ჰონსეჰი
- 700 - 1700 სთ.
 - 800 - 1600 სთ.
 - 900 - 1500 სთ.
 - 1000 - 1400 სთ.
 - 1100 - 1300 სთ.
 - 1200 სთ.

შენიშვნა:

ბაჰიზელი ნაილი იბილეთი
ფუასეი ბბ-ა 42/44-ზა

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის
მშენებლობის განაშენიანების
დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ინსოლიაცია (იბ-3)

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. აღმაშენებლის
გაზიერი №297
ს/პ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.კობულეთი მ.კომანიძის #16

თანამდებობა: გვარი: ხელიწერილი

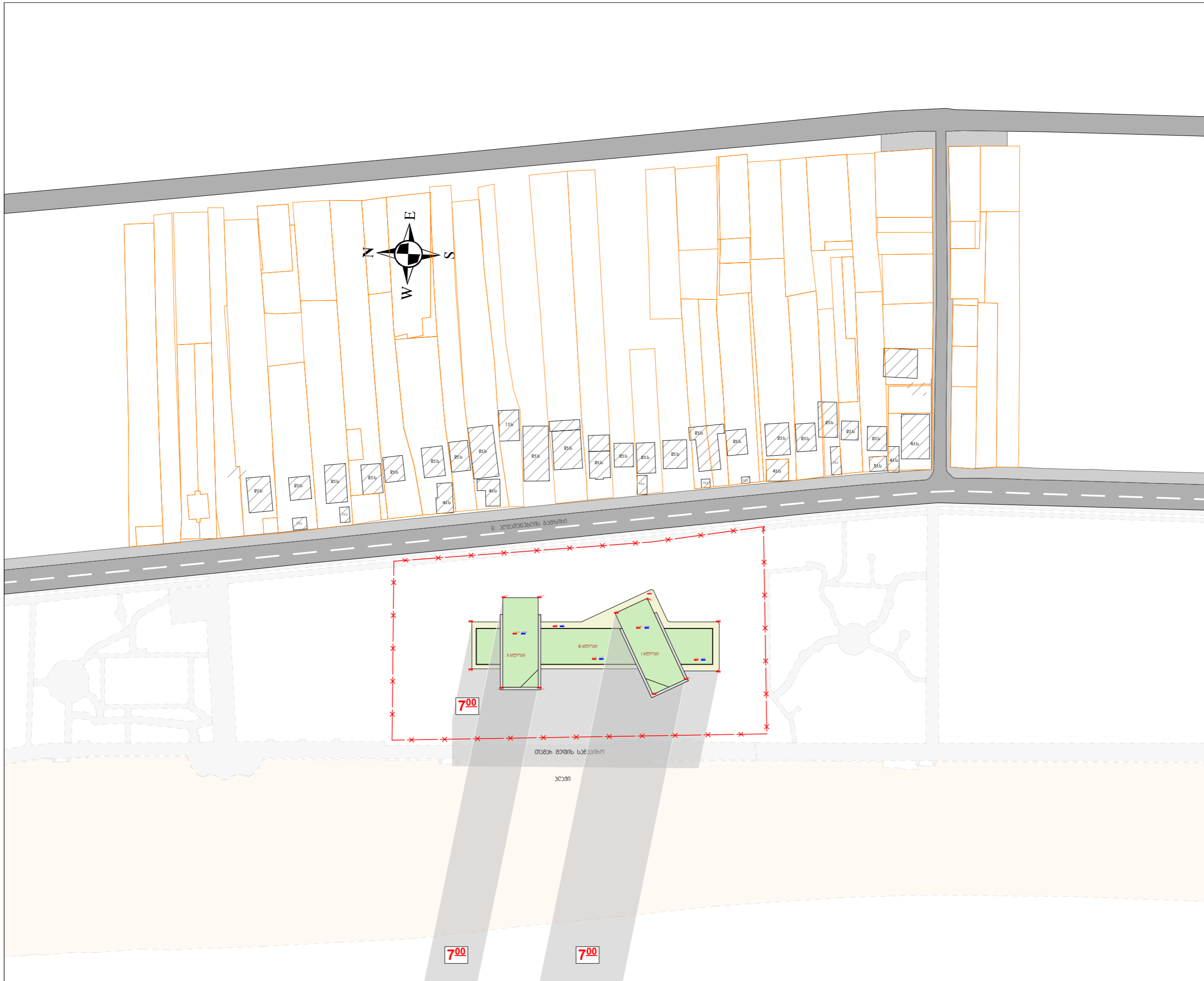
დირექტორი: მ.კათამაძე

საინჟინრო-საშენობა-საქონლის
საინჟინრო-საშენობა-საქონლის
საინჟინრო-საშენობა-საქონლის

სტადია: გ.დ.გ პროექტი

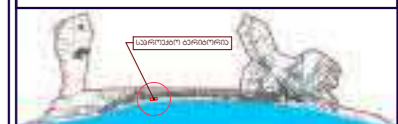
კობულეთი 2023 წ.





ფურცელი 30.იგ-4 ფორმატი A3

მასშტაბი



ექსპლიკაცია:

- დახეობიანი შენობები
- ახლები ბანაშენიანება
- საკონსტრუქციო საზღვარი

პირობითი ნიშნები

შენიშვნა:

ბაგრაჟი ნაწილი იხილეთ ფურცელ ბგ-ა 42/44-ზე

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ინსოლიაცია (იბ-4)

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297
ს/პ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ ზაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი+“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა გვარი ხელმოწერა

დირექტორი მ.ქათამაძე

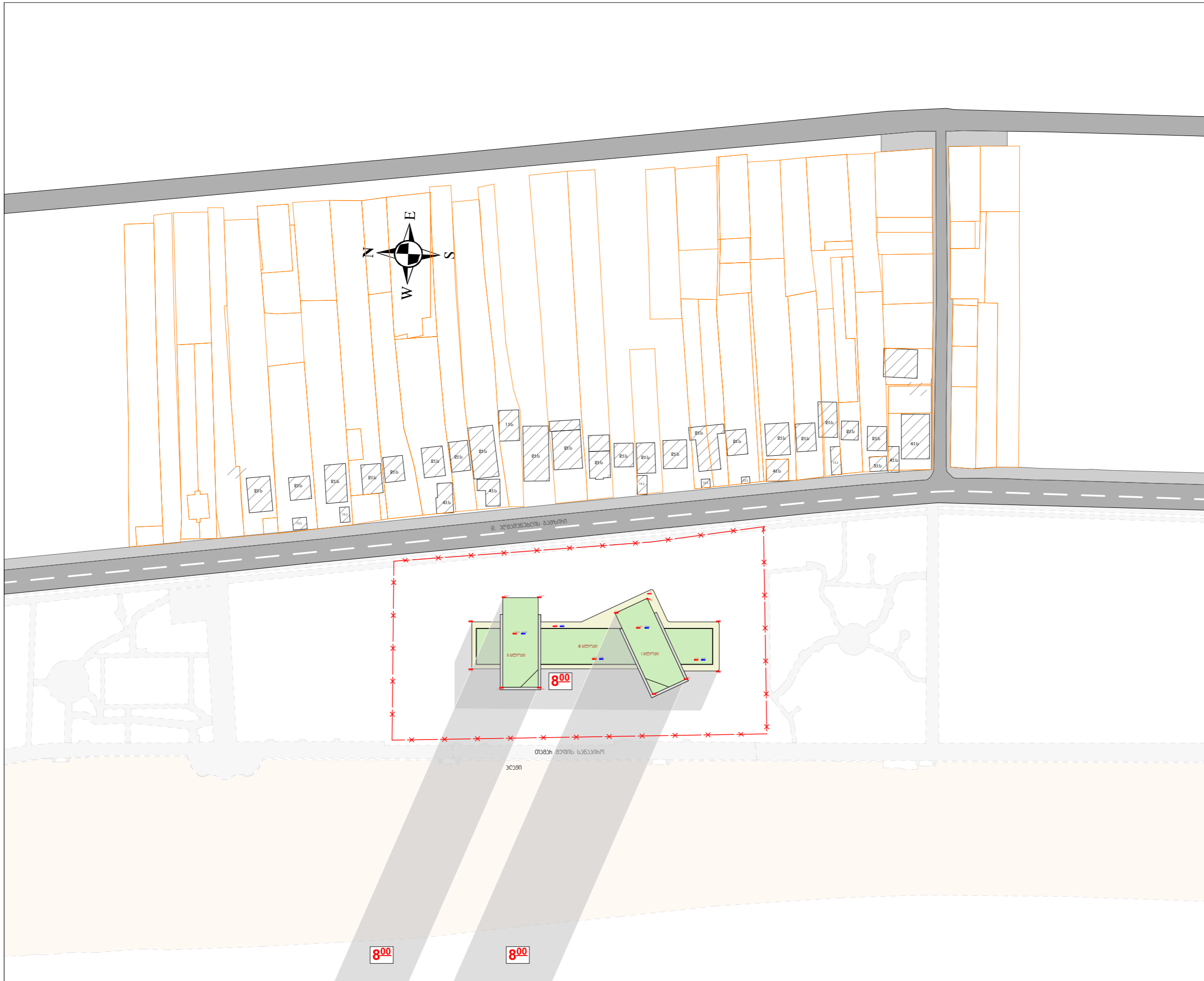
საინჟინრო-საშენობის ნაშრომის ხელმოწერა

დაამუშავა ბ. ბერიძე

სტადია გ.დ.გ პროექტი

ქობულეთი 2023 წ.





ფურცელი: 31.0გ-5 ფორმატი: A3

მასშტაბი: 1:1000



ექსპლიკაცია:

- დახეობადი შენობები
- ახლები ბანაშენიანება
- საკადასტრო საზღვარი

პირობითი ნიშნები



შენიშვნა:

ბაჟინჯი ნაწილი იხილეთ ფურცელ ბგბ-ა 42/44-ზე

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ინსოლიაცია (იბ-5)

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297
ს/პ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი+“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა: გვარი: ხელმოწერა
დირექტორი: მ.კათამაძე

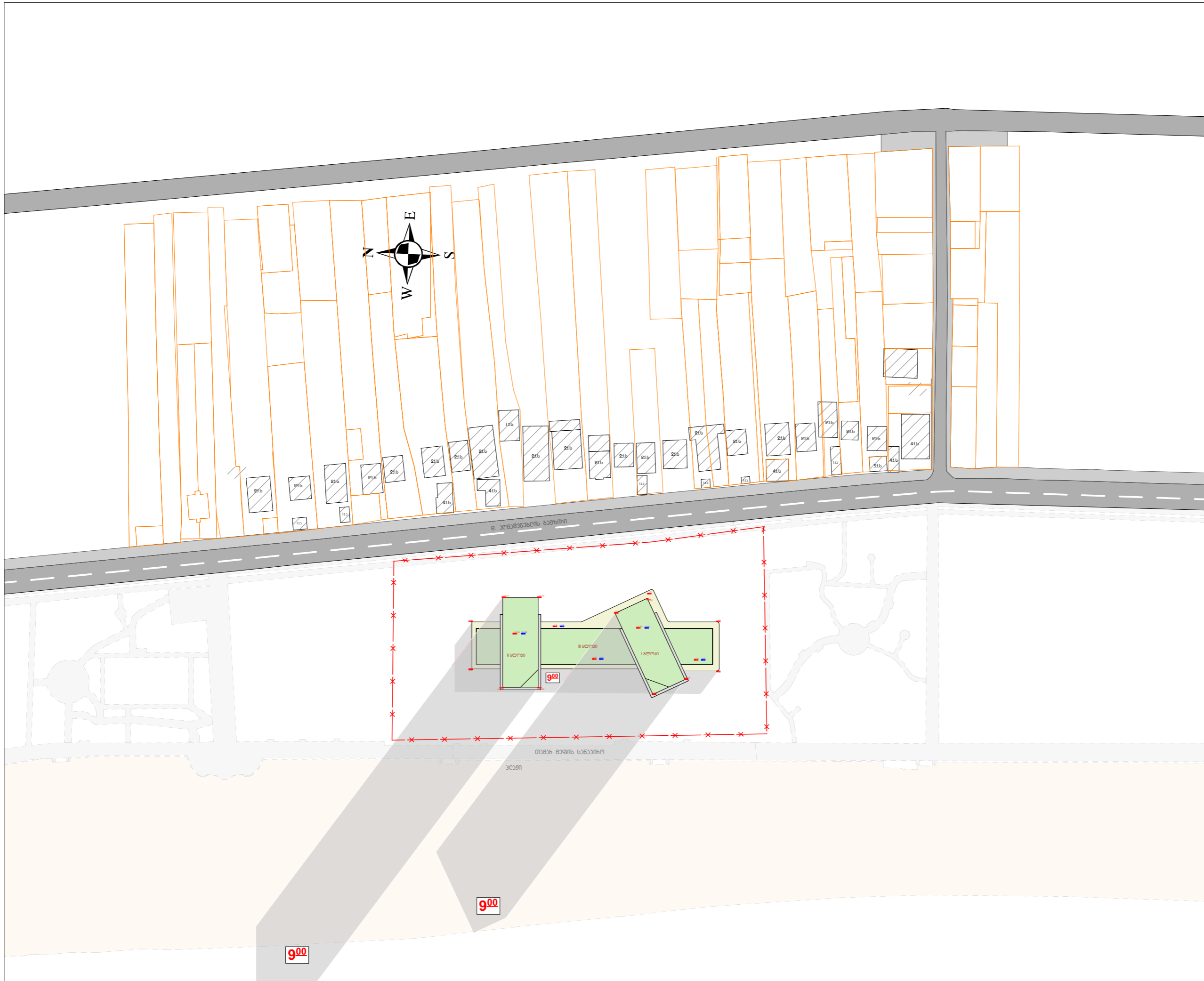
საგანის საშემსრულებელი: ბ. ბერიძე

დაამუშავა: ბ. ბერიძე

სტადია: მ.დ.გ პროექტი

კობულეთი 2023 წ.





