

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია

სატუმროს ტიპის აპარტამენტები

ქალაქი ქობულეთი, დავით მესხიძის ქუჩა.

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20.42.21.131.

დამკვეთი: შპს „შატო კვირიკე“ (ს/ნ 246951259).

მისამართი: ქალაქი ქობულეთი, კლდიაშვილის ქ., №2.

ქობულეთი,
2025 წელი

სატიტულო გვერდი

ინიციატორი: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია, მის: ქალაქი ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზ. N141.

მიმწოდებელი: შპს „შატო კვირიკე“ (ს/ნ 246951259), მისამართი: ქალაქი ქობულეთი, კლდიაშვილის ქ., №2.

დაინტერესებული პირები:

- ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია.

საფუძველი: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 06 ივნისის №114.114251571 ბრძანება „ქ. ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.21.131) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

დოკუმენტზე მუშაობდნენ:

ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი

ლევან ბოლქვაძე - არქიტექტორი

ნოდარ ლამპარაძე - ინჟინერ-გეოლოგი

გია ბოლქვაძე - ბიოლოგიის დოქტორი

თემურ ვასაძე - ბიოლოგიის დოქტორი

გოგიტა შაინიძე - ფიზიკური გეოგრაფიის მაგისტრი, ტოპოგრაფი

ლაშა მიქელაძე - სოციოლოგი

ბიძინა ბიბილეიშვილი - ავტომობილების და საავტომობილო მეურნეობის ინჟინერი

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

სერგო ჭყონია - ფიზიკა ინფორმატიკა გამოთვლითი ტექნიკა დიპლომირებული სპეციალისტი, გეოსაინფორმაციო სისტემის, წყალმომარაგების ქსელის, მაღალტექნოლოგიურ

სხვადასხვა გამზომი მოწყობილობებით მონაცემების მართვისა და ანალიტიკის სპეციალისტი

ტარიელ გოგიჩაიშვილი - ინჟინერ-ელექტრიკოსი

სარჩევი

1. შემოკლებათა ახსნა	4
2. ტერმინთა განმარტება	4
3. შესავალი	6
4. საბაზისო მონაცემთა მატრიცა.....	7
4.1. ფიზიკური გარემო	10
4.2. უფლებრივი გარემო	34
5. განაშენიანების დეტალური გეგმის მონახაზი - კონცეფცია	45
5.1. ტექსტური ნაწილი - ანოტაცია.....	45
5.2. გრაფიკული ნაწილი	59
5.2.1. საბაზისო რუკა.....	59
5.2.2. ტერიტორიის გამოყენების რუკა.....	60
5.2.3. სიტუაციური რუკა.....	61
5.2.4. საზღვრების რუკა.....	62
5.2.5. საკუთრების ანალიზი	63
5.2.6. მიწის ფუნქციური დანიშნულება	64
5.2.7. გენერალური გეგმა.....	65
5.2.8. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა.....	66
5.2.9. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა.....	68
5.2.10. ტერიტორიის მიჯნის ზონების გეგმა.....	73
5.2.11. განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი	74
5.2.12. განაშენიანების ვიზუალიზაცია	75
6. გამოყენებული დოკუმენტები	77
7. დანართები	78

1. შემოკლებათა ახსნა

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებული შემოკლებები აიხსნება შემდეგნაირად:

- 1) ქობულეთი – ქობულეთი მუნიციპალიტეტი, საკუთარ ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში;
- 2) განაშენიანების მართვის რეგლამენტი – გეგმარებით ერთეულის განაშენიანების გეგმის (და/ან განაშენიანების დეტალური გეგმების) ტექსტური ნაწილი, შედგენილი გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად;
- 3) გდგ – განაშენიანების დეტალური გეგმა, კოდექსის 41-ე მუხლის შესაბამისად;
- 4) გეგმარებითი ერთეული – გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, წინამდებარე დავალებით არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 20.42.21.131) გდგ შემუშავებისთვის ინდივიდუალურად განსაზღვრული დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები;
- 5) გეგმების შემუშავების წესი – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“;
- 6) გის – გეოინფორმაციული სისტემა;
- 7) დაგეგმარება – სივრცის დაგეგმარება (პროექტირება);
- 8) დაგეგმვა – სივრცითი განვითარების დაგეგმვა და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვა;
- 9) დსს – კოდექსის მე-14 მუხლით გათვალისწინებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა“;
- 10) დღე – კალენდარული დღე, გარდა ტექსტში სპეციალურად მითითებულისა;
- 11) კვლევა – ხელშეკრულების ფარგლებში წინამდებარე დოკუმენტით განსაზღვრული პირობებით, მიმწოდებლის მიერ ჩატარებული გეგმების კონცეფციების შემუშავებისთვის საჭირო მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევა;
- 12) კოდექსი – „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი (N3213-რს, 2019 წ.);
- 13) მერია – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია;
- 14) მთავრობა – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა;
- 15) საკრებულო – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- 16) სამინისტრო – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო;
- 17) სამსახური – მერიის არქიტექტურისა და სივრცითი მოწყობის სამსახური;
- 18) სანაპირო ზოლი – შავი ზღვის სანაპირო ზოლი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გასწვრივ;
- 19) საპროექტო მომსახურება – წინამდებარე დავალების საფუძველზე დადგენილი გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და შემსყიდველისთვის მიწოდება;
- 20) საჯარო რეესტრი – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; 21) სგშ – გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება;
- 22) სნდწ – სამშენებლო ნორმები და წესები;
- 23) ძირითადი დებულებები – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“.

2. ტერმინთა განმარტება

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

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

- (7) ვიზუალიზაცია — დაგეგმილი თუ დაგეგმარებული წარმოსახვითი ფიზიკური გარემოს სხვადასხვა კომპიუტერული გრაფიკის გამოყენებით შექმნილი გრაფიკული გამოსახულება (სურათი, დიაგრამა და/ან ანიმაცია);
- (8) ზედა დონე — სივრცითი დაგეგმვის ტაქსონომიაში, შესაბამისი კვლევების და დაგეგმვის მაკრო ხასიათი და მიზნები, რომელიც აღწერს უფრო მეტად აბსტრაქტული ხასიათის მონაცემებს და მათ კორელაციებს; სადაც საერთო მიზნები და ამოცანების თავისებურებანი, როგორც წესი კონცენტრირებულია უფრო მეტად ფართო, მთლიან სისტემაზე;
- (9) ინტერეს-წერტილი — სივრცით დაგეგმვაში, ასევე ტოპოგრაფიასა და კარტოგრაფიაში, განსაზღვრული სივრცე ან ადგილმდებარეობა, გამოსახული ნივთიერ-წერტილის სახით, რომელიც კონკრეტული მიზნებისთვის (ადამიანთა მოღვაწეობის/საქმიანობის თვალსაზრისით) წარმოადგენს ინტერესის და/ან მიზიდულობის ობიექტს;
- (10) კომიუტერი — ადამიანი, რომელიც რეგულარულად გადაადგილდება საცხოვრებელი ადგილიდან დასახლებათმორის მანძილზე დაშორებული სამუშაოს/სასწავლებლის მიმართულებით. როგორც წესი 1 დღე-ღამის ინტერვალით;
- (11) კოსმოფოტო — სატელიტური გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
- (12) ლიდარი — მიწისზედა გამოყენებითი ფოტო-გრამმეტრიული მეთოდი, რომლისა საშუალებითაც გაიზომება მანძილი ობიექტამდე, მასზე ლაზერის სხივის მიწათებით;
- (13) ლიმიტაცია — გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებმაც დაგეგმვის მიზნების ფორმირებისას ინტერესთა შეჯერების პროცესი შეზღუდეს ან შეუძლებელი გახადეს;
- (14) მაკომპენსირებელი ღონისძიება — კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული ღონისძიება, რომელიც აუცილებელია ძირითადი დებულებებით დადგენილი კ¹/კ² ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისას.
- (15) მასშტაბი — ფიზიკურ გარემოში გაზომილი სხეულების გამოხატვის/გამოხაზვის დროს შემცირების ზომა. ასევე, რუკაზე, გეგმაზე ან სქემაზე მოცემული ხაზების სიგრძის შეფარდება ამ ხაზით გამოხატულ ნამდვილ სიგრძესთან. მასშტაბი სამი სახისაა: რიცხვითი, ხაზოვანი და სიტყვიერი;
- (16) ორთოფოტოგადაღება — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ- ან წვრილ-მასშტაბიანი ფოტოსურათი, რომელიც დისტანციური ზონდირების მეთოდით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;
- (17) საბაზისო რუკა — გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, ტერიტორიის სივრცითი განვითარებისა და ფიზიკური გარემოს ფორმირების, მათ შორის მიწათდაფარულობის (არსებული სურათის) ამსახველი, დაგეგმარების საბაზისო დოკუმენტი, რომელიც მზადდება ციფრული (ინტეგრირებული საინფორმაციო სისტემაში) და/ან ბეჭდური (კარტოგრაფიული გეგმის/რუკის) სახით;
- (18) საზოგადოებრივი სივრცე — განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, გზა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, ხეივანი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები და/ან მიწის ნაკვეთები, რომლებიც განკუთვნილია ან გადაცემულია საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის, მათ შორის საჯარო სერვიტუტის გამოყენებით;
- (19) საკვლევი არეალი — წინამდებარე დოკუმენტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის საჭირო კვლევების ჩატარების ტერიტორიული ფარგლები და/ან მონაცემების შეგროვების ინფორმაციული არე, რომელიც საწყის ეტაპზე ემთხვევა გეგმარებით ერთეულს და დამატებით დაზუსტდება განაშენიანების გეგმის კონცეფციების შეფასებისას, მერის/სამსახურის გადაწყვეტილებით;
- (20) საკოორდინატო ბადე — მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური ნიშნულების ერთობლიობა (WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში), გამოსახული ორთოგონალურ ბადეზე;
- (21) სამშენებლო პოტენციალი — ტერიტორიის განაშენიანებისა ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დროს, განაშენიანების მართვის რეგლამენტით მათთვის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი სიმჭიდროვეების და/ან განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა;
- (22) საცხოვრებელი სიმჭიდროვე — ქალაქთმშენებლობითი სიმჭიდროვის ნაირსახეობა, სამშენებლო ტერიტორიაზე საბალანსო ერთეულისთვის დადგენილი საცხოვრებელი ერთეულის მაქსიმალური დასაშვები რაოდენობა ან ამავე ტერიტორიის ყოველ 1 ჰა-ზე (სფ/ჰა) ან შენობაში (სფ/შ), დაგეგმვის ამოცანების შესაბამისად;
- (23) ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) გეგმა — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ-მასშტაბიანი (არაუმეტეს მ 1:10000) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინების გარეშე ასახავს ფიზიკურ გარემოს ინტერესებში;
- (24) ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) რუკა — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის წვრილ-მასშტაბიანი (მ 1:10000 მეტი) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;
- (25) უფლებრივი გარემო — საქართველოს ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით დადგენილი უფლებების ერთობლიობა, მათ შორის გამოხატული რეგლამენტებში, რეჟიმებში, ვალდებულებებში, საჯარო თუ კერძო ინტერესებში;
- (26) ფიზიკური გარემო — ბუნებრივი გარემოსა და კულტურული (ანთროპოგენური) გარემოს ერთობლიობა;
- (27) ფოტოგრამმეტრია — სამეცნიერო-ტექნიკური დისციპლინა, რომელიც გამოიყენება ობიექტების ფოტოგამოსახულების მიხედვით მათი ფორმების, ზომების, მდებარეობის და მსგავსი სივრცული მახასიათებლების განსაზღვრისთვის;
- (28) ფოტოფიქსაცია — ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს ასახვა ფოტოგადაღების მეთოდით, კონკრეტულ დროში მისი მდგომარეობის დაფიქსირების მიზნით;
- (29) ქვედა დონე — სივრცითი დაგეგმვის ტაქსონომიაში, შესაბამისი კვლევების და დაგეგმვის მიკრო ხასიათი და მიზნები, რომელიც ფოკუსირებულია უფრო მეტად ინდივიდუალური ხასიათის მონაცემებზე და თავისებურებებზე; სადაც დაგეგმვის მიზნები და ამოცანების თავისებურებანი, როგორც წესი, კონცენტრირებულია მთლიანის ნაწილებზე და მათ ფუნქციონირებაზე;
- ყველა სხვა ტერმინი, რაც მოცემულია ხელშეკრულების ან წინამდებარე დავალების ტექსტში და არაა განმარტებული ამ მუხლში, გამოიყენება კოდექსის, მისი ქვემდებარე ნორმატიული აქტებისა და შესაბამისი სფეროს მოქმედ კანონმდებლობაში გამოყენებული მნიშვნელობითა და/ან მიზნებით.

3. შესავალი

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავებულია „ქ. ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.21.131) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 06 ივნისის №114.114251571 ბრძანების საფუძველზე და თანდართული დავალების შესაბამისად.

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

კონცეფცია შედგენილია შემდეგი პრინციპების დაცვით:

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

4. საბაზისო მონაცემთა მატრიცა

ფიზიკური გარემო					
#	დარგი/სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი
1.	სივრცით				
1.1.	ორთოფოტოფიქსაცია	ქვედა დონეზე მაღალი გარჩევადობის აეროფოტო. პროექცია აგებული უნდა იყოს საქართველოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემაში.პროექციის აუცილებელი ელემენტებია: • საკოორდინატო ბადე (მასშტაბის შესაბამისი ბიჯით); • ინტერეს-წერტილები (დასახლებული პუნქტები; გზათა/ქუჩათა ქსელი; კულტურისა და დასვენების; რელიგიურ-საკულტო; ადმინისტრაციული და სხვა დაგეგმარებისთვის მნიშვნელოვანი ობიექტები), ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	ორთოფოტოგეგმა გადაღების თარიღი. იხ. გვერდი 10	საველე გადაღება. დასაშვებია საჯარო რეესტრის ან სხვა ნებისმიერი თავისუფალი რესურსის გამოყენება და/ან შეთავსება.	სერგო ჭყონია- ფიზიკა ინფორმატიკა გამოთვლითი ტექნიკა სპეციალისტი, გეოსაინფორმაციო სისტემის, მონაცემების მართვისა და ანალიტიკის სპეციალისტი;
1.2.	გეომორფოლოგიური	კონკრეტული ტაქსონომიური დონის შესაბამისი მასშტაბის საინჟინრო-გეოლოგიური მონაცემები. ბუნებრივი ან/და ტექნოგენური საფრთხეების შეფასების რუკა. საშიშროების რუკის საფუძველზე კონკრეტული ტერიტორიებისათვის ბუნებრივი ან/და ტექნოგენური რისკის შეფასება.	გეომორფოლოგიური კვლევის ანგარიში იხ. გვერდი 11	საველე დაკვირვება დასაშვებია რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების გამოყენება.	ნოდარ ლამპარაძე - ინჟინერ-გეოლოგი
1.3.	სეისმოლოგია	სეისმური დარაიონების მონაცემები, ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	გეომორფოლოგიური კვლევის ანგარიში იხ. გვერდი 11-12	მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტების შესაბამისად. დასაშვებია რელევანტური სამეცნიერო ატლასების/კვლევების გამოყენება.	ნოდარ ლამპარაძე - ინჟინერ-გეოლოგი
1.4.	კლიმატი	ქვედა დონეზე - კლიმატის მიკროდარაიონების მონაცემები. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში- ინსოლაცია (საჭიროების შემთხვევაში).	მონაცემები იხ. გვერდი 12-15	ქვედა დონეზე - მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტები.	გია ბოლქვაძე - ბიოლოგიის დოქტორი თემურ ვასაძე - ბიოლოგიის დოქტორი
1.5.	ბუნებრივი ფასეულობები	• ბუნებრივი მემკვიდრეობის, მათ შორის, მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების მონაცემები, ტაქსონომიური დონის შესაბამისად. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში - ხეების აღწერა (საჭიროების შემთხვევაში)	საველე კვლევა იხ. გვერდი 15	დარგობრივი გეგმის/ კანონმდებლობის შესაბამისად.	გია ბოლქვაძე - ბიოლოგიის დოქტორი თემურ ვასაძე - ბიოლოგიის დოქტორი
1.6.	კულტურული ფასეულობები	• კულტურული მემკვიდრეობის მონაცემები, მათ შორის ყველა სახეობის, ეროვნული და საერთაშორისო მნიშვნელობის ძეგლი; ზოგადი დამცავი ზონები; გამოვლენილი ღირებული მატერიალური და არამატერიალური ობიექტები.	საველე კვლევა იხ. გვერდი 15	დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად. დამატებით საველე ვერიფიცირება.	ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი
1.7.	ეკოლოგია	• ჰაერის, წყლის, ნიადაგის მდგომარეობა, აკუსტიკური რეჟიმი; ბუნებრივი რესურსების გამოყენება; ნარჩენების მართვა.	ეკოლოგიის კვლევის ანგარიში იხ. გვერდი 15-18	დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად. დამატებით საველე ვერიფიცირება.	გია ბოლქვაძე - ბიოლოგიის დოქტორი თემურ ვასაძე - ბიოლოგიის დოქტორი
1.8.	გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 18	დავალება მოსამზადებელი კვლევის ჩატარებაზე.	ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი
1.9.	მიწათდაფარულობა	მიწათდაფარულობა (სარეკომენდაციო) 1. ურბანიზებული (საქალაქო, სადაბო, სასოფლო ნაშენი ტერიტორიები მწვანე მშენებლობის ჩართვით): 1.1. დასახლებები; 1.2. სოციალურ-კულტურული ობიექტები (კომპლექსები და ცენტრები); 1.3. კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები; 1.4. სამრეწველო და სამშენებლო; 1.5. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა; 1.6. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა; 1.7. ლოგისტიკური-სასაწყობო; 1.8. ნარჩენების მართვის ობიექტები; 1.9. სპეციალური. 2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების: 2.1. მემინდვრეობა; 2.2. მეცხოველეობა; 3. ბუნებრივ-ლანდშაფტური: 3.1. ტყით დაფარული;	იხ. გვერდი 18-19	დასაშვებია საჯარო რეესტრის ან სხვა ნებისმიერი თავისუფალი რესურსის გამოყენება და/ან შეთავსება.	ლევან ბოლქვაძე - არქიტექტორი

		3.2. ტყით დაუფარავი; 3.3. წყლის ობიექტები; 4. დეგრადირებული (ბრაუნფილდ) და გამოუყენებელი ტერიტორიები; სხვა ტერიტორიები (ტერიტორიები, რომელთა ფუნქციური პროფილი უცნობია ან დადგენილი არ არის).			
1.10.	მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	იხ. გვერდი 19	მიწათდაფარულობა	ლევან ბოლქვაძე - არქიტექტორი
1.11.	ნაშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	იხ. გვერდი 20	მიწათდაფარულობა	გოგიტა შაინიძე - ფიზიკური გეოგრაფიის მაგისტრი, ტოპოგრაფი
1.12.	უშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	იხ. გვერდი 20	მიწათდაფარულობა	გოგიტა შაინიძე - ფიზიკური გეოგრაფიის მაგისტრი, ტოპოგრაფი
1.13.	საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე	ბინა ტერიტორიაზე (ბ/ჰა)	იხ. გვერდი 20	საველე კვლევა	ლევან ბოლქვაძე - არქიტექტორი
1.14.	განაშენიანების სტრუქტურისა და ფუნქციური დანიშნულების კვლევა	კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 20-26	საველე კვლევა	ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი
2.	ინფრასტრუქტურა				
2.1.	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის ზრდის, შენობა-ნაგებობების ფუნქციისა და განთავსების არსებითი ცვლილების, სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების ცვლილების და სხვა მსგავს შემთხვევებში სატრანსპორტო კვლევის ჩატარება სავალდებულოა განაშენიანების დეტალური გეგმისთვისაც, თუ ზემდგომ დოკუმენტებში მსგავსი კვლევა არ განხორციელებულა. ქსელში ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების ელემენტებისა (გარდა განაშენიანების გეგმებისა): • კატეგორია, დანიშნულება და ფიზიკური მდგომარობა; • გამტარი ხაზოვანი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, გვირაბი, ესტაკადა); • სატრანსპორტო ტერმინალების (მათ შორის საწვავით გასამართი სადგურები, ავტოსადგომები) და სხვა დამხმარე შენობა-ნაგებობების მომსახურების რადიუსები. • დამატებით: • საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ხელმისაწვდომობა; • საჯარო ავტოპარკირება; • ქვეითთა გადაადგილება; • მგზავრობაზე დახარჯული დრო; • და სხვა, დაგეგმის საჭიროებიდან გამომდინარე.	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 27- 28	საველე კვლევა	ზიძინა ზიბილეიშვილი - ავტომობილების და საავტომობილო მეურნეობის ინჟინერი
2.2.	საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	მომარაგების და/ან არინების ქსელი, ინდენტიფიცირებული სახეობის მიხედვით (წყალმომარაგება და წყალარინება; ელექტრომომარაგება; ბუნებრივი აირითი მომარაგება), ტექნოლოგიური დონის შესაბამისად. ქსელში ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია (გარდა განაშენიანების გეგმებისა): • გამტარი ხაზოვანი ნაგებობის ტიპოლოგია (ხიდი, მილი, არხი, ტრანშეა და მსგ.) • კატეგორია, დანიშნულება; • სიმძლავრის (გამტარუნარიანობის) მონაცემები.	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 28-33	საველე კვლევა	ირაკლი ზურჭულაძე - ინჟინერ-ეკონომისტი, ნავთობისა და გაზის საპროექტო და სახარჯთაღრიცხვო განხრით სპეციალისტი; სერგო ჭყონია- ფიზიკა ინფორმატიკა გამოთვლითი ტექნიკის გეოსაინფორმაციო სისტემის, წყალმომარაგების ქსელის, მაღალტექნოლოგიურ სხვადასხვა გამზომი მოწყობილობებით მონაცემების მართვისა და ანალიტიკის სპეციალისტი; ტარიელ გოგიჩაიშვილი - ინჟინერ-ენერგეტიკოსი
2.3.	სოციალური ინფრასტრუქტურა	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია (გარდა განაშენიანების გეგმებისა): • ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების ობიექტები, • რელიგიური და/ან საკულტო ობიექტები ობიექტები	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 34	საველე კვლევა	ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი

3.	სოციალურ-ეკონომიკური მონაცემები				
3.1.	მოსახლეობის რაოდენობა	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: მოსახლეობის რაოდენობის საშუალო მაჩვენებელი;	იხ. გვერდი 34	საქსტატი	ლევან ბოლქვაძე - არქიტექტორი
3.2.	მოსახლეობის სიმჭიდროვე	საერთო სიმჭიდროვე - ადამიანი გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორიაზე (კაცი/ჰა)	იხ. გვერდი 34	ანალიზის შედეგად	ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი
უფლებრივი გარემო					
#	მონაცემთა სფერო	მახასიათებელი	შედეგი	წყარო	შემსრულებელი
4.	საკადასტრო მონაცემები				
4.1.	ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული საზღვრების მონაცემები	საზღვრების დადგენის (დელიმიტაცია) და ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების და ოქმების მონაცემები (საჭიროების შემთხვევაში).	თემატური გეგმა იხ. გვერდი 34-35	საჯარო რეესტრი	გოგიტა შაინიძე - ფიზიკური გეოგრაფიის მაგისტრი, ტოპოგრაფი
4.2.	დაცული და/ან სპეციალური ტერიტორიების საზღვრების მონაცემები	საზღვრების დადგენის (დელიმიტაცია) და ადგილზე დაფიქსირების (დემარკაცია) სამართლებრივი აქტების და ოქმების მონაცემები (საჭიროების შემთხვევაში).	თემატური გეგმა და მონაცემები იხ. გვერდი 35	საჯარო რეესტრი	გია ბოლქვაძე - ბიოლოგიის დოქტორი თემურ ვასაძე - ბიოლოგიის დოქტორი
4.3.	მიწის ნაკვეთების მონაცემები	მიწის ნაკვეთის საკუთრებების ტიპები და მესაკუთრეების (დაჯგუფებული) მონაცემები.	საკადასტრო მონაცემები იხ. გვერდი 36	საჯარო რეესტრი	გოგიტა შაინიძე - ფიზიკური გეოგრაფიის მაგისტრი, ტოპოგრაფი
5.	სამართლებრივი აქტების მონაცემები				
5.1.	სივრცის დაგეგმარების და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: - გეგმის რეკვიზიტები; - ძირითადი პირობები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 37-39	დარგობრივი კანონმდებლობა/გეგმები	ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი
5.2.	დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: - გეგმის რეკვიზიტები; - შემზღუდავი პირობები/რეჟიმები. ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 37-39	დარგობრივი კანონმდებლობა/გეგმები	ირაკლი ემირიძე - არქიტექტორი, ურბანისტი
5.3.	კანონების/კანონქვემდებარე აქტების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: - აქტის რეკვიზიტები; - ძირითადი პირობები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 37-39	დარგობრივი კანონმდებლობა/გეგმები	ლევან ბოლქვაძე - არქიტექტორი
5.4.	ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: ტექნიკური რეგლამენტების რეკვიზიტები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 37-39	დარგობრივი კანონმდებლობა/გეგმები	ლევან ბოლქვაძე - არქიტექტორი
6.	დაინტერესებულ პირთა მონაცემები				
6.1.	დაინტერესებულ პირთა მოსაზრებები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: მაცხოვრებლების ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 39-44	სოციოლოგიური კვლევა, მათ შორის ინტერნეტ მეთოდით.	ლაშა მიქელაძე - სოციოლოგი
6.2.	სახელმწიფო და ადგილობრივი ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: - ზოგადი მოსაზრებები; - დაინტერესების ქვეშ არსებული ტერიტორიების მიმართ პირობები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 43	სოციოლოგიური კვლევა, მათ შორის ინტერნეტ მეთოდით.	ლაშა მიქელაძე - სოციოლოგი

4.1. ფიზიკური გარემო

1. სივრცითი

1.1. ორთოფოტოფიქსაცია



გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 1 მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდით: 20.42.21.131.

1.2. გეომორფოლოგია

გეომორფოლოგიურად სამშენებლო ტერიტორია მიეკუთვნება რეგიონალური ერთეულის, კოლხეთის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ ნაწილს, რომელიც წარმოდგენილია ვაკე რელიეფით.

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

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

სგე (ფენა) 1 – ნაყარი გრუნტი - თიხნარის და კენჭების ნარევი. სიმძლავრე 1,20-1,30

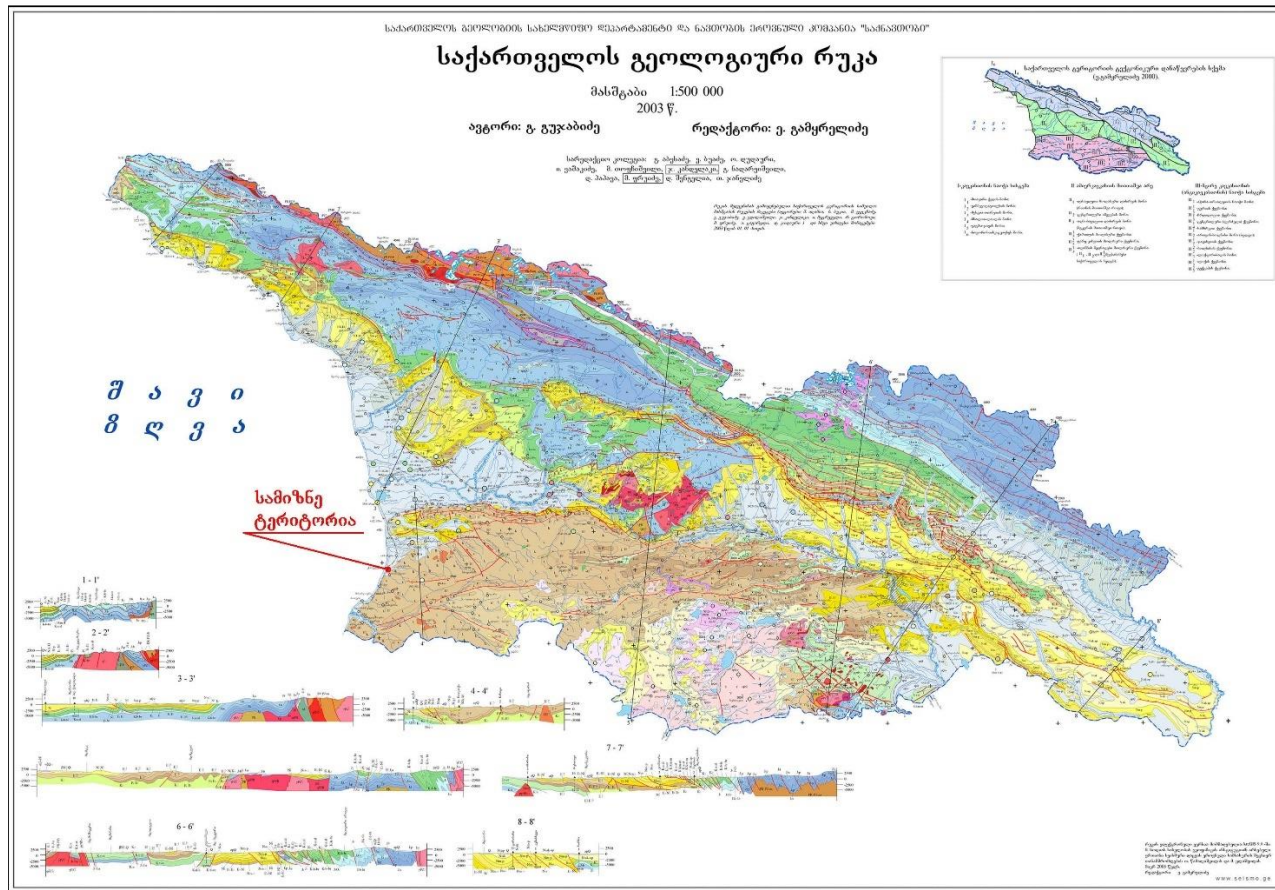
მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.

სგე (ფენა) 2 – თიხნარი, ნახევრად მყარი კონსისტენციის, მოყვითალო-მოყავისფრო ფერის. სიმძლავრე 4,70-4,80 მ-ის ფარგლებშია (დაძიებული). გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.

გრუნტის წყლები ჰაზურდილებში 6 მ. სიღრმეებზე არ გამოვლენილა.

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

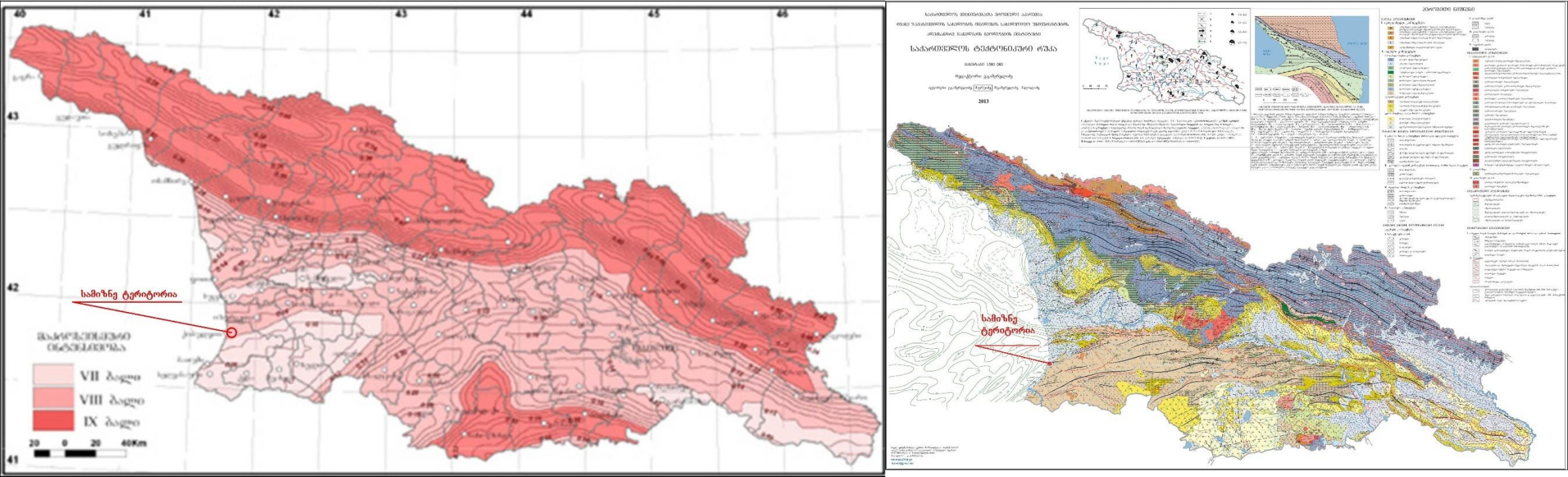
საინჟინრო-გეოლოგიური ანგარიში მოცემულია დანართებში.



1.3. სეისმოლოგია

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს 8 ბალიან ზონაში (ტექნიკური რეგლამენტი - „სეისმომედეგი მშენებლობა“, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილება).

სეისმიური საშიშროების რუკა - მაქსიმალურ ჰორიზონტალურ აჩქარებასა და ბალებში



სეისმური საშიშროების რუკის დანართის ამონარიდი

	დასახლებული პუნქტი	მხარე	მუნიციპალიტეტი	საკრებულო	A-სეისმურობის განზომილებო კოეფიციენტი	ბალი (MSK64 სკალა)
573	ქ. ქობულეთი	აჭარა	ქობულეთის	ქ. ქობულეთი	0.13	8

1.4. კლიმატი

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „სამშენებლო კლიმატოლოგია“ -ს მიხედვით:

ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა: -16;

ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა: +41;

ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა: +13,4;

ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში): 81%

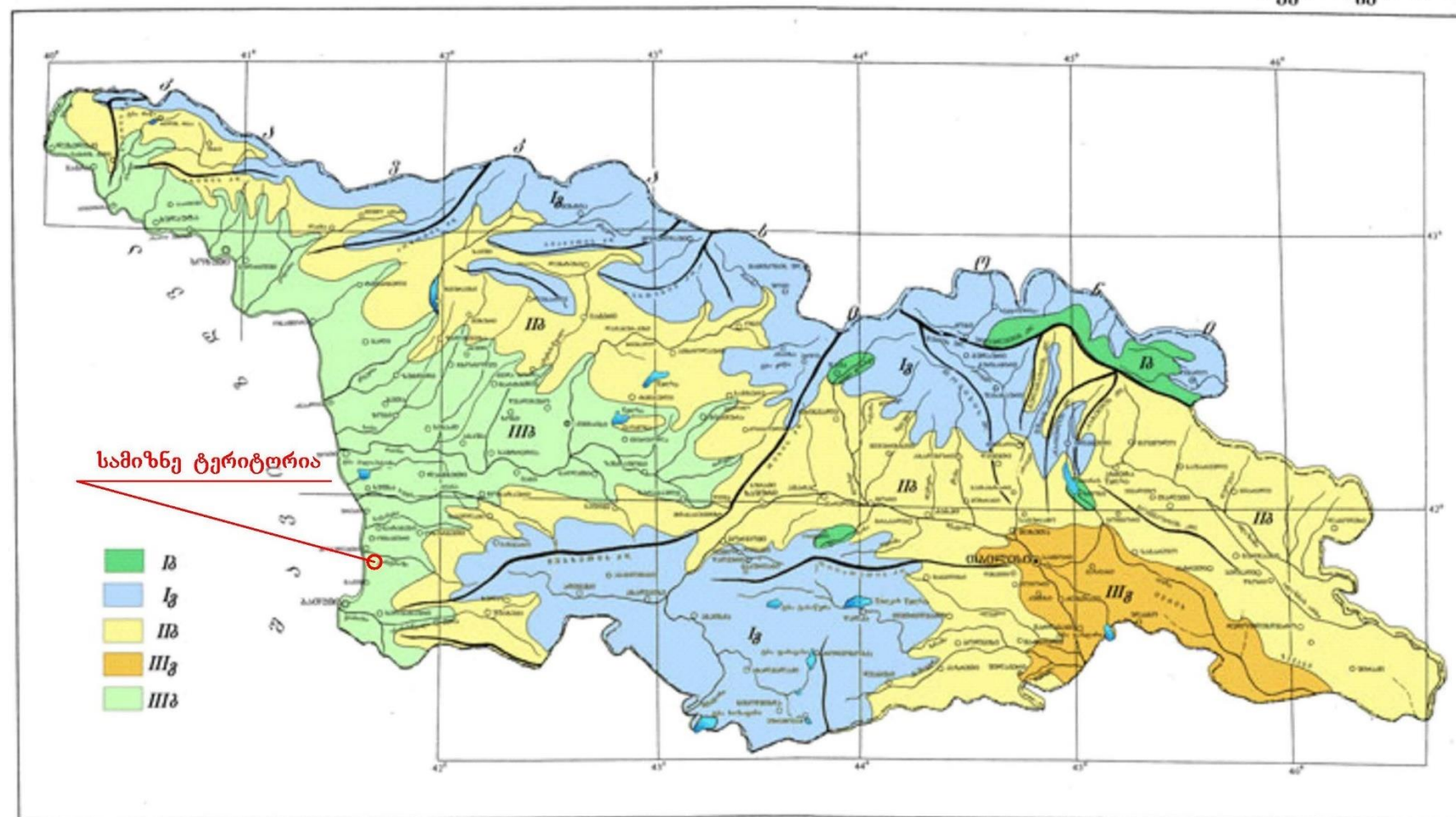
ნალექების რაოდენობა წელიწადში: 2352 მმ;

ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში: 240 მმ;

ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში: 1304 მმ;

თოვლის საფარის წონა: 0.5 კკა;

თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი: 7.



სამშენებლო-კლიმატური რაიონების მახასიათებლები

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

სამშენებლო-კლიმატური დარაიონება

(ამონარიდი)		ცხრილი 3	
N	პუნქტების დასახელება	კლიმატური რაიონები და ქვერაიონები	
1	2	3	
144	ქობულეთი	IIIb	

მზის ამოსვლის (ა) და ჩასვლის (C) საშუალო მზიური დრო თვის 15 რიცხვისათვის (საათი, წუთი)
(ამონარიდი) ცხრილი 9

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

ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა

(ამონარიდი) ცხრილი 13

N	პუნქტების დასახელება	გარე ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა, %													საშ. ფარდ. ტენიანობა 13 საათზე		ფარდ. ტენია-ნობის საშ. დღელამური ამპლიტუდა	
		იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	წლის საშუალო	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
144	ქობულეთი	80	80	79	80	82	80	80	82	84	84	82	80	81	69	71	16	21

ჰაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა

(ამონარიდი) ცხრილი 12

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

თოვლის საფარი

(ამონარიდი) ცხრილი 17

N	პუნქტების დასახელება	თოვლის საფარის წონა, კგა	თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი	თოვლის საფარის წყალშემცველობა, მმ
1	2	3	4	5
144	ქობულეთი	0,50	7	-

გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე, სმ					
(ამონარიდი)			ცხრილი 20		
N	პუნქტების დასახელება	თიხოვანი და თიხნარი	წვრილი და მტვრისებრი ქვიშის ქვიშნარი	მსხვილი და საშ. სიმსხ-ვილის ხრეშისებური ქვიშის	მსხვილნატეხი
1	2	3	4	5	6
144	ქობულეთი	0	0	0	0

ქარის მახასიათებლები																									
(ამონარიდი)													ცხრილი 19												
N	პუნქტების დასახელება	ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი 1,5,10,15,20 წელიწადში ერთხელ, მ/წმ					ქარის მიმართულების განმეორებადობა (%)იანვარი, ივლისი								ქარის საშუალო უდიდესი და უმცირესი სიჩქარე, მ/წმ		ქარის მიმართულებისა და შტილის განმეორებადობა (%) წელიწადში								
		1	5	10	15	20	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	იანვარი	ივლისი	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	შტილი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
144	ქობულეთი	18	22	24	25	26	2/3	36/8	15/11	8/10	7/9	23/40	5/17	4/2	4,4/1,5	5,1/1,7	2	23	13	8	7	30	11	6	20

1.5. ბუნებრივი ფასეულობები

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

1.6. კულტურული ფასეულობები

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

1.7. ეკოლოგია

ჰაერი და ხმაურის გავრცელება (აკუსტიკური რეჟიმი)

ქალაქ ქობულეთში და საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად ატმოსფერული ჰაერის ხარისხის მონიტორინგს ავტომატური სადგურები არ არის წარმოდგენილი, უახლოესი დასახლებული პუნქტი, სადაც გაზომვები (როგორც ინდიკატორული ასევე ავტომატურ სადგურზე) წარმოებს ქალაქი ბათუმია.

ქალაქ ქობულეთში ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების მსხვილი წყაროები წარმოდგენილი არაა. ატმოსფერული ჰაერის მთავარ დამბინძურებლად შეიძლება მივიჩნიოთ ქალაქის ტერიტორიაზე მოძრავი ავტოტრანსპორტი, რომელიც, ზოგადად, ერთერთი მთავარი ფაქტორია ატმოსფერული ჰაერის მავნე ნივთიერებებითა და ხმაურით დაბინძურების თვალსაზრისით.

გარდა ავტოტრანსპორტისა ქალაქ ქობულეთში ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების გაფრქვევა ხდება ისეთი ობიექტებიდან, როგორებიცაა: სამშენებლო მასალების წარმოების ობიექტები; ავტომობილების ტექ. მომსახურებისა და რემონტის ობიექტები; კვების პროდუქტების და პურ-ფუნთუშეულის წარმოების ობიექტები; საწვავის შენახვა და რეალიზაციის, თხევადი ან/და ბუნებრივი აირის საცავები და ტერმინალები, ბენზინგასამართი სადგურები; ლითონის ან/და მეტალო-პლასტმასის დამუშავების, ლითონების შედუღების ან/და აირული ჭრის ობიექტები; სამშენებლო მასალების, ბეტონის ან/და ბეტონის ნაკეთობების წარმოების ობიექტები; ქვის სველი და მშრალი მეთოდით დამუშავების ობიექტები; ხის დამუშავების, ავეჯისა და ქაღალდის წარმოების ობიექტები; სოფლის მეურნეობის (მეფრინველეობის, სოფლის მეურნეობის კვების პროდუქტების წარმოების) ობიექტები.

მოცემული ობიექტების ფუნქციონირების შედეგად ატმოსფერულ ჰაერში გამოიყოფა ისეთი ნივთიერებები როგორებიცაა: მყარი ნივთიერებები, მტვერი (შეწონილი ნაწილაკები), ჭვარტლი, აბრაზიული მტვერი, რკინის ოქსიდები, ცემენტის მტვერი, შედუღების აეროზოლი, გოგირდის ორჟანგი, გოგირდწყალბადი, აზოტის ჟანგეულები, ნახშირჟანგი, ნახშირწყალბადები, ბენზოლი, მეთანი, ნაჯერი ნახშირწყალბადები (C6-C10), ნაჯერი ნახშირწყალბადები (C1-C5), ნაჯერი ნახშირწყალბადები (C12-C19), აქროლადი ორგანული ნაერთები, ტყვია, სპილენძი, ნიკელი, ნახშირორჟანგი და სხვა.

უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის სიახლოვეს ატმოსფეროში მავნე ნივთიერებებისა და ხმაურის გავრცელების მასშტაბური წყაროები წარმოდგენილი არაა. საპროექტო ტერიტორიის სიახლოვეს დამბინძურებელი ნივთიერებების გავრცელება ძირითადად საავტომობილო გზაზე არსებული საავტომობილო ნაკადებიდან ხდება (საპროექტო მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება მოძრაობის დაბალი ნიტენსივობის დ. კლდიაშვილის ქუჩა და ჩიხი), რომელიც ასევე ხმაურის გავრცელების მთავარი წყაროა.

პროექტის განხორციელებისას ატმოსფერულ ჰაერზე ზემოქმედება ძირითადად ინფრასტრუქტურის მოწყობასთან იქნება დაკავშირებული - მიწის სამუშაოები, სატვირთოების გადაადგილება, სხვადასხვა ტექნიკა-დანადგარების გამოყენება, ბეტონის სამუშაოების წარმოება და სხვა. თუმცა, პროექტის განხორციელების შედეგად მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება არ იქნება მუდმივი ხასიათის. მშენებლობის პერიოდის განმავლობაშია მოსალოდნელი ატმოსფერულ ჰაერის ხარისხზე ზემოქმედება, რაც გამოხატული იქნება ფონური მდგომარეობის მცირედით გაუარესებაში და მიმდებარე ტერიტორიებზე ხმაურის დონის მატებაში.

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

ზედაპირული და მიწისვეშა წყლები

გარემოს კომპონენტებიდან, დაგეგმილი სამუშაოების მიმართ ერთერთი ყველაზე მგრძნობიარე რეცეპტორი წყლის გარემოა. საპროექტო ტერიტორიიდან მდინარე კინკიშამდე მანძილი 300მ.-ია, მდინარე კინტრიშამდე - 700 მ, მდინარე დელვამდე 650 მ, შავ ზღვამდე 1,4 კმ, ტერიტორიაზე გრუნტის წყლები, წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასებით მიწის არსებული ზედაპირიდან 6 მ-ის სიღრმეებზე არ გამოვლენილა.

წყლის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედება შეიძლება უკავშირდებოდეს სამშენებლო სამუშაოების არასწორ წარმართვას, დაუდევრობას, სამშენებლო სტანდარტების დარღვევას, ტექნიკის გამართულობის უგულვებელყოფას, ნარჩენების არასათანადო მართვას და სხვა. აღნიშნულმა არასათანადოდ მართულმა პროცესებმა შეიძლება გამოიწვიოს წყლის გარემოს დაბინძურება. დაბინძურების რისკები მაღალია უშუალოდ მოსამზადებელი სამშენებლო სამუშაოების წარმოების პერიოდში, შესაბამისად მნიშვნელოვანია, რომ აღნიშნულ ეტაპებზე დაგეგმილი სამუშაოების წარიმართოს მკაცრი კონტროლისა და სტანდარტების დაცვის ქვეშ.

საპროექტო ობიექტის ფუნქციონირების ეტაპზე წყლის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების რისკები მინიმალურია. პროექტი ითვალისწინებს შესაბამისი საკანალიზაციო ქსელის მოწყობას, რომელიც ქალაქ ქობულეთის არსებულ ცენტრალიზებულ საკანალიზაციო სისტემას დაუკავშირდება.

ნიადაგი და გრუნტი

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

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

მოხსნილი ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის დასაწყობება განხორციელდება სათანადო პირობების დაცვით, საპროექტო ტერიტორიაზე (ან მიმდებარედ) გამოყოფილ სპეციალურ ადგილას. ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის შენახვა მოხდება იმგვარად რომ ნაყარი, დაცული იყოს წარეცხვისაგან წყალამრიდი არხების მოწყობით. დასაწყობებული ნიადაგი გამოყენებული იქნება ობიექტისთვის შერჩეული ტერიტორიის სარეკულტივაციო სამუშაოებისთვის.

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

ნარჩენების მართვა

პროექტის განხორციელების პერიოდში მოსალოდნელია სხვადასხვა სახეობისა და რაოდენობის ნარჩენების წარმოქმნას. სამუშაოების განხორციელებისას მოსალოდნელია საყოფაცხოვრებო, შესაფუთი მასალების და სამშენებლო ნარჩენების წარმოქმნა. ნარჩენების წარმოქმნა ასევე მოსალოდნელია ტერიტორიის სამშენებლოს მომზადების პერიოდში.

ყველა სახის წარმოქმნილი ნარჩენის სათანადო მართვას საჭიროებს, რათა მინიმუმამდე იქნეს დაყვანილი გარემოს დაბინძურება. ნარჩენების არასწორმა მართვამ შეიძლება დააბინძუროს გარემოს სხვადასხვა კომპონენტები. სამუშაოების წარმართვა უნდა განხორციელდეს ნარჩენების მართვის კოდექსისა და მისგან გამომდინარე ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნების მკაცრი დაცვით.

ნარჩენების მართვის კოდექსის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 1 აპრილის N159 დადგენილების „ტექნიკური რეგლამენტი - მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვებისა და დამუშავების წესის“ მოთხოვნების შესაბამისად, მუნიციპალიტეტები ვალდებული არიან უზრუნველყონ, მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვება და ამ მიზნით მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვების სისტემის გამართული ფუნქციონირება. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე წარმოქმნილი მუნიციპალური ნარჩენების მართვაზე პასუხისმგებელია ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია და მის დაქვემდებარებაში არსებული ა(ა)იპ „ქობულეთის სანდასუფთავება“. შენობის ფუნქციონირებისას ტერიტორიას მოემსახურება აღნიშნული სამსახური, ხოლო პროექტის განხორციელების პერიოდში წარმოქმნილი ნარჩენები შესაძლებელია შემდეგი მართისთვის ა(ა)იპ „ქობულეთის სანდასუფთავებას“ გადაეცეს, ან ხელშეკრულება გაფორმდეს სხვა, შესაბამისი ნებართვის მქონე კომპანიასთან.

წარმოქმნილი მუნიციპალური, ან მსგავსი შემადგენლობის ნარჩენების განთავსება განხორციელდება ოზურგეთის ან ბათუმის მუნიციპალურ ნაგავსაყრელებზე. თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ უახლოეს პერიოდში ექსპლუატაციაში შევა ახალი რეგიონული ნაგავსაყრელი, რომელიც ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცეცხლაურის ტერიტორიაზეა განთავსებული და მოემსახურება აჭარის რეგიონს. პროექტის განხორციელების პერიოდში წარმოქმნილი სამშენებლო ნარჩენების განთავსება მოხდება სპეციალურ, სამშენებლო ნარჩენებისთვის განკუთვნილ კონტეინერებში. კონტეინერების ტრანსპორტირება და დაცლა განხორციელდება კონტრაქტორი კომპანიის მიერ.

უნდა აღინიშნოს, რომ ნარჩენების მართვის კოდექსის 21-ე მუხლის 51 პუნქტის თანახმად ინერტული ნარჩენები, რომლებიც გამოსადეგია ამოვსების ოპერაციებისთვის ან მშენებლობის მიზნებისთვის, შესაძლებელია არ განთავსდეს ნაგავსაყრელზე, თუ ისინი, სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებით, ამოვსებითი ოპერაციებისთვის ან პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის მიზნებისთვის იქნება გამოყენებული. აღნიშნული მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ობიექტის მოწყობის პერიოდში წარმოქმნილი ინერტული ნარჩენების მართვის თვალსაზრისით, იმ შემთხვევაში თუ ტერიტორიიდან გასატანი იქნება ინერტული ნარჩენები.

საყოფაცხოვრებო ნარჩენებისთვის საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსდება შესაბამისი მოცულობისა და რაოდენობის კონტეინერები, რომელსაც მოემსახურება შესაბამისი კონტრაქტორი პირი/კომპანია. ნარჩენების სათანადო მართვის და შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების განხორციელებით, მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება დაბალი მნიშვნელობის იქნება.

დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა

დენდროლოგიური მონაცემები დეტალურად აღწერილია შესაბამის დოკუმენტაციაში, რომელიც თან ერთვის კონცეფციას.

ბუნებრივი რესურსები და მათი გამოყენება

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

ზეგავლენა გარემოზე

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

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს დაცული ტერიტორიების საზღვრებში. უახლოესი დაცული ტერიტორია ქობულეთის დაცული ტერიტორიაა, რომლებიც საპროექტო ტერიტორიიდან 3,9კმ-ით არის დაშორებული. მანძილის გათვალისწინებით პროექტის განხორციელება დაცულ ტერიტორიებზე უარყოფით ზემოქმედებას ვერ იქონიებს.

პროექტის განხორციელებისას ზემოქმედება მოსალოდნელია ნიადაგის, ატმოსფერული ჰაერის, წყლის და ბიოლოგიური გარემოს რეცეპტორებზე. თუმცა ზემოქმედების მასშტაბი არ იქნება დიდი და პროექტის განხორციელება გარემოს კომპონენტებზე მნიშვნელოვან უარყოფით/შეუქცევად ზემოქმედებას არ იქონიებს.

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

გდგ-ს კონცეფცია ითვალისწინებს ტერიტორიის გამწვანებას, კონცეფციით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად.

თავისი სპეციფიკის, მასშტაბისა და მდებარეობიდან გამომდინარე ობიექტის ექსპლუატაცია არ გამოიწვევს ტრანსსასაზღვრო უარყოფითი ზემოქმედება.

საპროექტო ტერიტორიიდან მდინარე კინკიშამდე მანძილი 300მ.-ია, მდინარე კინკირიშამდე - 700 მ, მდინარე დედამდე 650 მ, შავ ზღვამდე 1,4 კმ, ტერიტორიაზე გრუნტის წყლები, წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასებით მიწის არსებული ზედაპირიდან 6 მ-ის სიღრმეებზე არ გამოვლენილა. სამუშაოების შესაბამისი გარემოსდაცვითი სტანდარტებით წარმართვის შემთხვევაში, წყლის გარემოზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების რისკები მნიშვნელოვნად მცირეა.

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

მშენებლობის პერიოდში მოსალოდნელია გარემოს ფონური მდგომარეობის მცირედი ცვლილება. თუმცა გეგმარებითი ობიექტის სპეციფიკის გათვალისწინებით, განსახორციელებელი სამუშაოები გარემოს კომპონენტებზე შეუქცევად და მუდმივ უარყოფით ზემოქმედებას არ იქონიებს.

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

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

ზედაპირულ და მიწისქვეშა წლებზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები: ქვაბულის მოწყობისას, მას შემდეგ რაც სიღრმე მიაღწევს გრუნტის წყლების დგომის სიღრმეს, საპროექტო ტერიტორიის პერიმეტრზე, რამდენიმე ადგილზე მოეწყობა ჭები. აღნიშნული ჭებიდან იწარმოებს გრუნტის წყლების ამოტუმბვა და რეზერვუარებში გადატუმბვა. რეზერვუარებში დალექილი და გაწმენდილი წყალი მერიასთან შეთანხმებით ჩაეშვება ქალაქის წყალარინების სისტემაში. რეზერვუარებში დალექილი ლამის მართვა განხორციელდება ასევე მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე; საპროექტო ტერიტორიაზე შეტანილი მასალები (ცემენტი, კვიშა და ხრეში და სხვა) განთავსდება იმგვარად, რომ დაცული იყოს გამორეცხვისგან; სადრენაჟე სისტემა დაცული იქნება მასში ნარჩენების და სხვა მასალების მოხვედრისგან; ობიექტზე დაცული იქნება და მუდმივად გაკონტროლდება სისუფთავე; აკრძალული იქნება და მკაცრად გაკონტროლდება ადგილზე ტექნიკის რემონტი/ტექმომსახურება და რეცხვა; მუდმივად შემოწმდება ადგილზე მომუშავე ტრანსპორტის და აღჭურვილობის ტექნიკური მდგომარეობა ჟონვის დასადგენად; მკაცრად გაკონტროლდება საპროექტო ტერიტორიაზე საწვავ-

საპოხი მასალების დასაწყობების ფაქტები; მკაცრად გაკონტროლდება ნებისმიერი სახის დაბინძურებული წყლის (საკანალიზაციო, ნარეცხი და სხვადასხვა დამბინძურებლებით დაბინძურებული წყლების) ჩაშვება ზედაპირული წყლის ობიექტებში და საპროექტო ობიექტის ქვაბულში. სანიაღვრე და საკანალიზაციო წყლების ჩაშვება მოხდება საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემებში; სამშენებლო ზონა აღჭურვილი იქნება ავარიულ დაღვრებზე დროული რეაგირების ინვენტარით; მშენებელი კომპანიის მიერ შემუშავებული იქნება ავარიულ დაღვრებზე დროული რეაგირების სათანადო ღონისძიებები და დასაქმებულ პერსონალს პერიოდულად ჩაუტარდება ინსტრუქტაჟი ავარიულ დაღვრებსა და უსაფრთხოებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე; მკაცრად გაკონტროლდება იმ სატვირთოების (ბეტონშემრევეების) ადგილზე გარეცხვის ფაქტები, რომლებიც გამოყენებული იქნება ბეტონის სამუშაოებში; ბეტონშიდი მანქანების გადაადგილებისას მკაცრად გაკონტროლდება ამ მანქანიდან ბეტონის გზის სავალ ნაწილზე დაღვრის ფაქტები; წარმოქმნილი ნარჩენები განთავსდება იმგვარად, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ეროზია და წყალში ჩარეცხვა; წყლის ობიექტების დაბინძურების პრევენციის მიზნით, სამშენებლო სამუშაოებში შეძლებისდაგვარად გამოყენებული იქნება თანამედროვე ტექნიკა-დანადგარები; საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით მკაცრად გაკონტროლდება სამშენებლო სამუშაო პროცესები და სამშენებლო სამუშაოებისთვის განკუთვნილი ზონა შემოფარგლული იქნება შესაბამისი ღობით; დასაქმებულ პერსონალს პერიოდულად ჩაუტარდება ტრენინგები შრომის უსაფრთხოებისა და გარემოს დაცვის საკითხებზე; ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები: ქვაბულის მოწყობის პერიოდში მოხსნილი გრუნტის მართვა განხორციელდება მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე; უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირებისთვის სწორად შეირჩევა ტექნიკის გადაადგილებისათვის საჭირო გზები და სამუშაო ზონები, რომელთა საზღვრების დაცვა მკაცრად გაკონტროლდება; ზეთებისა და საწვავის ავარიული დაღვრის შემთხვევაში გატარდება დაღვრაზე რეაგირების ღონისძიებები. დაბინძურებული ფენა მოიხსნება დაუყოვნებლივ და რემედიაციისთვის გადაეცემა შესაბამისი ნებართვის მქონე კონტრაქტორ კომპანიას; სამუშაო ზონები აღჭურვილი იქნება დაღვრაზე რეაგირების სათანადო ინვენტარით/აღჭურვილობით (კონტეინერები, ტომრები, აბსორბენტები და სხვა); აკრძალული იქნება სამუშაო ზონაში მანქანების შეკეთება/ტექნიკური მომსახურეობა და/ან საწვავით გამართვა. აღნიშნული პროცედურები განხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის გარეთ არსებულ კომერციულ ობიექტებში; პერიოდულად შემოწმდება სამუშაოებში გამოყენებული ტექნიკა-დანადგარების გამართულობა; ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები: მაქსიმალურად იქნება თავიდან აცილებული სუფთა მასალების დაბინძურების ფაქტები, რაც ხელს შეუწყობს დამატებითი ნარჩენების წარმოქმნის მინიმიზაციას; შესაძლებლობის შემთხვევაში მშენებელი კომპანია უზრუნველყოფს წინასწარ ფორმირებული პროდუქციის შეძენას, რაც შეამცირებს სხვადასხვა სახის ნარჩენების წარმოქმნას; მასალების შემოტანის და განთავსებაზე იწარმოებს მონიტორინგი, ასევე მკაცრად გაკონტროლდება წარმოქმნილი ნარჩენების მართვის საკითხები, რაც მინიმუმამდე შეამცირებს არასასურველი ნარჩენების წარმოქმნისა და მათი არასათანადო მართვის ფაქტებს; სამშენებლო ნარჩენები ტერიტორიაზე განთავსებულ შესაბამისი მასალის და მოცულობის კონტეინერებში განთავსდება, რომელიც ტერიტორიიდან გატანილი იქნება დაგროვების შესაბამისად; პროექტის განხორციელებისას წარმოქმნილი რეციკლირებადი მასალები შეგროვდება განცალკევებით, რომლებიც მოთავსდება მათთვის განკუთვნილ სპეციალურ კონტეინერებში. კონტეინერები დაცული იქნება ატმოსფერული ნალექების ზემოქმედებისგან; სახიფათო ნარჩენები შეგროვდება სპეციალურ კონტეინერებში, რომლებიც განთავსებული იქნება ნალექებისგან დაცულ სივრცეში. სახიფათო ნარჩენები შემდეგი მართვისთვის გადაეცემა შესაბამისი ნებართვის მქონე პირს/კომპანიას; ყველა სახის წარმოქმნილი ნარჩენები შემდგომი მართვისთვის გადაეცემა ამ საქმიანობაზე შესაბამისი ნებართვის და/ან რეგისტრაციის მქონე პირს/კომპანიას. ქალაქ მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვება/გატანაზე პასუხისმგებელია ა(ა)იპ „ქობულეთის სანდასუფთავება“. კომპანიის საქმიანობის შედეგად წარმოქმნილი ნარჩენები შესაძლებელია გადაეცეს აღნიშნულ კომპანიას, ან სურვილის შემთხვევაში ხელშეკრულება გაფორმდეს სხვა ფიზიკურ/იურიდიულ პირთან. შემდეგი მართვისთვის გადაცემული ნარჩენების გაკონტროლდება მის საბოლოო განთავსება/დამუშავებამდე. სამუშაოების პერიოდში წარმოქმნილი ყველა სახის ნარჩენის მართვა განხორციელდება ნარჩენების მართვის კოდექსისა და მისგან გამომდინარე ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნების შესაბამისად; დასაქმებულ პერსონალს ექნება შესაბამისი ინფორმაცია ნარჩენების სათანადო მართვის საკითხებთან დაკავშირებით.

დასკვნა: დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებით გამოწვეული ნეგატიური ზემოქმედება ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე რისკებთან დაკავშირებული არ იქნება და სწორი გარემოსდაცვითი მართვის პირობებში, სათანადო შემარბილებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით, განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელება გარემოზე, ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე, სოციალურ და ბუნებრივ გარემოზე უარყოფით ზემოქმედებას არ იქონიებს.

1.8. გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი

გეგმარებითი ერთეულის ფართობი შეადგენს 12000 კვ.მ-ს. მოიცავს 1 მიწის ნაკვეთს ფართობით 11452.00 კვ.მ (საპროექტო - ს/კ 20.42.21.131).

1.9. მიწათდაფარულობა

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

1.11. დასახლებული, ნაშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი

გეგმარებითი ერთეული განეკუთვნება ნაშენ ტერიტორიას, შესაბამისად მისი ფართობი შეადგენს 12000 კვ.მ.-ს.

1.12. დაუსახლებელი, უშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი

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

1.13. საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე

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

1.14. განაშენიანების სტრუქტურისა და ფუნქციური დანიშნულების კვლევა

განაშენიანების კვლევის ანგარიში მოიცავს:

მიწის ნაკვეთების სიტუაციურ გეგმას აეროფოტოგადაღებითა და საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით (დანართი 1);

მიწის ნაკვეთების სიტუაციურ გეგმას საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით (დანართი 1.1);

აეროფოტოგადაღებას, საკვლევი არეალის ჩვენებით (დანართი 2);

მიწის ნაკვეთების და საკვლევი ტერიტორიის ფოტოსურათებს (დანართი 3);

განაშენიანების სტრუქტურისა და ფუნქციური დანიშნულების კვლევის ცხრილი (დანართი 4).

განაშენიანების კვლევა ჩატარდა ქალაქ ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის, ს/კ N20.42.21.131, სამშენებლოდ განვითარების და განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნით (იხ. დანართი 1 და 1.1.).

საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 11452.00 კვ.მ-ს. მას დასავლეთით ესაზღვრება დ. კლდიაშვილის ქუჩა და ჩიხი, აღმოსავლეთით ესაზღვრება მრავალფუნქციური კომპლექსით განაშენიანებული მიწის ნაკვეთი, ჩრდილოეთით ესაზღვრება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლით მოშენებული მიწის ნაკვეთი, ხოლო სამხრეთით - თავისუფალი მიწის ნაკვეთი (იხ. დანართი 1;2).

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს 21-ე მუხლის შესაბამისად კვლევა ჩატარდა იმ ტერიტორიის მიმართ, რომელიც შემოსაზღვრულია დ. მესხიძისა და დ. კლდიაშვილის ქუჩებით (იხ. დანართი 2).

საკვლევ არეალში, რომლის ფართობი შეადგენს 91000 კვ.მ-ს, მდებარეობს 24 მიწის ნაკვეთი, რომელთაგან რვაზე განთავსებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, ერთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, ერთზე მრავალფუნქციური კომპლექსი, ორზე სასაწყობე/სამეურნეო და საზოგადოებრივი/კომერციული შენობები, ოთხზე დამხმარე შენობა-ნაგებობები, ერთზე სპორტული მოედნი, ხოლო შვიდი მიწის ნაკვეთი არ არის განაშენიანებული (დანართი 2;3;4).

ქალაქ ქობულეთის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონაში (სზ), წარმოადგენს სამშენებლო ტერიტორიას.

ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2), სადაც გამოყენების ნებადართული სახეობებია:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

ა¹) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);

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

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

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

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

ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ზ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

თ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;

კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) სასტუმრო;

ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;

გ) ოფისი;

დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

განაშენიანების პარამეტრები: განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1)=0,5; განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2=1,2; გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = 0,3;

განაშენიანების კვლევის შედეგების მიხედვით საკვლევ ტერიტორიაზე სტრუქტურა და სივრცით-გეგმარებითი წყობა არის ჩამოყალიბებული, კვარტალური. განაშენიანების გამოყენების სახეობა არსებული მდგომარეობით არის შერეული. „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს მე-40 მუხლის მიხედვით განაშენიანების სახეობა არსებული მდგომარეობით არის ღია (იხ.დანართი3).



(დანართი 1.1)





დანართი 3
მიწის ნაკვეთის და საკვლევი ტერიტორიის ფოტოსურათები



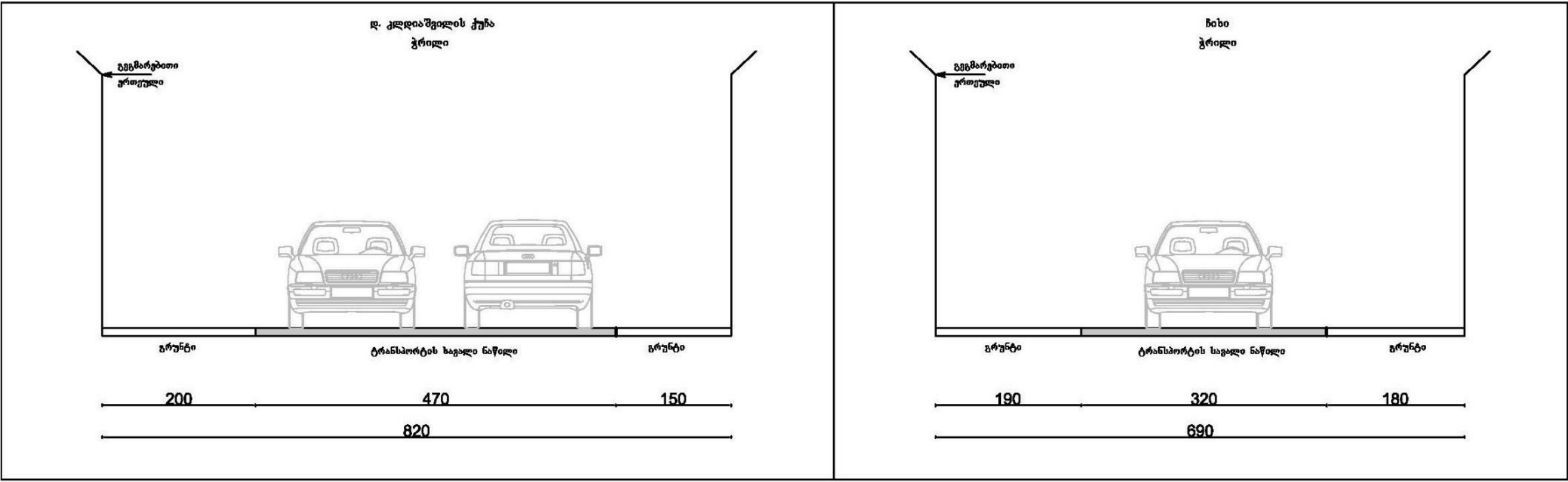


დანართი 4							
განაშენიანების სტრუქტურისა და ფუნქციური დანიშნულების კვლევა							
მიწის ნაკვეთი			მიწის ნაკვეთის გამოყენების ფაქტობრივი სახეობა	განაშენიანების სახეობა	სართული	სიმაღლე მაქსიმალური	შენიშვნა
N	საკადასტრო კოდი	ფართობი, კვ.მ.					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	20.42.21.131	11452,00	თავისუფალი	-	-	-	საპროექტო
2	20.42.21.082	19582,00	თავისუფალი	-	-	-	
3	20.42.10.552	300,00	საზოგადოებრივი/კომერციული	ღია	1	4	
4	20.42.10.097	21504,00	მრავალფუნქციური კომპლექსი	ღია	1,2,4	15	
5	20.42.10.864	2272,00	სასაწყობე/სამეურნეო	ღია	2	10	
6	20.42.10.143	1752,00	დამხმარე შენობა-ნაგებობა	ღია	1	3	
7	20.42.10.512	734,00	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი	ღია	2	8	
8	202.20.42.21.003.002	1035,00	დამხმარე შენობა-ნაგებობა	ღია	1	3	
9	20.42.10.973	722,00	თავისუფალი	-	-	-	
10	20.42.10.510	443,00	დამხმარე შენობა-ნაგებობა	ღია	1	3	
11	20.42.21.017	760,00	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	ღია	2	7	
12	20.42.10.016	1806,00	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	ღია	2	7	
13	20.42.10.177	1854,00	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	ღია	2	7	
14	202.20.42.21.003.004	2079,00	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	ღია	2	7	
15	20.42.10.506	1977,00	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	ღია	2	8	
16	20.42.10.517	1679,00	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	ღია	2	7	
17	202.20.42.21.003.013	890,00	თავისუფალი	-	-	-	
18	202.20.42.21.003.003	3200,00	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	ღია	2	7	
19	202.20.42.21.003.010	395,00	დამხმარე შენობა-ნაგებობა	ღია	1	3	
20	202.20.42.21.003.007	2750,00	სპორტული მოედანი	-	-	-	
21	202.20.42.21.003.012	651,33	თავისუფალი	-	-	-	
22	20.42.10.468	6592,00	თავისუფალი	-	-	-	
23	20.42.10.556	3001,00	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი	ღია	2	7	
24	20.42.21.132	278,00	თავისუფალი	-	-	-	
ჯამი		77186,00					
დომინირებული მაჩვენებელი			შერეული	ღია	მაქს: 4	მაქს: 15	

2. ინფრასტრუქტურა

2.1. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულს დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება დავით კლდიაშვილის ქუჩა და ჩიხი. დ. კლდიაშვილის ქუჩა წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, იწყება სამხრეთ ნაწილში არსებული დ. მესხიძის ქუჩის გადაკვეთიდან და პარალელურად მიუყვება საპროექტო მიწის ნაკვეთს 185 მეტრის მანძილზე, რის შემდეგაც სავალი ნაწილი მკვეთრად უხვევს დასავლეთისაკენ, ხოლო საპროექტო მიწის ნაკვეთის გასწვრივ მიემართება ჩიხი. აქედან გამომდინარე ფორმირებულია გზაჯვარედინი. ობიექტის მიმდებარედ დ. კლდიაშვილის ქუჩის სავალი ნაწილის სიგანე შეადგენს 4,7 მეტრს. გზის ზედაპირი დაფარულია ასფალტის საფარით. მისი გამტარუნარიანობა მიმდინარე პერიოდში შეადგენს საშუალოდ 30-40 ავტომობილს საათში. სავალი ნაწილის გასწვრივ არ არის მოწერიებული საფეხმავლო ტროტუარები, არსებული კონტურებიდან გამომდინარე ობიექტის მიმდებარედ სიგანე შეადგენს 2,0 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მხარეს 1,5 მეტრს. ჩიხის სავალი ნაწილის სიგანე შეადგენს 3,2 მეტრს. იგი დაფარულია ასფალტის საფარით. ჩიხის სრული სიგრძე შეადგენს 115 მეტრს. სავალი ნაწილის გასწვრივ არ არის მოწესრიგებული საფეხმავლო ტროტუარები, არსებული კონტურებიდან გამომდინარე ობიექტის მიმდებარედ სიგანე შეადგენს 1,9 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მხარეს 1,8 მეტრს.

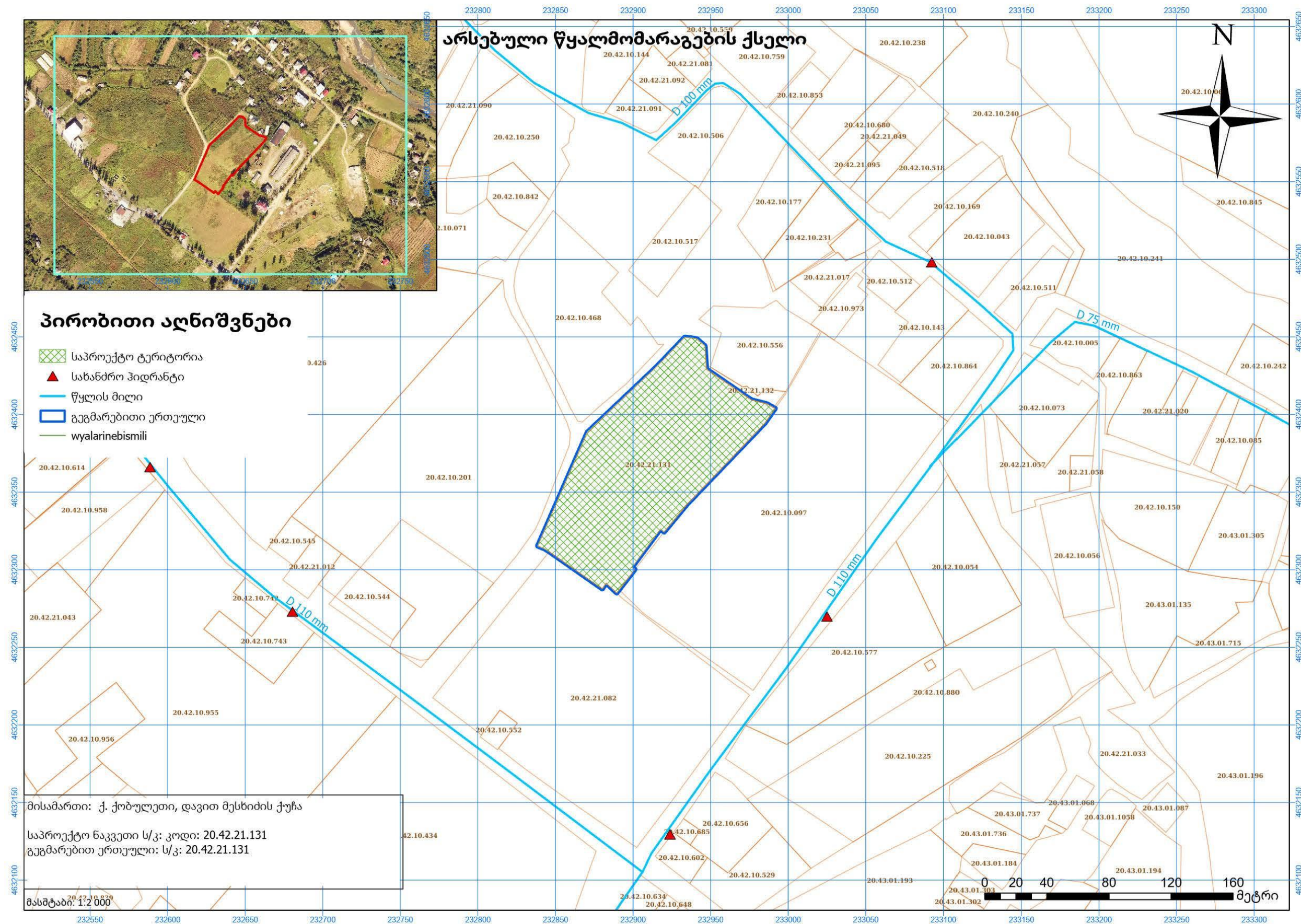


საკვლევ ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება განთავსებულია ობიექტის მიმდებარედ დ. მესხიძის ქუჩაზე, საიდანაც რეგულარ რეისებს ასრულებს მუნიციპალური ტრანსპორტი სოფ. კვირიკედან ქ. ქობულეთის ცენტრის მიმართულებით. ინტერვალი შეადგენს 1 სთ-ს. ასევე მოძრაობს სამარშრუტო ტაქსები.