ფურცელი: 32.0გ-6 ფორმატი: A3

მასშტაბი: 1:1000



ექსპლიკაცია:

- დახეობადი შენობები
- ახლები ბანაშენიანება
- საკადასტრო საზღვარი

პირობითი ნიშნები



შენიშვნა:

ბაჟინაი ნაილი იბილით ფუასი ბბ-ა 42/44-ზა

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ინსოლიაცია (იბ-6)

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. უღაბაძის გამზირი №297 ს/ა: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“ (I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი+“ ს/ნ 247007297 მის: ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა: გვარი: ხელიწერილი

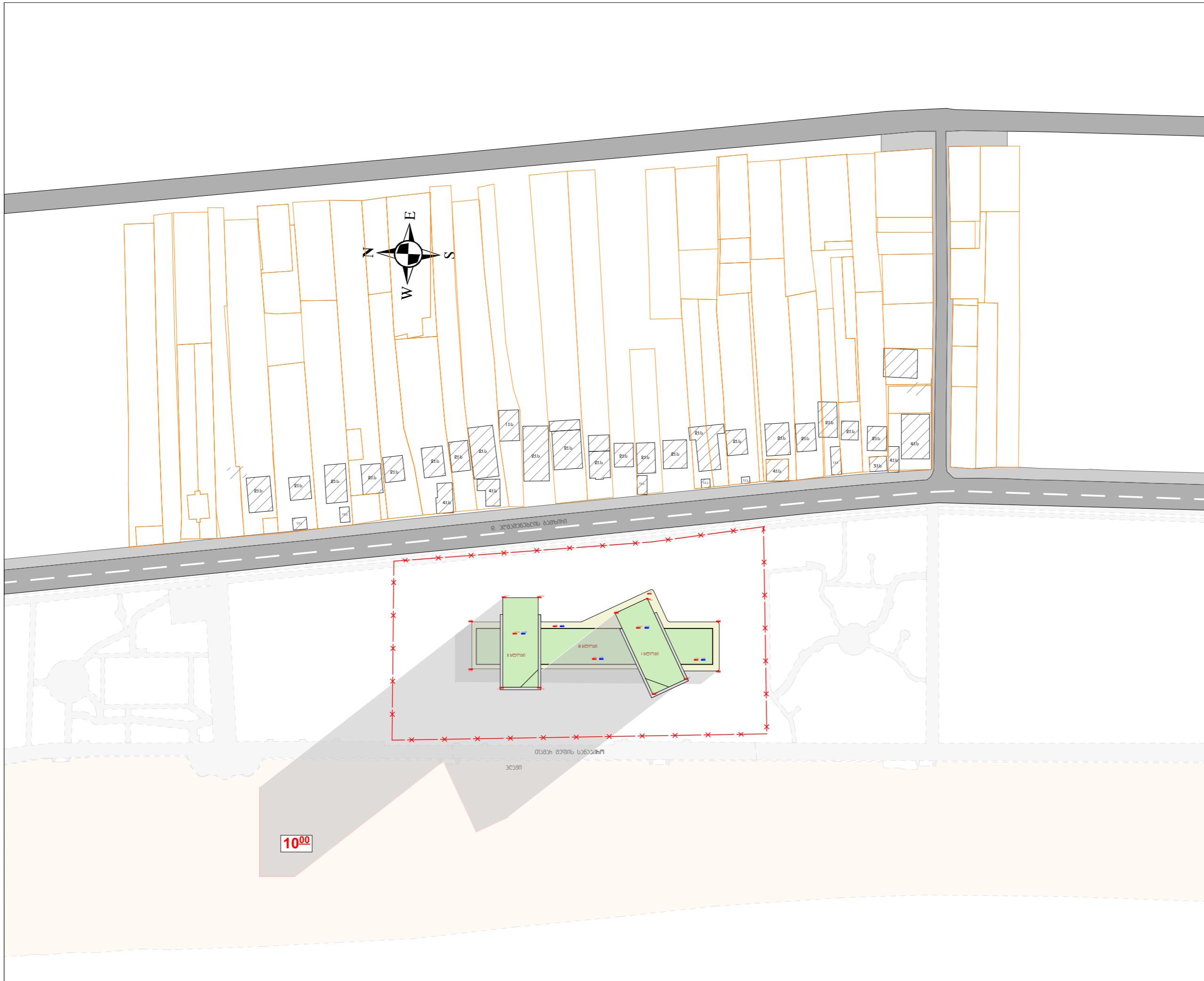
დირექტორი: მ.კათაძე

საინჟინრო ნაშრომის სახელი: ბ. ბერიძე

სტადია: მ.დ.გ პროექტი

ქობულეთი 2023 წ.





ფურცელი 33.0გ-7 ფორმატი A3

მასშტაბი 1:1000



ექსპლიკაცია:

- დახეობაზელი შენობები
- ახლები ბანაშენიანება
- საკადასტრო საზღვარი

პირობითი ნიშნები



შენიშვნა:

ბაჟიანი ნაწილი იხილეთ ფურცელ ბგ-ა 42/44-ზე

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ინსოლიაცია (იბ-7)

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297
ს/პ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი+“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა გვარი ხელმოწერა

დირექტორი მ.ქათამაძე

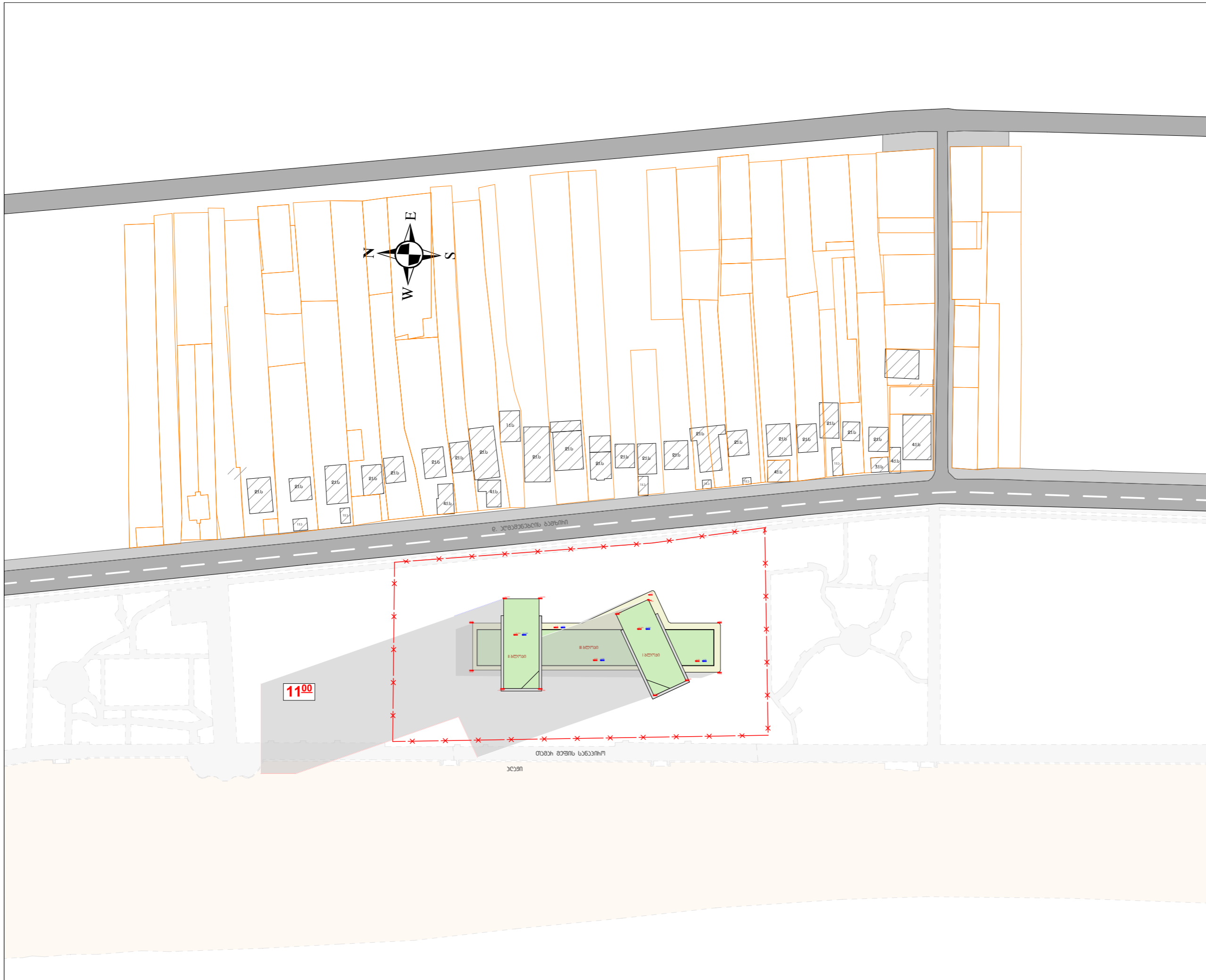
საინჟინრო-საშენობის ნაშრომის სახელმძღვანელო

დაამუშავა ბ. ბერიძე

სტადია მ.დ.მ პროექტი

ქობულეთი 2023 წ.





ფურცელი 34.0გ-8 ფორმატი A3

მასშტაბი 1:1000



ექსპლიკაცია:

- დახეობიანი შენობები
- ახლები ბანაშენიანება
- საკადასტრო საზღვარი

პირობითი ნიშნები



შენიშვნა:

ბაჟიანი ნაწილი იხილეთ ფურცელ ბგ-ა 42/44-ზე

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ინსოლიაცია (იზ-8)

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297 ს/ა: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“ (I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი+“ ს/ნ 247007297 მის: ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა გვარი ხელმოწერა

დირექტორი მ.ქათამაძე

საინჟინრო ნაშრომის სახელი

დაამუშავა ბ. ბერიძე

სტადია მ.დ.გ პროექტი

ქობულეთი 2023 წ.





ფურცელი: 35.08-9 ფორმატი: A3

მასშტაბი: 1:1000



ექსპლიკაცია:

- დახეობიანი შენობები
- ახლები ბანაშენიანება
- საკადასტრო საზღვარი

პირობითი ნიშნები



შენიშვნა:

ბაჟიანი ნაწილი იხილეთ ფურცელ ბგ-ა 42/44-ზე

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ინსოლიაცია (იბ-9)

მისამართი:

ქ.ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297
ს/პ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი+“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.ქობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა: გვარი: ხელიმოწერილი

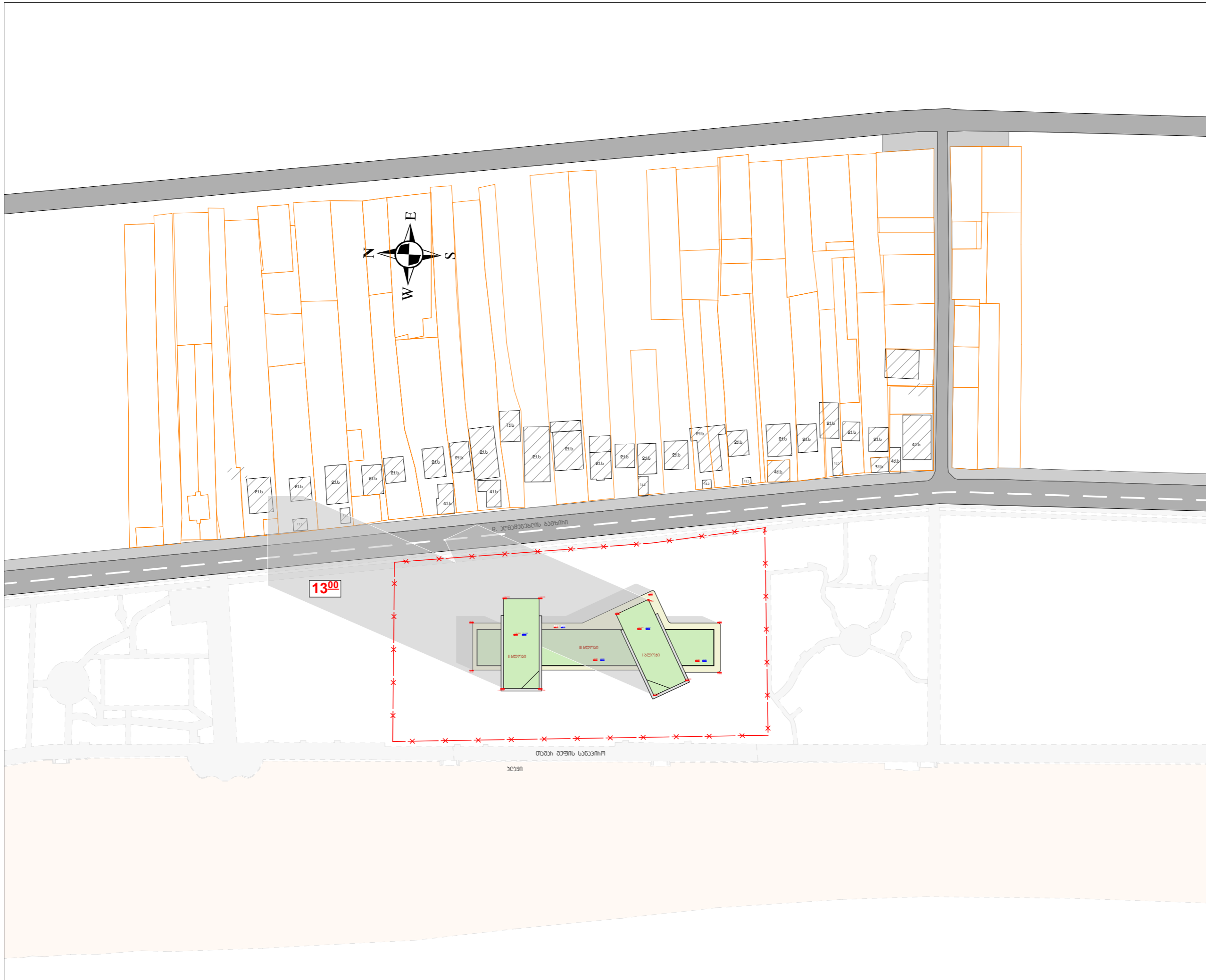
დირექტორი: მ.ქათამაძე

საინჟინრო-საშენობის ნაშრომის სახელმწიფო ინსტიტუტის უფროსი: ბ. ბერიძე

სტადია: მ.დ.გ პროექტი

ქობულეთი 2023 წ.





ფურცელი 36იგ-10 ფორმატი A3

მასშტაბი 1:1000



ეკსპლიკაცია:

- დახეობადი შენობები
- ახლები ბანაშენიანება
- საკადასტრო საზღვარი

პირობითი ნიშნები



შენიშვნა:

ბაჟინჯი ნაწილი იხილეთ ფურცელ ბგბ-ა 42/44-ზე

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ნსოლიასია (იბ-10)

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297
ს/პ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

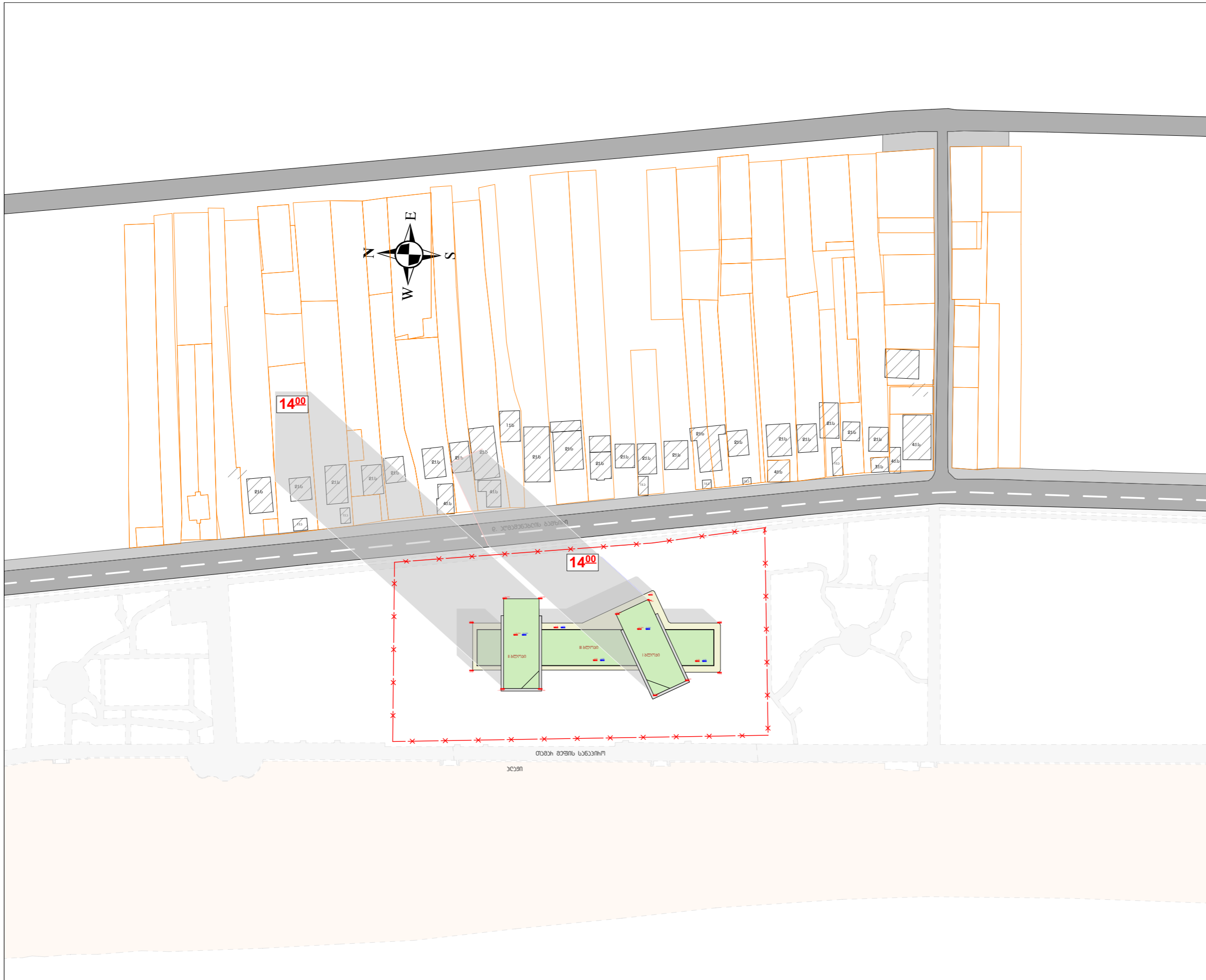
შპს „არტ-დიზაინი+“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა გვარი ხელმოწერა
დირექტორი მ.ქათამაძე

საგანის საშემსრულებელი ლ. ბერიძე
დაამუშავა ბ. ბერიძე

სტადია მ.დ.მ პროექტი

კობულეთი 2023 წ.
ART DESIGN+



ფურცელი: 3708-11 ფორმატი: A3

მასშტაბი: 1:1000



ეკსპლიკაცია:

- დახურული შენობები
- ახალი ბანაშენიანება
- საკადასტრო საზღვარი

პირობითი ნიშნები



შენიშვნა:

ბაჟიანი ნაწილი იხილეთ ფურცელ ბგბ-ა 42/44-ზე

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ნსოლიასია (იბ-11)

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297
ს/პ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი+“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა: გვარი ხელიწერილი

დირექტორი: მ.ქათამაძე

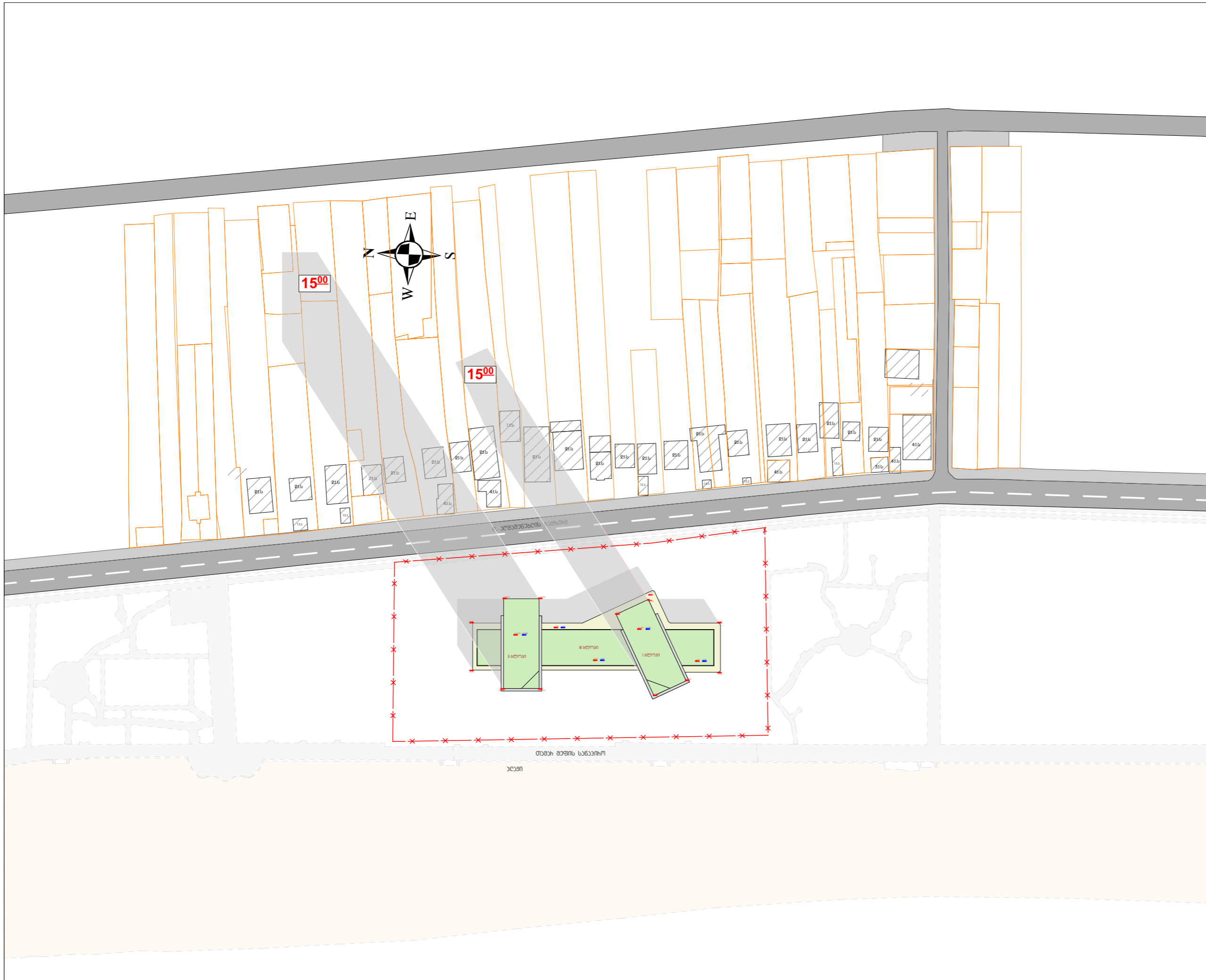
საინჟინრო-საშენიანო სამსახური: მ. ბერიძე

დაამუშავა: ბ. ბერიძე

სტადია: მ.დ.გ პროექტი

ქობულეთი 2023 წ.