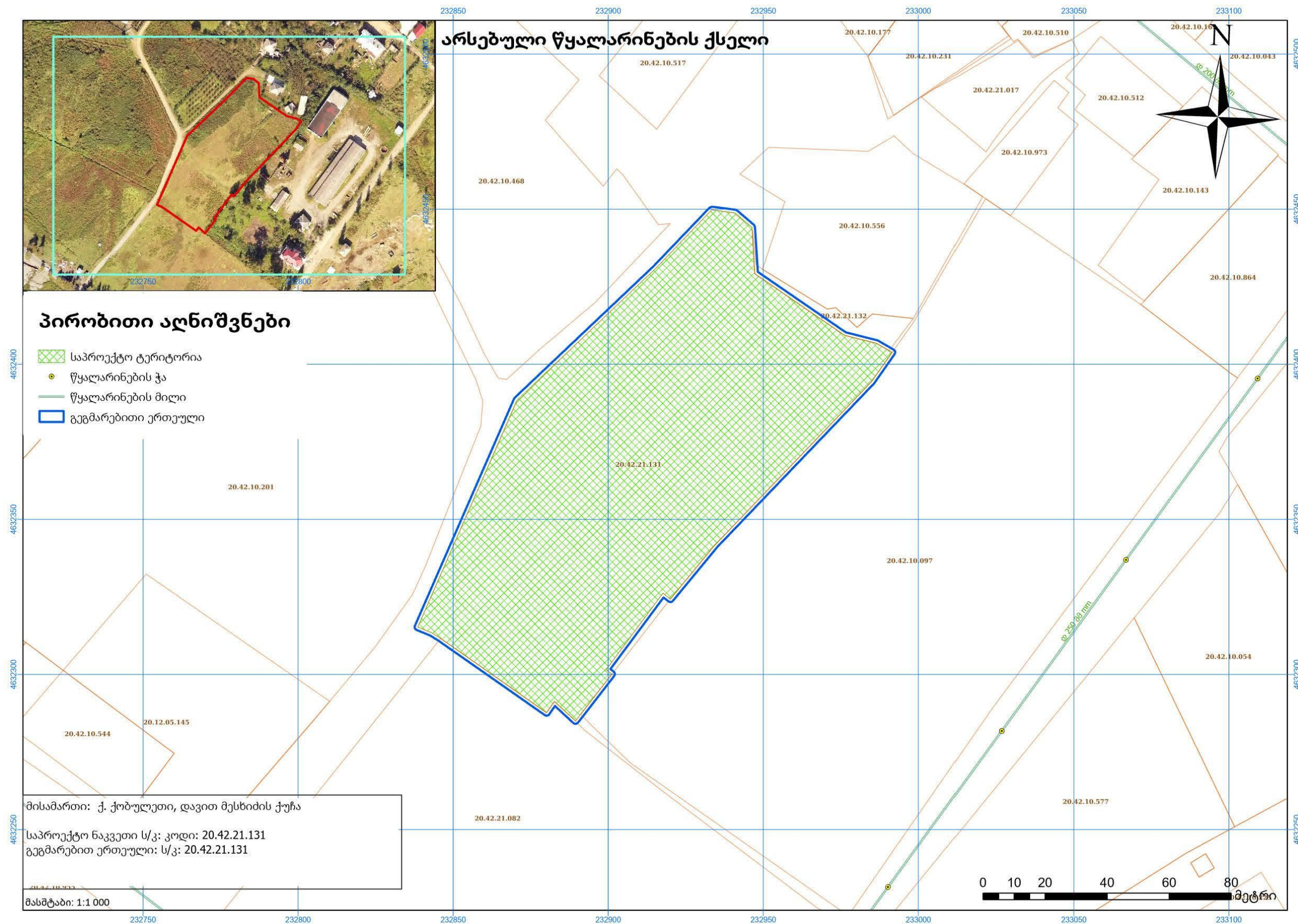
დაანგარიშებულია საკვლევი ობიექტიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და ავტომობილებისათვის საჭირო დრო მათ დასაფარად: ქ. ქობულეთის რკინიგზის სადგური და ავტოსადგური განთავსებულია ერთ ლოკაციაზე და საკვლევი ობიექტიდან მანძილი შეადგენს 2,0 კმ-ს, ავტომობილით მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 4 წთ-ს, ხოლო ქვეითად მოსიარულეთათვის 27 წთ-ს.

საკვლევი ობიექტის ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ბენზინგასამართი სადგური მდებარეობს მემედ აბაშიძის ქუჩაზე და მანძილი საკვლევი ობიექტიდან შეადგენს 1,6 კმ-ს, მის დასაფარად ავტომობილს დაჭირდება 3 წთ.

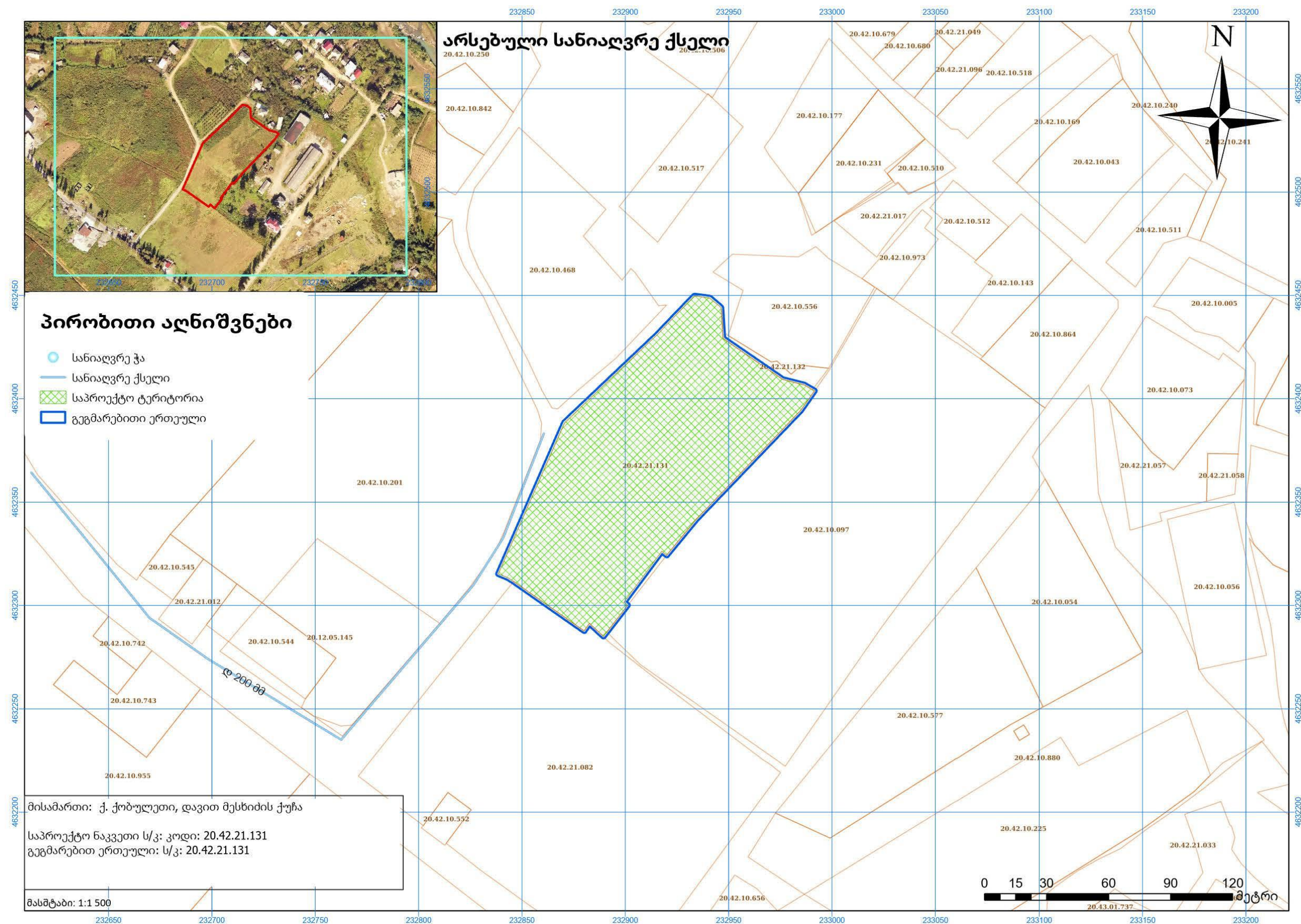
გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ განთავსებულია D110მმ, D100მმ, D75მმ, წყალმომარაგების ქსელი.



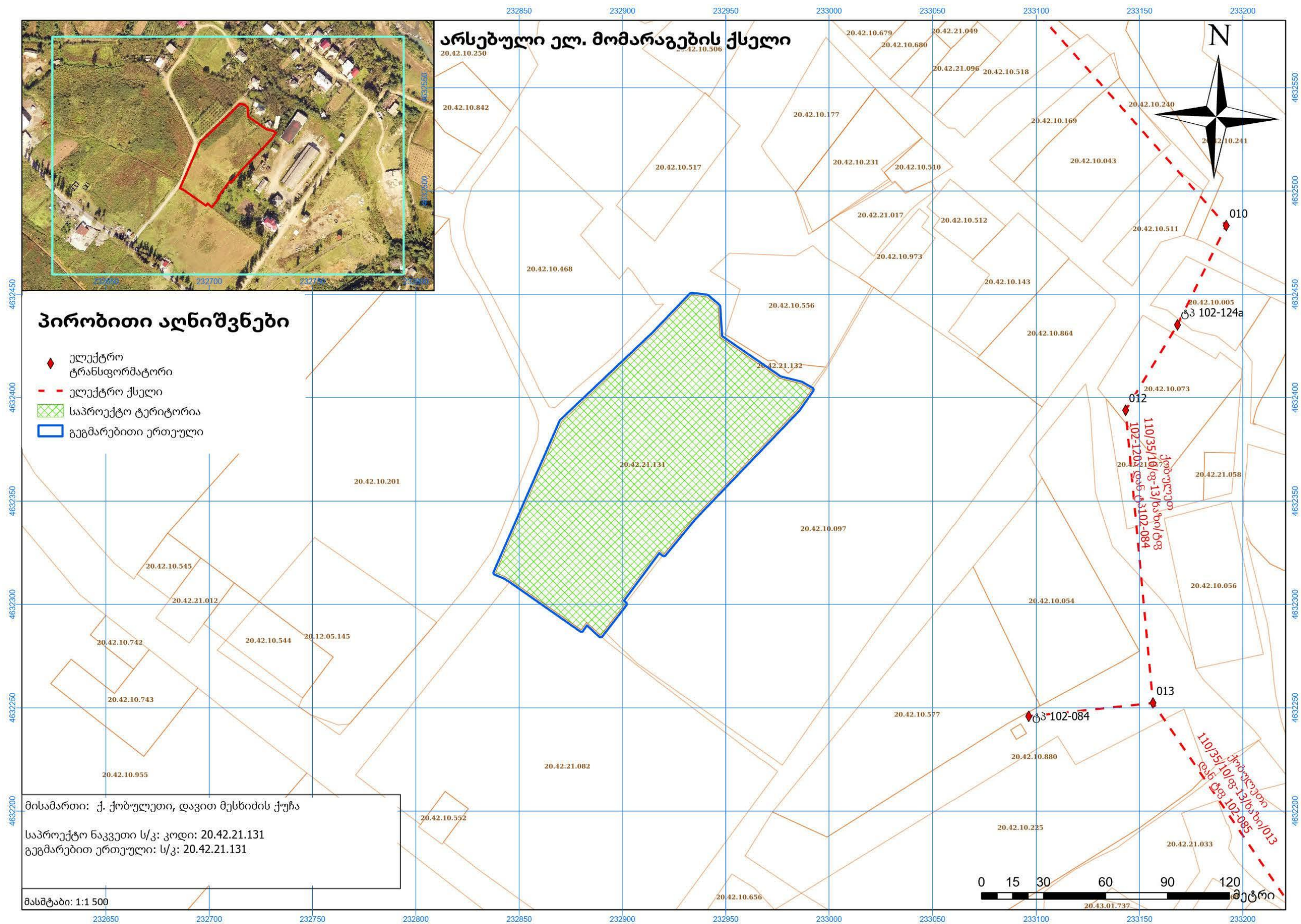
გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ განთავსებულია D250მმ წყალარინების ქსელი.



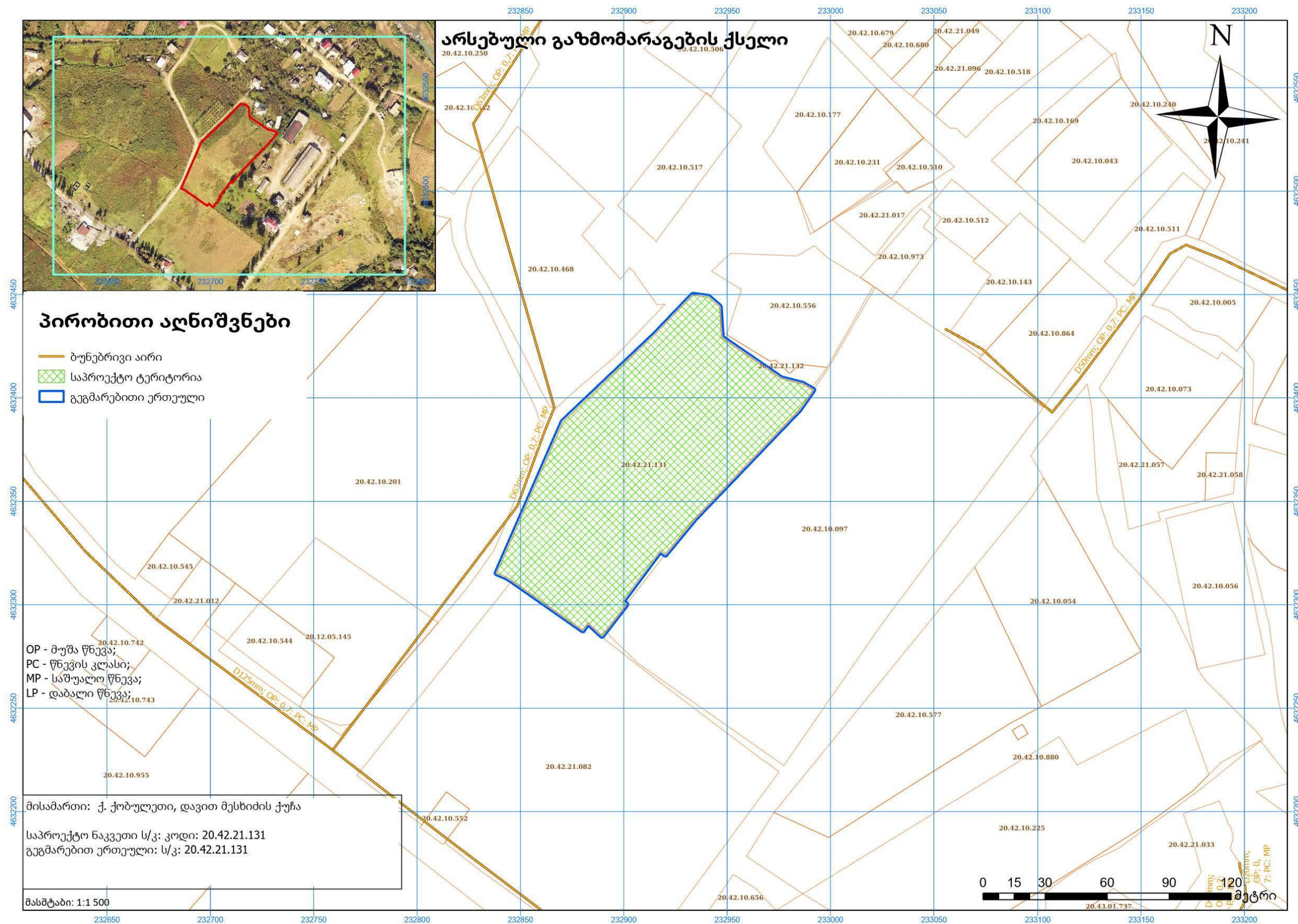
გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ განთავსებულია D200მმ სანიაღვრე არხი.



გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ გადის ქობულეთი 110/35 ელექტროგადამცემი ხაზი, ასევე განთავსებულია ელ.ქვესადგურები.



გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ განთავსებულია საშუალო წნევის D63მმ, D125მმ, D50მმ ბუნებრივი აირის ქსელი.



2.3. სოციალური ინფრასტრუქტურა

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

3. სოციალურ-ეკონომიკური

3.1. მოსახლეობის რაოდენობა

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

ქალაქ ქობულეთის მოსახლეობის რიცხოვნება 2025 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით:

რეგიონი, მუნიციპალიტეტი, ქალაქი, დაბა	სულ	საქალაქო დასახლება	სასოფლო დასახლება
აჭარის არ	366,7	217,5	149,2
ქობულეთის მუნიციპალიტეტი	67,3	28,1	39,3
ქალაქი ქობულეთი	17,5	17,5	

3.2. მოსახლეობის სიმჭიდროვე

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

მოსახლეობის სიმჭიდროვე 1კვ. კმ-ზე 2025 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით:

რეგიონი	კაცი/კვ.კმ.
აჭარის არ	126,4
ქობულეთის მუნიციპალიტეტი	94,5
ქალაქი ქობულეთი	1029,4

4.2. უფლებრივი გარემო

4. საკადასტრო მონაცემები

4.1. ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული საზღვრების მონაცემები

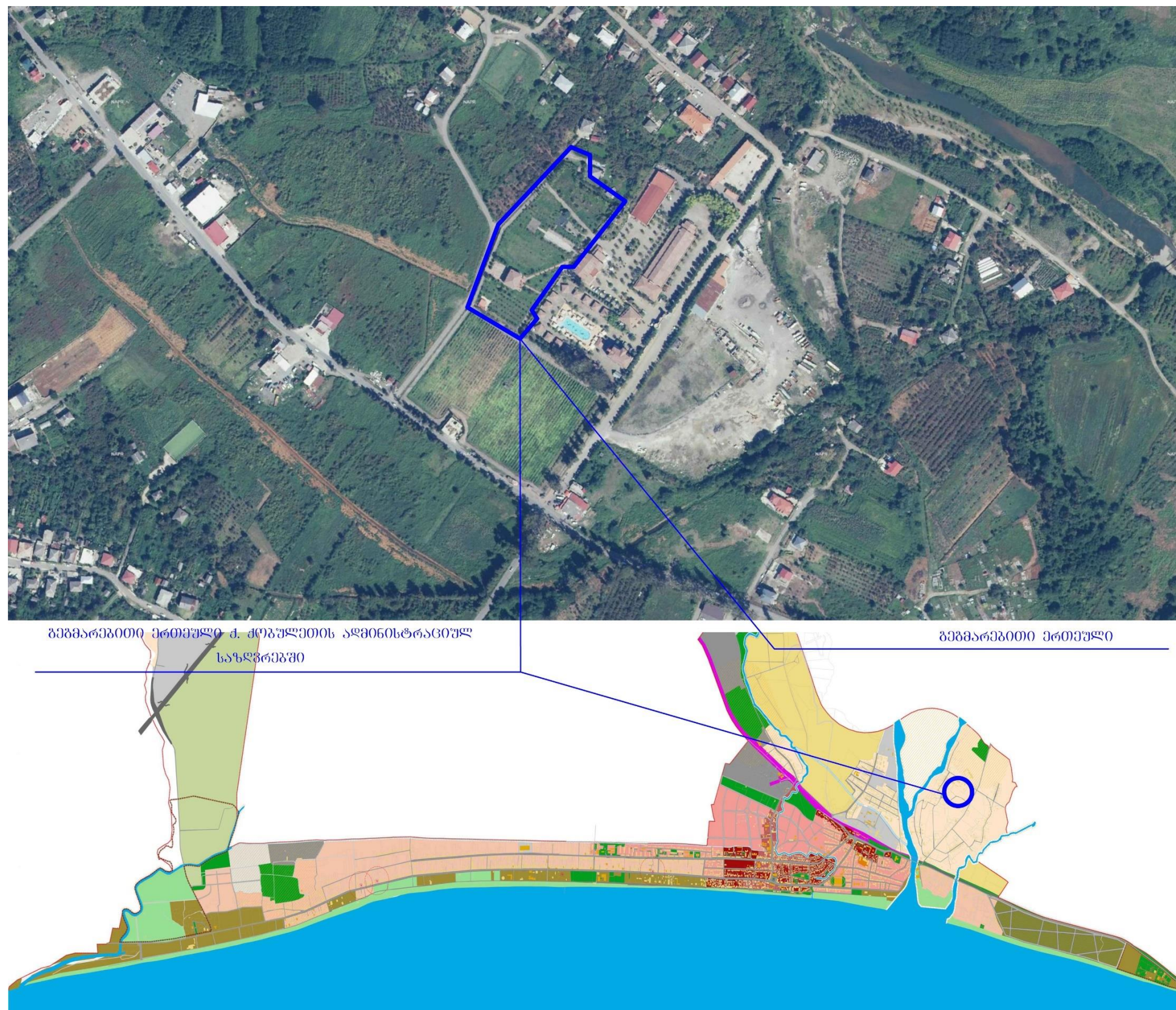
გეგმარებითი ერთეული განთავსებულია ქალაქ ქობულეთის საზღვრებში.

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ფართობი: 711,8 კვ.კმ.

ქალაქ ქობულეთის ფართობი: 17 კვ.კმ.

გეგმარებითი ერთეულის ფართობი: 12000 კვ.მ.

პერიმეტრი: 630 მ.



4.2. დაცული და/ან სპეციალური ტერიტორიების საზღვრების მონაცემები

გეგმარებით ერთეულზე არ მდებარეობს დაცული ან/და სპეციალური ტერიტორიები.

4.3. მიწის ნაკვეთების მონაცემები

მიწის ნაკვეთი					
N	საკადასტრო კოდი	ფართობი, კვ.მ.	მისამართი	მესაკუთრე	ფუნქციური დანიშნულება
1	2	3	4	5	6
1	20.42.21.131	11452,00	დავით მესხიძის ქუჩა	შპს „მატო კვირიკე“	არასასოფლო-სამეურნეო



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 20.42.21.131**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია

განცხადების რეგისტრაციის თარიღი

N 882025346525 - 27/03/2025 18:35:32

პომშალების თარიღი

02/04/2025 12:34:09

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ქობულეთი	ქ. ქობულეთი			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
20	42	21	131	დაზუსტებული ფართობი: 11452.00 კვ.მ.

ნაკვეთის წინა ნომერი: 20.42.21.083;

მისამართი: ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ქობულეთი, დავით მესხიძის ქუჩა

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882025346525 , თარიღი 27/03/2025 18:35:32

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 02/04/2025

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი: 27/03/2025 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:

შპს "მატო კვირიკე", ID ნომერი: 246951259

მესაკუთრე:

შპს "მატო კვირიკე"

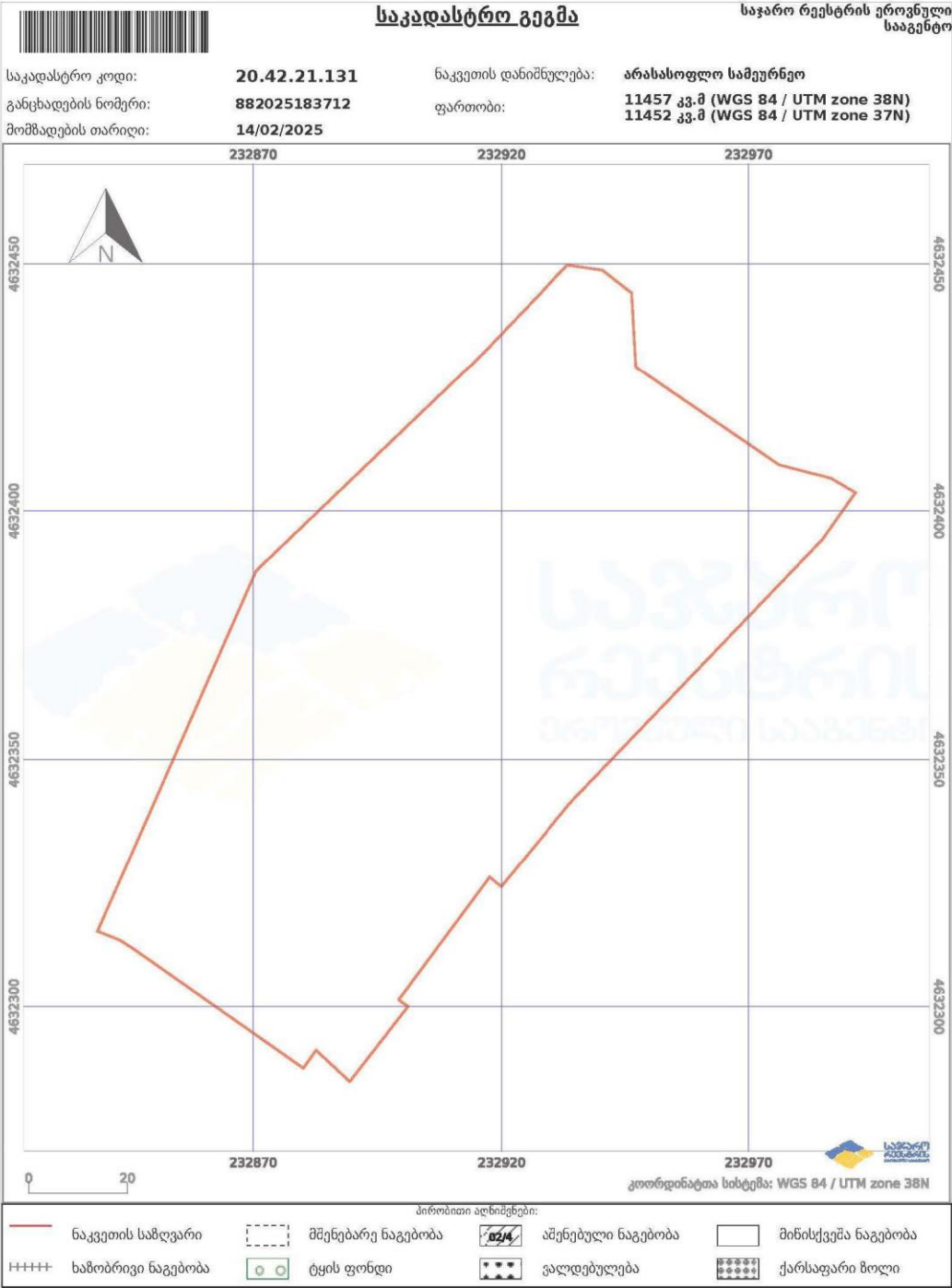
აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალიდებულება



5. სამართლებრივი აქტების მონაცემები

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

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია განეკუთვნება ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების პირველ სტადიას.

გეგმის საბოლოო კონცეფცია მტკიცდება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

II სტადია – განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვა და დამტკიცება - არაუმეტეს 40 სამუშაო დღე.

გეგმის საბოლოო პროექტი მტკიცდება ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

დაგეგმარება რეგულირდება შემდეგი ნორმატიული აქტებით:

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი;

„გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“ საქართველოს კანონი;

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“;

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ ;

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 25 აგვისტოს N 1–1/1743 ბრძანება „დაპროექტების ნორმების – „სამშენებლო კლიმატოლოგია“ – დამტკიცების შესახებ“;

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის N 1–1/2284 ბრძანება „სამშენებლო ნორმების და წესების „სეისმომედეგი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“.

ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილება;

„შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის №354 დადგენილება;

გეგმარებით ერთეულის მიმართ არ ვრცელდება დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები.

კოდექსი ადგენს: საქართველოს სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების სისტემას, მის ძირითად პრინციპებს, მიზნებსა და ამოცანებს, აგრეთვე სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების იერარქიასა და შემადგენლობას, მათი შემუშავებისა და დამტკიცების წესებს. კოდექსის თანახმად ქალაქთმშენებლობითი გეგმებს მიეკუთვნება: გენერალური გეგმა; განაშენიანების გეგმა; განაშენიანების დეტალური გეგმა. იერარქიულად ზემდგომი გეგმის ან გეგმის შემადგენლობის ცალკეული ნაწილების არარსებობა არ აფერხებს იერარქიულად ქვემდგომი გეგმის შემუშავებას. განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან.

განაშენიანების დეტალური გეგმა მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონირების თვალსაზრისით უნდა ადგენდეს: ფუნქციურ ქვეზონებს, ამ ქვეზონებში განაშენიანების რეგულირების შემდეგ პარამეტრებს: განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს; განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ან ერთდროულად განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ და მინიმალურ კოეფიციენტებს; გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს; განაშენიანების სართულიანობის ან/და სიმაღლის მაქსიმალურ მაჩვენებელს; განაშენიანების სახეობას; მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გამოყენების ნებადართულ სახეობებს; მიწის ნაკვეთის ფართობის პარამეტრებს (მინიმალურ მაჩვენებელს ან/და მაქსიმალურ მაჩვენებელს ან/და გაბარიტულ ზომებს); განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს); განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს); სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს; ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას.

ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი მოთხოვნების შესასრულებლად დასახლებათა ტერიტორიების საერთო სარგებლობის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურითა და სანიაღვრე ქსელებით უზრუნველყოფისათვის პასუხისმგებელია მუნიციპალიტეტი, საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული კომპეტენციის ფარგლებში.

სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი აზუსტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მოთხოვნებს. წესის თანახმად განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირება სავალდებულოა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც: ა) მიწის ნაკვეთებისათვის ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული კვლევის საფუძველზე შეუძლებელია განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა. ბ) ხორციელდება უშენი ტერიტორიის განაშენიანება; გ) კოდექსის 67-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში, როცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენება იწვევს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (მათ შორის, ინფრასტრუქტურული მოწყობის, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსის და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლების ცვლილებას); დ) გენერალური გეგმით/განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

გეგმარებითი ერთეულის კვლევის საფუძველზე ხდება სივრცის დაგეგმარების/ქალაქთმშენებლობითი გეგმების კონცეფციის შემუშავება, რომელიც შედგება გრაფიკული (პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით) და ტექსტური ნაწილებისგან (ანოტაცია). განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ განაშენიანების რეგულირების გრაფიკულ მონახაზს და ტექსტურ ანოტაციას. განაშენიანების დეტალური გეგმისათვის გრაფიკული ნაწილი არის ძირითადი და ტექსტური ნაწილი – მისი დამხმარე. ტექსტური ნაწილი ადგენს განაშენიანების მართვის რეგლამენტს, გრაფიკული ნაწილი განაშენიანების დეტალური გეგმისათვის არის კონკრეტული. განაშენიანების დეტალური გეგმის საბოლოო კონცეფცია მტკიცდება ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. განაშენიანების დეტალური გეგმის საბოლოო პროექტი მტკიცდება ნორმატიული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. გეგმაში არსებითი სახის ცვლილება შეიტანება ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით.

ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები აზუსტებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მოთხოვნებს და იგი განმარტებული და გამოყენებული უნდა იქნეს ამ მოთხოვნათა შესაბამისად.

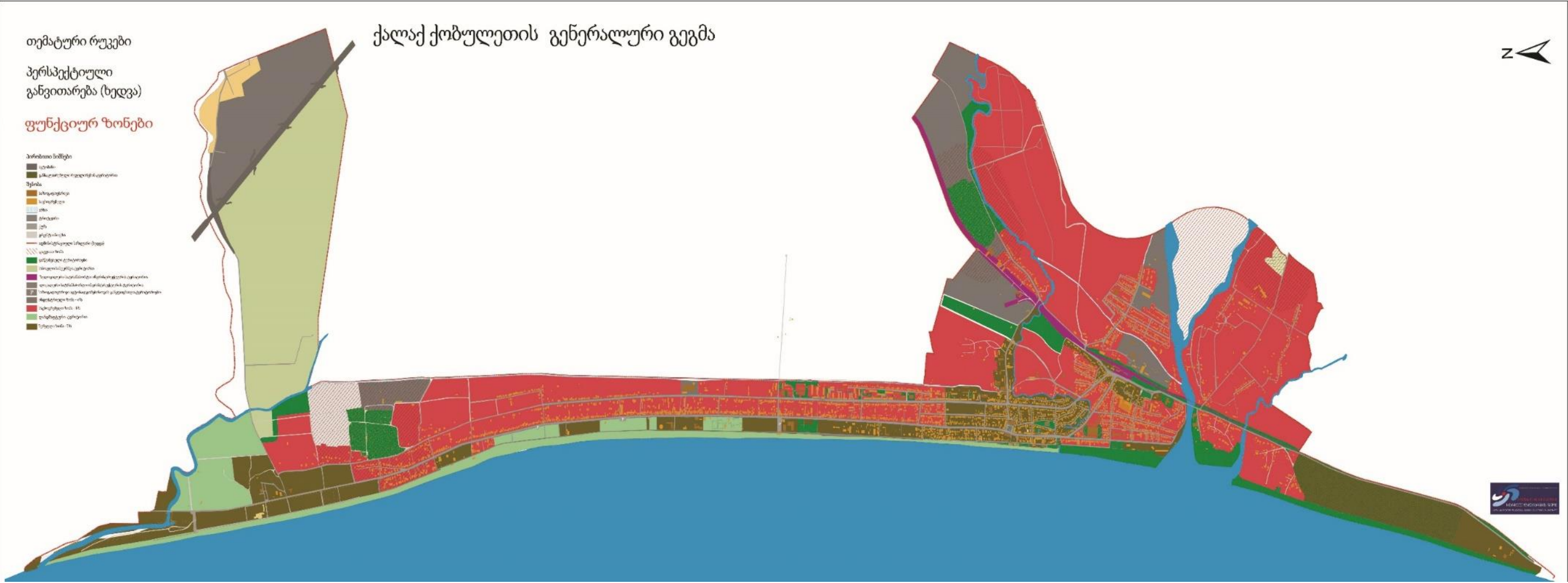
დებულებები ადგენს: ა) სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიებს, აგრეთვე, მათში დასაშვებ შენობა-ნაგებობის სახეობების ჩამონათვალს; ბ) მოთხოვნებს სამშენებლო ტერიტორიების, ფუნქციური ზონებისა და ქვეზონების მიმართ; გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების პარამეტრებს ფუნქციური ზონების და ფუნქციური ქვეზონების შესაბამისად და მათი ანგარიშის წესებს; დ) განაშენიანების სახეობებს, მიწის ნაკვეთზე განაშენიანებისთვის განსაზღვრული არელების დადგენის წესს; ე) მიჯნის ზონების განსაზღვრის და ამ ზონებში შენობა-ნაგებობების განთავსების წესებს.

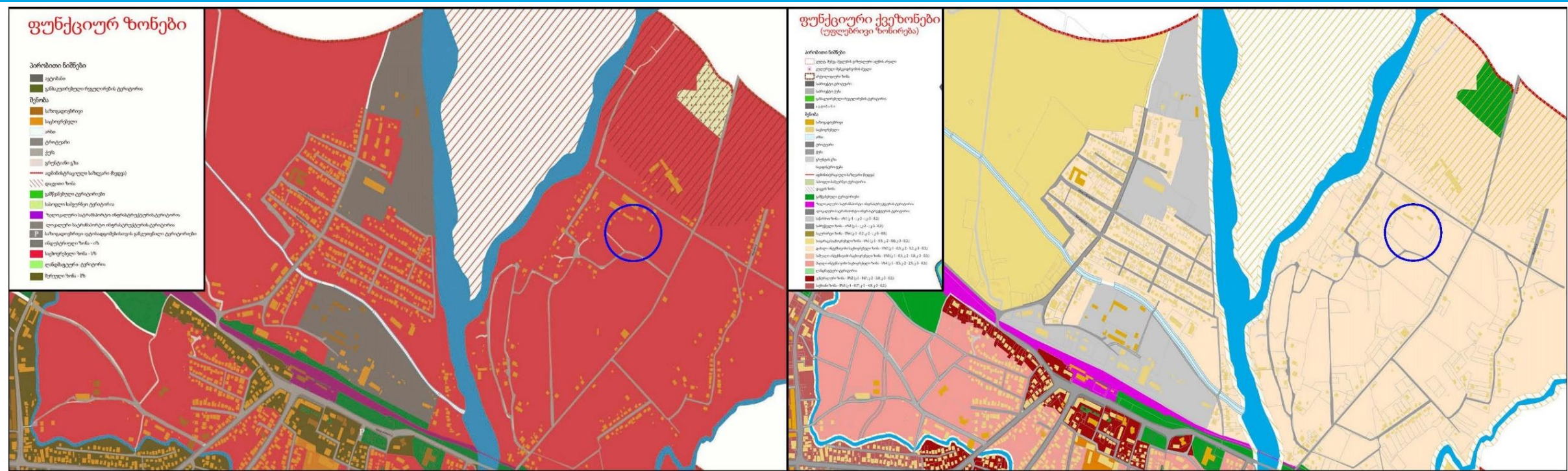
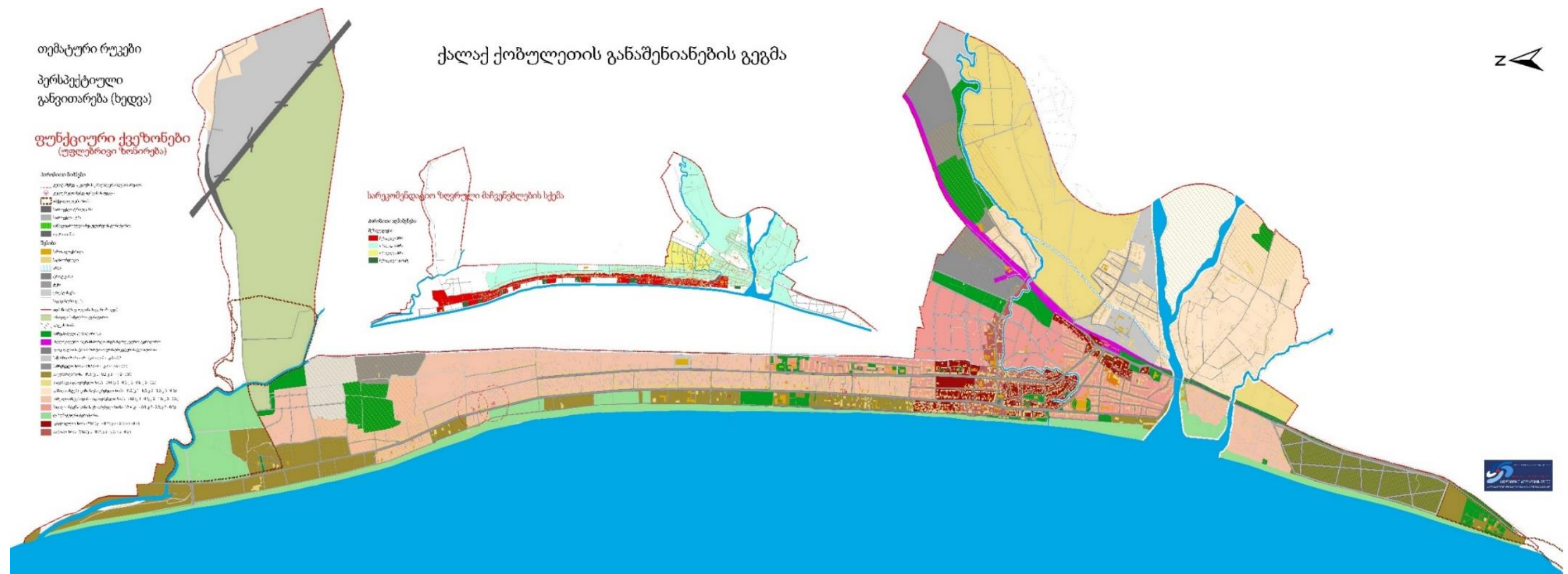
დებულებების თანახმად: სამშენებლო ტერიტორიებზე ნორმატიული რეჟიმი დგინდება ფუნქციური ზონების და ქვეზონების და ძირითადი პარამეტრების დადგენით, რომლის საფუძველზეც მუშავდება ქვემდგომი გეგმები და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების დაცვით დგინდება განაშენიანების მართვის საფუძვლები. სამშენებლო ტერიტორია მდებარეობს ფუნქციურ ზონაში ან/და ქვეზონაში, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად ნებადართულია მშენებლობა. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში, სამშენებლო მიწის ნაკვეთი არ უნდა ხვდებოდეს ერთზე მეტ ფუნქციური ქვეზონის მოქმედების არეში.

ქალაქთმშენებლობითი გეგმით სამშენებლო ტერიტორიაზე შესაძლებელია დადგინდეს განსხვავებული ზონა ან/და ქვეზონა. განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია სამშენებლო ქვეზონის ნაწილის, ცალკეული მიწის ნაკვეთის ან მიწის ნაკვეთის ნაწილისათვის განაშენიანების განსხვავებული პარამეტრების დადგენა. განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შესაძლებელია განაშენიანების სახეობის განსხვავებული პირობების განსაზღვრა. მიჯნის ზონის დაცვა სავალდებულო არ არის, თუ განაშენიანების სახეობა შეტყუპებულია, შეჯგუფებულია ან დახურულია, ხოლო შენობებს ან მათ ნაწილებს სამეზობლო საზღვრის მხარეს ღია ნაწილები არ გააჩნიათ, ასევე, თუ განაშენიანების გეგმით ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმით, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე სავალდებულო ან ნებადართულია შენობა-ნაგებობის მიწის ნაკვეთის საზღვარზე განთავსება. განაშენიანების გეგმით/განაშენიანების დეტალური გეგმით შესაძლებელია დადგინდეს ღობის მოწყობის განსხვავებული პირობები. ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. შესაძლებელია დადგინდეს ავტოსადგომების რეგულირებასთან დაკავშირებული გამონაკლისები ან /და დამატებითი პირობები.

ქალაქ ქობულეთის გენერალური გეგმით გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს საცხოვრებელ ზონაში (სზ), იგი წარმოადგენს სამშენებლო ტერიტორიას.

ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმით გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2).





6. დაინტერესებულ პირთა მონაცემები

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

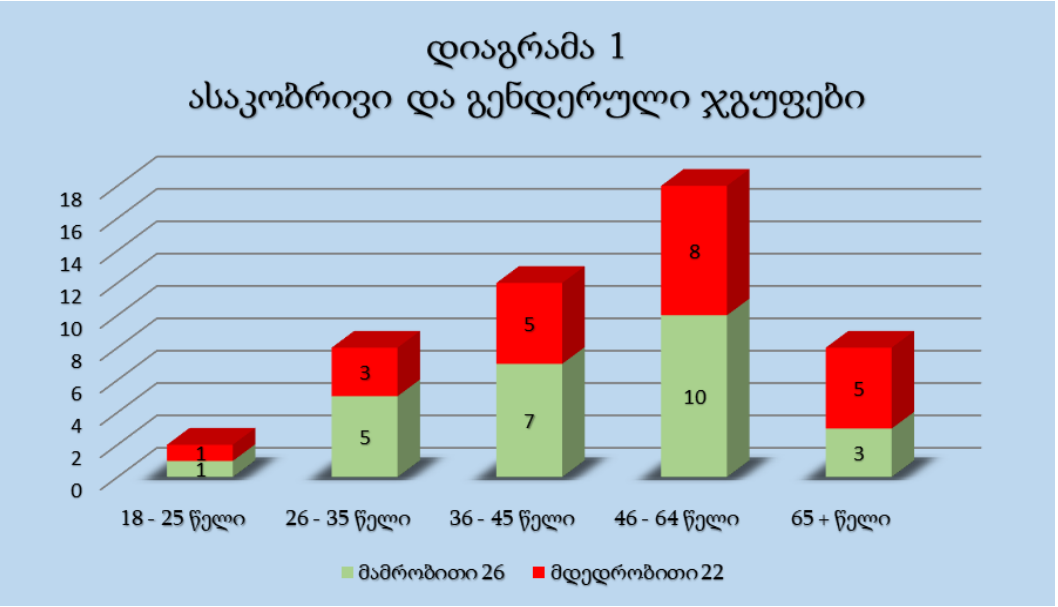
კონცეფციის დამუშავების პროცესში ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებისა და რეკომენდაციების შეწოვა-შეჯერების მიზნით, გამოკითხულ იქნა მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი მოსახლეობის, ასევე საზოგადოების წარმომადგენლები:

ამოცანა - შემდეგი საკითხების განსაზღვრა:

მოსახლეობის ინფორმირებულობის განსაზღვრა.
მოსახლეობის დამოკიდებულების და შეფასების განსაზღვრა ახალ მშენებლობასთან დაკავშირებით.
მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობის ცვალებადობის განსაზღვრა ინვესტიციის ფონზე.
ზეგავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე
გენერალური ერთობლიობა: ქალაქ ქობულეთში, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის გამოკითხვა.
მეთოდოლოგია: ანალიტიკური, რაოდენობრივი კვლევა.
გამოკითხვის მეთოდოლოგია: კორელაციური ანალიზი. ანონიმური გამოკითხვა ანკეტის მიხედვით.
გამოკითხვის მისამართი: ქალაქი ქობულეთი, მესხიძის ქუჩა, კლდიაშვილის ქუჩა.

ანონიმურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო 48 რესპოდენტი. კვლევა მოიცავდა ყველა ასაკობრივ დიაპაზონს გარდა თვრამეტ წელს მიღწეული მოქალაქეებისა. სტატისტიკურად კვლევაში მონაწილე მოქალაქეების ასაკობრივი ჯგუფები შემდეგნაირად გადანაწილდა (დიაგრამა N1):

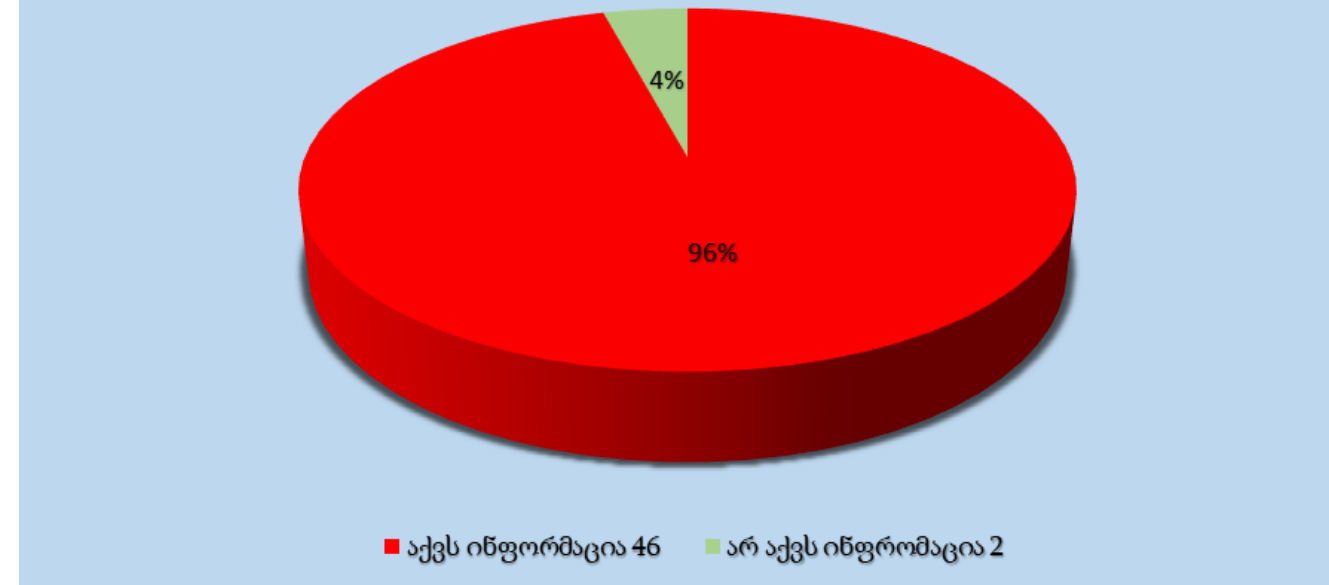
18-25 წელი - 2 რესპოდენტი - 4.16%;
26-35 წელი - 8 რესპოდენტი - 16.66 %;
36-45 წელი - 12 რესპოდენტი - 25 %;
46-64 წელი - 18 რესპოდენტი - 37.5 %;
64 + წელი - 8 რესპოდენტი - 16.66 %.



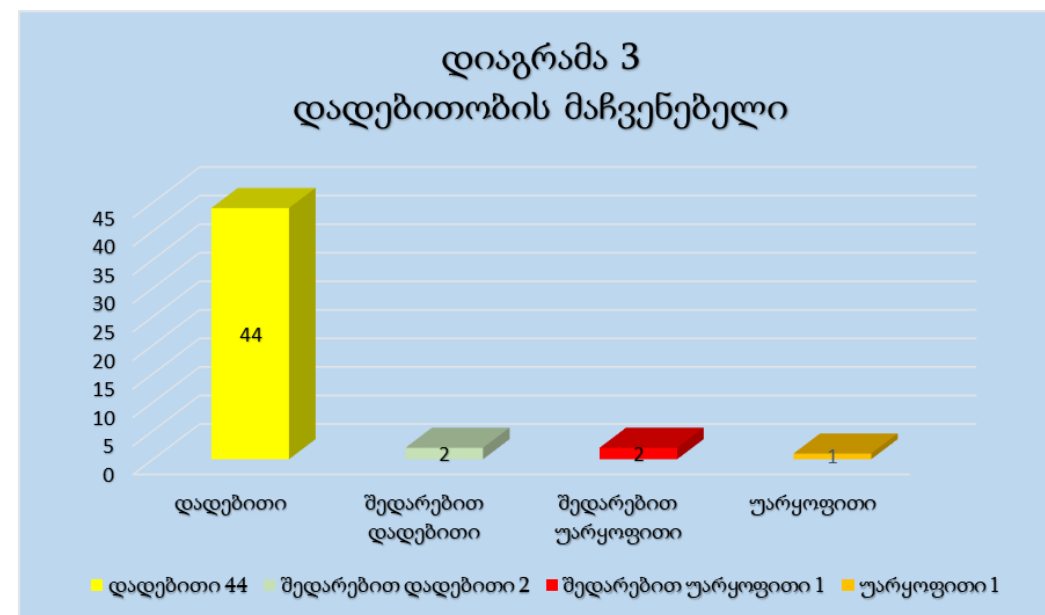
ასევე ფართო იყო გამოკითხულთა განათლების დიაპაზონი:
უმაღლესი განათლება - 16 რესპოდენტი;
სტუდენტი - 0 რესპოდენტი;
საშუალო - 32 რესპოდენტი.
რესპოდენტთა სქესი გადანაწილდა შემდეგი პარამეტრებით:
მამრობითი - 26 რესპოდენტი;
მდედრობითი - 22 რესპოდენტი.

კვლევამ მოიცვა ყველა ასაკობრივი, გენდერული და სოციალური ჯგუფი, რომლებსაც განსხვავებული სოციალური ინტერესები და მოთხოვნილებები გააჩნიათ.
სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა კვლევის ჩატარების დიაპაზონში (კვლევა ძირითადად მიმდინარეობდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ) შეიძლება მიჩნეულ იქნას აქტუალურ საკითხად. მშენებლობის მიმართ საზოგადოების ინტერესი და მოლოდინი საკმაოდ მაღალია. 48 გამოკითხულიდან 46 რესპოდენტს აქვს ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ. დაგეგმილ მშენებლობაზე ინფორმაციის მიღების ძირითადი წყარო რესპოდენტებისთვის იყვნენ ნაცნობ-მეგობრები და მეზობლები, ამასთანავე ინვესტორი, რომლის ცნობადობაც ადგილობრივების განმარტებით ქობულეთში საკმაოდ მაღალია. მას არაერთი ფართომასშტაბიანი ინვესტიცია განუხორციელებია აღნიშნულ მუნიციპალიტეტში და რომელსაც ადგილობრივთა აღნიშვნით ხშირი კომუნიკაცია აქვს ადგილობრივ მოსახლეობასთან. დაბალია იმ რესპოდენტთა (2) რაოდენობა (დიაგრამა N2), რომლებსაც არ აქვთ ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ, მაგრამ აქვე უნდა აღინიშნოს რომ ინფორმაციის არ მქონე რესპოდენტების განცხადებით, ისინი კარგად იცნობენ საპროექტო ტერიტორიას და მისეალმებიან აღნიშნულ ტერიტორიაზე ახალი მსხვილი ინვესტიციის განხორციელებას. რესპოდენტების აღნიშვნით ქობულეთის არქიტექტურულ განვითარებას ბოლო წლების განმავლობაში შეუქცევადი სახე მიეცა და აქედან გამომდინარე მათ არ უკვირთ მსგავსი ტიპის მასშტაბური პროექტების წამოწყება. ამას ემატება ის ფაქტი, რომ რომ საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად ბოლო პერიოდში განხორციელდა საკმაოდ მასშტაბური ინვესტიცია და შეიქმნა ტურისტული და დასასვენებელი ინფრასტრუქტურა, აქედან გამომდინარე, მოსახლეობაში არსებობდა მოლოდინები, რომ აღნიშნული ტერიტორიების ინფრასტრუქტურული განვითარება გაგრძელდებოდა.

დიაგრამა 2
ინფორმაციულობის მაჩვენებელი



ინფორმირებულობის საკითხის შეჯამებისას შეიძლება ითქვას - ინფორმაციის საჯაროობისა და გახსნილობიდან გამომდინარე მოსახლეობის ინფორმირების ხარისხი მაღალია. გამოკითხულთა უმრავლესობას მოსწონს აღნიშნულ უბანში ცხოვრება, თვლიან, რომ მათთვის აქ ხელსაყრელი და კომფორტული გარემოა საცხოვრებლად. რესპოდენტთა დიდი ნაწილი დაბადებიდან აღნიშნული უბნის მკვიდრია, ხოლო ნაწილი მრავალი წელია კონკრეტულ აქ ცხოვრობს. მათი მონათხრობით საცხოვრებელი უბნის იერსახე, მუნიციპალური პროექტების და კერძო ინვესტიციების განხორციელებიდან გამომდინარე, ბოლო წლების განმავლობაში საგრძნობლად გაუმჯობესდა, ხოლო კერძო ინვესტიციების ნაწილში ეს ტენდენცია მზარდია, რამაც მრავლად გააჩინა და სამომავლოდ გააჩენს უფრო მეტ განთავსების ადგილებს, საზოგადოებრივ სივრცეებს და თავის მხრივ სამომავლოდ უფრო გაზრდის ადგილობრივთა დასაქმების მაჩვენებელს. ინვესტიციების ძირითადი ნაწილი მოდის მომსახურების სექტორზე, დასაქმების მაჩვენებელიც განსაკუთრებულად მაღალი მომსახურების სფეროშია. რესპოდენტების განმარტებით ასევე აღსანიშნია ბოლო წლების განმავლობაში ტურისტული ნაკადების საკმაო მატება. ამას ადგილობრივი მოსახლეობა უკვაშირებს ინფრასტრუქტურის მოწესრიგებასა და ბოლო წლებში განხორციელებულ კერძო მასშტაბურ ინვესტიციებს მომსახურების სფეროში, რამაც ქართველ საზოგადოებასა და უცხოელ ვიზიტორ - დამსვენებლებში უფრო მეტი ინტერესი გააჩინა მოცემული ტერიტორიის მიმართ. ამ ყოველივემ კი თავის მხრივ ეკონომიკური და სოციალური სარგებელი მოუტანა ადგილობრივ მოსახლეობას. დამატებით ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარებამ დასახლებაში გამოიწვია მსხვილი მუნიციპალური პროექტების განხორციელება, როგორც არის ახალი გზების დაგება, წყლის სისტემების მოწესრიგება და მრავალი სხვა მუნიციპალური პროექტი. აქედან გამომდინარე გამოკითხული რესპოდენტები მიესალმებიან კერძო ინვესტიციების განხორციელებას მათი საცხოვრებლების სიახლოვეს. მიუხედავად იმისა, რომ ქობულეთში, საპროექტო ტერიტორიის ახლოს, იმავე დასახლებაში უკვე აშენდა, მოეწყო და განვითარდა ტურისტული და დასასვენებელი ინფრასტრუქტურა, მაინც მრავლად დარჩა ტერიტორიები, რომელთა იერსახეც სრულიად შეუსაბამოა იმ სამშენებლო თუ მუნიციპალური პროექტების ფონზე რომლებიც ბოლო პერიოდში განხორციელდა მუნიციპალიტეტის კონკრეტულ დასახლებაში. ადგილობრივი მოსახლეობის განმარტებით თუ სწორად მოხდება მათ დასახლებაში გამოუყენებელი და არამარტო გამოუყენებელი ტერიტორიების ათვისება, ასეთ შემთხვევაში მათი დასახლება შესაძლებელია ქალაქ ქობულეთში ტურისტული თვალსაზრისით ერთ-ერთი ყველაზე მოთხოვნი და გახდეს, პროექტების თანამედროვეობის და მასშტაბურობის ხარჯზე. ადგილობრივი მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ ბოლო წლებში საინვესტიციო ინტერესი აღნიშნული და მიმდებარე ტერიტორიების მიმართ საგრძნობლად გაზრდილია (ამის მიზეზად ახლომდებარე ტერიტორიებზე უკვე განხორციელებულ ინვესტიციები სახელდება), მიმდებარედ უკვე განხორციელებულმა ინვესტიციებმა კი უბანი ბევრად მიმზიდველი და მოთხოვნი გახადა ბაზარზე, როგორც საინვესტიციოდ ისე დასახლების მხრივ. 46 გამოკითხული ბოლო წლების განმავლობაში განხორციელებულ ინვესტიციებს დადებითად აფასებს, რადგან საცხოვრებელი უბანი გახდა ბევრად პრესტიჟული, გაიზარდა ადგილობრივთა დასაქმების მაჩვენებელი და შესაბამისად შემოსავლები (ძირითადად ახალი ტურისტული ობიექტების აშენების ხარჯზე), განხორციელდა მსხვილი ინფრასტრუქტურული პროექტები, რამაც გამოიწვია მომსახურების სფეროს განვითარება ტურისტულ და სხვა ბიზნეს სექტორში, აქედან გამომდინარე კითხვაზე- როგორ აფასებთ თქვენს უბანში ახალი სასტუმრო ტიპის აპარტამენტების მშენებლობას, დადებით შეფასება მისცა 44(91.66%) რესპოდენტმა, შედარებით დადებითი შეფასება 2(4.16%) რესპოდენტმა, შედარებით უარყოფითი შეფასება 1(2.08%) რესპოდენტმა, ხოლო გამოკითხულთაგან 1(2.08%) რესპოდენტი უარყოფითად აფასებს უბანში ახალ დიდ მშენებლობას.



გამოკითხული რესპოდენტების მოსაზრებით ქალაქ ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა ხელს შეუწყობს ტერიტორია გახადოს უფრო თანამედროვე, პრესტიჟული, მოთხოვნადი უძრავი ქონების ბაზარზე, ტერიტორია გახდეს უფრო მიმზიდველი, გაზარდოს საბინაო თუ საწოლ ფონდი, შეიქმნას უკეთესი საინვესტიციო გარემო და გაჩნდეს მეტი სამუშაო ადგილი, შესაბამისად გაუმჯობესდეს ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობა.

48 გამოკითხულიდან 46 რესპოდენტი მიესალმება ახალ მშენებლობას რადგან:

(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

ა) ის ხელს შეუწყობს აღნიშნული ტერიტორიის განვითარებას - 44 რესპოდენტი;

ბ) ის გახდება ქალაქის/დასახლების სავიზიტო ბარათი - 36 რესპოდენტი;

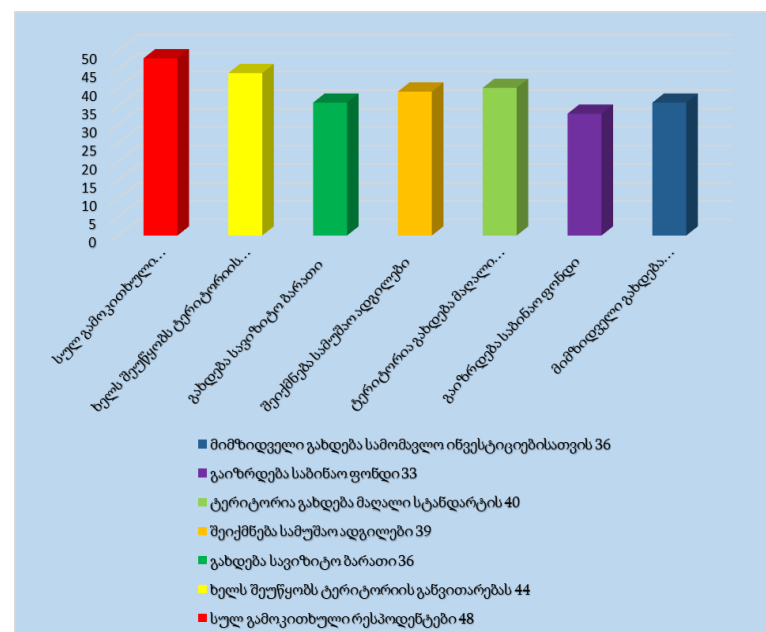
გ) შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები - 39 რესპოდენტი;

დ) ტერიტორია დასახლდება და გახდება მაღალი სტანდარტების - 40 რესპოდენტი;

ე) ხელს შეუწყობს საბინაო/საწოლ ფონდის გაზრდას - 33;

ვ) ტერიტორია უფრო მიმზიდველი გახდება სამომავლო ინვესტიციებისათვის - 36.

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



რესპოდენტთა ის ნაწილი, რომელიც ეწინააღმდეგება ახალი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობას თვლიან, რომ:

(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

ა) დაამახინჯებს გარემოს იერსახეს - 1 რესპოდენტი.

ბ) სხვა პასუხი - 1 რესპოდენტი

უნდა აღინიშნოს, რომ სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების აშენების მოწინააღმდეგე რესპოდენტების ნაწილის ძირითადი განწყობა პასუხებიდან გამომდინარე არა კონკრეტული პროექტის წინააღმდეგ არამედ უფრო ზოგადი ხასიათის იყო. ისინი აღნიშნავენ, საპროექტო და მისი მიმდებარე ტერიტორიები გასულ საუკუნეში სასოფლო სამეურნეო სავარგულები იყო, ზოგადად დასახლება უფრო სოფლის ტიპის იყო და არა ქალაქის და იმ პერიოდში ადგილობრივებისათვის ცხოვრება უფრო მარტივი და სასიამოვნო იყო, და ნაცვლად ქალაქური და ტურისტული ინფრასტრუქტურისა უკეთესი იქნება თუ სასოფლო სამეურნეო ინფრასტრუქტურის განვითარება მოხდება.

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

კვლევის თანახმად მოსახლეობის რეკომენდაციები და სურვილებია: მშენებლობის დროს ყურადღება მიექცეს ტერიტორიის დანაგვიანებისაგან, სამშენებლო მტვრისაგან, მშენებლობისაგან გამოწვეული ხმაურისაგან მიმდებარე ტერიტორიის დაცვას, მშენებლობის ვადებში დასრულებას, სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა დადგენილ სტანდარტსა და ნორმას, ასევე კომპანიამ სამუშაოებისას უნდა დაიცვას უსაფრთხოების ყველა წესი, ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს ისეთი საზოგადოებრივი ობიექტები, რომლებიც სამომავლოდ არ გამოიწვევენ ხმაურს. პროექტის მიმდინარეობისას ადგილობრივ მოსახლეობას უნდა ქონდეს დასაქმების საშუალება. მიწის ნაკვეთზე უნდა მოეწყოს მწვანე ადგილები, აუცილებელია საპარკინგე სივრცე და შესაბამისი საპარკინგე ინფრასტრუქტურა.

კვლევა ცხადყოფს, რომ დაგეგმილი მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ქალაქ ქობულეთში, მცხოვრებ მოსახლეობაში მოქალაქეთა უმრავლესობა მიესალმება სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობას და კონკრეტულ ტერიტორიაზე თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობების განთავსებას, რაც ხელს შეუწყობს მოქალაქეთა და ვიზიტორთა ღირსეული საცხოვრებელი და დასასვენებელი გარემოს შექმნას, სამომავლოდ გაზრდის ტერიტორიის პრესტიჟს, გაზრდის ფასს უძრავ ქონებაზე (რაც ძალიან მნიშვნელოვანია სამშენებლო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობისათვის, რადგან გარკვეული ნაწილი განიხილავს სამომავლოდ ინვესტირებათა თანამშრომლობას ბოლო დროინდელი სამშენებლო ტენდენციებიდან გამომდინარე), განავითარებს მუნიციპალურ სერვისებს, შექმნის ადგილობრივი მოსახლეობისათვის მეტ სამუშაო ადგილს, ტერიტორიას უფრო მიმზიდველს გახდის სამომავლო ინვესტიციებისათვის, გაზრდის საბინაო და საწოლ ფონდს, რაც საბოლოო ჯამში დადებითად აისახება ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ პირობებზე და ეკონომიკურ კეთილდღეობაზე, შექმნის დამატებით საზოგადოებრივ სივრცეებს და მოსახლეობის განწყობაზე იმოქმედებს დადებითად. საპროექტო ტერიტორიაზე ამ დროისათვის ვხვდებით ცარიელ მოუწესრიგებელ შემოსაზღვრულ ტერიტორიას, ამასთანავე იგი მდებარეობს ახალი ტურისტული ლოკაციის და ახალი დასასვენებელი ადგილის გვერდით, რაც ვიზიტორებისათვის და დამსვენებლებისათვის ხშირად უკმაყოფილების საგანი გამხდარა. საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება თანამედროვე პრესტიჟული სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა, რაც შეცვლის არა მხოლოდ სამშენებლო ტერიტორიის, არამედ სრულიად უბნის და დასახლების ვიზუალურ მხარეს და იგი გახდება ბევრად უფრო პრესტიჟული, თანამედროვე და მიმზიდველი ვიდრე ის დღესაა. რესპოდენტები ხშირად აღნიშნავენ, რომ მსგავსი მასშტაბური ინფრასტრუქტურული პროექტი მუნიციპალიტეტს დაეხმარება განვითარებაში, საგრძნობლად მოიმატებს ადგილობრივთა დასაქმების დონე არამხოლოდ ახლომდებარე დასახლებაში მცხოვრებ მოსახლეობაში, არამედ მიმდებარე სოფლებში მაცხოვრებლებშიც, ვინაიდან მსგავსი მასშტაბის ინვესტიციის განხორციელებასა და შემდგომ გამართულ ექსპლუატაციას თანამშრომელთა გარკვეული რაოდენობა სჭირდება, აქამდე მახლობლად განხორციელებულ ინვესტიციებშიც დასაქმებულთა დიდი წილი სწორად ადგილობრივი და მიმდებარე სოფლებში მცხოვრები მოსახლეობა იყო. მოსახლეობისაგან მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ კონკრეტული მშენებლობა აღნიშნული უბნისთვის შესაძლებელია ასევე გახდეს დასახლების სავიზიტო ბარათი და ეკონომიკური მდგრადობისა და განვითარების ერთგვარი მასტიმულირებელი ფაქტორი, დამატებით გამოიწვიოს უბანში ახალი ინვესტიციების მოზიდვა, რასაც ადგილობრივი მოსახლეობის დიდი ნაწილი მიესალმება და არაერთხელ დააფიქსირეს გამოკითვის მსვლელობისას, რომ მათ უბანში განხორციელებული ყოველი ახალი მსგავსი გრანდიოზული ინფრასტრუქტურული პროექტი იძლევა შესაძლებლობას ადგილობრივმა ნახოს ეკონომიკური სარგებელი. რესპოდენტების უმრავლესობა მიიჩნევს რომ აღნიშნულ უბანში მშენებლობის მაქსიმალური ხელშეწყობა უნდა მოხდეს, რადგან ეს ერთდროულად იმოქმედებს რამოდენიმე მნიშვნელოვან ფაქტორზე, როგორებიცაა მაგალითად ადგილობრივი მოსახლეობის ეკონომიკური კეთილდღეობა, ქალაქის კონკრეტული მონაკვეთის ურბანული და არქიტექტურული განვითარება, ასევე უძრავ ქონების ბაზარზე უფრო მეტი ინტერესი ადგილობრივი ობიექტების მიმართ, რაც გამოიწვევს მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე ფასის მატებას და რაც ყველაზე მთავარია ადგილობრივებისათვის, უფრო მეტი ტურისტისა და ვიზიტორის მოზიდვა მათ დასახლებაში არა მხოლოდ ზაფხულის არამედ წლის სხვა პერიოდებში.

ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებები: ხელისუფლების წარმომადგენლები მიიჩნევენ, რომ მაქსიმალურად უნდა იქნას ქალაქის განაპირა ნაწილის ათვისება, რათა მოხდეს მათი განვითარება, ასევე მიესალმება ახალი კაპიტალური ფონდის შექმნას, განთავსებისა და საცხოვრებელი ფონდის გაზრდას, შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განვითარებას, რაც სტიმულატორი იქნება ქალაქის ამ ნაწილის ინტენსიური განვითარებისათვის. აღნიშნულის განხორციელება უნდა მოხდეს ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის - განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებით. მათი პირობებია: დაგეგმარებისას გათვალისწინებული იქნას მოსახლეობის მოსაზრებები.

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



განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე საინფორმაციო დაფის განთავსების ფოტო



5. განაშენიანების დეტალური გეგმის მონახაზი - კონცეფცია

5.1. ტექსტური ნაწილი - ანოტაცია

1. დაგეგმვის ობიექტი, დაგეგმვის საჭიროება, ინიციატივა

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავდა ქალაქ ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის, ს/კ 20.42.21.131, სამშენებლოდ განვითარების მიზნით. დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს გეგმარებითი ერთეული, რომელიც მოიცავს 1 მიწის ნაკვეთს. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ტაქსონომიური დონე იერარქიულად წარმოადგენს ქვედა დონეს და მიეკუთვნება ქალაქთმშენებლობის გეგმებს. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული დავალების შესაბამისად მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა გეგმარებით ერთეულზე, რომლის ფართობი შეადგენს 12000 კვ.მ-ს. განაშენიანების დეტალური გეგმის შედგენის პირველ ეტაპზე შემუშავდა გდგ-ს კონცეფცია.

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

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავდა გეგმარებით ერთეულში შემავალ მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების განთავსებისათვის, განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული განაშენიანების პარამეტრების ცვლილებების მიზნით და მოიცავს როგორც დასაბუთებას, ეფექტიანობის შეფასებას, ასევე გრაფიკულ ნაწილს. ტერიტორიის გამოყენების რუკაში, გეგმარებითი ერთეულის მიმართ განსაზღვრულია როგორც განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები, ასევე ესთეტიკური პარამეტრები, გამწვანების და სხვა პირობები.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთს. პროექტით დაგეგმილია მრავალსართულიანი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების დანიშნულების შენობების განთავსება, რომელშიც განთავსდება აპარტამენტები, საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართები, ასევე მოეწყობა მიწისქვეშა ავტოსადგომები. დაგეგმილია სათანადო ინფრასტრუქტურის, შიდა გზების და გამწვანების მოწყობა.

გეგმარებით ერთეულში მოქცეული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია ქალაქმშენებლობის პარამეტრების, მათ შორის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის სიდიდის ცვლილება/გაზრდა დადგენილი 1,2-დან 3.0-მდე, ასევე სხვა პირობების განსაზღვრა. აღნიშნული წარმოადგენს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 41-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილია ამ მაჩვენებლების გადამეტების საფუძველი - გდგ, შესაბამისად საჭიროებს დაგეგმვას და კერძო ინიციატივის საფუძველზე, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიერ 2025 წლის 06 ივნისს გამოცემულ იქნა №114.114251571 ბრძანება „ქ. ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.21.131) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

2. დაგეგმვის მიზნები, პრინციპები, ამოცანები

ქალაქთმშენებლობითი გეგმის - განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება ემყარება მდგრადი განვითარების მიზნებს და პრინციპებს, რომლებიც უზრუნველყოფს შესაბამისი ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების ეკონომიკური და სოციალური წინაპირობების ჰარმონიზაციას.

დაგეგმვის მიზნებია: განაშენიანების რეგულირება, რომელიც ხორციელდება ქალაქმშენებლობითი გეგმების მეშვეობით; ტერიტორიის განახლება და განვითარება; მიწის ნაკვეთების განვითარება, მათი გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტული რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა; განვითარების გრძელვადიანი პოტენციალის შენარჩუნება და სათანადო უზრუნველყოფა; ტერიტორიის ფუნქციურ მდგრად ერთეულად ჩამოყალიბება.

დაგეგმვის პრინციპებია: სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება; ადამიანისათვის ღირსეული საარსებო პირობების შექმნა და შენარჩუნება; მიწის ნაკვეთების განახლება და ზომიერი ინტენსიფიკაცია; ეკონომიკური, სოციალური განვითარებისათვის შესაბამისი წინაპირობების შექმნა; მიწის რაციონალური გამოყენების პრინციპი; ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება; ინფრასტრუქტურის განვითარება, შესაბამისი ტერიტორიული წინაპირობების შექმნით ეკონომიკური საქმიანობის წახალისება და ხელშეწყობა; ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა; მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა.

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის ამოცანაა გეგმარებითი ერთეულის სამშენებლოდ განვითარებისათვის ქალაქთგეგმარებითი ასპექტებისა და პრინციპების დაცვით: გეგმარებით ერთეულში არსებული მიწის ნაკვეთების ფორმირებისთვის ფორმალურ-სამართლებრივი წინაპირობების შექმნა; განაშენიანებისთვის საჭირო განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების და მათი ზღვრულად დასაშვები მაჩვენებლების განსაზღვრა. საჭიროების შემთხვევაში, მათი გადამეტების ოდენობისა და პირობების განსაზღვრა; განაშენიანების ფორმირებისთვის საჭირო მიწათსარგებლობის პირობების განსაზღვრა.

განაშენიანების დეტალური გეგმა გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი განაშენიანებისთვის საჭირო ქალაქთმშენებლობითი გეგმაა და გააჩნია განაშენიანების მართვის სავალდებულო ხასიათი, რამდენდაც ის წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების რეგულირების უშუალო საფუძველს.

3. გეგმარებითი ერთეულის, საპროექტო ტერიტორიის და მიმდებარე ტერიტორიების აღწერა

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქალაქის ცენტრალური ნაწილის სამხრეთ-აღმოსავლეთით. მას ესაზღვრება დ. კლდიაშვილის ქუჩა და ჩიხი, ასევე მრავალფუნქციური კომპლექსით, საცხოვრებელი სახლებით, დამხმარე შენობა-ნაგებობებით მოშენებული და თავისუფალი მიწის ნაკვეთები. მისი ფართობი შეადგენს 12000 კვ.მ-ს და მოიცავს ერთ საპროექტო მიწის ნაკვეთს ს/კ 20.42.21.131, ფართობით 11452.00 კვ.მ. დღეისათვის საპროექტო მიწის ნაკვეთი არ არის განაშენიანებული და თავისუფალია. გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარე ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო ინფრასტრუქტურით.

გეგმარებით ერთეულის უშუალო სიახლოვეს, განთავსებულია ინდივიდუალური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, სარეკრეაციო დანიშნულების შენობა ნაგებობები და სივრცეები, აგრეთვე საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები. გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორია სწორი რელიეფისაა, მიმდებარე ქუჩების ქსელი ეყრდნობა საქალაქო მნიშვნელობის ქსელს. იგი ინტეგრირებულია ქალაქის ურბანულ ქსოვილში.

საკუთრების სტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს იურიდიული პირის საკუთრებას.

მიწის ნაკვეთი					
N	საკადასტრო კოდი	ფართობი, კვ.მ.	მისამართი	მესაკუთრე	ფუნქციური დანიშნულება
1	2	3	4	5	6
1	20.42.21.131	11452,00	დავით მესხიძის ქუჩა	შპს „მატო კვირიკე“	არასასოფლო-სამეურნეო

კლიმატი

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

ეკოლოგიური მდგომარეობა

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

გეომორფოლოგია

გეომორფოლოგიურად სამშენებლო ტერიტორია მიეკუთვნება რეგიონალური ერთეულის, კოლხეთის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ ნაწილს, რომელიც წარმოდგენილია ვაკე რელიეფით. ტერიტორია გეოლოგიურად აგებულია მეოთხეული ალუვიურ-ზღვიური გენეზისის კენჭნარ-ხრეშოვანი და ქვიშოვანი გრუნტებით. უბნის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას ღებულობენ შემდეგი სახის გრუნტები: ნაყარი გრუნტი - თიხნარის და კენჭების ნარევი. სიმძლავრე 1,20-1,30 მ-ის ფარგლებშია, გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე; თიხნარი, ნახევრად მყარი კონსისტენციის, მოყვითალო-მოყავისფრო ფერის, გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე. გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში 6 მ. სიღრმეებზე არ გამოვლენილა. საკვლევ ტერიტორიაზე მშენებლობისათვის მორფოლოგიური და გეოლოგიური პირობები ხელსაყრელია. გეოდინამიურად ტერიტორია მდგრადია. ამ დროისათვის საკვლევ ტერიტორიაზე ნეგატიური ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები არ შეიმჩნევა. ტერიტორიის ჰიდროგეოლოგიური პირობები ხელსაყრელია. საინჟინრო-გეოლოგიური ანგარიში მოცემულია დანართებში.

ბუნებრივი და კულტურული ფასეულობები

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

4. ეფექტიანობის შეფასება

პროექტის განხორციელება ხელს შეუწყობს მიწის ნაკვეთის და ურბანული სივრცის განვითარებას, არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობების განთავსებას, სივრცით ტერიტორიულ რეორგანიზაციას, განთავსებისა და საცხოვრებელი ფონდის გაზრდას, მოქალაქეთათვის ღირსეული გარემოს შექმნას, სუსტი ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულის მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბებას, მიმდებარე ტერიტორიებზე ახალი ინვესტიციების მოზიდვას, ეკონომიკის დარგების განვითარებას. დაგეგმარების შედეგად ჩამოყალიბდება მოწესრიგებული მდგრადი გეგმარებითი ერთეული, რაც ურბანული თვალსაზრისით გამართლებული და მიზანშეწონილია. განვითარების შედეგად გათვალისწინებული იქნება ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნები, მათ შორის გამწვანების ადგილები, ავტოსადგომები და სხვა აუცილებელი ინფრასტრუქტურა.

მიწის ნაკვეთი მოშენდება თანამედროვე სტანდარტების მქონე შენობებით, რომელშიც ასევე განთავსებული იქნება საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართები, შესაბამისად განავითარებს ვიზიტორთა და მაცხოვრებლების მოთხოვნილებებზე ორიენტირებულ ობიექტებს, მათ შორის მომსახურების, რაც დადებით გავლენას მოახდენს სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე.