ფურცელი 38იგ-12 ფორმატი A3

მასშტაბი 1:1000



ექსპლიკაცია:

- დახეობაზელი შენობები
- ახსნაბელი ბანაშენიანება
- საჯადასტჰმ საზღვაჰი

პირობითი ნიშნები



შენიშვნა:

ბაჟიხელი ნაწილი იბილეთი ფუასელი ბბ-ა 42/44-ზა

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ნსოლიასია (იბ-12)

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297 ს/ა: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“ (I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი+“ ს/ნ 247007297 მის: ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა გვარი ხელმოწერა

დირექტორი მ.ქათამაძე

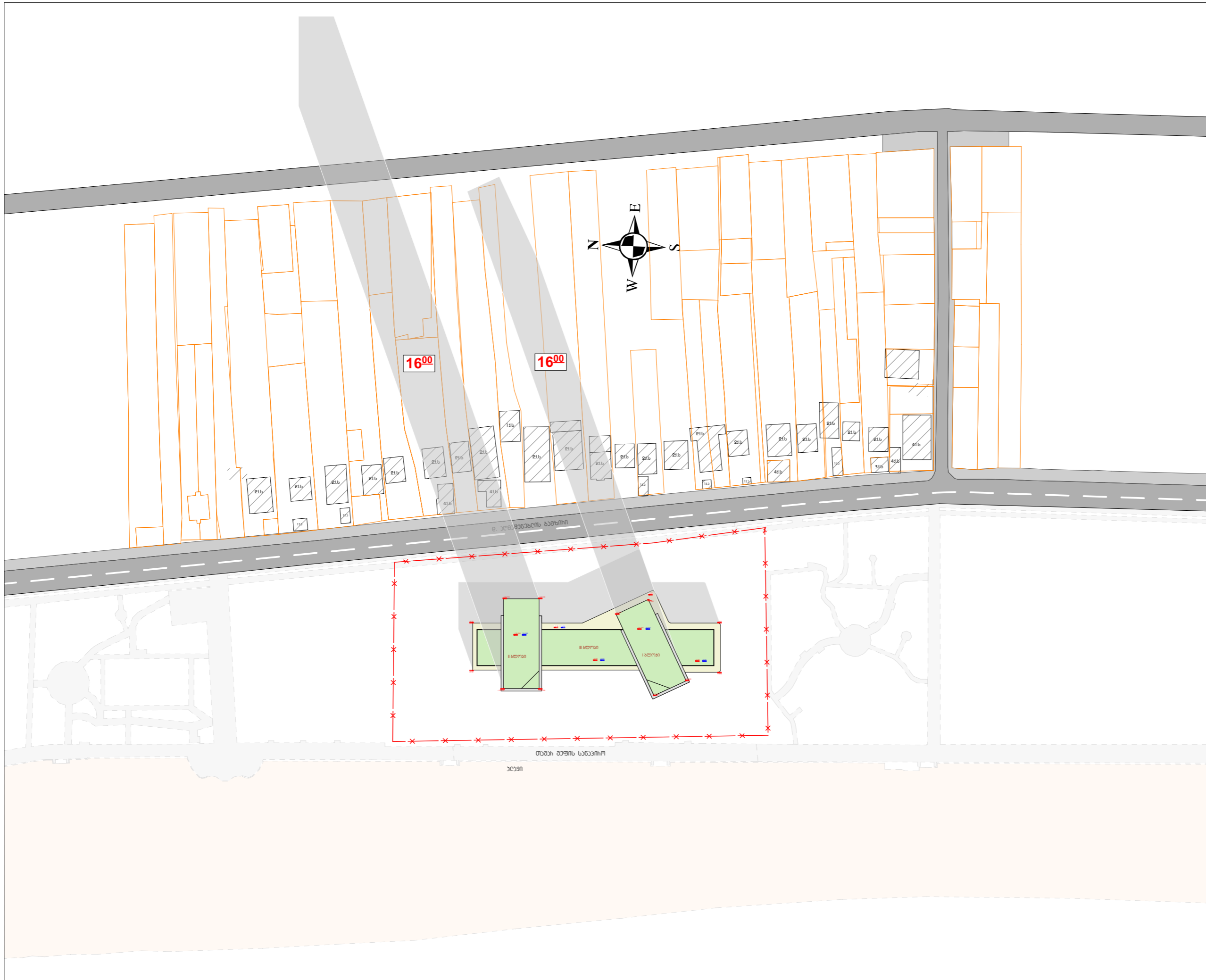
საწესის ნაშმლაწაწელი ლ. ბერიძე

ლაწაწაწა ბ. ბერიძე

სტალია მ.დ.მ პროექტი

ქობულეთი 2023 წ.





ფურცელი: 3908-13 ფორმატი: A3

მასშტაბი: 1:1000



ეკსპლიკაცია:

- დახეობადი შენობები
- ახლები ბანაშენიანება
- საკადასტრო საზღვარი

პირობითი ნიშნები



შენიშვნა:
ბაჟიანი ნაწილი იხილეთ ფურცელ ბგბ-ა 42/44-ზე

პროექტის სახელწოდება
მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური
ნსოლიასია (იბ-13)

მისამართი:
ქ.კობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297
ს/პ: 20 42 01 051

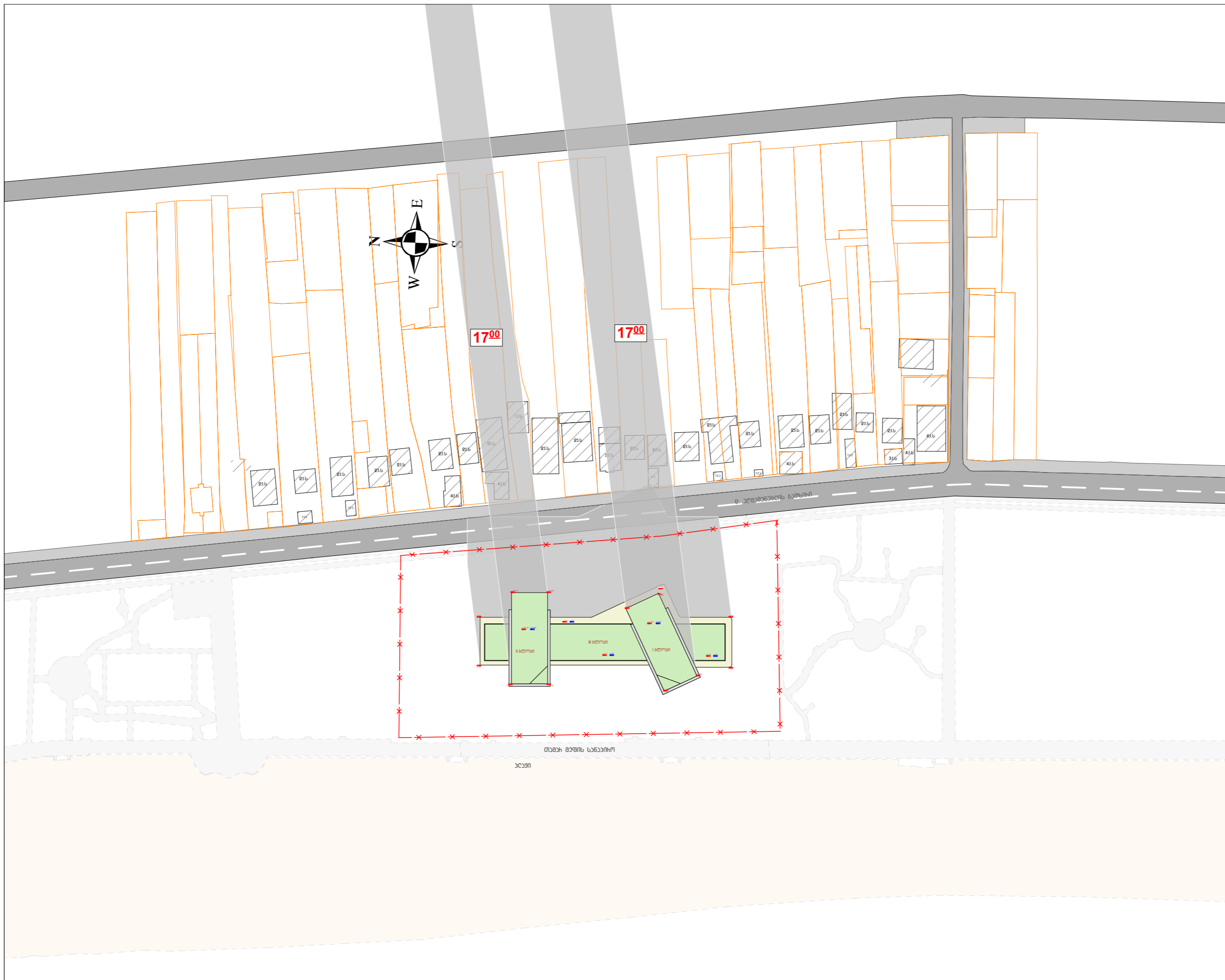
ინიციატორი:
შპს „დრიმლენდ რაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:
შპს „არტ-დიზაინი+“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა: გვარი: ხელიმოწერილი
დირექტორი: მ.ქათამაძე
საინჟინრო-საშენიანო სამსახური: მ. ბერიძე
დაამუშავა: ბ. ბერიძე

სტადია: **მ.დ.მ პროექტი**





მასშტაბი 1:1000



ეკსპლიკაცია:

- დახეობაზე შენობები
- ახლები ბანაშენიანება
- საკადასტრო საზღვარი

პირობითი ნიშნები



პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

ინსოლიაცია (იბ-14)

მისამართი:

ქ.კობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი №297 ს/კ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმლენდ რაზისი“ (I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი“ ს/ნ 247007297 მის: ქ.კობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა: გვარი ხელიწერილი

დირექტორი მ.ქათამაძე

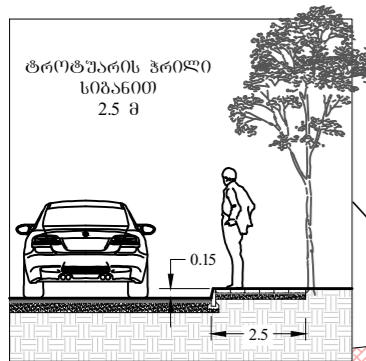
საინჟინრო ნაშრომის სახელი: პროექტი

დაამუშავა: ბ. ბერიძე

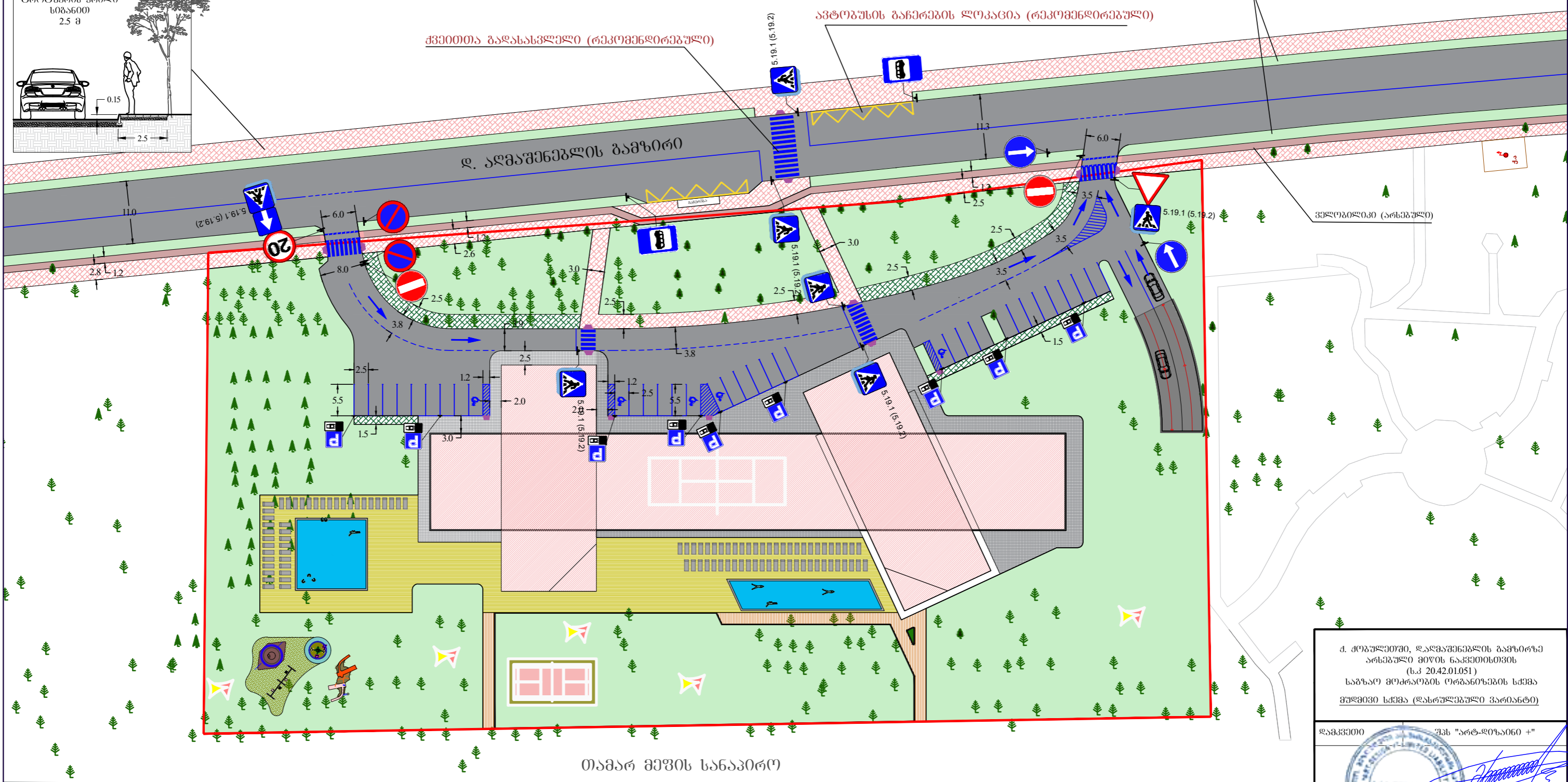
სტადია: მ.დ.გ პროექტი

ქობულეთი 2023 წ.





რეკომენდებულია ძირითადი ტროტუარების სიგანისთვის გათვალისწინებული იყოს მიწისქვეშა 2.5 მეტრი

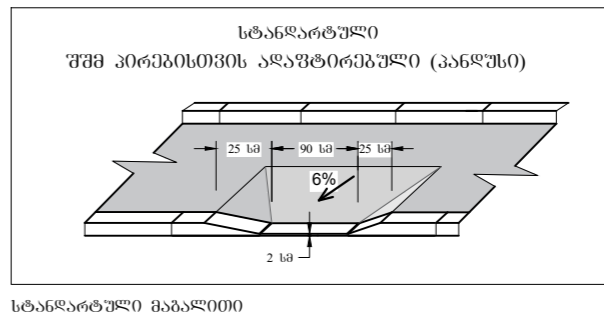


საგზაო მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკური საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- სამშენებლო ობიექტი
- ტროტუარი
- ტროტუარი (მეორეული დამხმარე)
- სამანქანო საგადასასვლელი ნაწილი
- შუშ პირთა პანდუსი
- საქვეითო გადასასვლელი
- საველოსიპედო გადასასვლელი

	ველობილიკი (არსებული ველობილიკის სიგანა საშუალოდ 1.2მ)				
	ველობილიკის რეკომენდირებული პანდუსი				
2.3	3.1	3.24	3.28	4.1.1	5.5
1 ცალი	2 ცალი	1 ცალი	2 ცალი	2 ცალი	1 ცალი
5.16	5.19.1	5.19.2	7.4	8.6.2	
2 ცალი	7ცალი	7ცალი	9 ცალი	9 ცალი	

პლაკი



ქ. მოგულიეთი, დ. ალავენიძის გამზირზე არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (სკ 20.42.01.051) საბუნაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა გეგმივი სქემა (დასრულებული ვარიანტი)

დამკვეთი: შპს "არტ-ლიზინგი +"

შემსრულებელი: შპს "თეირი ჯგუფი"

ტელ: +995 592 34 64 95

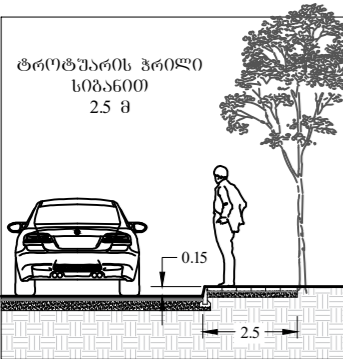
შპს "თეირი ჯგუფი" (Logo: 402041456)

ლირ: შპს "თეირი ჯგუფი" მაგრაძე

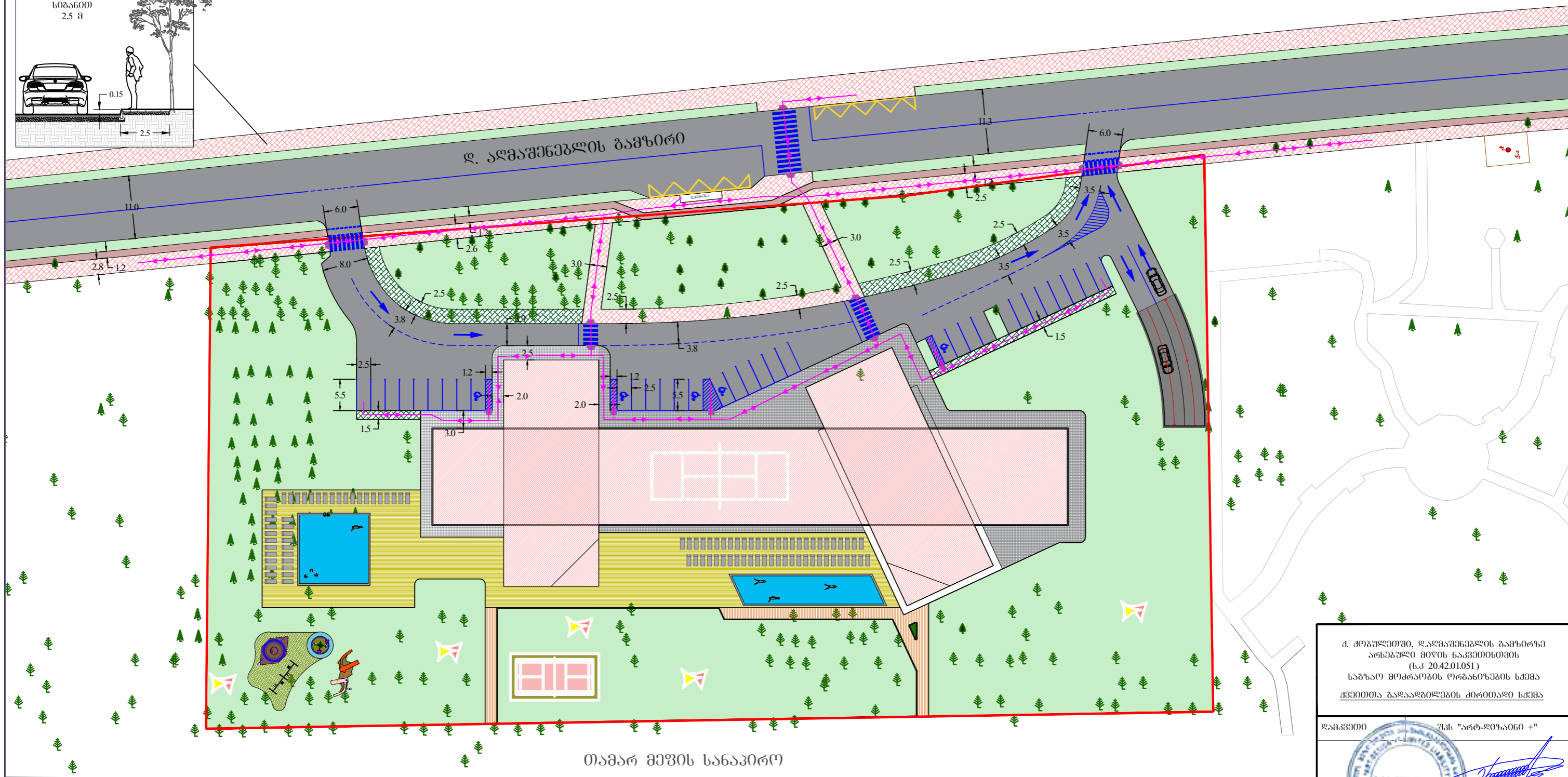
ნახაზის დასახელება: საბუნაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა

თარიღი: 06.11.2021

მასშტაბი: პირობითი



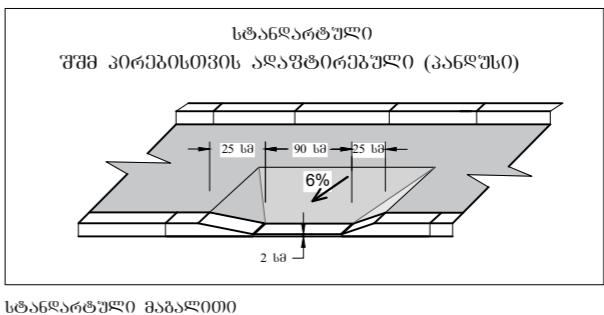
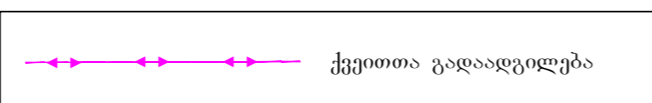
რეკონსტრუქციის პროექტი ტროტუარების სიბინძურის ბათონის წინააღმდეგობის მქონე მინიმუმ 2.5 მეტრი



კლავი

საზოგადოებრივი მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკური საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

	საპროექტო ტერიტორია
	სამშენებლო ობიექტი
	ტროტუარი
	ტროტუარი (მეორეული დამხმარე)
	სამანქანე სავალი ნაწილი
	შუშ პირთა პანდუსი
	საქვეითე გადასასვლელი
	საველოსიპედე გადასასვლელი



ქ. პოპულაქოვი, დ. აღმაშენებლის გამზირზე არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (სკ 20.42.01.051) საზოგადოებრივი მოძრაობის ორგანიზების სქემა ქვეითთა გადაადგილების პროექტი

დამკვეთი: შპს "არტ-ლიზინგი +"

შემსრულებელი: შპს "თეიმური ჯაფარიძე"

ტელ: +995 592 34 64 95

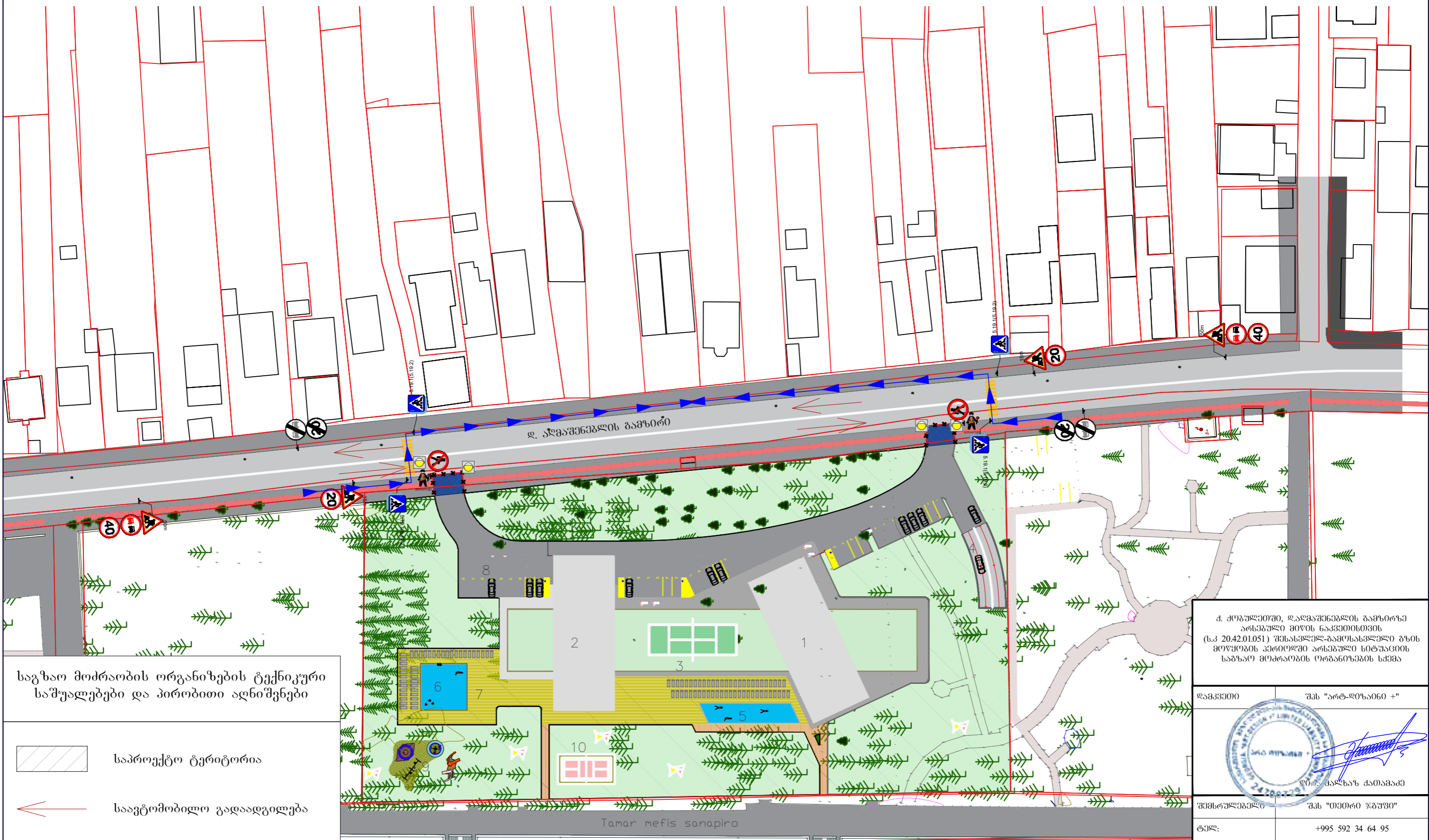
ლი: მაღნაზ ქათამაძე

ლი: შავლაშვილი მაღნაზ




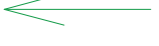


ნაზის დასახელება: საზოგადოებრივი მოძრაობის ორგანიზების სქემა

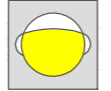









თარიღი: 06.11.2021

მასშტაბი: პროექტი



საზოგადოებრივი მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკური საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