SWOT ანალიზი:

ძლიერი მხარეები	ეკოლოგიურად სუფთა გარემო, შავი ზღვის სანაპიროსთან და გამწვანებულ ტერიტორიებთან სიახლოვე, ახალი კაპიტალური ფონდის შექმნის და ტერიტორიის მდგრადი განვითარების პოტენციალი, სატრანსპორტო ქსელზე და ინფრასტრუქტურაზე ხელმისაწვდომობა.
სუსტი მხარეები	არასაკმარისი სოციალური დანიშნულების ინფრასტრუქტურა.
შესაძლებლობები	ურბანული სივრცის და ტერიტორიის მდგრადი განვითარება, განთავსებისა და საცხოვრებელი ფონდის გაზრდა, მიწის ნაკვეთის ათვისების ხარჯზე თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობების განთავსება, ინფრასტრუქტურის განვითარება, ინვესტიციების მოზიდვის პოტენციალი.
საფრთხეები	არ ფიქსირდება

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

5. ეტაპები და რიგითობა

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

6. ალტერნატივები

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

7. ინფრასტრუქტურა:

სოციალური ინფრასტრუქტურა

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

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა და ზეგავლენა საგზაო მოძრაობაზე

შიდა სატრანსპორტო ქსელი: საკვლევი ობიექტის სატრანსპორტო სქემის მიხედვით, ავტომობილებისათვის დ. კლდიაშვილის ქუჩის მხრიდან, ობიექტის შიგა სივრცეში, ქუჩის და ჩიხის პარალელურად მოეწყობა ალტერნატიული სავალი ნაწილი, რომლის მეშვეობითაც ავტომობილები გადაადგილდებიან დახურული მიწისქვეშა ავტოსადგომების მიმართულებით. მოცემული საგზაო სქემა მოსახერხებელია საჭიროების შემთხვევაში შეუფერხებლად გადაადგილდეს სასწრაფო სამედიცინო და სახანძრო სამაშველო ბრიგადები. პროექტის თანახმად, სამხრეთ ნაწილში არსებული პირველი ბლოკში მოეწყობა 4,5 მეტრი სიგანის საავტომობილო პანდუსი, რომელიც გათვალისწინებულია ავტომობილების ჩასასვლელად მიწისქვეშა ავტოსადგომებზე განსათავსებლად, ხოლო ჩრდილოეთის მხარეს, მეოთხე ბლოკში მოეწყობა ასევე 4,5 მეტრი სიგანის პანდუსი, რომელიც გათვალისწინებულია ავტომობილების გამოსასვლელად მიწისქვეშა ავტოსადგომებიდან. მოცემული სამოძრაო სქემის პირობებში ავტომობილების ურთიერთგადაკვეთა ვერ მოხდება, რაც მნიშვნელოვანია მიწისქვეშა ავტოსადგომებზე მოძრაობის უსაფრთხოებისათვის. აღნიშნული შიგა სატრანსპორტო სქემის მოწყობის პირობებში არ შეიცვლება ობიექტის მიმდებარედ არსებული საგზაო სატრანსპორტო სქემა.
ტერიტორია უზრუნველყოფილია ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით ტრანსპორტისა და ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის.
ავტოსადგომებით უზრუნველყოფა: საქართველოში ავტომობილების რაოდენობის მატების ტენდენციის შესაბამისად, სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობის პირობებში, აუცილებელია მოზიდვადი ავტომფლობელთათვის გათვალისწინებული იქნეს საპარგინგე სივრცის მოწყობა, წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლოა გრძელვადიან პერსპექტივაში, ავტომანქანების სიმრავლემ საკვლევი

ობიექტის მიმდებარე ქუჩებზე გამოიწვიოს ავტომანქანების ნაკადების მოძრაობის შეფერხება. აქედან გამომდინარე აუცილებლობას წარმოადგენს საკვლევ ობიექტს გააჩნდეს ავტოპარკინგი. პროექტის თანახმად გათვალისწინებულია 130 ავტოსადგომი, მათ შორის ორდონიანი მექანიზირებული.

სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები: დ. კლდიაშვილის ქუჩა წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, იწყება სამხრეთ ნაწილში არსებული დ. მესხიძის ქუჩის გადაკვეთიდან და პარალელურად მიუყვება საპროექტო მიწის ნაკვეთს 185 მეტრის მანძილზე, რის შემდეგაც სავალი ნაწილი მკვეთრად უხვევს დასავლეთისაკენ, ხოლო საპროექტო მიწის ნაკვეთის გასწვრივ მიემართება ჩიხი. აქედან გამომდინარე ფორმირებულია გზაჯვარედინი. დ. კლდიაშვილის ქუჩის სავალი ნაწილი დაფარულია ასფალტის საფარით. მისი გამტარუნარიანობა მიმდინარე პერიოდში შეადგენს საშუალოდ 30-40 ავტომობილს საათში. ჩიხის სავალი ნაწილი დაფარულია ასფალტის საფარით. ჩიხის სრული სიგრძე შეადგენს 115 მეტრს.

ქვეითად მოსიარულე მოქალაქეთა უსაფრთხოების მიზნით, ობიექტის მიმდებარედ, ავტომობილების სამოძრაო არეალში საჭიროა საგზაო რეგულაციების დაწესება, რომელსაც ითვალისწინებს საქართველოს კანონი „საგზაო მოძრაობის შესახებ“. კერძოდ, ობიექტის შესასვლელებთან დასამონტაჟებელია შესაბამისი საგზაო გამაფრთხილებელი და მიმთითებელი ნიშნები, როგორც ქვეითად მოსიარულეთათვის, ასევე მძღოლებისთვისაც.

დ. მესხიძის ქუჩა, დ. კლდიაშვილის გადაკვეთიდან მიემართება დასავლეთით და 900 მეტრში უერთდება მემედ აბაშიძის ქუჩას, რომელიც თავის მხრივ საერთაშორისო მნიშვნელობის ავტომაგისტრალის (E-70)-ის შემადგენელი ნაწილია. სწორედ ამ ქუჩების ერთობლიობით საკვლევი ობიექტი მყარად არის დაკავშირებული საერთო სატრანსპორტო ქსელთან.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები: საკვლევ ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება განთავსებულია ობიექტის მიმდებარედ დ. მესხიძის ქუჩაზე, საიდანაც რეგულარ რეისებს ასრულებს მუნიციპალური ტრანსპორტი სოფ. კვირიკედან ქ. ქობულეთის ცენტრის მიმართულებით. ინტერვალი შეადგენს 1 სთ-ს. ასევე მოძრაობს სამარშრუტო ტაქსები.

დაანგარიშებულია საკვლევი ობიექტიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და ავტომობილებისათვის საჭირო დრო მათ დასაფარად: ქ. ქობულეთის რკინიგზის სადგური და ავტოსადგური განთავსებულია ერთ ლოკაციაზე და საკვლევი ობიექტიდან მანძილი შეადგენს 2,0 კმ–ს, ავტომობილით მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 4 წთ–ს, ხოლო ქვეითად მოსიარულეთათვის 27 წთ-ს. საკვლევი ობიექტის ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ბენზინგასამართი სადგური მდებარეობს მემედ აბაშიძის ქუჩაზე და მანძილი საკვლევი ობიექტიდან შეადგენს 1,6 კმ-ს, მის დასაფარად ავტომობილს დაჭირდება 3 წთ.

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

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით, სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობის განხორციელება, ვერ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

გეგმარებითი ერთეული უზრუნველყოფილი იქნება ტექნიკური/საინჟინრო-კომუნალური ინფრასტრუქტურით. საპროექტო ობიექტის გათვალისწინებით გეგმარებით ერთეულზე განთავსებული იქნება 500 აპარტამენტი და 16 საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი. მომხმარებელთა მაქსიმალური საერთო რაოდენობის და სიმძლავრეების მოხმარების პიკური რაოდენობის გათვალისწინებით, ობიექტის გაზიფიცირებასთან, ენერგომომარაგებასთან და წყალმომარაგება/წყალარინებასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია წარმოდგენილია ქვემოთ.

საპარტევლო, აჭარის ა.რ
ქობულეთის მუნიციპალიტეტი
შ.პ.ს. "ქობულეთის წყალი"



GEORGIA, A.R. OF ADJARA
MUNICIPALITY OF KOBULETI
"KOBULETI WATER" L.T.D.



წერილის ნომერი: 35-11425147200
თარიღი: 27/05/2025

ადრესატი: შპს „შატო კვირიკე“
მისამართი: ქობულეთი, კლდიაშვილის ქ. N2

შ.პ.ს. „შატო კვირიკე“ -ს დირექტორს
ბატონ გია ქათამაძეს

ბატონო გია,

თქვენი განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ მომავალში თქვენს მიერ მითითებულ მისამართზე, ქ. ქობულეთში, მესხიძის ქ-ის მიმდებარე ტერიტორიაზე (ს/კ 20.42.21.131) მდებარე ობიექტი, შესაძლებელია დაერთდეს, როგორც წყალმომარაგების ასევე წყალარინების სისტემაზე.

პატივისცემით

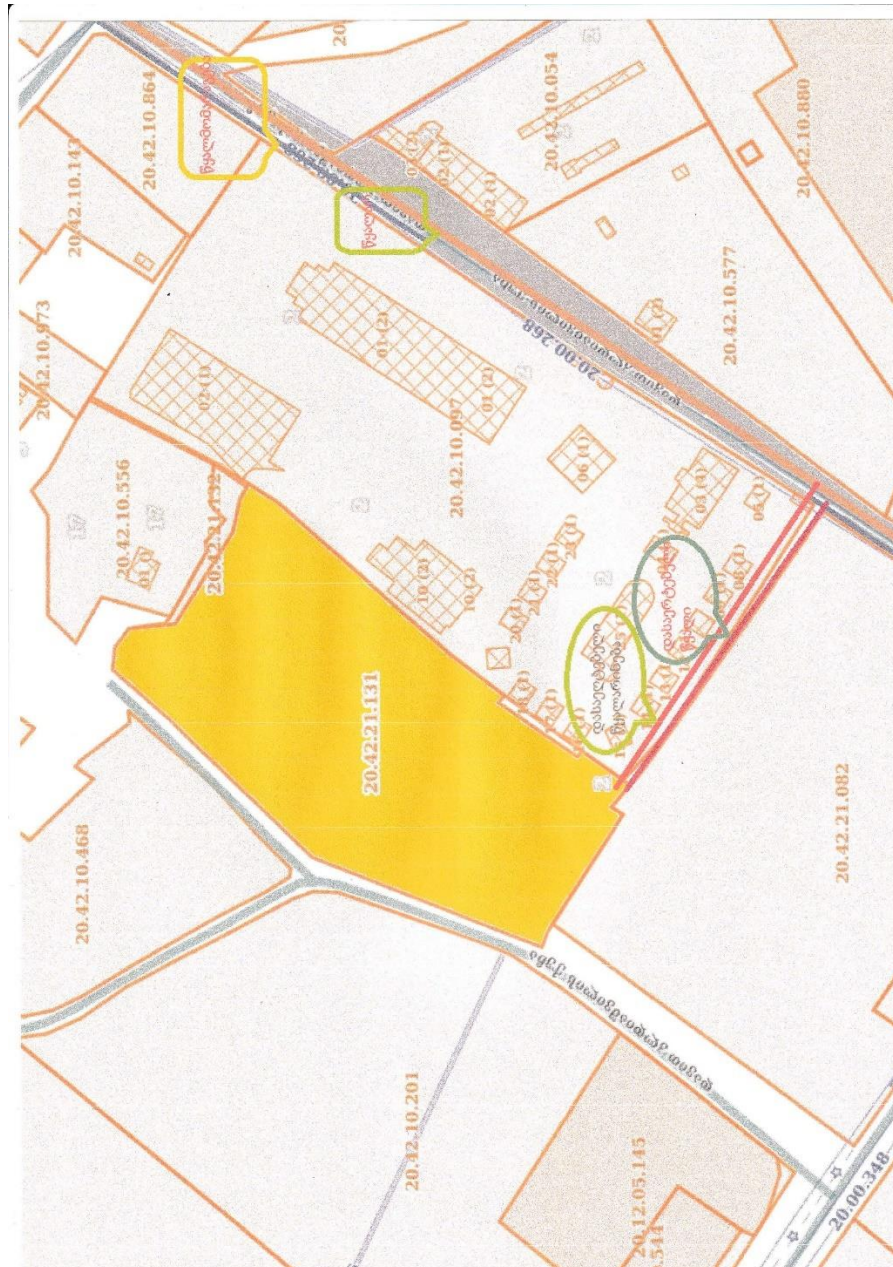
სულხან გორგელაძე

შპს ქობულეთის წყალი-დირექტორი

გამოცემებულია კუალთოლუციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული მტკაპი



6200. ქ.ქობულეთი, პაიკაყიშვილის ქ. N52.
EMAIL: KOBULETISTSKALI@GMAIL.COM TEL: 0426 26 20 51



№50075212

შპს"შატო კვირიკე"-ს დირექტორს
ზ-ნ გია ქათამაძეს
ქ.ქობულეთი, კლდიაშვილის ქ.2
ტელ: 595223360

ბატონო გია,

თქვენი 2025 წლის 16 მაისის #80171718 მომართვის პასუხად, რომელიც ეხებოდა ქ.ქობულეთი, დავით მესხიძის ქუჩაზე (საკ.კოდი #20.42.21.131) მდებარე მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობას და შემდგომში ელექტრომომარაგების საკითხებს გაცნობებთ, რომ აღნიშნული ტერიტორია კომპანიის გამანაწილებელი ქსელიდან დამოკიდებულია 600 მეტრზე ნაკლები მანძილით და მასზე ვრცელდება „საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის“ მიერ 2021 წელს მიღებული #19 დადგენილებით დამტკიცებული „გამანაწილებელი ქსელის წესების“ მე-17 და მე-18 მუხლებით გათვალისწინებული „ახალი ობიექტის გამანაწილებელ ქსელთან მიერთების შესახებ“ წესები და პირობები.

ზემოაღნიშნული წესების თანახმად, კომპანიაში უნდა წარმოადგინოთ „გამანაწილებელ ქსელთან ორი ან ორზე მეტი ახალი ობიექტის მიერთების მოთხოვნის შესახებ“ განაცხადი, სრულყოფილად შევსებული „დანართი-1.1“-ის თანდართვით (გამოყოფილი ფართების საკვადების მითითებით). ამასთან ერთად, განაცხადს თან უნდა ახლდეს მოთხოვნილი სიმძლავრის და კორპუსში ინდ. მომხმარებლებისთვის დასამონტაჟებელი ჰვეიანი მრიცხველების ჯამური საფასურის 100% საგადახდო დავალება და შიდა ელექტრომომარაგების პროექტი. რის შემდგომ კომპანია უზრუნველყოფს ობიექტის კუთვნილ ტერიტორიამდე მიერთებისთვის საჭირო ყველ საშუაოსა და ხარჯს (სრულ ტექნოლოგიურ ციკლს). მათ შორის, მიერთების საპროექტო-სამშენებლო სამუშაოებს. 380–220V ძაბვაზე აღრიცხვის კვანძების მოწყობისა და ელექტროენერგიით მომარაგების დაწყების ჩათვლით.

პატივისცემით,

დავით ხარშილაძე,
განვითარების მენეჯერი

David
Kharshiladze
01019031118

Digitally signed
by David
Kharshiladze
Date: 2025.05.22
16:37:07

შემსრ. დავით გვლდიაშვილი
ტელ: 577350590

სს. ენერგო-პრო გორჯია
ზ. ანკაფაშვილის ქ. 24, თბილისი, 0186
საქართველო ID: 205163066

ტელ: +9950322471707
info@energo-pro.ge
www.energo-pro.ge



0-SGG-CSH-LT-2025-5-19/274561656

შპს „შატონ კვირიკე“-ს (ს/ნ 246951259)

დირექტორის ბატონ გია ქათამაძეს



**SOCAR
GEORGIA GAS**

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

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

№ O-SGG-CSH-LT-2025-5-19/27
19.05.2025

ბატონო გია,

თქვენი მიმდინარე წლის 16 მაისის # I-SGG-KB-ST-2025-5-16/05 მომართვის პასუხად, გაცნობებით, რომ ქ.ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 20.42.21.131) მიმდებარედ განთავსებულია შპს „სოკარ ჯორჯია გაზი“-ს საკუთრებაში არსებული გაზსადენი, საიდანაც დღეის მდგომარეობით, ტექნიკური თვალსაზრისით სრულად არის შესაძლებელი, თქვენს მიერ მოთხოვნილ მისამართზე სამომავლოდ დაგეგმილი მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბუნებრივი გაზით მომარაგება.

აქვე განვიმარტავთ, რომ საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის 2009 წლის 09 ივლისის მე-12 დადგენილება დეტალურად განმარტავს „ბუნებრივი გაზის გამანაწილებელ ქსელზე ორი ან ორზე მეტი ახალი მომხმარებლის მიერთების მოთხოვნის“ შესახებ განაცხადის წარდგენის წესსა და თანდასართავდ დოკუმენტაციას, კერძოდ მიერთების მსურველი ვალდებულია განაცხადით (ერთობლივი განაცხადით) მომართვის შემთხვევაში წინასწარ სრულად გადაიხადოს გამანაწილებელ ქსელზე ახალი მომხმარებლის მიერთების საფასური, ამასთან განაცხადს დამატებით უნდა დაერთოს შემდეგი დოკუმენტაცია:

ა) მომხმარებლების (აბონენტების) მიხედვით მისაერთებელი სიმძლავრე, გამანაწილებელ ქსელზე მიერთების საფასური და ამ მომხმარებლების დაზუსტებული მისამართები, საკადასტრო კოდის მითითებით;

ბ) ობიექტის არქიტექტურული პროექტის შესაბამისი გაზმომარაგების სქემა ელექტრონული ფორმით (ბეჭდური განაცხადის შემთხვევაში CD ან DVD ფორმატით), ამასთან თუ თქვენი ობიექტი ამუშეებულია საქართველოს მთავრობის N41 დადგენილების საფუძველზე, გაზმომარაგების სქემა წარმოადგენს შენობის კონსტრუქციული ნაწილის შემადგენელს, შესაბამისად თქვენ მიერ წარმოდგენილი უნდა იყოს პროექტის კონსტრუქციული ნაწილი, რადგან სრულად იყოს გამოკვეთილი რომ გაზმომარაგების წარმოდგენილი სქემა კონსტრუქციული სქემის შემადგენელია.;

გ) მიერთების საფასურის სრულად გადახდის დამადასტურებელი საბუთი.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტირებისას გასათვალისწინებელია, რომ აღრიცხვის კვანძების განთავსების ადგილი შერჩეული იყოს საქართველოში მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტების და საერთაშორისო სტანდარტის - სსო (ISO) 17484-2

შესაბამისად. მრიცხველების მოსაწყობად უნდა გამოიყოს სპეციალური ნიშა (ყველა ან რამოდენიმე სართულზე) რომელსაც ფასადის მხარეს ექნება ვენტლირებული მოპირკეთება (პერგოლა, ცხური, გისოსი) ან/და მრიცხველები განთავსდეს პირველ სართულზე, ღია სივრცეში. ერთ ნიშაში ერთდროულად უნდა განთავსდეს არაუმეტეს 15 მრიცხველისა. გაზსადენი (დგარი) გატარებული უნდა იყოს ღია სივრცეში.

ამავე დადგენილების შესაბამისად, მომხმარებლის ბუნებრივი გაზის გამანაწილებელ ქსელზე მიერთების სამუშაოებს ახორციელებს გაზგამანაწილებელი კომპანია, მარეგულირებელი კომისიის მიერ დადგენილი შესაბამისი საფასურის საფუძველზე. დადგენილების თანახმად „იმ შემთხვევაში, თუ გამანაწილებელ ქსელზე ხდება ისეთი ახალი მომხმარებლის (მომხმარებლების) მიერთება, რომელზეც ვრცელდება გამანაწილებელ ქსელზე ახალი მომხმარებლის მიერთების საფასური, ახალი მომხმარებლის გამანაწილებელ ქსელზე მიერთების სამუშაოების შესრულებას უზრუნველყოფს მხოლოდ შესაბამისი განაწილების ლიცენზიატი. ამ შემთხვევაში განაწილების ლიცენზიატი ვალდებულია უზრუნველყოს ყველა საჭირო სამუშაო და ხარჯი (სრული ტექნოლოგიური ციკლი). მათ შორის, გამანაწილებელი ქსელის გაყვანა, მიერთებისათვის საჭირო საშუალებების შეძენა, მიერთების საპროექტო-სამშენებლო სამუშაოები, მის შესრულებასთან დაკავშირებული თანხმობის ან ნებაართვის მოპოვება და აღრიცხვის კვანძის მოწყობა, ბუნებრივი გაზით მომარაგების დაწყების ჩათვლით. ახალი მომხმარებლის კუთვნილ ტერიტორიაზე ქსელის მოწყობას (შიდა ქსელი) უზრუნველყოფს ახალი მომხმარებელი“

საპროექტო-სამონტაჟო სამუშაოები უნდა შესრულდეს საერთაშორისო სტანდარტის - სსო (ISO) 17484-2 შესაბამისად, მრიცხველებიდან გაზდანადგარებამდე უნდა დამონტაჟდეს უწყვეტი ალუმინის მრავალშრიანი მილები, შენობის შიგნით მილგაყვანილობის მარშრუტი უნდა გადიოდეს ვენტლირებად სივრცეებში ან გამოყენებული უნდა იყოს ვენტლირებადი მილები (საპერო არხები/მილები) ან მილის გარშემო სივრცე შეივსოს ინერტული მასალებით. გაზსადენი უნდა მოთავდეს ისეთ კორპუსში, რომელიც უზრუნველყოფს დაცვას ხანძრის შემთხვევაში. მომხმარებლის საკუთრებაში არსებული ქსელის მოწყობის დროს გასათვალისწინებელია გაზსადენი მილის უწყვეტობის მნიშვნელობა გაზის გაჟონვისა და უბედური შემთხვევების თავიდან ასაცილებლად, ამასთან მომხმარებლის მიერ წარმოდგენილი უნდა იყოს გამოყენებული მასალების სერტიფიკატები და ფარულ სამუშაოთა აქტი.

აქვე უნდა განვიმარტოს, რომ შენობა-ნაგებობებში გაზიფიკაციის სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით, თუ მითითებულ შენობებში დასრულებულია კონსტრუქციული სისტემისა და ექსტერიერის სამშენებლო სამუშაოები (გარდა მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოებისა), მათ შორის, აშენებულია ყველა სართული, გადახურვით, საერთო სარგებლობის ფართობი, სადაც განთავსებული იქნება გაზგაყვანილობა და/ან გაზის აღრიცხვის ხელსაწყოები, რომლებიც უზრუნველყოფილია ბუნებრივი ვენტლირაციით, ხოლო მრავალბინიანი შენობების შემთხვევაში, დასრულებულია და დაცულია ლიფტის შახტები; მოწესრიგებულია კიბის უჯრედები და გამოყოფილია ბინები.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ასევე თქვენს მიერ განცხადებაში მოყვანილი გარემოებების შეფასებისა და შესწავლის შედეგად, სამომავლოდ დაგეგმილი მშენებლობის სირთულისა და სიმაღლის გათვალისწინებით და ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ „განაწილების ლიცენზიანტისთვის“ აუცილებელ პირობად განსაზღვრულია ბუნებრივი გაზით უსაფრთხო, უწყვეტი და საიმედო მომარაგება ტექნიკური რეგლამენტისა და უსაფრთხოების ნორმების უპირობო დაცვით, მომხმარებელთა მაღალი უსაფრთხოებისთვის, გეშვლათ რეკომენდაცია, რომ მოთხოვნილ

მისამართზე გაზიფიცირება დაგეგმით ინდივიდუალურად არა ორი ან ორზე მეტი ბუნებრივი გაზის გამანაწილებელ ქსელზე ახალი მომხმარებლის მიერთებით, არამედ ბუნებრივი გაზის გამანაწილებელ ქსელზე ერთი ახალი მომხმარებლის მიერთებით (შესაბამისი სიმძლავრით) რომლის საფუძველზედაც, თქვენს მიერ უზრუნველყოფილი იქნება თქვენს საკუთრებაში არსებული ერთიანი ცენტრალური გათბობის სისტემის (საქვანის) ბუნებრივი გაზით მომარაგება, რომელიც თავის მხრივ, შესაბამისი ტექნიკური ნორმების გათვალისწინებით უზრუნველყოფს ინდივიდუალურად რეგისტრირებულ შესაკუთრეთა მფლობელობაში არსებული უმრავი ქონებისთვის გათბობისა და ცხელი წყლის მიწოდებას.

გათხოვთ გაითვალისწინოთ წინამდებარე წერილში მოყვანილი ტექნიკური/ფაქტობრივი/სამართლებრივი გარემოები და რეკომენდაცია, ხოლო საკითხის აქტუალობიდან გამომდინარე, შემდგომში გაზიფიცირების სამუშაოების შეფერხების ან/და შეუძლებლობის გამოიციხვის მიზნით, მიღებული გადაწყვეტილება და საჭირო დოკუმენტაცია წინასწარ შეათანხმოთ ჩვენს კომპანიასთან.

დამატებითი ინფორმაციის მისაღებად გათხოვთ მოგეგმართოთ შემდეგ მისამართზე: ქ.ბათუმი, ბაქოს ქუჩა №14.

პატივისცემით,

აჭარის რეგიონალური ოფისის

დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელი

ვ.ბერიშვილი



შემსრულებელი:

თემურ გიორგაძე

განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის წყალმომარაგებისა და წყალარინების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზი.
ქალაქ ქობულეთში დავით მესხიძის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთისათვის
(ს.კ 20.42.21.131)

ქალაქ ქობულეთში დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 20.42.21.131), დაგეგმილია სასტუმრო ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა, რომელიც შედგება ოთხი ბლოკისაგან.

შენობა ნაგებობების ჩამონათვალის ექსპლიკაცია

#	დანიშნულება/დასახელება	სართულიანობა	აპარტამენტებს რაოდენობა	ფართი მ2
1	აპარტამენტი	8	500	22000
2	საზ. დანიშნულების ფართი		16	3000
სულ სასტუმრო აპარტამენტების რაოდენობა: 500 ერთეული				
სულ საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართი: 3000 მ²				

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 ნაგებობის შესაძლო მოცულობების ხარჯები:

საპროექტო ტერიტორიაზე განსათავსებელი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების შენობები დაკომპლექტებულია აპარტამენტებით და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართებით, რომლებიც განთავსდება 1 სართულზე.

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

სატუმროს ტიპის აპარტამენტები			
#	სართულიანობა	ბინების/აპარტამენტების/ სასტუმრო ნომრების - რაოდენობა	
1.	8 სართულიანი	500 აპარტამენტი	
სულ აპარტამენტების რაოდენობა:			500 ერთეული
სულ არასაცხოვრებელი დანიშნულების ფართი:			3000 მ²

აპარტამენტი

ა - საპირფარეშო

ბ - სამზარეულო

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

სატუმროს ტიპის აპარტამენტები	
საშუალო წყლის ხარჯი ერთ აპარტამენტზე მიღებულია	(150+200+120+100+120+150)=840 ლტ.დღ/დ
840 ლტ.დღ/დ * 500 + 1500 = 421500 ლტ.დღ/დ	

საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართი	(100+120+100+90+90+100)=600 ლტ.დღ/დ
600 ლტ.დღ/დ * 16 = 9600 ლტ.დღ/დ	
421500 ლტ.დღ/დ + 9600 ლტ.დღ/დ = 431100 ლტ.დღ/დ	

#	დასახელება	ლტ.დღ/დ	კბმ/დღ/დ	დამეტრი	
				წყალი	წყალარინება
1.	სატუმროს ტიპის აპარტამენტები	431100	431	110 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

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

სადაც: N-არის მოსახლეობის რაოდენობა 6000 კაცი;

n-წყლის ნორმა ერთსულ მოსახლეზე 250 ლიტრი/დღე;

$$Q_{დღ.საშ}=\frac{1720*250}{1000}=431\text{ მ}^3/დღ.\text{ }17.96\text{ მ}^3/სთ.\text{ }=4.9\text{ ლ/წმ}$$

მაქსიმალური დღე ღამური ხარჯი, რომელიც მოსახლეობისთვისაა საჭირო

$$Q_{მაქ.დღ.}^{მოს}=K_{დღ.} \times Q_{დღ.}^{საშ}$$

$K_{დღ.}$ - დღე-ღამური უთანაბრობის კოეფიციენტი, მიიღება $K_{დღ.}=1,2$

$$Q_{მაქ.დღ.}^{მოს}=1,2 \times 431\text{ მ}^3/დღ.\text{ }=517,2\text{ მ}^3/დღ$$

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

$$Q_{მაქ.დღ.}=1,3Q_{მაქ.დღ.}^{მოს}=1,3 \times 431\text{ მ}^3/დღ.\text{ }=560,3\text{ მ}^3/დღ$$

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

$$K_{მაქ.სთ.}=\alpha \beta \times \beta \beta \alpha \beta$$

Кმაქ. სთ - საათური უთანაბრობის კოეფიციენტია და გამოითვლება ფორმულით

Кმაქ. სთ=მაქ × მაქ

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

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

Кმაქ. სთ=1,3×1,4=1,82, ხოლო

$$Q_{მაქ.წმ}=1,82\times 1.5=2.73\text{ ლ/წმ}$$

Qსაშ.წმ. ხარჯზე იანგარიშება საპროექტო წნევიანი წყალდენი რეზერვუარამდე, ხოლო

Qმაქ.წმ.ხარჯზე - წყალსადენის ქსელი რეზერვუარის შემდეგ. ამასთანავე წყალსადენი ქსელი

მოწმდება Qმაქ.წმ პლუს იQსახ. ხარჯზე.

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

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

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

$$q_{\text{მაქ. წმ.}} + \text{ქსახ.} = 2.73 \text{ ლ/წმ.}$$

ხოლო საპროექტო შენობა ნაგებობების მოთხოვნა სართულებისა და ბინების/აპარტამენტების გაანგარიშებით წყალმომარაგების მოცულობა განისაზღვრება 4.9 ლ/წმ-დან 6.4 ლ/წმ-მდე. ანუ 431– 560.3 მ³/დ. დადნიშნული მოხმარების მიხედვით ცენტრალურ სისტემაზე დაერთება უნდა მოხდეს: დ110მმ-იანი წყლის მილით, რომელიც 600 მ³/დ.მდე წყალმომარაგების გამტარიანობის წარმადობას უზრუნველყოფს, ხოლო წყალარინების შემთხვევაში სავსებით საკმარისი იქნება დ200მმ-იანი წყალარინების მილით დაერთება ცენტრალურ ქსელზე, მაგრამ განაშენიანებული ტერიტორიის ფუნქციონალურობიდან გამომდინარე გათვალისწინებულია როგორც სასტუმრო ტიპის აპარტამენტები, ასევე სხვადასხვა კომერციული დანიშნულების ობიექტები, როგორებიცაა: კაფე, რესტორანი, აუზი, სპორტული კომპლექსი/სპა და სხვა. აქედან გამომდინარე წყალარინების გამტარიანობისათვის და ზედმეტი გადატვირთულობის თავიდან აცილების მიზნით სასურველია გამოყენებული იქნეს დ200მმ-იანი წყალარინების მილით ცენტრალურ სისტემაზე დაერთება.

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

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

დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე შიდა გამანაწილებელი ქსელის მოწყობის შემდგომ, “ოპერატორს” - წყალმომარაგების სადისტრიბუციო კომპანიას არსებულ მაგისტრალურ თუ გამანაწილებელ ქსელზე არ შეუქმნება ჰიდრო დარტყმების საშიშროება, კავიტაცია და წნევის ცვალებადობა, რადგან არ იქნება ცალკე პირდაპირი განშტოებების დასაგეგმარებელი ობიექტების დაერთება უნდა მოხდეს უკვე შესაბამისი სტანდარტების მიხედვით მოწყობილ გამანაწილებელ ქსელზე, რომელიც “ოპერატორი”-ს ქსელზე შეჭრილი უნდა იყოს 110მმ წყლის მილით.

ასევე გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ საპროექტო ტერიტორიის გეოგრაფიული ადგილმდებარეობა ხელს არ უწყობს წყლის თვითღინებით მიწოდებას, ამიტომ აუცილებელი პირობა იქნება, დაერთების ადგილას დამონტაჟდეს სატუმბო სადგური, სადაც განთავსებული იქნება ორი ან სამი ტუმბო, ერთი მუშა და მეორე სათადარიგო. სატუმბო სადგურს უნდა გააჩნდეს საფეხურიებზე წყლის გადაქაჩვის ფუნქცია და გათვალისწინებული უნდა იყოს სამარაგო ავზი დაახლოებით 2000კმ, გამფართოებელი, რომ არ შეუქმნას უწყვეტ რეჟიმში წყლის მიწოდება პრობლემა საპროექტო ტერიტორიაზე განსათავსებელ შენობა ნაგებობებს.

წყალარინების ქსელის დაერთება აღნიშნული დატვირთვებით რეკომენდირებულია დ200მმ-იანი წყალარინების მილით ცენტრალურ მილზე დაერთებით, რომელიც უზრუნველყოფს 2500კმ/დდ/დ-ზე მეტი სიღრმის გამტარიანობას, მაგრამ წყალარინების შემთხვევაში, როგორც წყალმომარაგების ნაწილში აუცილებელი იქნება შიდა წყალარინების ქსელის მოწყობა, შესაბამისი შემკრები წყალარინების ჭებით, რომლებსაც დახურული თუჯის სახურავები ექნება.

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

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

სპეციალისტი წყალმომარაგებისა და წყალარინების

ჰიდრო კალკულაციის საკითხებში

სერგო ჭყონია

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

ქალაქ ქობულეთში დავით მესხიძის ქუჩაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე ს.კ (20.42.21.131) უნდა აშენდეს სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები მიწისზედა 8 სართულით, რომელიც შედგება 4 ბლოკისაგან, 500 აპარტამენტისაგან და კომერციული დანიშნულების ობიექტებისაგან, რომელიც განთავსებული იქნება ბლოკების პირველ სართულზე 16 ერთეულით 3000 კვმ.

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

საპროექტო სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების შენობები დაკომპლექტებულია აპარტნომრებით, აქედან გამომდინარე ელექტრო ენერგიის მოთხოვნილი სიმძლავრის დაანგარიშებისათვის გამოყენებულია აპარტამენტების რაოდენობა, (აპარტამენტების რაოდენობიდან გამომდინარე დადგენილება №20 მიხედვით ირჩევა სიმძლავრის დასაანგარიშებელი კოეფიციენტი ერთი აპარტამენტისთვის).

აპარტამენტების დასაანგარიშებელი კოეფიციენტი 250 ბინაზე/აპარტამენტზე და ზემოთ შემთხვევაში განისაზღვრება 0,251 კოეფიციენტით; ანუ 1 ბინაზე/აპარტამენტზე მომხმარებლის სიმძლავრე შეადგენს 10 კვტს. კოეფიციენტი იანგარიშება $(10 \cdot 0,251) = 2,51$ კვტ

დადგენილება №20 მიხედვით ასევე ირჩევა სიმძლავრის დასაანგარიშებელი კოეფიციენტი კომერციული ფართებისთვის ($18^2 - 0,14$ კვტ);

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

წარმოდგენილი ექსპლიკაციის მიხედვით, ვადგენთ სიმძლავრის დაანგარიშების ცხრილს.

10 კვტ-დან 500 აპარტამენტის 0,251 კოეფიციენტით; ანუ 1 აპარტამენტზე $(10 \cdot 0,251) = 2,51$ კვტ და კომერციული დანიშნულების ობიექტებზე 0,14 კვტ - 18^2

#	დასახელება	K ერთეული/კვტ	რაოდენობა ც/მ²	სულ/კვტ
1.	აპარტამენტები	2,51	500	1255
2.	ლიფტი	12	8	96
3.	ხანძრის ქრობის სისტემები	20	4	80
4.	საერთო ფართის განათება	10	4	40
5.	სერვერი-სუსტი დენები	20	4	80
6.	სატუმბო სადგური	16	2	32
7.	საოფისე კომერციული ფართი	0,14	3000	420
8.	სულ ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე			2003

ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე შეადგენს 2003 კვტ-ს

აღნიშნული მოთხოვნილი სიმძლავრით ობიექტის მომარაგებისათვის, ტერიტორიაზე უნდა გამოიყოს 40 მ² ფართობის ნაკვეთი და დაპროექტდეს 35/0,4 კვ-ის 2500 კვა სიმძლავრის სატრანსფორმატორო ქვესადგური. 2 ც 1250 კვა სიმძლავრის ტრ-ით.

2500 კვტ სიმძლავრის მიწოდება აღნიშნული ობიექტებისათვის ქალაქის ამ ნაწილში სიმძლავრის დეფიციტის გამო არის პრობლემატური საკითხი.

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

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

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

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

ინჟინერი ენერგეტიკოსი:  ტარიელ გოგიჩაიშვილი

**განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის, ქალაქ ქობულეთში
დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე დასაგეგმი სასტუმროს ტიპის
აპარტამენტების სავარაუდო გაზის მოხმარების, საანგარიშო,
საპროექტო სიმძლავრის განსაზღვრა.**

შპს „შატო კვირიკე“-ს (ს/წ 246951259) დაკვეთით დასაგეგმი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობისთვის მოსაკვლევი საპროექტო ტერიტორია მიეკუთვნება ქალაქ ქობულეთს. საპროექტო მიწის ნაკვეთის მისამართია ქალაქი ქობულეთი, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი ს/კ 20.42.21.131, ფართობით 11452.00კვ.მ.

გეგმარებით ერთეულზე უნდა დაპროექტდეს 4 ბლოკად, 8 სართულიანი (+1 მიწისქვეშა სართულით) შენობები, სადაც ჯამში დაგეგმილია 500 აპარტამენტის და 16 ერთეული არასაყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტი.

წინამდებარე კვლევის მიზანს წარმოადგენს განისაზღვროს დასაგეგმი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მომავალი გაზის მოხმარებლებისთვის საჭირო, საანგარიშო გაზის ერთობლივი (ჯამური) მოხმარების პიკური რაოდენობა, რათა გაზის მიმწოდებელმა (ლიცენზიანტმა) კომპანიამ სამომავლო გეგმებში განსაზღვროს ტერიტორიის მიმდებარე არსებული ან დასაგეგმი გაზსადენების ქსელით ობიექტების გაზმომარაგების შეუფერხებელი უზრუნველყოფისთვის საჭირო ღონისძიებები.

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

დამკვეთის მონაცემებით და არსებული გეგმარების საპროექტო კონცეფციით, ცალკეული აპარტამენტები უსაფრთხოების თვალსაზრისით არ საჭიროებენ გაზით მომარგებას, მათი გათბობისთვის და ცხელი წყლით უზრუნველყოფისთვის თითოეული ნაგებობისთვის გათვალისწინებული უნდა იქნას 4 საქვაბე, წყალგამაცხელებელი გაზის სტაციონალური ქვაბებით და ბოილერით ნაგებობის გარეთ, ცალკე მდგომ საქვაბებში ან დასაგეგმ ტექნიკურ სართულებზე.

შესაბამისი მიახლოებითი დათვლებით, ქალაქ ქობულეთისთვის, ზღვისპირა ზოლის ზამთრის ცივი პერიოდის ტემპერატურულ მონაცემებზე დაყრდნობით, 100კვ.მ ნორმალურად დათბუნებული ფართის გათბობისთვის 7-7,5კვტ/სთ ენერგიაა საჭირო, შესაბამისად საპროექტო, 4 სასტუმრო აპარტამენტის ტიპის 8 სართულიანი ნაგებობისთვის (ჯამში 22 000კვ.მ ფართის), სიმძლავრე რომელიც საჭიროა გათბობით უზრუნველსაყოფად შეიძლება მივიღოთ $Q_{max}=(22\ 000/100)*7,5=1650$ კვტ/სთ. ხოლო 500 აპარტამენტის ტიპის ნომრისთვის ცხელი წყლით უზრუნველყოფა, ერთობლივი მოხმარების კოეფიციენტის (ამ შემთხვევაში $K=0.14$) გათვალისწინებით $Q_{max}=500*10*0,14=700$ კვტ/სთ. სიმძლავრეს საჭიროებს.