-  საპროექტო ტერიტორია
-  საავტომობილო გადაადგილება
-  საქვეითო გადაადგილება
-  სამშენებლო ტექნიკის გადაადგილება
-  სასიგნალეო ღეხტი
-  მოსაწყობი ტერიტორია

									
T7	1.26	2.26	40	20	3.20	3.25	3.21	5.19.1	5.19.2
	43	26	26	26	26	26	26	43	43


მ. კობულაძე, დ. ალგაშენაშვილის გამზირზე არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ 20.42.01.051) შესასრულ-გამოსასრულე გზის მოწყობის პერიოდში არსებული სიტუაციის საზოგადოებრივი მოძრაობის ორგანიზების სქემა

დამკვეთი შპს "არტ-ლიზინგი +"


 დირ. კალაშაძე ქათამაძე

შემსრულებელი შპს "თეიმო ჯგუფი"

ტელ: +995 592 34 64 95

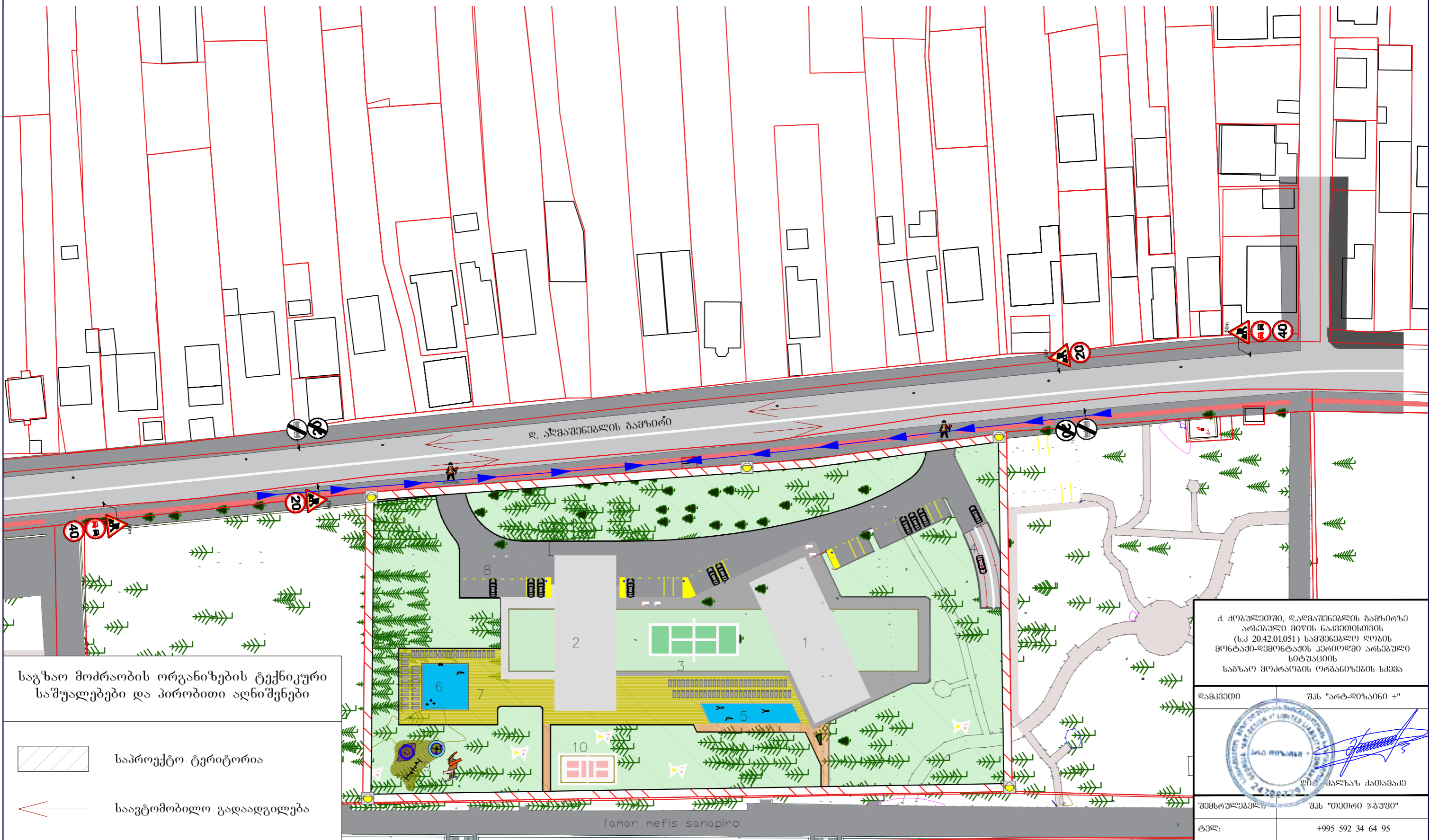

 დირ. შამუგაძე მაქრამი

ნახაზის დასახელება:





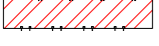
საზოგადოებრივი მოძრაობის ორგანიზების სქემა

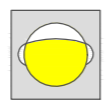



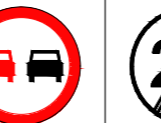
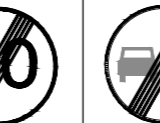


თარიღი 06.11.2021

მასშტაბი პირობითი



საზოგადოებრივი მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკური საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

-  საპროექტო ტერიტორია
-  საავტომობილო გადაადგილება
-  საქვეითე გადაადგილება
-  სამშენებლო ტექნიკის გადაადგილება
-  სამშენებლო ღობე ქოლგით

							
T7	1.26	3.24	3.24	3.20	3.25	3.21	მეღროშე
56	46	26	26	26	26	26	2 აღმასწავლებელი

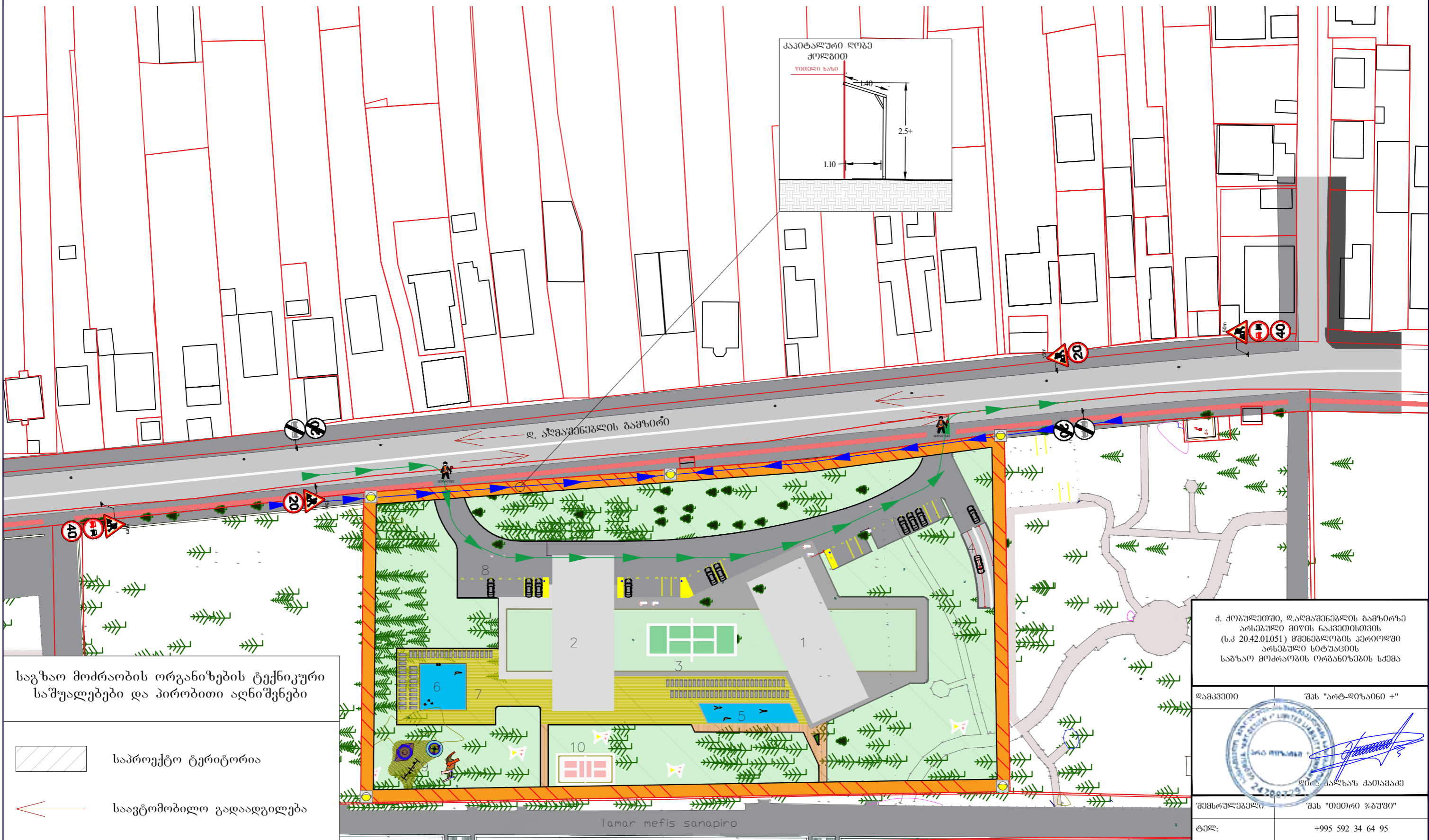
დ. კობულაძე, აღმაშენებლის გამზირზე არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (სკ 20.42.01.051) საშენებლო ღობის მოწესრიგების მიზნით არსებული სიტუაციის საზოგადოებრივი მოძრაობის ორგანიზების სქემა

დამკვეთი: შპს "არტ-ლიზინგ +"
 აღმასრულებელი: შპს "თეატრი ჯგუფი"
 ტელ: +995 592 34 64 95






საპროექტო კომპანია: შპს "საინჟინერო-პროექტული ჯგუფი" (სკ 20.42.01.051)
 დირექტორი: ლ. კალაშაძე

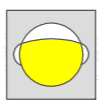







საპროექტო კომპანია: შპს "საინჟინერო-პროექტული ჯგუფი" (სკ 20.42.01.051)
 დირექტორი: მ. შაველაძე

ნახაზის დასახელება: საზოგადოებრივი მოძრაობის ორგანიზების სქემა
 თარიღი: 06.11.2021
 მასშტაბი: პირობითი



საზოგადოებრივი მოძრაობის ორგანიზების ტექნიკური საშუალებები და პირობითი აღნიშვნები

-  საპროექტო ტერიტორია
-  საავტომობილო გადაადგილება
-  საქვეითე გადაადგილება
-  სამშენებლო ტექნიკის გადაადგილება
-  სამშენებლო ღობე ქოლგით

							
T7	1.26	3.24	3.24	3.20	3.25	3.21	მშრომე
5G	4G	2G	2G	2G	2G	2G	2 აღმოსაზ

ქ. ქობულაძეში, დ. ალავერდის გამზირზე არსებული მიწის ნაკვეთისთვის (ს.კ 20.42.01.051) მშენებლობის კერძოში არსებული სიტუაციის საზოგადოებრივი მოძრაობის ორგანიზების სქემა

დამკვეთი შპს "არტ-ლიზინი +"



შემსრულებელი შპს "თეიმო ჯგუფი"

ტელ: +995 592 34 64 95



ნახაზის დასახელება:

საზოგადოებრივი მოძრაობის ორგანიზების სქემა

თარიღი 06.11.2021

მასშტაბი პირობითი



ექსპლიკაცია:

პირობითი ნიშნები

პროექტის სახელწოდება

მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფურცლის სათაური

პე მომსახურება
ბაჩა ქაჯის ჯაბაძის ძეგლის
ქ.ქობულეთი ქ.ქობულეთის და
ქ.ქობულეთის მუნიციპალიტეტის
მოსახლას

მისამართი:

ქ.ქობულეთი, დ. ალავერდის
გზის №297
ს/პ: 20 42 01 051

ინიციატორი:

შპს „დრიმენდ ზაზისი“
(I/D ნომერი 205205124)

შემსრულებელი:

შპს „არტ-დიზაინი“
ს/ნ 247007297 მის:
ქ.ქობულეთი მ.კომანდის #16

თანამდებობა: გარი

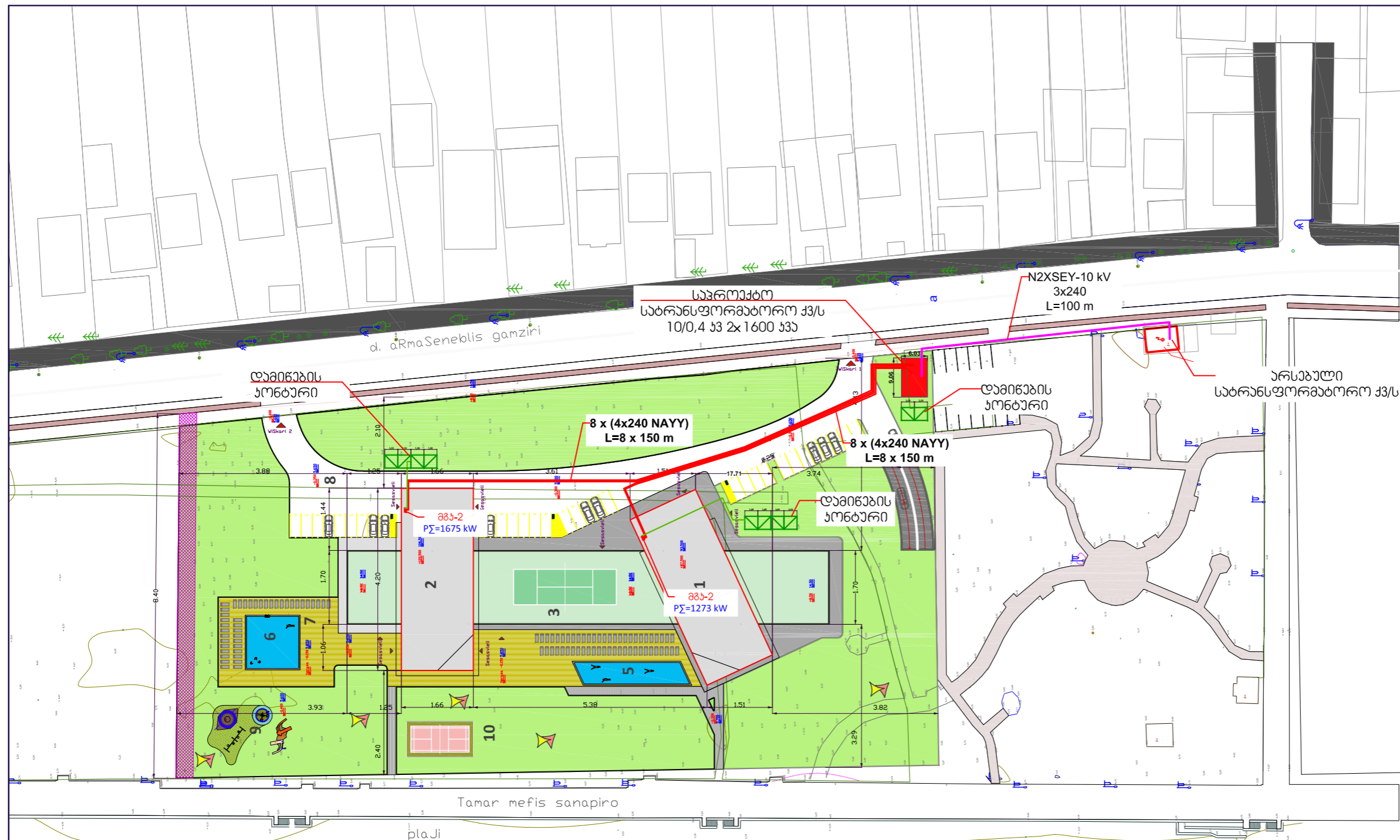
დირექტორი: მ.კომანდა

საინჟინრო-სამშენებლო

ა. ბერიძე

სტადია: მ.დ.მ პროექტი

ქობულეთი 2023 წ.



ელექტრომომარაგების ინფრასტრუქტურის კვლევა

- სავარაუდო კვების წყარო - არსებული სატრანსფორმატორო ქვესადგური
- გამტარი ხაზობრივი ნაგებობის ტიპოლოგია - მიწისქვეშა; კაბელის პარამეტრები NAXS2Y 10 kV 3x240RM/25 560 m
- დამხმარე ნაგებობის ტიპოლოგია - სატრანსფორმატორო ქვესადგური 10/0,4 კილოვოლტი ძაბვის, დადგმული სიმძლავრე 2x1600 კვ, ობიექტის მოთხოვნილი სიმძლავრე 2948 კვტ;
- ობიექტის სარეზერვო კვებისათვის გათვალისწინებულია მოეწყოს საგენერატორო შენობა, სადაც დამონტაჟდება 2x1600 კვ სიმძლავრის დიზელგენერატორი, რეზერვის ავტომატიური ჩართვით, რაც უზრუნველყოფს ობიექტის უწყვეტ ელექტრომომარაგებას;

განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის წყალმომარაგებისა და წყალარინების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზი. ქალაქ ქობულეთი დავით აღმაშენებლის გამზირი #297-ში არსებულ მიწის ნაკვეთისათვის (ს.კ 20.12.01.318;)

ქ. ქობულეთში დავით აღმაშენებლის გამზირზე #297-ში (ს.კ 20.12.01.318;) მდებარე მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილია 2 მადლივი კორპუსის 25 და 35 სართულის მშენებლობა, რომელშიც განლაგებული იქნება 840 აპარტნომერი, რესტორანი, სამზარეულო, სპა, ადმინისტრაცია და სხვადასხვა დანიშნულების ტექნიკური

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

საპროექტო ტერიტორიაზე გასანთავსებელი სასტუმრო ტიპის დანიშნულების შენობა ნაგებობა დაკომპლექტებულია სტანდარტული აპარტნომრებით სადაც 2 შენობა ნაგებობის სასტუმრო ტიპის აპარტნომრების საერთო რაოდენობაა 840 ერთეული: 25 და 35 სართული = 840 აპარტნომერი.

მოცულობების დაანგარიშებისათვის გამოყენებულია სააბაზანოს 3 სველი წერტილი; სამზარეულოს 2 სველი წერტილი,

სასტუმროს ტიპის შენობა-ნაგებობა		
#	სართულიანობა	ნომრების რაოდენობა
1.	25 და 35 სართულიანი 2 კორპუსი	840 აპარტნომერი
	სულ შენობა-ნაგებობა:	2 ერთეული
	სულ სართულიანობა:	25 და 35 სართული
	სულ აპარტნომრების რაოდენობა:	840 ერთეული

აპარტნომერი:

- ა - საპირფარეშო
- ბ - სამზარეულო

#	დასახელება	ხარჯი / ნორმა სულზე დდ/დ	საშუალოდ დდ/დ
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. სახანძრო უსაფრთხოება	1500 ლტ.	1500 ლტ.

დეტალური აღწერა					
საშუალო წყლის ხარჯი ერთ საცხოვრებელ ბინაზე მიღებულია			(300+450+400+300+450+200)=1800 ლტ.დდ/დ		
1800 ლტ.დდ/დ * 840 + 1500 = 1513500 ლტ.დდ/დ					
#	დასახელება	ლტ.დდ/დ	კბმ/დდ/დ	დიამეტრი	
				წყალი	წყალარინება
1.	სასტუმროს ტიპის შენობა-ნაგებობა	1513500	1514	150 მმ	200 მმ

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

საშუალო დღე-ღამური ხარჯი

$$Q_{დდ.საშ} = \frac{N \cdot n}{1000} \text{ მ}^3/\text{დდ.ს}$$

სადაც: N-არის მოსახლეობის რაოდენობა 1680 კაცი;

n-წყლისნორმა ერთსულ მოსახლეზე 350 ლიტრი/დღე;

$$Q_{დდ.საშ} = \frac{1680 \cdot 250}{1000} = 588.0 \text{ მ}^3/\text{დდ.ს} = 24.5 \text{ მ}^3/\text{სთ.} = 6.806 \text{ ლ/წმ}$$

მაქსიმალური დღე-ღამური ხარჯი, რომელიც მოსახლეობისათვის სასაჭირო

$$Q_{მაქ.დდ.ს}^{მოს} = K_{დდ.ს} \cdot Q_{დდ.ს}^{საშ}$$

$K_{დდ.ს}$ - დღე-ღამური უთანაბრობის კოეფიციენტი, მიიღება $K_{დდ.ს} = 1,2$

$$Q_{მაქ.დდ.ს}^{მოს} = 1,2 \times 588.0 \text{ მ}^3/\text{დდ.ს} = 705.6 \text{ მ}^3/\text{დდ.ს}$$

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

$$Q_{მაქ.დდ.ს} = 1,3 Q_{მაქ.დდ.ს}^{მოს} = 1,3 \times 588.0 \text{ მ}^3/\text{დდ.ს} = 764.4 \text{ მ}^3/\text{დდ.ს}$$

$K_{მავ.სთ.}$ -საათური უთანაბრობის კოეფიციენტი და გამოითვლება ფორმულით

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

$K_{მავ.სთ.}$ - საათური უთანაბრობის კოეფიციენტი და გამოითვლება ფორმულით

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

$\alpha_{მავ}$ - კოეფიციენტი, რომელიც შენობის კეთილმოწყობის ხარისხსა და კოეფიციენტი, რომელიც შენობის კეთილმოწყობის ხარისხსა და ადგილობრივ პირობებს ითვალისწინებს და მიიღება $\alpha_{მავ} = 1,2 \div 1,4$, ვიდრე $\alpha_{მავ} = 1,3$;

$\beta_{მავ}$ - კოეფიციენტი, რომელიც ცხრილი 2-დან აიღება მოსახლეობის რაოდენობის მიხედვით, ჩვენ შემთხვევაში $\beta_{მავ} = 1,4$, მაშინ

$$K_{მავ.სთ.} = 1,3 \times 1,4 = 1,82, \text{ ხოლო}$$

$$Q_{მავ.წმ} = 1,82 \times 3,255 = 5.92 \text{ ლ/წმ}$$

$Q_{საბ.წმ.}$ ხარჯზე იანგარიშება საპროექტო წნევიანი წყალდენი რეზერვუარამდე, ხოლო $Q_{მავ.წმ.}$ ხარჯზე - წყალსადენის ქსელი რეზერვუარის შემდეგ. ამასთანავე წყალსადენი სქესელ მოწოდება $Q_{მავ.წმ} + Q_{საბ.წმ.}$ ხარჯზე.

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

$q_{საბ.წმ.}$ - ერთი ხანძრის ჩასაქრობად საჭირო წყლის ხარჯი. იმავე ცხრილიდან მიიღება მოსახლეობის რაოდენობისა და განაშენიანების სართულიანობის მიხედვით და ჩვენ შემთხვევაში ტოლია $q_{საბ.წმ.} = 10 \text{ ლ/წმ}$.

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

$$Q_{მავ.წმ.} + q_{საბ.წმ.} = 15.92 \text{ ლ/წმ.}$$

ხოლო საპროექტო კორპუსის მოთხოვნა სართულებისა და ბინების გაანგარიშებით წყალმომარაგების მოცულობა განისაზღვრება **17.52 ლ/წმ. ანუ 1514 მ³/დ.დ**

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

ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორია ფართოდ/მასიურად გაშლილია და საპროექტო შენობა-ნაგებობები განაწილებულია შესაბამისი განაშენიანების მიხედვით, მიზანშეწონილი იქნება დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე მოხდეს საპროექტო სასტუმროს პირველ სართულზე ტექნიკური სართული მოწყობა სადაც განთავსებული იქნება ჰიდრავლიკური ტუმბოები, რომლებიც სართულებზე შესაბამისი მოთხოვნის მიხედვით ავტომატურად დატვირთვების გაანგარიშებით საჭიროების შემთხვევაში წყლის წნევის ცვალებადობის ან არასაკმარისად მიწოდების შემთხვევაში, სტაბილურად უზრუნველყოფს ყოველ სართულზე წყლის მიწოდებას.