საანგარიშო მაქსიმალური სიმძლავრე ცხელი წყლით და გათბობით საპროექტო ობიექტის უზრუნველსაყოფად შეადგენს $Q_{max}=1650+700=2350$ კვტ/სთ, შესაბამისად ქვაბებიც და მათი გაზის სანთურების ჯამური სიმძლავრეც ამავე ფარგლებში შეირჩევა, დაანგარიშებული სიმძლავრიდან გამომდინარე 4 ერთეული 8 სართულიანი აპარტამენტებისთვის საქვაბეს გაზის საანგარიშო მაქსიმალური საათური მოხმარება 235 კუბ მეტრამდეა საათში.

საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები განთავსდება კორპუსებში, პირველ სართულებზე: კვების ობიექტები, ბარები, მაღაზიები, საცხოვრებელი და ა.შ. სულ ჯამში 16 ცალკეული ობიექტის სავარაუდო მაქსიმალური ჯამური (უსაფრთხოების მიზნით ჯამურად დასაშვები სიმძლავრე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი ნაგებობის საწყის სართულზე განლაგებული არასაცხოვრებელი ტიპის გაზის აბონენტების სიმძლავრის შეზღუდვა 10კუბ.მ/სთ-ის ფარგლებშია მიღებული) გაზის მოხმარება ერთობლიობის კოეფიციენტის ($K=0.8$) გათვალისწინებით $16*10*0,8=128$ კუბ მეტრამდეა საათში.

ზემოთ მოყვანილი შესაბამის მიახლოებითი დათვლების გათვალისწინებით მოსაკვლევ ნაკვეთზე დასაგეგმი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების ჯამური საათური მაქსიმალური გაზის საპროექტო მოთხოვნად შეიძლება მივიღოთ $235+128=363$ კუბ.მ/სთ ის ფარგლებში მოხმარება.

სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების გაზის მოხმარების საანგარიშო პიკური საპროექტო სიმძლავრის მიღებული ოდენობიდან და ტერიტორიის გეგმარებიდან გამომდინარე, დასაგეგმ ობიექტამდე უნდა იქნას მიყვანილი საშუალო წნევის გაზსადენი, ხოლო ამის შემდეგ მაღლივ კორპუსებთან უნდა მოხდეს შესაბამისი სიმძლავრის წნევის მარეგულირებელი კვანძების მოწყობა. საბოლოოდ გაზის ქვაბების სანთურები უნდა დაერთდნენ გაზის დაბალი წნევის საფეხურზე, 25 მილიბარამდე გაზის წნევის მიწოდებით.

შემსრულებელი:

შპს „გაზსერვის“-ს (ს.კ.412687588)

ბათუმის რეგიონალური ოფისის

ტექნიკური სამსახურის უფროსი,

სპეციალისტი ბუნებრივი აირით

მომარაგების საკითხებში ი. ბურჭულაძე

მყარი ნარჩენების მართვის გეგმა

დადგენილია საშუალოდ 1.70 კგ. მყარი ნარჩენის მოგროვება ერთ სულ მოსახლეზე დღე-ღამის განმავლობაში. საპროექტო მრავალფუნქციური შენობა გათვლილია საშუალოდ 1000 ადამიანზე. შესაბამისად წარმოქმნილი ნარჩენები შეადგენს 1700 კგ-ს. ნარჩენების შესაგროვებელი 200 კგ-იანი ტევადობის ურნის შემთხვევაში, მათი რაოდენობა შეადგენს 9 ერთეულს. დღე-ღამის განმავლობაში ნარჩენების ტერიტორიიდან ორჯერ გატანის შემთხვევაში, ურნების რაოდენობა შეადგენს 5 ერთეულს.

8. მაკომპენსირებელი ღონისძიება:

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

ინვესტორი კომპანია, შპს „მატო კვირიკე“ იღებს ვალდებულებას, განახორციელოს ქობულეთის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებული მაკომპენსირებელი ღონისძიება.

9. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

- განაშენიანების გეგმით გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს სამშენებლო ტერიტორიას.
- **ფუნქციურ ზონა:** საცხოვრებელი ზონა (სზ).
- **ფუნქციურ ქვეზონა:** დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2).
- **განაშენიანების პარამეტრები:**

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

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	0.5	3,0	0,1	-

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

- განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა: 8 სართული (მიწისზედა).
- განაშენიანების სიმაღლის მაქსიმალური მაჩვენებელი: 35 მ.
- **განაშენიანების სახეობა:** ღია.
- **მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გამოყენების ნებადართული სახეობები:**
 - ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
 - ა¹) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);
 - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
 - დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
 - ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
 - ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

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

- **განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელ ხაზები):** წითელი ხაზები გავლებულია საკადასტრო საზღვარზე, ხოლო დავით კლდიაშვილის ქუჩის მხრიდან საკადასტრო საზღვრიდან 3 მეტრში.
- **განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯ ხაზები):** გავლებულია დავით კლდიაშვილის ქუჩის მხარეს გავლებული წითელი ხაზიდან 4,1-22,4-12,5 მეტრში, სამხრეთიდან ჩრდილოეთის მიმართულებით.
- **ავტომაქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა:** 130 ავტოსადგომი.
- სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი: 500 კვ.მ.

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

ღობის მაქსიმალური სიმაღლეები

ეზოები	სიმაღლე
უკანა ეზო (საჭიროების შემთხვევაში)	1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო მიწის ნაკვეთის მხარეს (საჭიროების შემთხვევაში)	1.8 მეტრამდე

- **გამწვანების პირობები:**
გეგმარებით ერთეულზე, დგინდება გამწვანების ვალდებულება მინიმუმ კ-3-ით განსაზღვრულ არეალში. ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და საზოგადოებრივ სივცეში არსებულ ხეს შორის არ უნდა იყოს 1 მეტრზე ნაკლები, თუ დაგეგმილი შენობა/ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე არ აღემატება 5 მეტრს. სხვა შემთხვევა დაშორება უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრისა.
დადგენილი მოთხოვნებისგან გამონაკლისები შეიძლება დადგინდეს შესაბამისი დენდროლოგიური დასკვნის საფუძველზე, ხე-ნარგავების სიცოცხლისუნარიანობის გათვალისწინებით ან/და მათი შენარჩუნების პირობით.
- **ესთეტიკურ პარამეტრები:**
საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განთავსება უნდა განხორციელდეს არსებულ მიწისქვეშა არხებში-ღარებში ან/და გვირაბებში. თუ ტერიტორიაზე არ არსებობს მიწისქვეშა ინფრასტრუქტურა ან/და შეუძლებელია ამ ინფრასტრუქტურის გამოყენება, მაშინ აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ახალი ტრანშეების მოწყობით.
სარეცხის საშრობ-გასაფენი, გათბობის, კონდიციონერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/ დანადგარები უნდა განთავსდეს შენობის შიგნით. სხვა შემთხვევაში უნდა მოხდეს მათი შემოსვა/შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარე ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემას უნდა ქმნიდეს. არ არის რეკომენდირებული ასეთი მოწყობილობა/დანადგარების საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს განთავსება.
ანტენები (სატელიტური, სატელევიზიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, გარდა ქუჩის მხარეს გამომავალი ფასადისა.
- **სხვა პირობები**
ყველა სხვა პირობა, რომლებიც ამ გეგმით არის დადგენილი, გამოიყენება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს მიხედვით.

შენობა-ნაგებობების ესთეტიკური მახასიათებლები

1. ურბანული დიზანი

1.1. ქუჩის პეიზაჟი

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

ღობეები: არ იგეგმება.

მცირე არქიტექტურული ფორმები: არ იგეგმება.

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

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

1.2. შენობის დიზანი

არქიტექტურული სტილი: შენობის არქიტექტურა გადაწყვეტილია თანამედროვე მინიმალისტურ სტილში.

ფერი: შენობის დიზაინში დომინირებს ღია ოხრა და ნაცრისფერი.

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

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

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

1.3. საჯარო სივრცეები

მოეწყობა გამწვანებული ტერიტორიები და მოპირკეთებული ბილიკები საჯარო სივრცეებისთვის.

1.4. მიწათსარგებლობის ინტეგრაცია

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

1.5. ხედვის არეალი

ხედვის მთავარი არეალი იქნება დ. კდიაშვილის ქუჩის და ჩიხის ხაზიდან.

2. ვიზუალური ზემოქმედება

2.1. ვიზუალური მგრძნობელობა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ ქობულეთში, უშუალოდ მიწის ნაკვეთს დასავლეთით ესაზღვრება დ. კლდიაშვილის ქუჩა და ჩიხი, აღმოსავლეთით ესაზღვრება მრავალფუნქციური კომპლექსით განაშენიანებული მიწის ნაკვეთი, ჩრდილოეთით ესაზღვრება ინდვიდუალური საცხოვრებელი სახლით მოშენებული მიწის ნაკვეთი, ხოლო სამხრეთით - თავისუფალი მიწის ნაკვეთი.

2.2. ხედების ანალიზი

ტერიტორიის მიმდებარედ სხვადასხვა ტიპის და სიმაღლის შენობა მდებარეობს. მიმდებარე არეალში არის არაერთი ძველი, ერთი ან ორ სართულიანი საცხოვრებელი შენობა, რაც მიმდებარე კვარტალში სამომავლოდ აძლევს ერთგვარ მუხტს და მოტივაციას, რომ მოხდეს მათი ათვისება თანამედროვე შენობა-ნაგებობებით.

2.3. ვიზუალური შემარბილებელი ღონისძიებები

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

3. ბუნებრივი ლანდშაფტი (არსებობისან/და საჭიროების შემთხვევაში)

3.1. ლანდშაფტი

მიწის ნაკვეთი ხასიათდება სწორი რელიეფით.

3.2. ბიომრავალფეროვნება

იგეგმება ადგილობრივი მცენარეების ჩართვა ლანდშაფტის დიზაინში.

3.3. წყლის მახასიათებლები

საპროექტო ტერიტორიის ურბანულ ქსოვილში აუზების განთავსება არ იგეგმება.

3.4. რეკრეაციული სივრცეები

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

3.5. გამწვანება

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

4. კულტურული მემკვიდრეობა (არსებობისან/და საჭიროების შემთხვევაში)

4.1. მემკვიდრეობის დაცვა

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

4.2. კულტურული იდენტობა

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

4.3. ახალი ღირსშესანიშნაობის შექმნა

არ არის გათვალისწინებული.

4.4. ხელოვნება

არ არის გათვალისწინებული.

10. საპროექტო ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური სავარაუდო მაჩვენებლები

• ფართობები:

○ მიწის ნაკვეთის ფართობი - 11452,00 კვ.მ;

○ სამშენებლო ქვეზონები - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);

○ განაშენიანების სახეობა: ღია.

○ დაგეგმილი განაშენიანება:

○ განაშენიანების ფართი: 9165 კვ.მ.

○ განაშენიანების ინტენსივობა: 34360 კვ.მ.

○ გამწვანება: 2959 კვ.მ.

○ ავტოსადგომების რაოდენობა: 130 ავტოსადგომი, მათ შორის ორდონიანი მექანიზირებული.

■ საცხოვრებელი ფართები: (ცალ-ცალკე: ბინა, სასტუმროს ტიპის ბინა, სასტუმროს ნომერი) –

500 აპარტამენტი, 22000 კვ.მ;

■ საზოგადოებრივი ფართი - 3000 კვ.მ.

■ სამშენებლო ფართი - 45000 კვ.მ

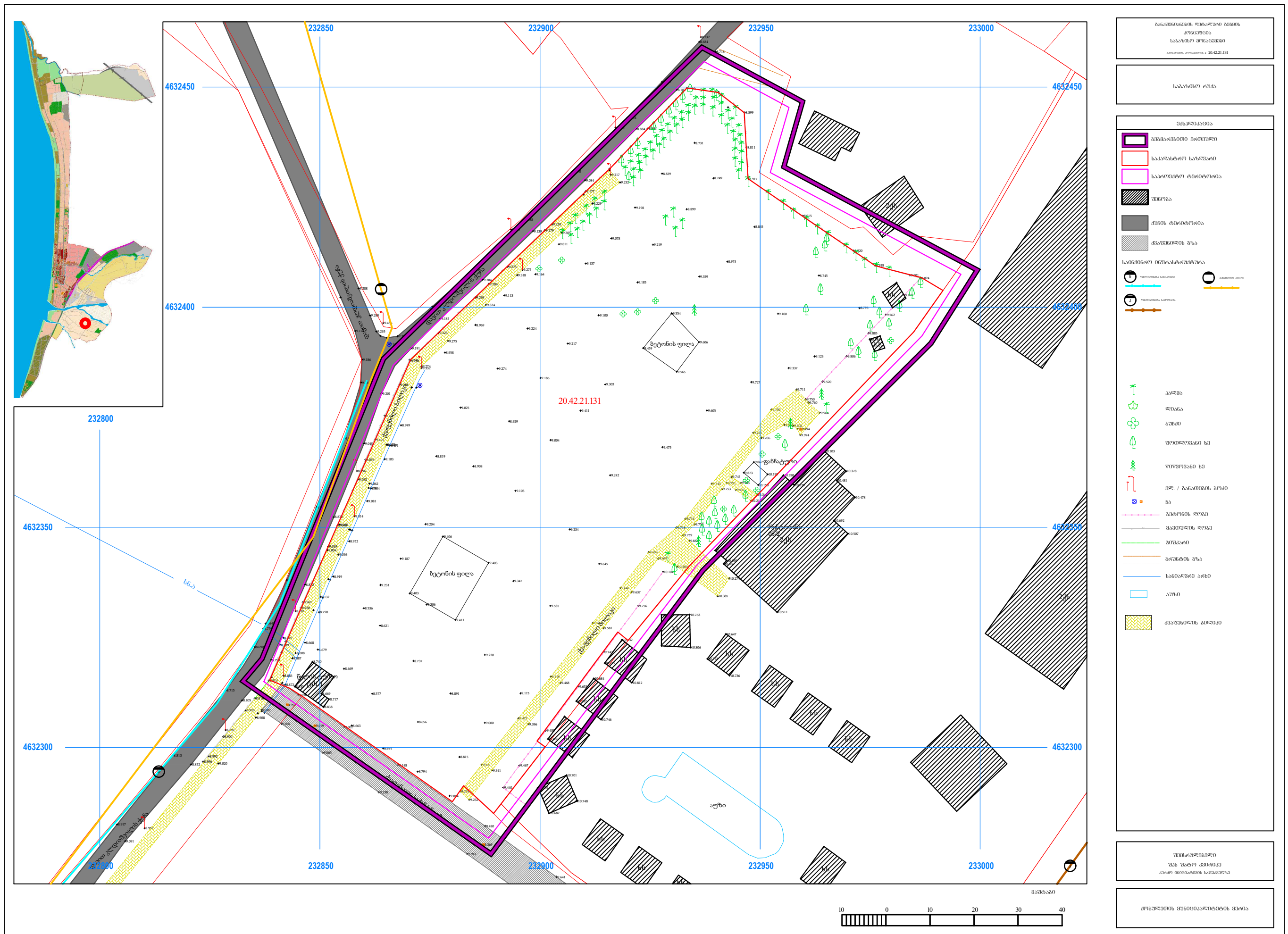
• მოცულობები - 160000 კუბ/მ.

• სიმაღლეები/სართულიანობა: განაშენიანების სიმაღლე (მ) – 35 მ.

○ სართული - 8 სართული (მიწისზედა).

○ მიწისქვეშა სართულები - 1 სართული.

5.2.1. საბაზისო რუკა



5.2.3. სიტუაციური რუკა



განმარტების სახელწოდება
კონტურები

სტანდარტული რუკა

შეკვეთის სახელწოდება

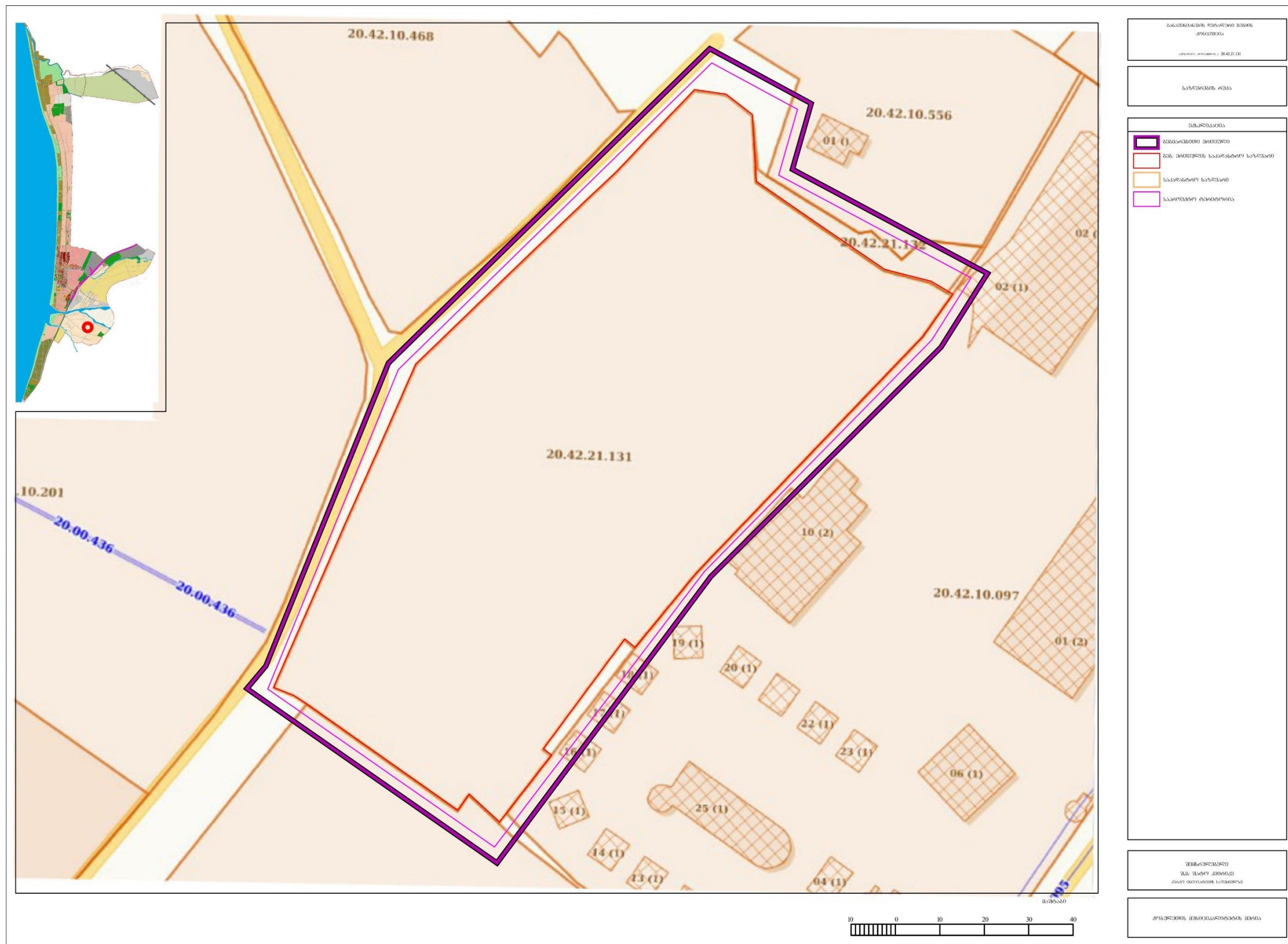
განმარტების სახელწოდება

შეკვეთის სახელწოდება
შპს "საბურთალოსი"

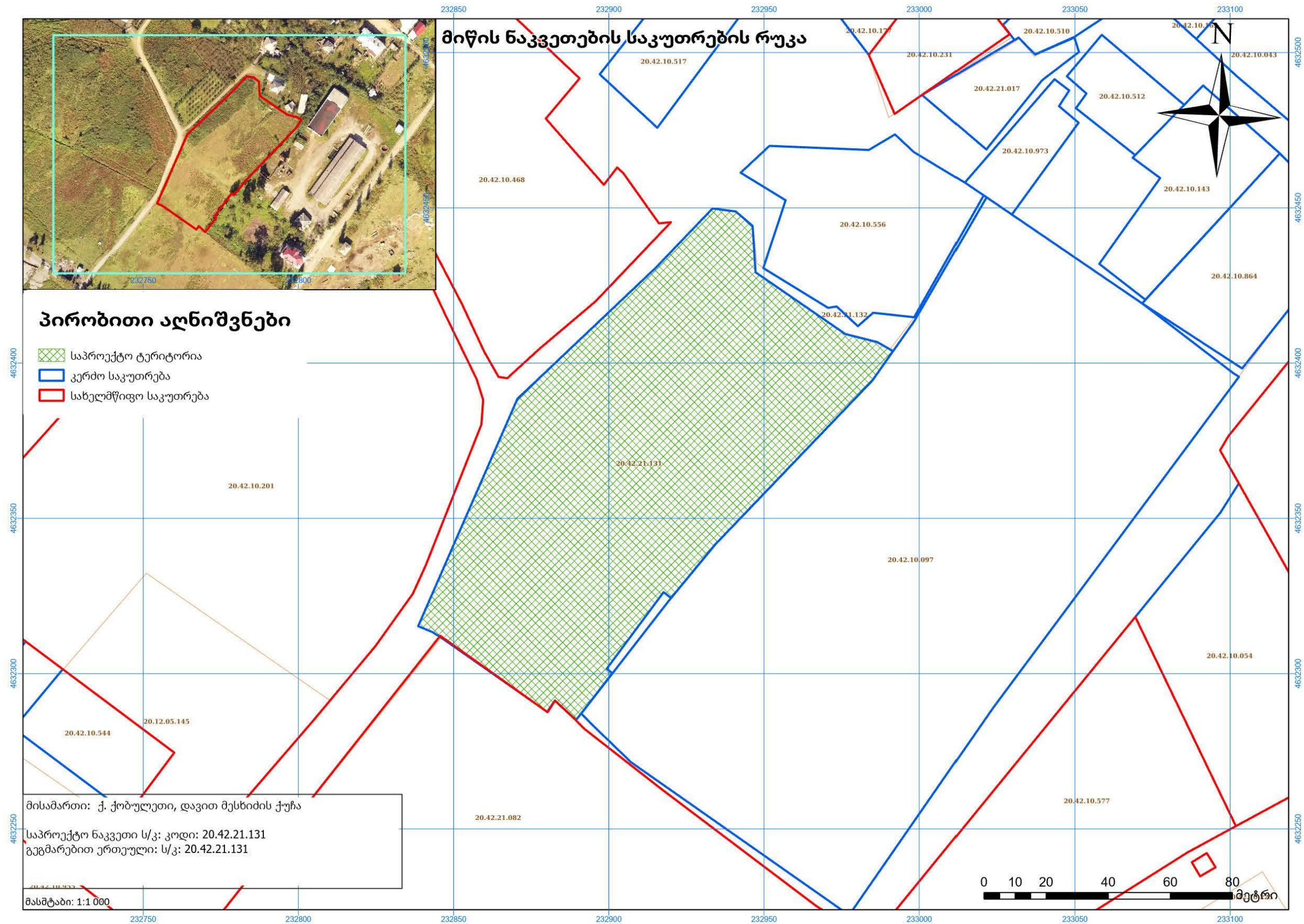
კონტურების სახელწოდება



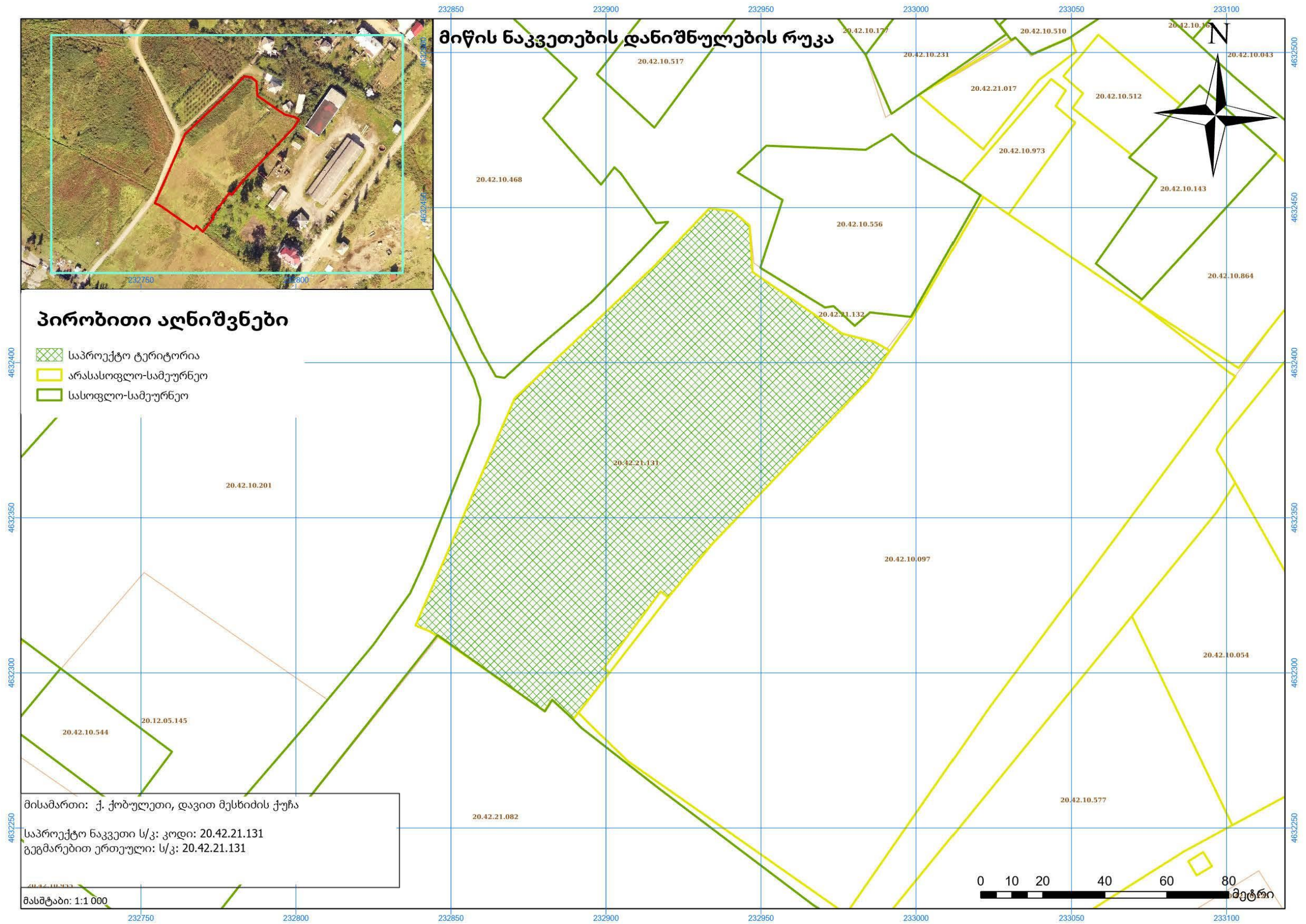
5.2.4. საზღვრების რუკა



5.2.5. საკუთრების ანალიზი



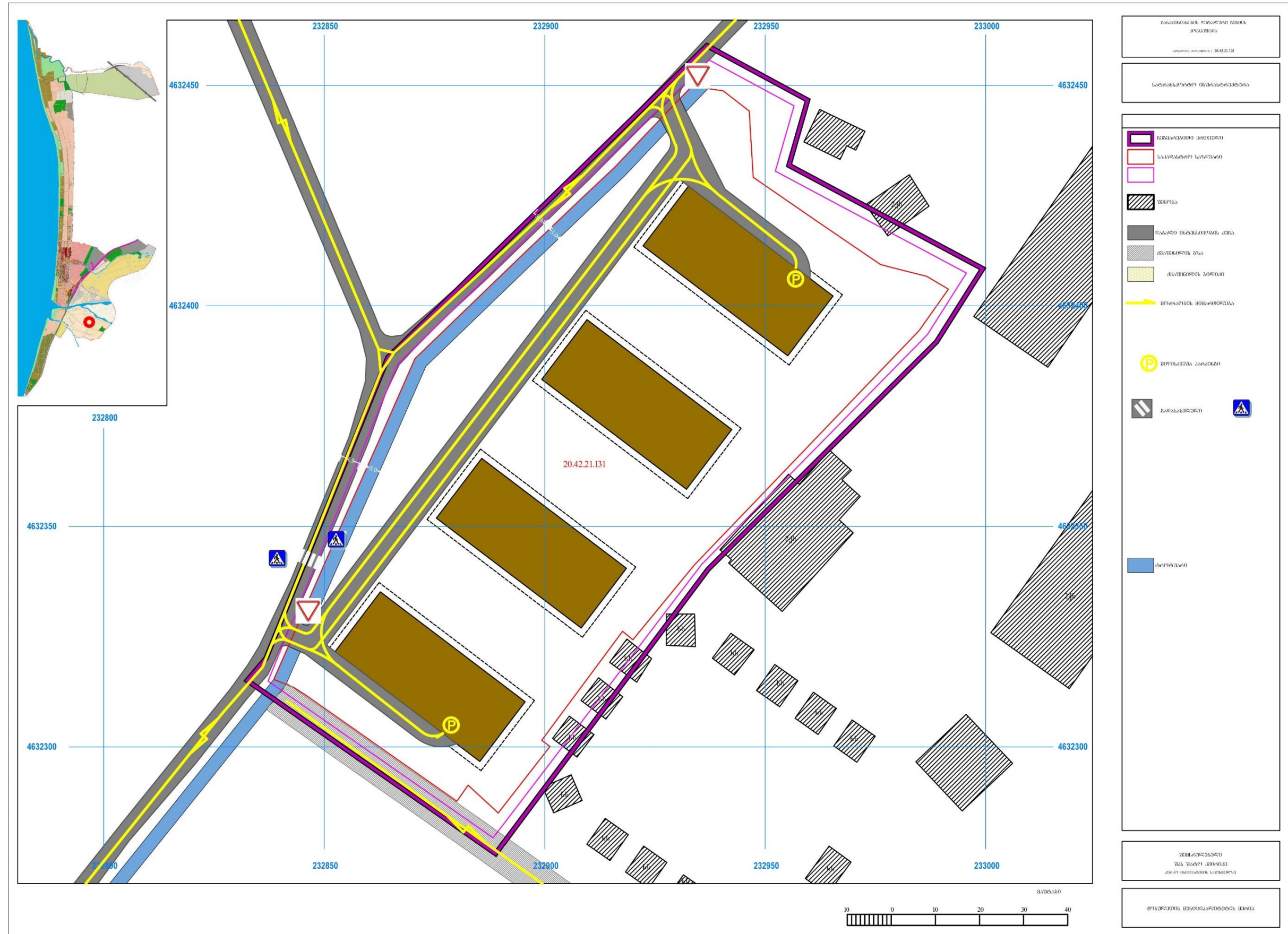
5.2.6. მიწის ფუნქციური დანიშნულება



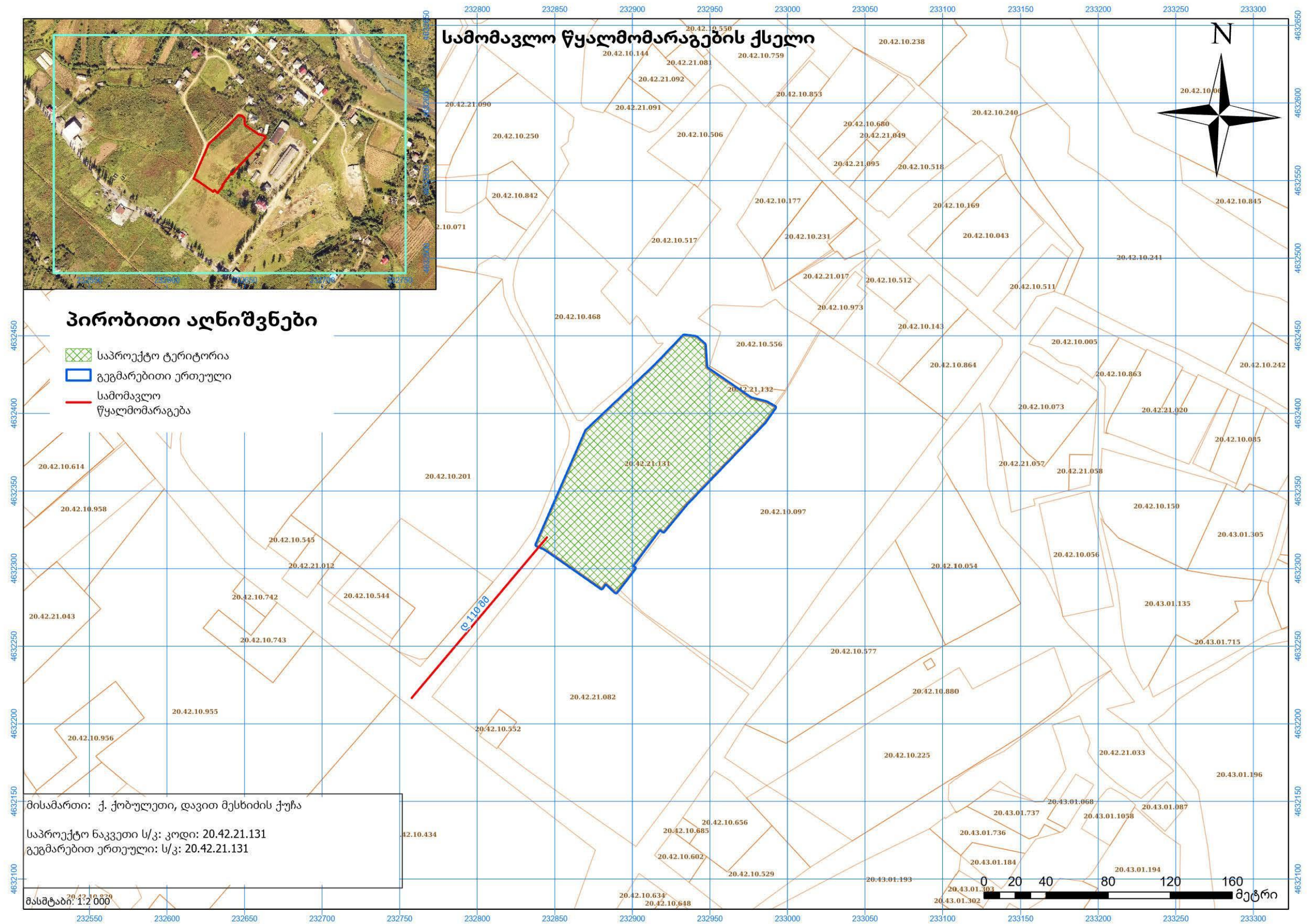
5.2.7. გენერალური გეგმა

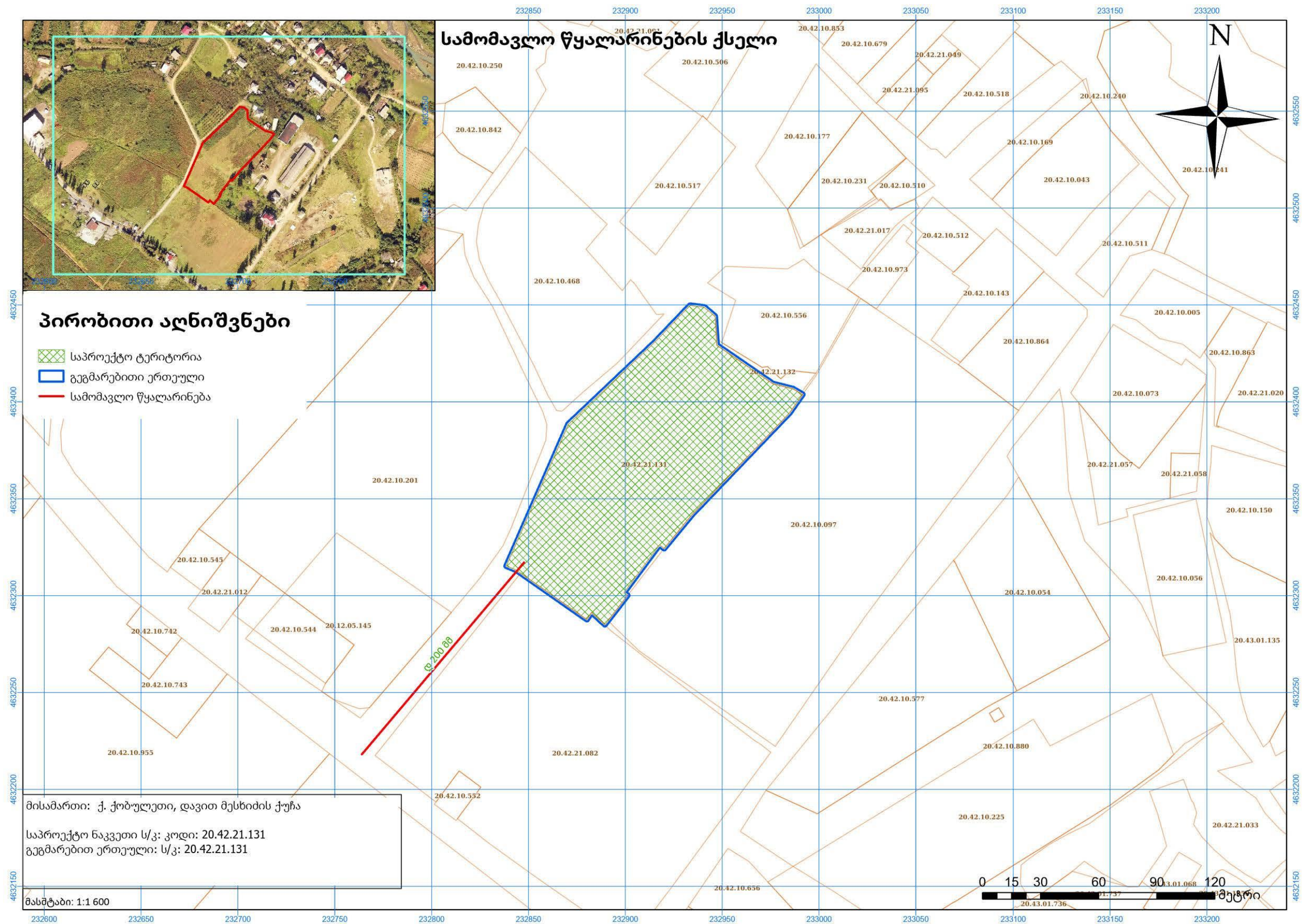


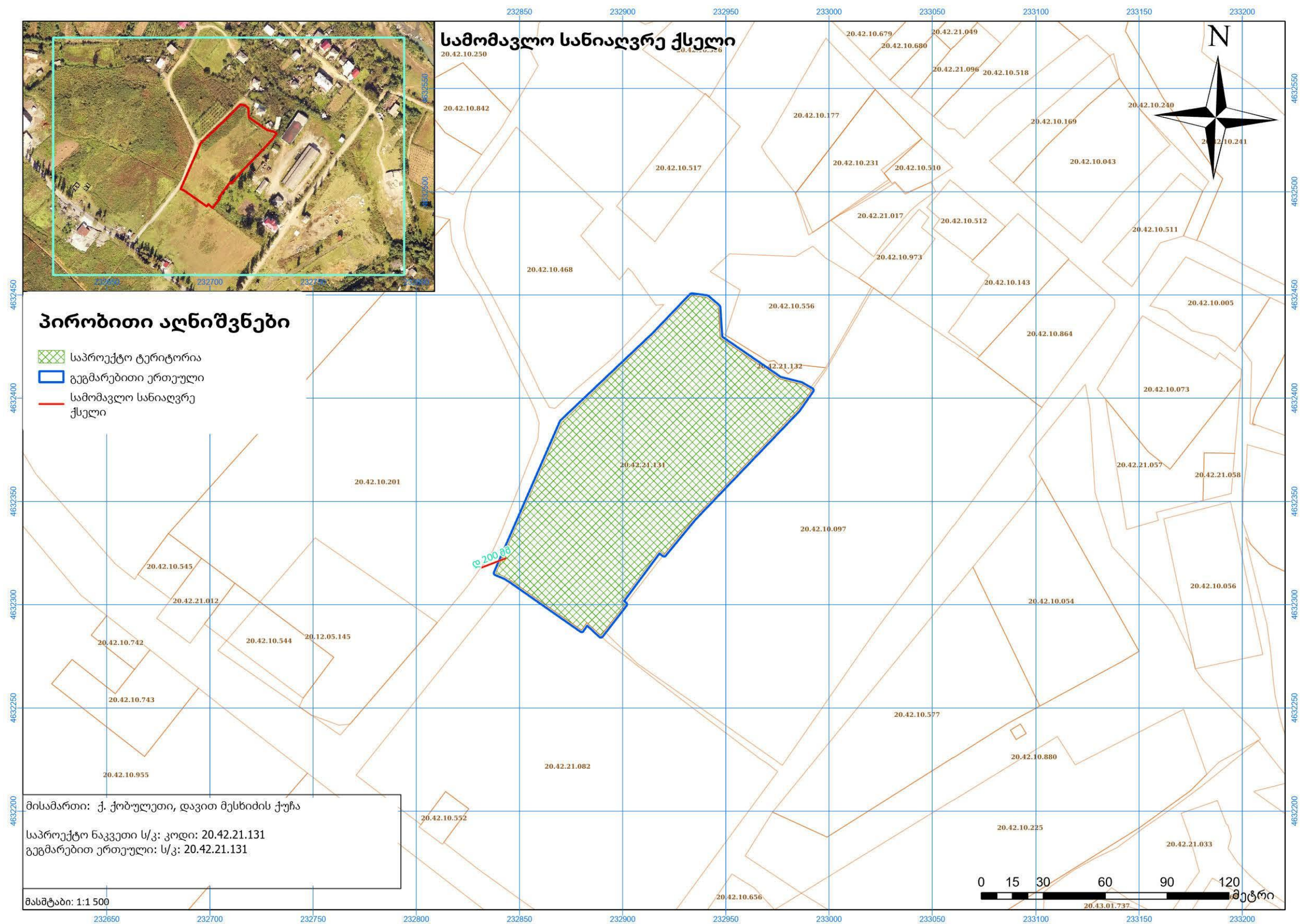
5.2.8. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

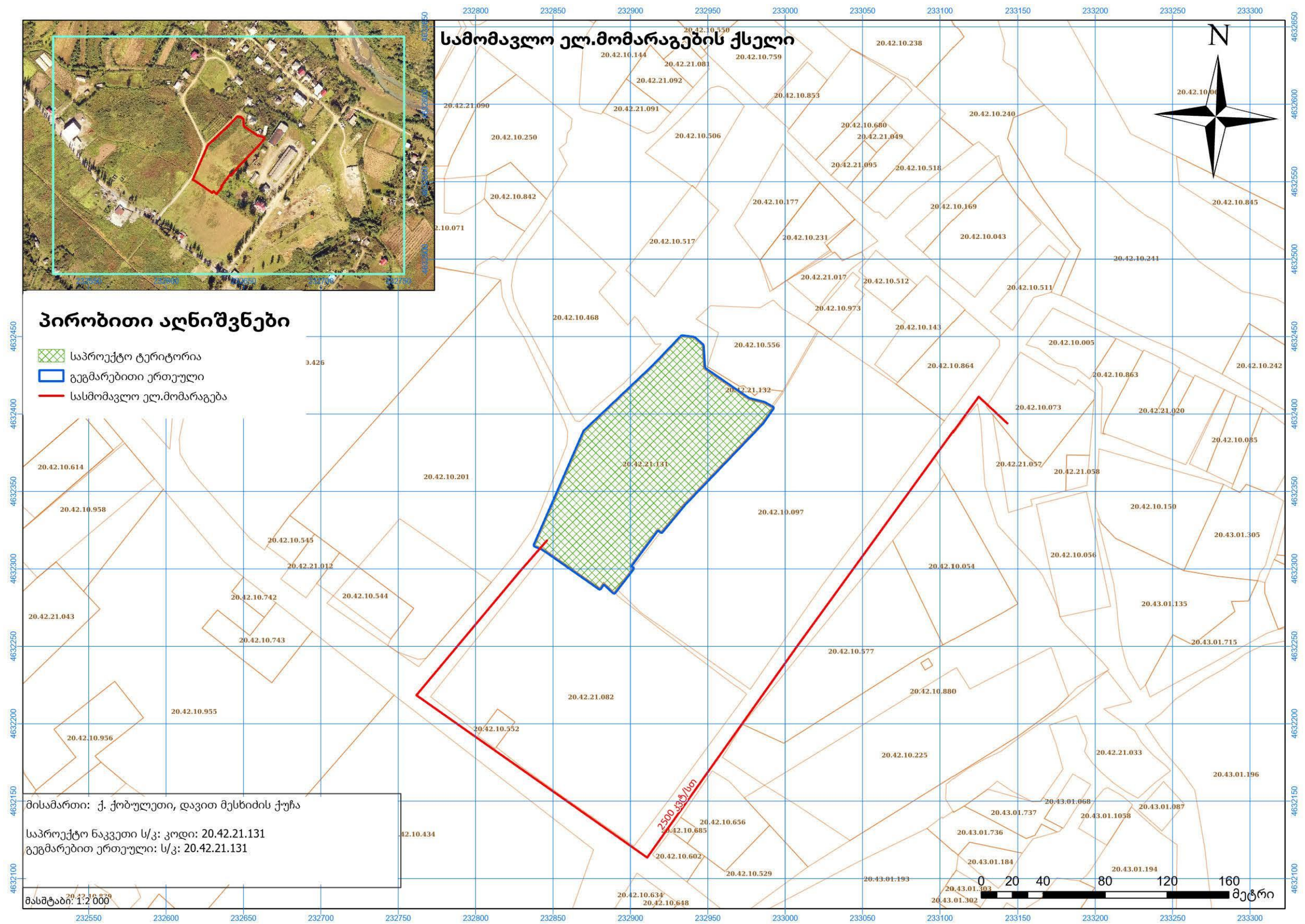


5.2.9. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

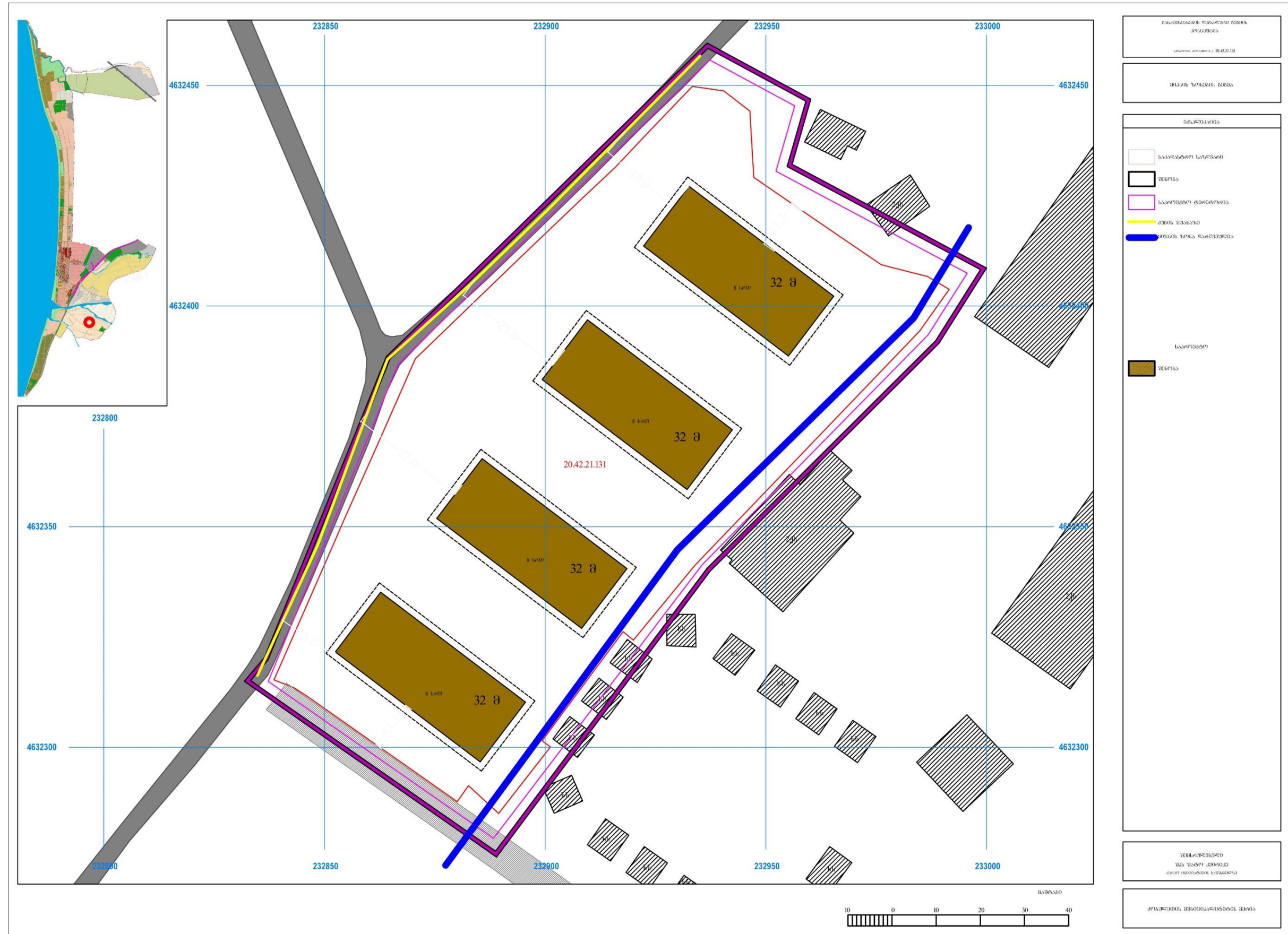




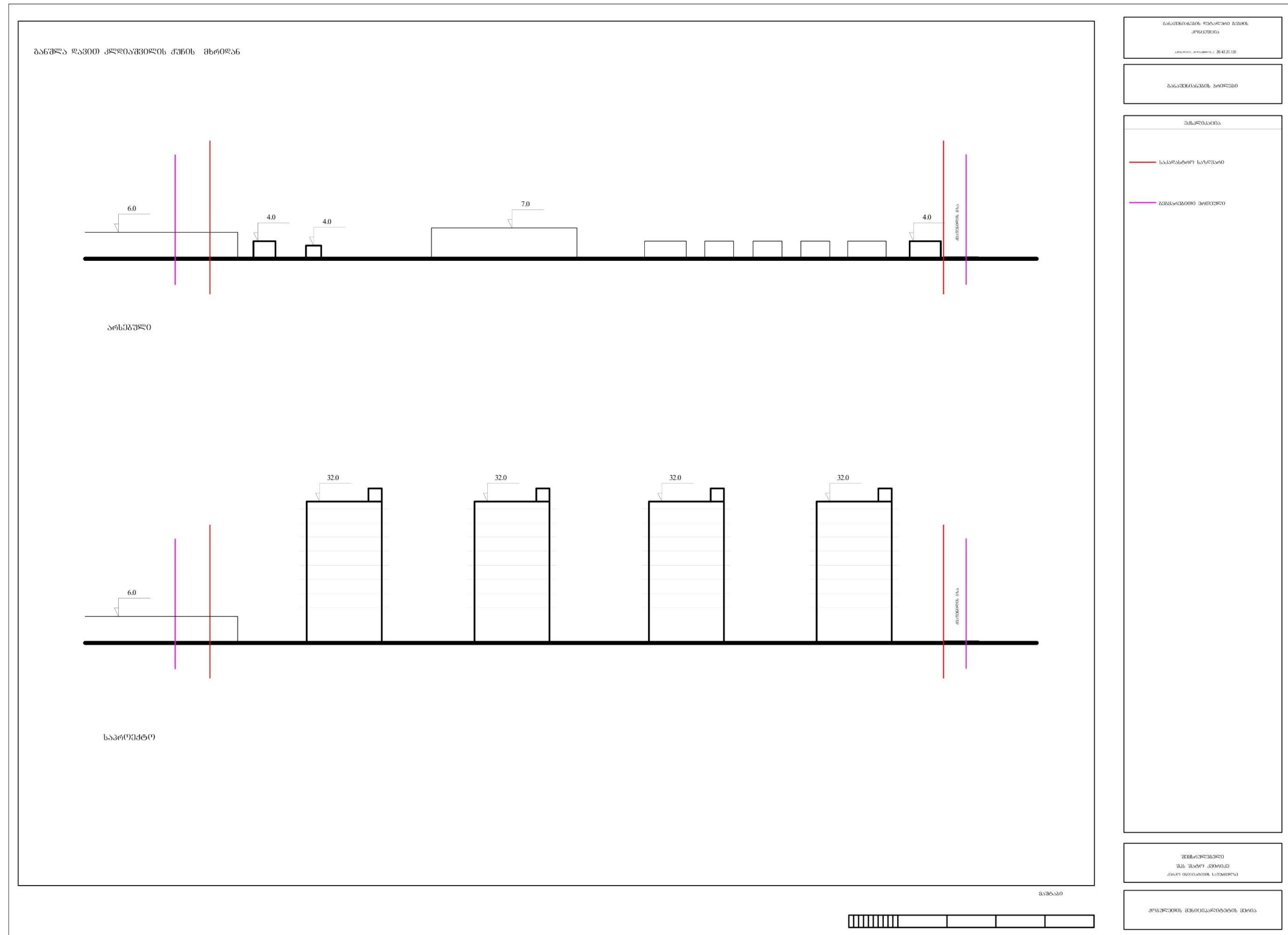




5.2.10. ტერიტორიის მიჯნის ზონების გეგმა



5.2.11. განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი



5.2.12. განაშენიანების ვიზუალიზაცია



6. გამოყენებული დოკუმენტები

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

7. დანართები

ინიციატივის გადაწყვეტილება



ს ა ქ ა რ თ ვ ა ლ ო
აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერი
ბრძანება



ბრძანება № 114. 114251571
თარიღი: 06/06/2025

ქ. ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.21.131)
განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიას 2025 წლის 21 მაისის N10/11425141211-114 განცხადებით მომართა მშპ „მატო კვირიკე“-ს (ს.ნ. 246951259) დირექტორმა გია ქათამაძემ და წარმოდგენილი საწყის მონაცემების საფუძველზე მოითხოვა ქ. ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.21.131) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიციატივის განხილვა. როგორც წარმოდგენილი ინიცირების საფუძველი დოკუმენტაციის განხილვით ირკვევა, ინიციატორის მიერ დასახელებული განვითარების მიზანია სასტუმროს ტიპის აპარტამენტის მშენებლობა, ხოლო დაგეგმვის საჭიროება გამომდინარეობს კ2 კოეფიციენტის გადაჭარბებით. საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლით დადგინდა, რომ სავარაუდო გეგმარებით ერთეულზე ინიცირების მომენტისთვის არ ვრცელდება დარღვრივი კანონმდებლობით გათვალისწინებული რაიმე რეჟიმი/რეგლამენტი, აგრეთვე, სავარაუდო გეგმარებით ერთეულზე ან მის მიმდებარედ მუნიციპალიტეტს/სახელმწიფოს არ აქვს დაგეგმილი რაიმე ქალაქმშენებლობითი 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 ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის“ მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, მე-6 მუხლის, მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტისა და საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 61-ე მუხლის შესაბამისად, ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ :

1. ინიცირებულ იქნას ქ. ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 20.42.21.131) გათვალისწინებით, დაზუსტებულ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და დამტკიცდეს თანდართული დავალება გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით;

2. დაევალოს მერიის არქიტექტურულ სამსახურს:

2.1. ამ ბრძანების ძალაში შესვლიდან 6 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) გამომავალად ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 3 თვისა.

3. ეთხოვოს გეგმის შემუშავების ინიციატივის ავტორს განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია საინფორმაციო დაფაზე მან უნდა განათავსოს საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას,

ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა.

4. განემარტოს გეგმის შემუშავების ინიციატორს, რომ წინამდებარე ბრძანება არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს დაპირებას განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე.

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

6. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერის დღიდან.

ირაკლი ციხლაძე

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი
(მოვალეობის შემსრულებელი)

გამოყენებულია კვალიფიკირი
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი





საქართველოს იუსტიციის
სამინისტრო
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული
სააგენტო

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

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B24129353,
11/10/2024 14:02:35

სუბიექტი	
საფირმო სახელწოდება: შპს შატო კვირიკე	
სამართლებრივი ფორმა:	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
საიდენტიფიკაციო ნომერი:	246951259
რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი:	03/4-155; 08/04/1999
მარეგისტრირებული ორგანო:	ქობ რ-ნის სასამართლო
იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქობულეთი, კლდიაშვილის ქ., №2
ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუნარიანობის პროცესის მიმდინარეობის შესახებ	
რეგისტრირებული არ არის	
მმართველობის ორგანო	
• საერთო კრება	
• დირექტორი	

<http://public.reestri.gov.ge>

1(5)

ხელმძღვანელობა/ნარმოშადგენლობა

- დირექტორი
გია ქათამაძე, 61004016288 ,ეროვნული

კაპიტალი			
ნებადართული კაპიტალი	არ არის განსაზღვრული		
განთავსებული კაპიტალი	არ არის განსაზღვრული		
გამოშვებული წილი	არ არის განსაზღვრული		
განთავსებული წილი	100 ერთეული		
პარტნიორები			
კლასის ტიპი: /კლასის გარეშე/ , რაოდენობა:100, ნომინალური ღირებულება:არ არის განსაზღვრული			
მესაკუთრე	რაოდენობა	წილი	წილის მმართველი
გიორგი ჭყონია, 61001002082	100	100%	ჭიმშერ ზოიძე, 61004040506 (100%)
ვალდებულება			
რეგისტრირებული არ არის			
ყადალა/აკრძალვა			
რეგისტრირებული არ არის			
საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება			
რეგისტრირებული არ არის			
მოდრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობა/ლიზინგის უფლება			
• გირავნობა/ლიზინგის რეესტრი: R23650121 30/10/2023 18:33:29			
კრედიტორი : სს ბანკი ქართუ (საქართველო) 204891652			
მესაკუთრე : ჭყონია გიორგი (საქართველო) 61001002082			

<http://public.reestri.gov.ge>

2(5)

ქალაქ ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის, ს/კ 20.42.21.131,
სამშენებლოდ განვითარების მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შემუშავება

გამწვანების ზოგადი პროექტი

ქალაქი ქობულეთი,
2025 წელი

გამწვანების ზოგადი პროექტი

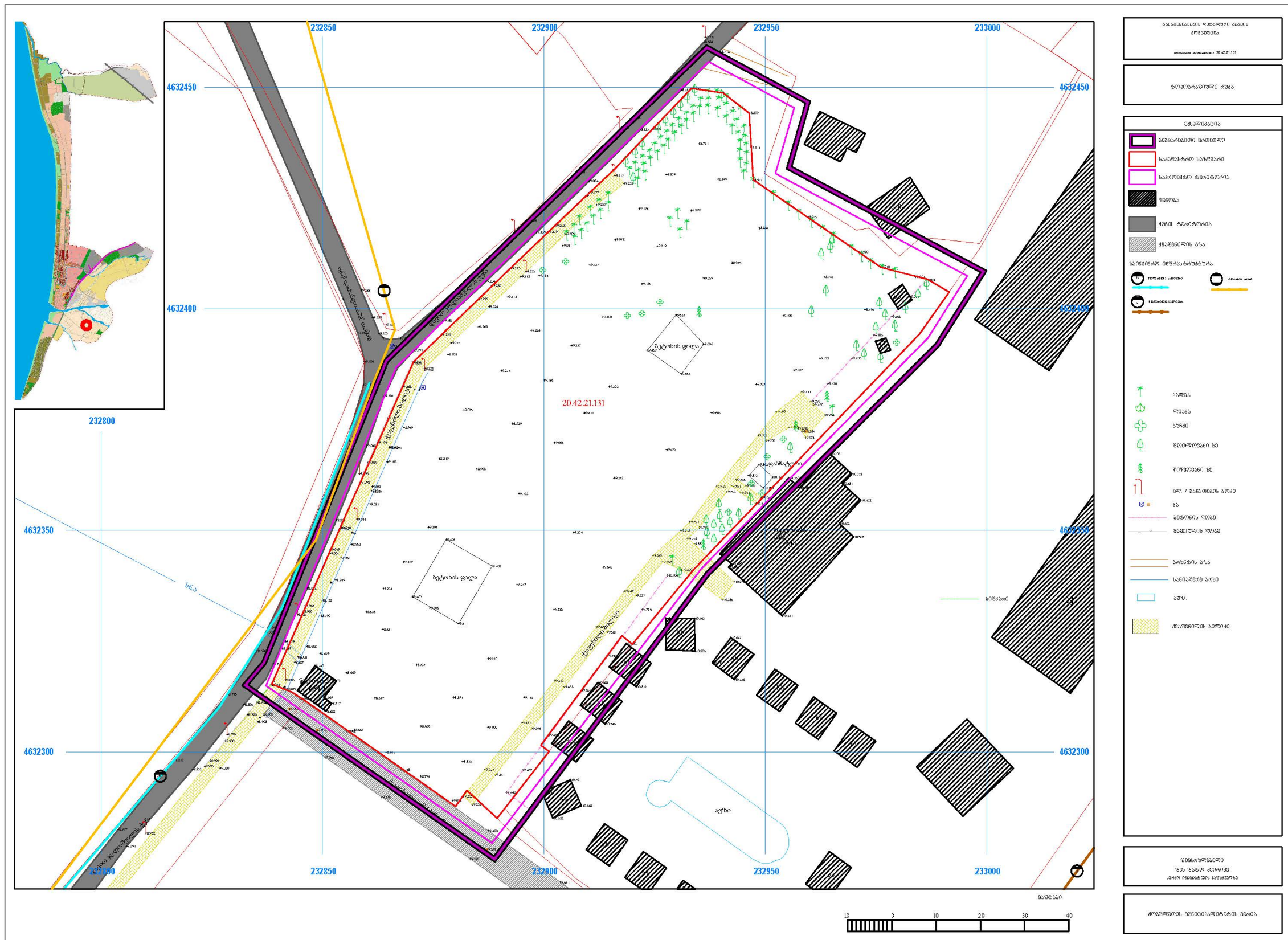
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების ეტაპი
(განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების I ეტაპი)

საპროექტო მიწის ნაკვეთი, ს/კ 20.42.21.131, მდებარეობს ქალაქ ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე.

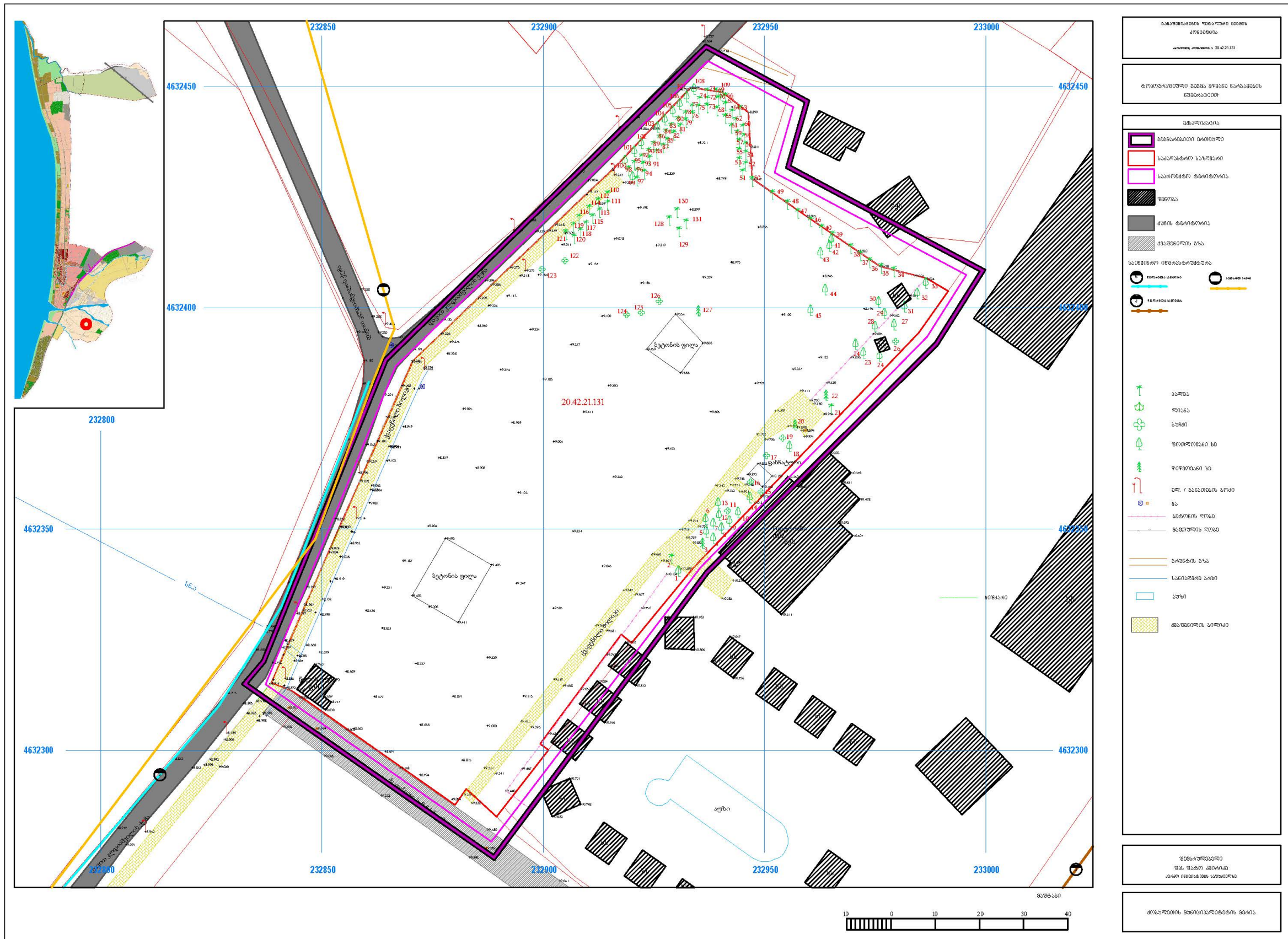
საპროექტო ნაკვეთი ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმის მიხედვით მდებარეობს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2).

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, რომლის ფართობი შეადგენს 11452,00 კვადრატულ მეტრს, დგინდება გამწვანების შემდეგი კოეფიციენტი - $k_3 = 0,1$. გამწვანების ფართობი შეადგენს 2959 კვადრატულ მეტრს.

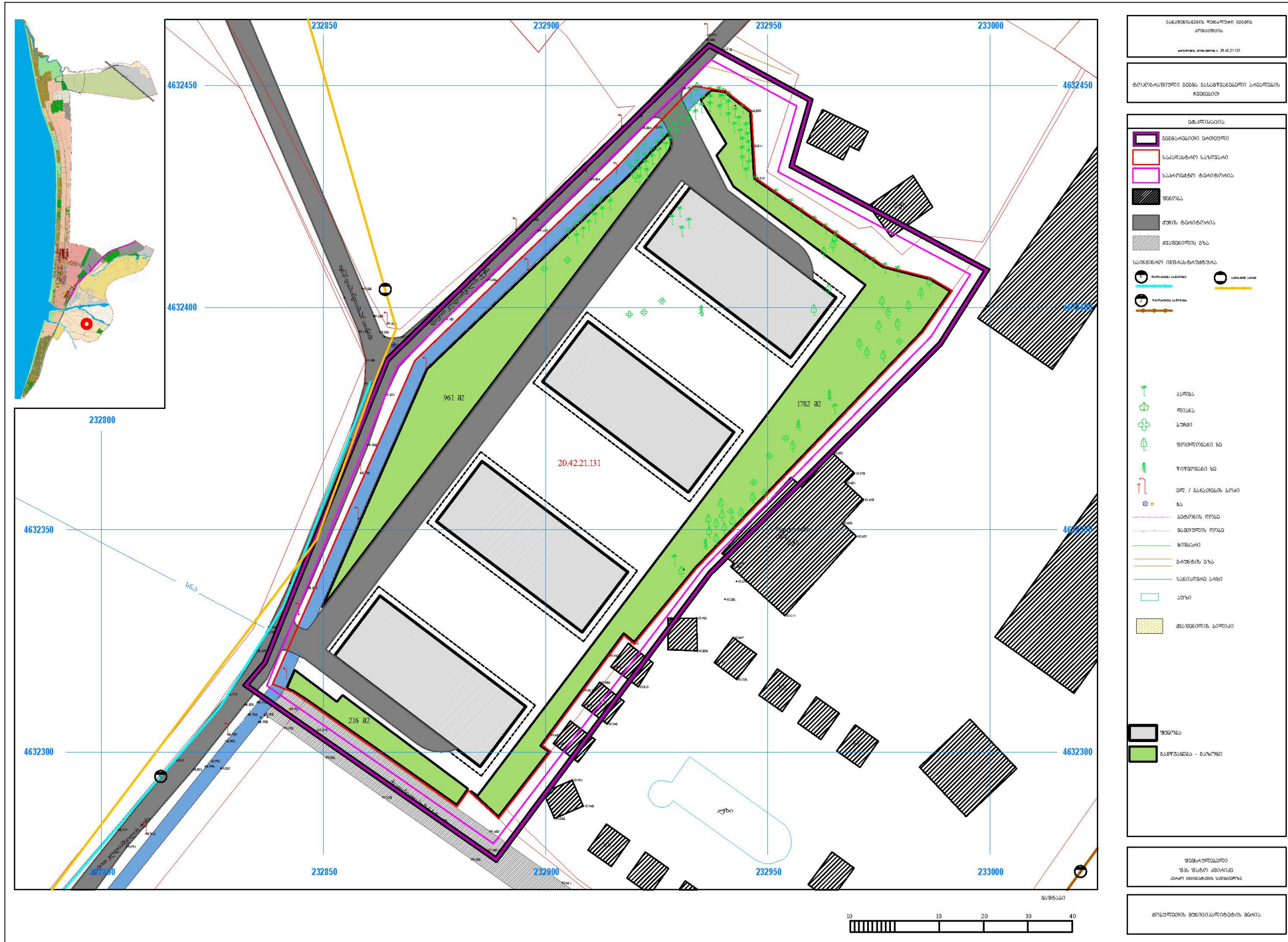
ტოპოგრაფიულ გეგმა
მწვანე ნარგავების ჩვენებით



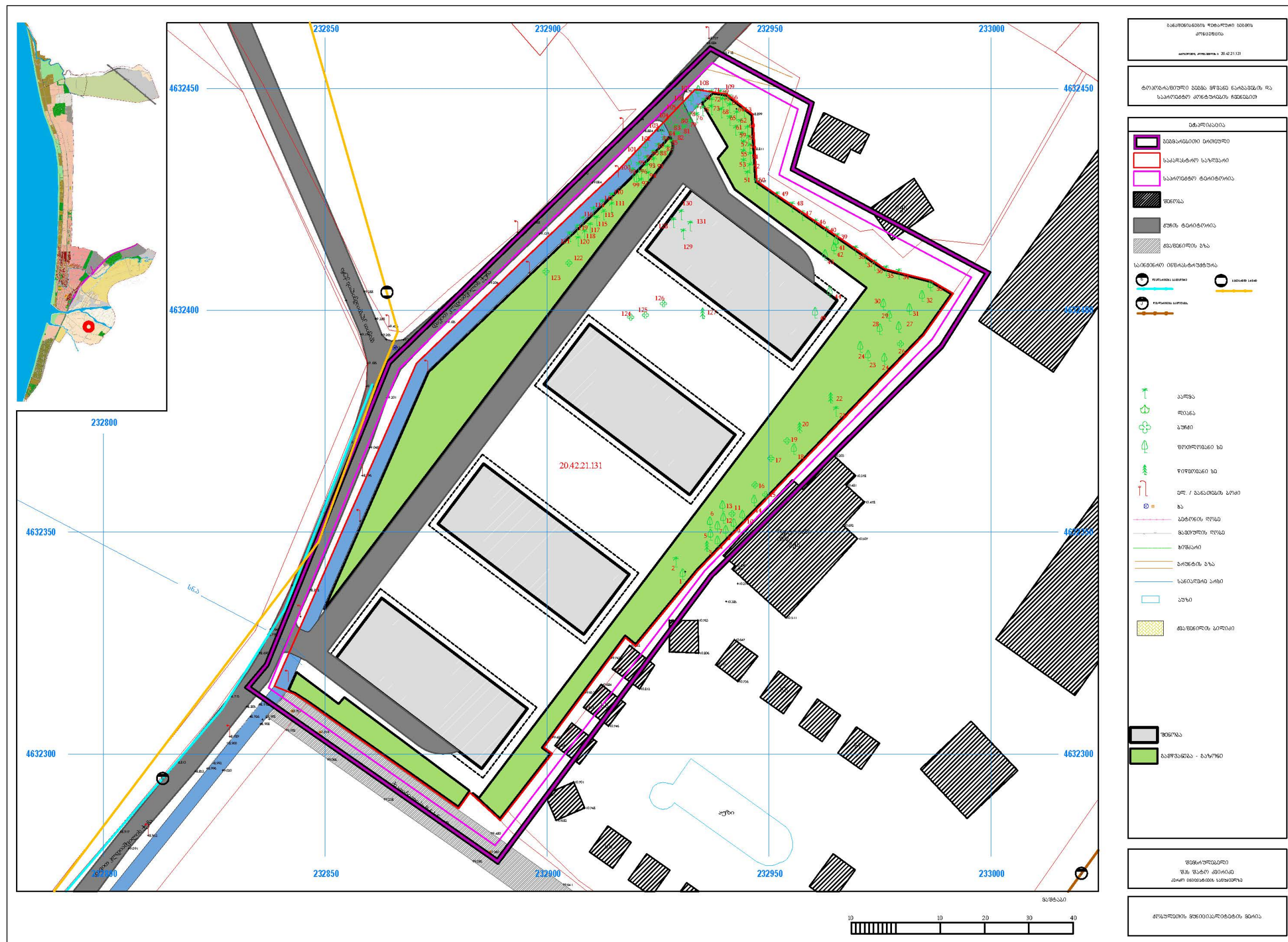
ტოპოგრაფიულ გეგმა
მწვანე ნარგავების ნუმერაციით



ტოპოგრაფიულ გეგმა
გასამუშავანებელი არეალების ჩვენებით



საპროექტო ობიექტების და მოსაჭრელი/გადასარგავი მწვანე ნარგავების ჩვენებით, შესაბამისი ნუმერაციითა და პირობითი აღნიშვნებით



პროექტის განხორციელებისთვის ხელისშემშლელი მოსაჭრელი/გადასარგავი მწვანე ნარგავების შესახებ ინფორმაციის ცხრილი

№	სახეობა	მცენარის დასახელება ქართულად	დიამეტრი ფესვის ყელიდან 10 სმ	ოჯახი	სასიცოცხლო ფორმა	მცენარის ზოგადი მდგომარეობა	განსახორციელებელი ლონისძიება	შენიშვნა
ს/კ: 20.42.21.131								
43	Prunus divaricata	ტყემალი	2	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
44	Junglans manjurica	კაკალი მანჯურიის	3	Arecaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
45	Junglans manjurica	კაკალი მანჯურიის	3	Arecaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
75	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
76	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
77	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	დაკნინებული	შესაძლებელია გადარგვა	
78	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
79	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
80	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
81	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა, ეხვევა სურო	
82	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
83	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
100	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	8	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
101	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	8	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
102	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	9	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
103	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	2	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
104	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	9	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
105	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	12	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
106	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	10	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
107	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	12	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
108	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	12	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
124	Euonymus japonica	იაპონური ჰანჭყატი	3	Celastraceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	

125	Euonymus japonica	იაპონური ჭანჭყატი	2	Celastraceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
126	Euonymus japonica	იაპონური ჭანჭყატი	2	Celastraceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
127	Acacia dealbata	ლეგა აკაცია	27	Fabaceae	ხე მარადმწვანე	დაკნინებული	მოსაჭრელი	
128	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
129	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
130	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	
131	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა	

პროექტის განხორციელებისთვის ხელისშემშლელი მოსაჭრელი, ჯანსაღი, ღირებული მწვანე ნარგავების რაოდენობა არ აჭარბებს ტერიტორიაზე არსებული ჯანსაღი ღირებული მწვანე ნარგავების 25 %-ს.
მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების საექსპერტო დასკვნა თან ერთვის.

ბიოლოგიის დოქტორი:



გია ბოლუქვაძე

ბიოლოგიის დოქტორი:



თემურ ვასაძე

ქობულეთი

3 მაისი 2025 წ.

მცენარეების აღწერა, დენდროლოგია, საექსპერტო დასკვნა
გია ბოლქვაძე პირადი № 61007004581

მისამართი: ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ქობულეთი, დავით მესხიძის ქუჩა ს/კ.
20.42.21.131 ფართობით 11452.00 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი არასასოფლო სამეურნეო.

მესაკუთრეები: შპს "მატო კვირიკე" ID ნომერი 246951259



მცენარეთა აღწერის ობიექტის ზოგადი მდგომარეობის აღწერა-შეფასება/კვლევის მეთოდი.
დასკვნის მომზადების მიზნით გამოყენებული მასალები –

1. დამკვეთის მიერ მოწოდებული საკადასტრო კოდი N **20.42.21.131** და ტოპო რუქა
2. ლიტრატურა:
3. Храмченкова Ольга Михайловна ФИЗИОЛОГИЯ РАСТЕНИЙ. РАЗВИТИЕ РАСТЕНИЙ 2016.
4. L Havel, DJ Durzan Apoptosis in plants - Botanica Acta, 1996 - Wiley Online Library
5. Annexin-V and TUNEL use in monitoring the progression of apoptosis in plants
6. IEW O'Brien, CPM Reutelingsperger. The Journal 1997

დასკვნის მომზადებისას გამოყენებული დამატებითი მეთოდები და საშუალებები

- <http://www.haglofcg.com/index.php/en/products/instruments/survey/389-increment-borers>
- *Henri D. Grissino-Mayer*. A manual and tutorial for the proper use of an increment borer // Tree-Ring Research. — 2003. — T. 59. — C. 63–79.