ყოველივე ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, საპროექტო შენობა ნაგებობის წყლის მაქსიმალური მოთხოვნა არის 1514მ³/დ/დ, რომელსაც ესაჭიროება დ150მმ-იანი წყალმომარაგების მილით დაერთება და წყალმომარაგების უზრუნველყოფა, რაც უზრუნველყოფს 1514მ³/დ/დ -მდე წყალმომარაგების გამტარიანობას.

წყალარინების ქსელის დაერთება აღნიშნული დატვირთვებით რეკომენდირებულია დ200მმ-იანი წყალარინების მილით ცენტრალურ ქსელზე დაერთებით, რომელიც უზრუნველყოფს 1000კბმ/დ/დ სითხის გამტარიანობას, მაგრამ წყალარინების შემთხვევაში, როგორც წყალმომარაგების ნაწილში აუცილებელი იქნება შიდა წყალარინების ქსელის მოწყობა, შესაბამისი შემკრები წყალარინების ჭებით, რომლებსაც დახურული თუჯის სახურავები ექნება.

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

საპროექტო ტერიტორიის კვლევის შედეგად, აღნიშნული ტერიტორიის კომუნიკაციების შესწავლის შემდგომ, შეიძლება რეკომენდაციად ჩაითვალოს წყალმომარაგების მილის დაერთება დ150მმ-იანი წყლის მილით აღმაშენებლის ქუჩაზე არსებულ დ355მმ-იან წყალმომარაგების გამანაწილებელ ქსელზე დაერთებით, ხოლო წყალარინების მილი დ200მმ-იანი შესაძლებელი იქნება აღმაშენებლის ქუჩაზე წყალარინების ქსელზე არსებულ წყალარინების ჭაზე

სანიაღვრე - ჩამდინარე წყლების ჩართვა შესაძლებელი იქნება, საპროექტო ობიექტის მიმდებარედ არსებულ სანიაღვრე არხში, რომლებზეც შესაძლებელი იქნება საპროექტო ტერიტორიის წვიმის ჩამდინარე წყლის ჩაშვება.

საინჟინრო - საკონსულტაციო ჯგუფი
ს. ფიშინია სერგო ჭყონია



განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის გაზიფიცირების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული მომარაგების სქემის ანალიზი.

ქ. ქობულეთი დ. აღმაშენებლის გამზირი # 297: ს/კ:20,42,01,051

მოსაკვლევ საპროექტო ტერიტორიული ერთეული რომელზეც სამომავლოდ დაგეგმილია მრავალფუნქციური ობიექტის (აპარტოტელი) პროექტირება და მშენებლობა, მდებარეობს ქალაქ ქობულეთში დ. აღმაშენებლის გამზირი #297-ში, ზღვის სანაპირო პლიაჟის მიმდებარედ.

საკვლევ ტერიტორიის მომავალი გაზიფიცირების პროგრამის შემუშავებისა და სწორად დაგეგმვის მიზნით გაანალიზებული იქნა მიმდებარედ არსებული გაზომომარაგების ქსელის გეგმარება და გაზის მოცულობის მიწოდების შესაძლებლობის პოტენციალი, ამასთან ერთად შეჯამდა ნაკვეთის პერსპექტიული განაშენიანების გენგეგმის თანახმად ტერიტორიაზე დაგეგმილი შენობა-ნაგებობების ფუნქციური დანიშნულებისა და თბური ენერჯის მოთხოვნის, მოხმარების მიხედვით ბუნებრივი აირის შესაძლო ხარჯები. დამუშავებული გეგმით გაზის მთავარ მომხმარებელს წარმოადგენს აპარტოტელი სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი ერთეულები რომელსაც უნდა მოემსახუროს სასტუმროსათვის საჭირო სხვადასხვა დანიშნულების სივრცეებმა, როგორებიცაა (რესტორანი, კაფე, სპა, საცურაო აუზი სასტუმრო ნომრები).

დაგეგმილ საპროექტო ტერიტორიაზე გაზით მომარაგებისთვის საანგარიშო საათური მაქსიმალური მოხმარების მისაღებად გამოიყენება გეგმარების პირველადი მონაცემების სავარაუდო გაზის მომხმარებლების ტიპები და რაოდენობა. საპროექტო სასტუმრო/აპარტოტელის ტერიტორიაზე უნდა მოეწყოს დამხმარე შენობაში ცენტრალური საქვაბე, საიდანაც განაწილდება ყველა საცხოვრებელ ერთეულზე(ნომერი) თუ ობიექტზე ცხელი წყალი (რესტორანი. სპა აუზი), აპარტოტელის მთლიანი ფართი შეადგენს 5120 კვ.მ. საანგარიშო მაქსიმალური საათური გაზის მოხმარებისთვის საქვაბეში უნდა დამონტაჟდეს ორი ცალი სტაციონარი გამათბობელი ორივეს სიმძლავრე შეადგენს $Q_{max} = 114$ კუბ.მ/სთ, ასევე გათვალისწინებულია რესტორნის სამზარეულო სადაც დანადგარების ხარჯი შეადგენს $Q_{max} = 33$ კუბ.მ/სთ ხელსაწყოების ერთობლივი მოხმარების საანგარიშო კოეფიციენტის ($K1=114$) და სხვა ობიექტების რაოდენობის მიხედვით ერთობლივი მოხმარების კოეფიციენტების (ამ შემთხვევაში $K2=33$) გათვალისწინებით პიკური საათური გაზის ხარჯი შეიძლება დავთვალოთ შემდეგნაირად

$$Q_{max} = 114 * 33 = 147 \text{ კუბ.მ/სთ}$$

ზემოთ, შესაბამისი მახასიათებლებისა და დადგენილი ნორმატიული მოხმარების ხარჯების თანახმად, დასაგეგმი ობიექტის გაზის პიკური საანგარიშო საათური მოხმარება შეიძლება მივიღოთ $Q_{max} = 147$ კუბ.მ/სთ.

საპროექტო კომპლექსის გაზომომარაგების საწყის წერტილად უნდა მივიღოთ ბაგრატიონის ქუჩის მიმდებარედ, არსებული, შპს „სოკარ ჯორჯია გაზის“ კუთვნილი საშუალო წნევის 300 მმ მიწისქვეშა ფოლადის გაზსადენი, რომელიც ემსახურება ქობულეთში ბაგრატიონის, რუსთაველისა და აღმაშენებლის ქუჩების გაზით უზრუნველყოფას, კვლევის დამკვეთის მიერ მოწოდებული პირველადი მონაცემების საფუძველზე ზემოთ დათვლილი გაზის საათური საანგარიშო მაქსიმალური (პიკური) მოხმარების მიხედვით შედგენილია გაზგამანაწილებელი ქსელის შესაძლო ტრაექტორია. სქემაზე მითითებულია ასევე მილსადენების საანგარიშო დიამეტრები, არსებული საშუალო წნევის 300 მმ მიწისქვეშა გაზსადენიდან უნდა დაპროექტდეს 110 მმ მიწისქვეშა პოლიეთილენის საშუალო წნევის გაზსადენი, შიგა ქსელი უნდა მოეწყოს 63 მმ, მიწისქვეშა პოლიეთილენის გაზსადენებით, კონკრეტულ რესტორნის სამზარეულოსთან, სამომავლოდ გაზის ხარჯვის აღრიცხვისთვის მოსახერხებელ დია ადგილებზე 40 მმ ინდივიდუალური დგარის და აღრიცხვის კვანძების მოწყობის შესაძლებლობის გათვალისწინებით.

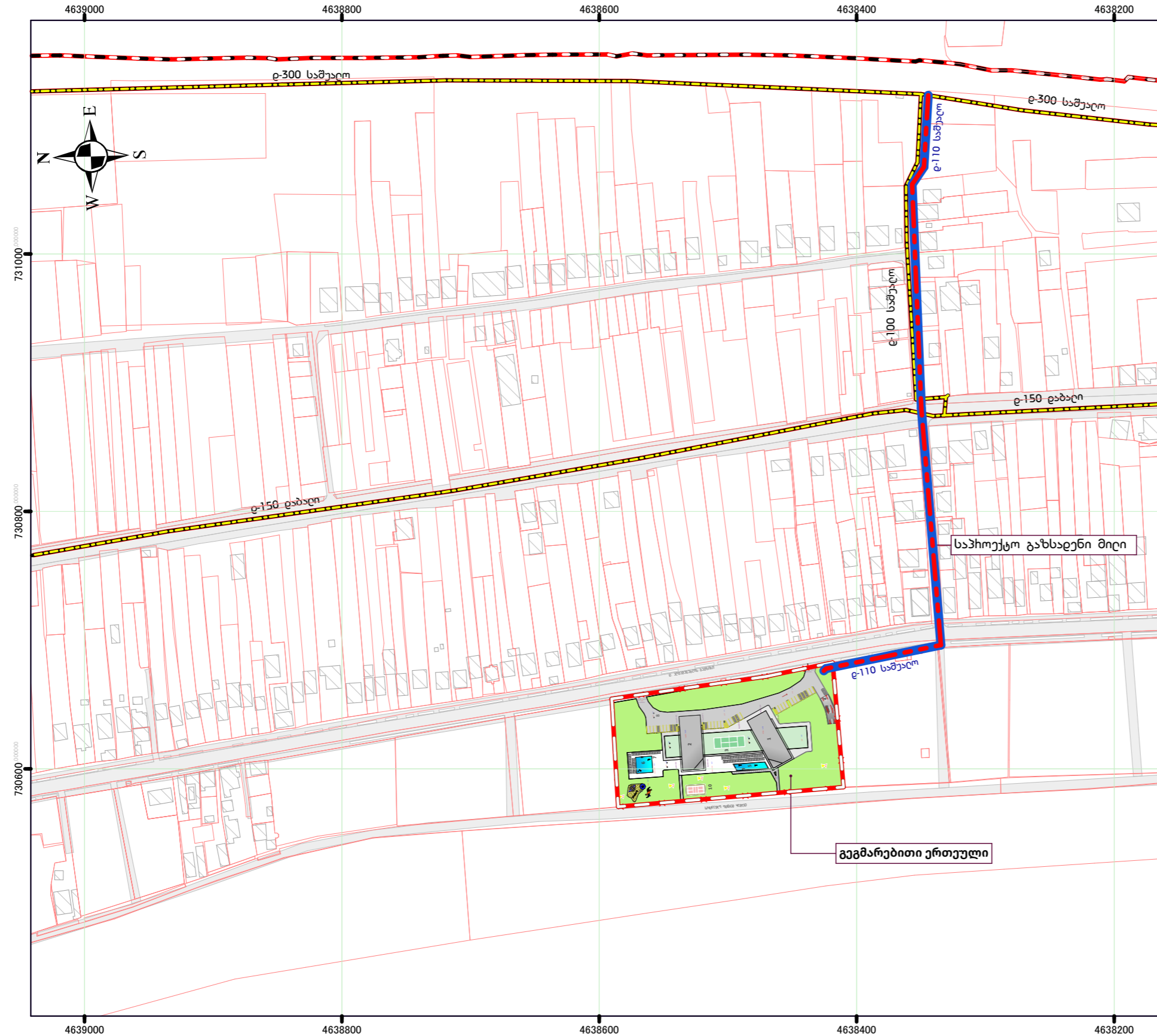
სამომავლოდ დასაგეგმი გაზსადენების ქსელის შესაძლო ტრაექტორიის სქემატური განაწილება იხილეთ დანართის სახით „გაზგამანაწილებელი ქსელის გეგმარება“

სპეციალისტი ბუნებრივი აირით გაზომომარაგების საკითხებში.





შემსრულებელი:

ჯანგულ წილოსანი

სამომავლოდ დასაგეგმი გაზსადენების ქსელის შესაძლო ტრაექტორიის სქემა



ლეგენდა:

-  ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საზღვარი
-  გეგმარებითი ერთეული
-  ახსებული გაზსადენი მილი
-  საპროექტო გაზსადენი მილი

შენიშვნა: საპროექტო გაზსადენი მილის სავალი სიგანე შეადგენს 500 მეტრს.



ფოტომონტაჟი სანაპიროს მხილავ