დასკვნის მომზადებისას, სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ გაცემული ამონაწერი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით **N 882025346525** მოწოდებული დოკუმენტაციის შინაარსობრივად ნაწილის გაცნობის შემდეგ, ადგილზე მოვახდინეთ ნაკვეთის დათვალიერება, რა დროსაც უშუალოდ ვიმყოფებოდი **ქობულეთის მუნიციპალიტეტი, ქალაქი ქობულეთი, დავით მესხიძის ქუჩა ს/კ. 20.42.21.131 ფართობით 11452.00 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი არასასოფლო სამეურნეო.**

დასკვნის მომზადებისას მოხდა საკვლევი ობიექტის ადგილზე დათვალიერება, მცენარეთა აღწერა, ღეროს დიამეტრის გაზომვა მიწიდან 10 სმ. სიმაღლეზე, არსებული მდგომარეობის შეფასება, ინდივიდუალური ნომრების მინიჭება და დასურათება, რომელიც ახლავს დასკვნას.

საკვლევი ობიექტი ვაკეა, შეღობილია. ობიექტზე არსებული მცენარეები ხელოვნურადაა განშენებული.

საპროექტო ტერიტორიაზე საქართველოს „წითელი ნუსხისა“ და „წითელი წიგნის“ შე-სახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე, დამტკიცებული და თანდართული საქართველოს „წითელი ნუსხის“ სახეობა (საქართველოს მთავრობის დადგენილება „საქართველოს „წითელი ნუსხის“ დამტკიცების შესახებ“ 20/02/2014). აღნიშნულ ტერიტორიაზე იზრდება კულტივირებული 4 ძირი კეთილშობილი დაფნა *Laurus nobilis* L. წითელი ნუსხის მცენარე.

აღწერა-შეფასება მოხდა ვიზუალური დათვალიერებით. დენდროლოგიურ დასკვნას თან ახლავს; არსებული მცენარეების ჩამონათვალი ცხრილი, ტოპო გეგმა და ფოტომასალა. ცხრილში მოცემული მცენარეების ნუმერაცია იდენტურია ფოტომასალისა და ტოპო გეგმის. იხ.ცხრილი 1.

ცხრილი № 1							
№	სახეობა	მცენარის დასახელება ქართულად	დიამეტრი ფესვის ყელიდან 10სმ სმ	ოჯახი	სასიცოცხლო ფორმა	მცენარის ზოგადი მდგომარეობა	შენიშვნა
1	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	13	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
2	Acer palmatum	ნეკერჩხალი პალმისებური	7	Sapindaceare	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
3	Chamaecyparis lawsoniana Ellwoodii	ლავზონის კვიპაროზი	3	Cupressaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
4	Malus sp	ვაშლი	5	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
5	Malus sp	ვაშლი	5	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
6	Malus sp	ვაშლი	5	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
7	Malus sp	ვაშლი	9	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
8	Malus sp	ვაშლი	4	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
9	Malus sp	ვაშლი	3	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
10	Malus sp	ვაშლი	5	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
11	Corylus avellana	თხილი		Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
12	Malus sp	ვაშლი	5	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
13	Malus sp	ვაშლი	11	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
14	Malus sp	ვაშლი	4	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
15	Laurus nobilis	კეთილშობილი დაფნა	2	Lauraceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
16	Corylus avellana	თხილი		Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
17	Laurus nobilis	კეთილშობილი დაფნა	5	Lauraceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	მრავალღერიანი
18	Morus alba	თუთა	33	Moraceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
19	Laurus nobilis	კეთილშობილი დაფნა	4	Lauraceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	მრავალღერიანი
20	Laurus nobilis	კეთილშობილი დაფნა	7	Lauraceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
21	Salix babylonica	ტირიფი	8	Salicaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
22	Chamaecyparis	ლავზონის	29	Cupressaceae	ხე	სალი	

	lawsoniana	კვიპაროზი			მარადმწვანე		
23	Magnolia grandiflora	დიდფვავილა მაგნოლია	40	Magnoliaceae	ხე მარადმწვანე	სალი	ეხვევა სურო
24	Salix babylonica	ტირიფი	30	Salicaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
25	Juglans mandchurica	კაკალი მანჯურიის	3	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
26	Camellia japonica	იაპონური კამელია	7	Theaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
27	Salix babylonica	ტირიფი	29	Salicaceae	ხე ფოთოლმცვენი	დაკნინებული ხმობადი	
28	Juglans mandchurica	კაკალი მანჯურიის	5	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	თვითნათესი
29	Juglans mandchurica	კაკალი მანჯურიის	3	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	თვითნათესი
30	Juglans mandchurica	კაკალი მანჯურიის	5	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	თვითნათესი
31	Salix babylonica	ტირიფი	37	Salicaceae	ხე ფოთოლმცვენი	ზეხმელი	
32	Salix babylonica	ტირიფი	40	Salicaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
33	Quercus myrinifolia	მუხა მარადმწვანე	26	Fagaceae	ხე მარადმწვანე	სალი	მრავალღერიანი
34	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	10	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
35	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	10	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
36	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	13	Arecaceae	პალმა	დაკნინებული	
37	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
38	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
39	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
40	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
41	Prunus divaricata	ტყემალი	2	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
42	Prunus divaricata	ტყემალი	2	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
43	Prunus divaricata	ტყემალი	2	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
44	Juglans mandchurica	კაკალი მანჯურიის	3	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
45	Juglans mandchurica	კაკალი მანჯურიის	3	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
46	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
47	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	12	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა

[illegible][illegible]

99	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	12	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
100	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	8	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
101	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	8	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
102	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	9	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
103	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	2	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
104	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	9	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
105	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	12	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
106	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	10	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
107	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	12	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
108	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	12	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
109	Hovenia dulcis	ყუნწშაქარა	13	Rhamnaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
110	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
111	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
112	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
113	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
114	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
115	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
116	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
117	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
118	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
119	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	10	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
120	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
121	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
122	Cudrania tricuspidata	კუდრანია	3	Moraceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
123	Corylus avellana	თხილი		Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
124	Euonymus japonica	იაპონური ჰანჰყატი	3	Celastraceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა

125	Euonymus japonica	იაპონური ჰანჰყატი	2	Celastraceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
126	Euonymus japonica	იაპონური ჰანჰყატი	2	Celastraceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
127	Acacia dealbata	ლეგა აკაცია	27	Fabaceae	ხე მარადმწვანე	დაკნინებული	
128	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
129	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
130	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
131	Trachycarpus fortunei	მარაოსებრი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა

ტერიტორიაზე იზრდება 15 ოჯახის 18 გვარის 131 მცენარე
ბუჩქი მარადმწვანე 9 მცენარე;
ბუჩქი ფოთოლმცვრნი 3 მცენარე;
პალმა 77 მცენარე;
ხე მარადმწვანე 4 მცენარე;
ხე ფოთოლმცვენი 38 მცენარე.

მცენარეებისა გადარგვის მეთოდოლოგია საჭიროების შემთხვევაში:

გადარგვა უნდა მოხდეს არასავეგეტაციო პერიოდში შესაბამისი აგროტექნიკური ღონისძიებების გათვალისწინებით და უსაფრთხოების პირობების სრული დაცვით. ხის გადარგვამდე უნდა მოხდეს კომის ფიქსირება ჯვალში ან ბადეში. დასარგავი ორმოს სიდიდე დამოკიდებულია მცენარის გაბარიტებზე და ასაკზე. სარგავი ორმოს სიგრძე და სიგანე 90 სმ-ით, ხოლო სიღრმე 20- 25 სმ-ით მეტი უნდა იყოს ნარგობის კომზე. კომსა და ორმოს შორის სივრცე უნდა შეივსოს ნაყოფიანი ნიადაგის ნაზავით, რომელთა შემადგენლობა განისაზღვრება ინდივიდუალურად. სარგავი ორმოს ფსკერი უნდა გაფხვიერდეს 10-15 სმ. სიღრმეზე, შემდეგ კი მოხდეს 20-25 სმ სისქის ნაყოფიერი ნიადაგის შეტანა. ხე სარგავ ორმოში უნდა მოთავსდეს განსაკუთრებული სიფრთხილით, რათა დარგვის დროს არ დაიშალოს მიწის კომი. არ დაზიანდეს მცენარის ღერო, ფესვთა სისტემა და ვარჯი. ხის დარგვის შემდეგ აუცილებელია ღეროს დაფიქსირება რამოდენიმე მხრიდან, რომელიც განისაზღვრება ინდივიდუალურად ხის სიდიდიდან გამომდინარე. სარგავ ორმოში იყრება მიწის ნაზავი და იტკეპნება, ხოლო დარგული ხის ირგვლივ უნდა გაკეთდეს სარწყავი ჯამი და მოხდეს მისი მულჩირება. ხის დარგვის შემდგომ უნდა მოხდეს მისი მორწყვა სრულ გაჯირჯვებამდე.

ხის მოვლა უზრუნველყოფილი უნდა იყოს გადარგვიდან 3 წლის განმავლობაში. ხის გადარგვის შემდგომ მაისიდან სექტემბრის ჩათვლით უნდა მოხდეს მცენარის მორწყვა არანაკლებ ორჯერ. ზამთრის თბილ და მშრალ პერიოდში (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ხის მორწყვა უნდა ჩატარდეს თვეში ერთჯერ. თითოეული მცენარისთვის წყლის ოდენობა დამოკიდებულია გადარგული მცენარის გაბარიტებზე და ასაკზე და უნდა შეადგენდეს არანაკლებ 150 ლიტრს (მორწყვის კალენდარი და ჯერადობა განისაზღვრება ინდივიდუალურად). მორწყვის საუკეთესო დროა დილით 11-12 საათამდე და საღამოს 8 საათის შემდეგ. დარგვის შემდეგ სამი წლის განმავლობაში თვეში ერთჯერ უნდა განახლდეს სარწყავი ჯამები, მოხდეს მიწის გაფხვიერება, სარეველა ბალახებისგან გაწმენდა. ფოთლოვანი ხის შემთხვევაში ფესვის ყელიდან ამონაყრის მოცილება. ხის დარგვის პირველი წლიდანვე საჭიროა ჩატარდეს დარგულ მცენარეზე დავადებების და მავნებლების წინააღმდეგ ჩასატარებელი ღონისძიებები სპეციალისტის მიერ მომზადებული ინსტრუქციით.

ხის გადარგვის მეორე წელს, ადრე გაზაფხულზე, (ვეგეტაციის დაწყებამდე) სარწყავ ჯამებში უნდა მოხდეს სერტიფიცირებული მინერალური და ბიოლოგიური სასუქების შეტანა და მორწყვა. სასუქების შეტანა უნდა განმეორდეს მცენარის დარგვიდან მესამე წელს. (შესატანი სასუქების რაოდენობა განისაზღვრება ინდივიდუალურად) დარგვიდან სამი წლის შემდეგ მცენარეს უნდა მოეხსნას ხის დასაფიქსირებელი საშუალებები.

ბიოლოგიის დოქტორი

დენდროლოგი:

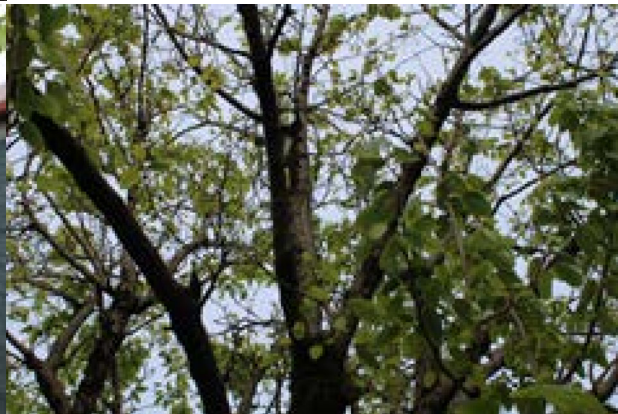
ტელ: 577145419

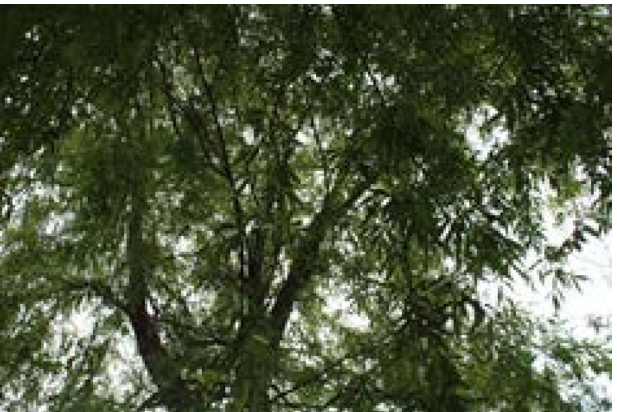


გია ბოლქვაძე
03.05.2025

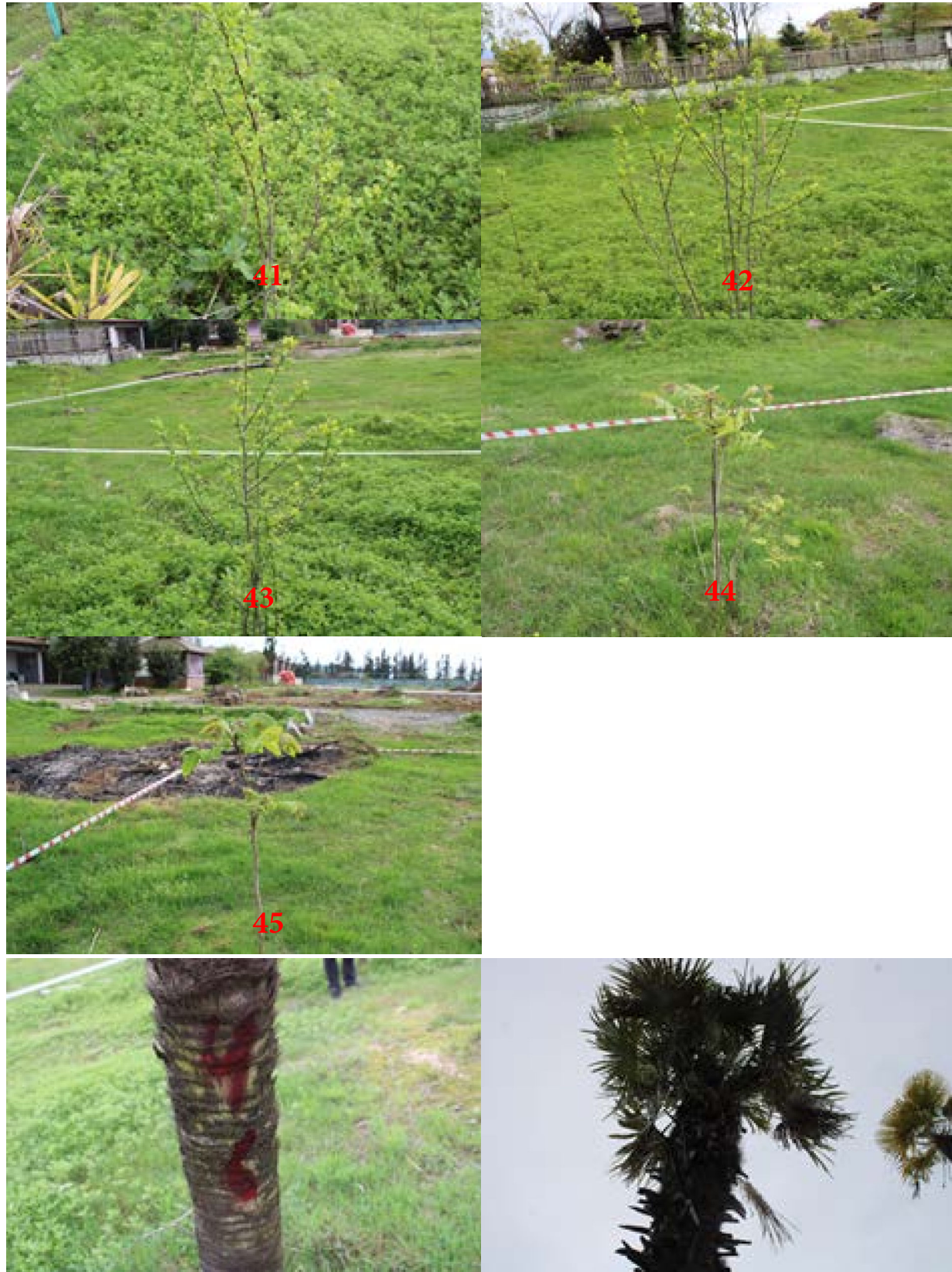
































232850.000

232900.000

232950.000

233000.000

4632450.000

4632400.000

4632350.000

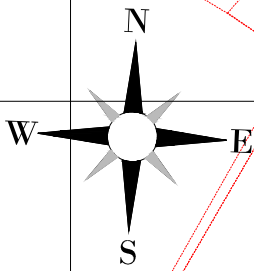
4632300.000

232850.000

232900.000

232950.000

233000.000



4632450.000

4632400.000

4632350.000

4632300.000

ტოპოგრაფიული გეგმა

ფორმატი: A3

მასშტაბი: 1:700

ექსპლიკაცია

აზომვის მეთოდი: RTK , აპარატურა: Stonex S900A
კოორდინატა სისტემა: WGS 1984.
პროექცია: UTM Zone 38N

ქალაქი ქობულეთი, დავით მესხიძის ქუჩა

საიდენტიფიკაციო ნომერი: 20.42.21.131

პირობითი აღნიშვნები

- | | | | |
|--|------------------------------------|--|------------------------|
| | ელ. ბოძი | | ელ. გადამცემი ხაზი |
| | საგზაო ნიშანი | | სასმელი წყალი |
| | მაღალი ძაბვის ბოძი | | ნანგრევები |
| | სამეთვალყურეო ჭა | | სერვიტუტი |
| | ღობე ლითონის | | რეგისტრირებული ნაკვეთი |
| | ღობე მავთულის | | შენობა |
| | ღობე ბეტონის | | ხიდი |
| | ჭიშკარი | | წყალარინების ჭა |
| | გზა გრუნტის | | |
| | გზა ასფალტირებული | | |
| | გზა ბეტონის | | |
| | ბილიკი ქვანახტის | | |
| | ტროტუარი | | |
| | გაზი | | პალმა |
| | სანიაღვრე არხი | | ფოთლოვანი |
| | მდინარე | | წიწვოვანი |
| | წყალგამტარი მილი | | ბუჩქი |
| | საკომუნიკაციო ნაგებობა | | ლიანა |
| | გამაგრებული ფერდობი ბეტონის / ქვის | | |
| | საკანალიზაციო ქსელი | | |

დამკვეთი:

მიწისქვეშა საზოგადოებრივი ნაგებობების შესახებ ინფორმაცია დატანილია საჯარო რეგისტრის რეგისტრირებული მონაცემებით, რის სისწორეზეც აზომველი პასუხისმგებელი არ არის.

აზომა / დახაზა:

გოგია შინიძე



ი/მ "ჯეომეპინგი"
I/E "GEOMAPPING"

მისამართი: ბათუმი, ხაბულის I შესახვევი 17
Address: Batumi, Khakuli I alley 17
ტელ: 593 55 10 10
ელ.ფოსტა: jeomapping@gmail.com

თარიღი:

26.04.2025

შპს „მატო კვირიკე“

ქალაქ ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის
ნაკვეთზე, ს/კ 20.42.21.131, სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების
მშენებლობის მიზნით

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება

ეკოლოგიური შეფასება

ქობულეთი,

2025 წელი

სარჩევი

1	შესავალი.....	3
2	პროექტის აღწერა	4
3	ინფორმაცია საქმიანობის განხორციელების ადგილის გარემოს ფონური მდგომარეობის შესახებ	9
3.1	კლიმატური პირობები	9
3.2	კლიმატის ცვლილების სცენარი	11
3.3	საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები	13
3.4	ტერიტორიის სეისმური პირობები	13
3.5	დაცული ტერიტორიები	13
4	გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე ზემოქმედების ფაქტორები და მასშტაბი..	14
4.1	მოსალოდნელი ზემოქმედების მოკლე დახასიათება.....	14
4.2	ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების ემისიები და ხმაურის გავრცელება	15
4.3	ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედება	16
4.4	ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე ზემოქმედება.....	16
4.5	დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა	17
4.6	ბიოლოგიურ გარემოზე ზემოქმედება	17
4.7	დაცულ ტერიტორიებზე ზემოქმედება	17
4.8	ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედება.....	17
4.9	კუმულაციური ზემოქმედება.....	18
5	მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შერბილების/აღმოფხვრის ღონისძიებები	18
6	დასკვნები	22

1 შესავალი

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავდა ქალაქ ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის, ს/კ 20.42.21.131, სამშენებლოდ განვითარების მიზნით. დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს გეგმარებითი ერთეული, რომელიც მოიცავს 1 მიწის ნაკვეთს.

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავებულია „ქ. ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.21.131) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 06 ივნისის №114.114251571 ბრძანების საფუძველზე.

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

კონცეფცია შედგენილია შემდეგი პრინციპების დაცვით:

- ადამიანის ცხოვრებისა და საქმიანობისათვის ღირსეული გარემოს შექმნა;
- ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- დასახლებათა სოციალური და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის შენარჩუნება, განახლება და განვითარება;
- განაშენიანების რეგულირება, რომელიც ხორციელდება ქალაქმშენებლობითი გეგმების მეშვეობით;
- მიწის ნაკვეთების განვითარება, მათი გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტული რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა.
- მიწის რაციონალური გამოყენება;
- ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა;
- მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა;
- განვითარების გრძელვადიანი პოტენციალის შენარჩუნება და სათანადო უზრუნველყოფა;
- ეკონომიკური საქმიანობის წახალისება და ხელშეწყობა;
- სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ტერიტორიის ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება სხვა ერთეულებთან პარტნიორობის საფუძველზე;
- ინფრასტრუქტურის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება, სხვა მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების დაძლევა.

გეგმარებითი ერთეულის ორთოფოტოფიქსაცია



განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავდა განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული განაშენიანების პარამეტრების ცვლილებების მიზნით და მოიცავს როგორც დასაბუთებას, ეფექტიანობის შეფასებას, ასევე გრაფიკულ ნაწილს, განაშენიანების ესკიზის ჩათვლით. კონცეფციაში წარმოდგენილია გეგმარებითი ერთეულის მიმართ განსაზღვრული როგორც განაშენიანების პარამეტრები, ასევე ესთეტიკური პარამეტრები, გამწვანების და სხვა პირობები.

2 პროექტის აღწერა

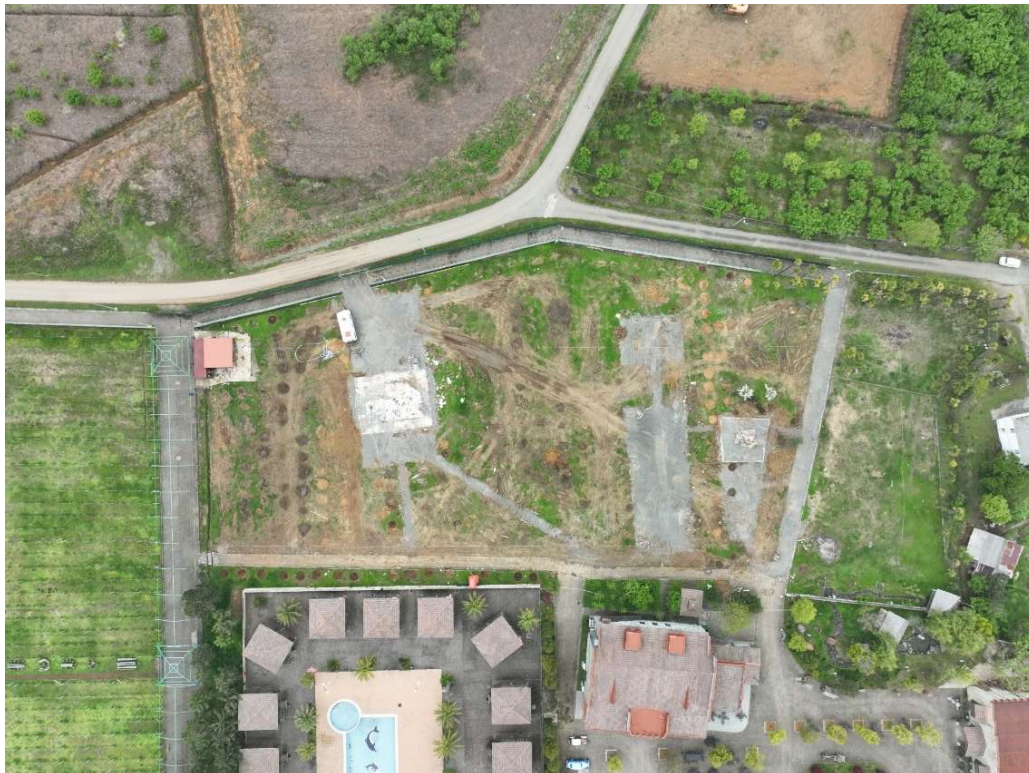
გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქალაქის ცენტრალური ნაწილის სამხრეთ-აღმოსავლეთით. მას ესაზღვრება დ. კლდიაშვილის ქუჩა და ჩიხი, ასევე მრავალფუნქციური კომპლექსით, საცხოვრებელი სახლებით, დამხმარე შენობა-ნაგებობებით მოშენებული და თავისუფალი მიწის ნაკვეთები. მისი ფართობი შეადგენს 12000 კვ.მ-ს და მოიცავს ერთ საპროექტო მიწის ნაკვეთს ს/კ 20.42.21.131, ფართობით 11452.00 კვ.მ. დღეისათვის საპროექტო მიწის ნაკვეთი არ არის განაშენიანებული და თავისუფალია. გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარე ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო ინფრასტრუქტურით.

გეგმარებით ერთეულის უშუალო სიახლოვეს, განთავსებულია ინდივიდუალური და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, სარეკრეაციო დანიშნულების შენობა ნაგებობები და სივრცეები, აგრეთვე საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები. გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორია სწორი რელიეფისაა, მიმდებარე ქუჩების ქსელი ეყრდნობა საქალაქო მნიშვნელობის ქსელს. იგი ინტეგრირებულია ქალაქის ურბანულ ქსოვილში.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი



საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფოტოსურათები



ქალაქ ქობულეთის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონაში (სზ), წარმოადგენს სამშენებლო ტერიტორიას.

ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2), სადაც განაშენიანების პარამეტრებია: განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1=0,5; განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2=1,2; გამწვანების კოეფიციენტი კ-3 = 0,3.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთს. პროექტით დაგეგმილია მრავალსართულიანი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების დანიშნულების შენობების განთავსება, რომელშიც განთავსდება აპარტამენტები, საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართები, ასევე მოეწყობა მიწისქვეშა ავტოსადგომები. დაგეგმილია სათანადო ინფრასტრუქტურის, შიდა გზების და გამწვანების მოწყობა.

გეგმარებით ერთეულში მოქცეული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია ქალაქმშენებლობის პარამეტრების, მათ შორის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის სიდიდის ცვლილება/გაზრდა დადგენილი 1,2-დან 3.0-მდე, ასევე სხვა პირობების განსაზღვრა. აღნიშნული წარმოადგენს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საკმეიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 41-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილია ამ მაჩვენებლების გადამეტების საფუძველი - გდგ, შესაბამისად საჭიროებს დაგეგმვას და კერძო ინიციატივის საფუძველზე, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიერ 2025 წლის 06 ივნისს გამოცემულ იქნა №114.114251571 ბრძანება „ქ. ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.21.131) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის მიხედვით გეგმარებითი ერთეულის მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	0.8	3,0	0,1	-

გეგმვა



განაშენიანების ვიზუალიზაცია



პროექტის განხორციელების ეტაპობრიობა და რიგითობა

პროექტის განხორციელდება შემდეგი ეტაპებით და რიგითობით:

პირველი ეტაპი: ობიექტის სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის მიღება;

მეორე ეტაპი: ტერიტორიის მომზადება მშენებლობისათვის;

მესამე ეტაპი: სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა;

მეოთხე ეტაპი: საინჟინრო–ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწყობა;

მეხუთე ეტაპი: შიდა საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობა;

მეექვსე ეტაპი: ტერიტორიის გამწვანება;

მეშვიდე ეტაპი: ტერიტორიის კეთილმოწყობა.

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული ღონისძიებები განხორციელდება არა უგვიანეს 2031 წლის 31 დეკემბრისა.

3 ინფორმაცია საქმიანობის განხორციელების ადგილის გარემოს ფონური მდგომარეობის შესახებ

3.1 კლიმატური პირობები

ქ. ქობულეთი წარმოადგენს ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ცენტრს და იგი მდებარეობს ქ. ბათუმიდან 25 კმ-ის დაშორებით, კოლხეთის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ-დასავლეთ განშტოებაზე - ქობულეთის დაბლობზე. ქალაქი გაშენებულია აკუმულაციურ ალუვიურ ვაკეზე; ზღვის დონიდან 3-5 მეტრის სიმაღლეზე.

ქ. ქობულეთი მდებარეობს ქვეზონაში, რომელიც გამოირჩევა მაღალი ტენიანობითა და ზღვის ქარებით მთელი წლის განმავლობაში, უხვი წვიმებით შემოდგომასა და ზამთარში; შესაბამისად ხასიათდება ზღვის ნოტიო სუბტროპიკული ჰავით. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა უდრის +13,4⁰C–ს; იანვარში +4,8⁰C, აგვისტოში +22,6⁰C; აბსოლუტური მინიმუმი - 16⁰C; აბსოლუტური მაქსიმუმი + 41⁰ 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 სინოტოვე, 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 15⁰C; ივნისში ის აღწევს 20,7⁰C, ივლისში -24,1⁰C, აგვისტოში - 24,4⁰C, სექტემბერში - 22,0⁰C, ოქტომბერში 18,3⁰C.

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 გაშლილი 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 დღე-ღამის განმავლობაში; ამასთან, ალიონზე ხშირია შტილი, ან თითქმის შეუმჩნეველი ნიავით მატერიკის მხრიდან, რაც, აგრეთვე ანელებს ზაფხულის სიცხეს.

ქ. ქობულეთისთვის დამახასიათებელი კლიმატური პირობები წარმოდგენილია ქვემოთ მოყვანილ ცხრილებსა და დიაგრამებზე (ქ. ქობულეთის მეტეოსადგურის მონაცემებით). (წყარო: სნწ „სამშენებლო კლიმატოლოგია“ (პნ 01. 05-08)).

ცხრილი 5.1. ჰაერის ტემპერატურა																							
პუნქტის ელემა	გარე ჰაერის ტემპერატურა, 0 C																პერიოდი <8 ⁰ C საშუალო თვიური ტემპერატურით		საშუალო ტემპერატურა 13 საათზე				
	თვის საშუალო												წლის საშუალო	აბსოლუტური მინიმუმი	აბსოლუტური მაქსიმუმი	ყველაზე ცხელი თვის საშუალო	ყველაზე ცივი ხუთდღიური საშუალო	ყველაზე ცივი დღის საშუალო	ყველაზე ცივი პერიოდის				
ლოკალი	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი							ხანგრძლივობა ა დღეებში	საშუალო ტემპერატურა	ყველაზე ცივი თვისათვის	ყველაზე ცხელი თვისათვის	
	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	26,6	-3	-6	4,6	109	5,8	7,5	25,1

ცხრილი 5.2. ცხრილი ჰაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა																								
პუნქტების დასახელება	თვის საშუალო, 0 C												თვის მაქსიმალური, 0 C											
	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი
ქობულეთი	8,3	9,0	8,7	9,0	8,6	8,5	7,5	8,0	9,0	10,2	9,8	9,5	17,0	17,8	17,5	17,8	17,0	16,7	19,0	16,6	17,7	21,1	20,0	19,5

ცხრილი 5.3 ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა																	
პუნქტების დასახელება	გარე ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა, %													საშ. ფარდ. ტენიანობა 13 საათზე		ფარდ. ტენიანობის საშ. დღელამური ამპლიტუდა	
	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	წლის საშუალო	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის
ქობულეთი	80	80	79	80	82	80	80	82	84	84	82	80	81	69	71	16	21

ცხრილი 5.4. ცხრილი ნალექების რაოდენობა		
პუნქტების დასახელება	ნალექების რაოდენობა წელიწადში, მმ	ნალექების დღელამური მაქსიმუმი, მმ
ქობულეთი	2352	240

ცხრილი 5.5. ცხრილი თოვლის საფარი			
პუნქტების დასახელება	თოვლის საფარის წონა, კვა	თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი	თოვლის საფარის წყალშემცველობა, მმ
ქობულეთი	0,50	7	-

ცხრილი 5.6. ცხრილი ქარის მახასიათებლები

პუნქტების დასახელება	ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი 1,5,10,15,20 წელიწადში ერთხელ, მ/წმ					ქარის მიმართულების განმეორებადობა (%) იანვარი, ივლისი								ქარის საშუალო, უდიდესი და უმცირესი სიჩქარე, მ/წმ		ქარის მიმართულებისა და შტილის განმეორებადობა (%) წელიწადში								
	1	5	10	15	20	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	იანვარი	ივლისი	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	შტილი
ქობულეთი	18	22	24	25	26	2/3	36/8	15/11	8/10	7/9	23/40	5/17	4/2	4,4/1,5	5,1/1,7	2	23	13	8	7	30	11	6	20

ცხრილი 5.7. მზის პირდაპირი S და ჯამური Q რადიაცია ჰორიზონტალურ და a კუთხით დახრილი სამხრეთის ორიენტაციის ზედაპირზე, კვტ·სთ/მ² დღეში

პუნქტების დასახელება	პირდაპირი რადიაცია S								ჯამური რადიაცია Q							
	იანვარი		აპრილი		ივლისი		ოქტომბერი		იანვარი		აპრილი		ივლისი		ოქტომბერი	
	ჰ.ზ.	a=65°	ჰ.ზ.	a=30°	ჰ.ზ.	a=10°	ჰ.ზ.	a=50°	ჰ.ზ.	a=65°	ჰ.ზ.	a=30°	ჰ.ზ.	a=10°	ჰ.ზ.	a=50°
ქობულეთი	0,8	1,9	2,1	2,4	3,0	3,1	1,9	3,0	1,5	2,2	4,4	4,8	6,1	6,2	3,1	4,2

ცხრილი 5.8. ვერტიკალურ ზედაპირზე მზის პირდაპირი რადიაცია S, კვტ·სთ/მ² თვეში

პუნქტების დასახელება	იანვარი					აპრილი					ივლისი					ოქტომბერი				
	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	ჩ	ჩა	ა	სა	ს
ქობულეთი	0	0,5	14	39	54	0,6	12	29	36	35	6	24	41	36	24	0	5	28	58	76

3.2 კლიმატის ცვლილების სცენარი

მეოთხე ეროვნულ შეტყობინებაში, კლიმატის მოსალოდნელი ცვლილების პროგნოზირებისთვის გამოყენებულია RCP4.5 სცენარი, რომელიც გულისხმობს რადიაციული ბიუჯეტის სტაბილიზაციას 4.5 W/m² დონეზე. მესამე ეროვნულ შეტყობინებაში გამოყენებულ A1B სცენართან შედარებით, RCP4.5 სცენარი ნაკლებ მკაცრია.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3 საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები

გეომორფოლოგიურად სამშენებლო ტერიტორია მიეკუთვნება რეგიონალური ერთეულის, კოლხეთის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ ნაწილს, რომელიც წარმოდგენილია ვაკე რელიეფით.

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

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

სგე (ფენა) 1 – ნაყარი გრუნტი - თიხნარის და კენჭების ნარევი. სიმძლავრე 1,20-1,30

მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.

სგე (ფენა) 2 – თიხნარი, ნახევრად მყარი კონსისტენციის, მოყვითალო-მოყავისფრო ფერის.

სიმძლავრე 4,70-4,80 მ-ის ფარგლებშია (დაძიებული). გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.

გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში 6 მ. სიღრმემდე არ გამოვლენილა.

საკვლევ ტერიტორიაზე მშენებლობისათვის მორფოლოგიური და გეოლოგიური პირობები

ხელსაყრელია. გეოდინამიურად ტერიტორია მდგრადია. ამ დროისათვის საკვლევ ტერიტორიაზე

ნეგატიური ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები არ შეიმჩნევა. ტერიტორიის ჰიდროგეოლოგიური

პირობები ხელსაყრელია.

საინჟინრო-გეოლოგიური ანგარიში მოცემულია დანართებში.

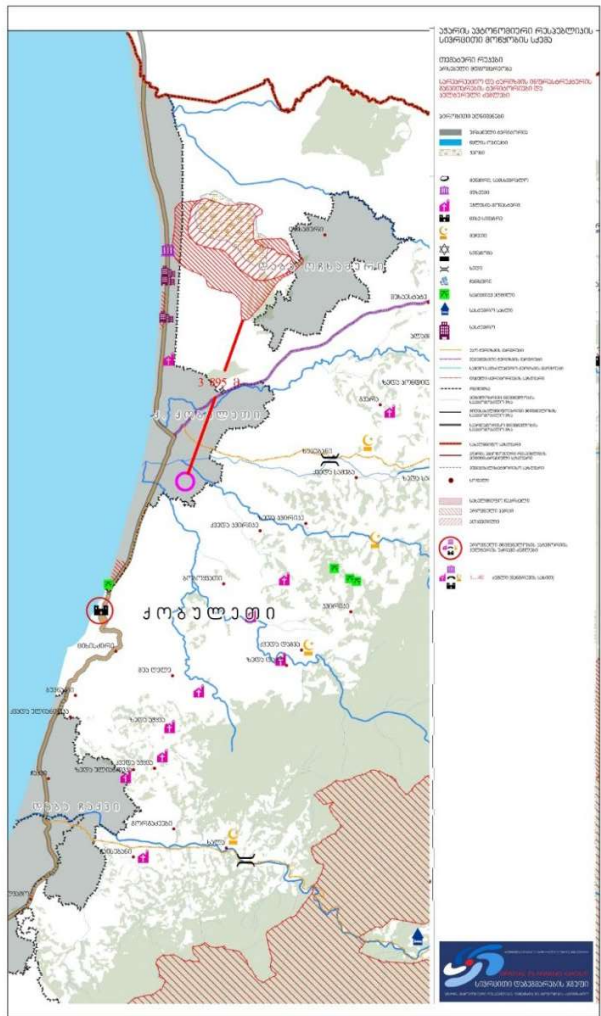
3.4 ტერიტორიის სეისმური პირობები

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს 8 ბალიან ზონაში (ტექნიკური რეგლამენტი - „სეისმომედეგი მშენებლობა“, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილება).

3.5 დაცული ტერიტორიები

საპროექტო ტერიტორიიდან უახლოესი დაშორებით (პირდაპირი მანძილი 3,9 კმ.) ქობულეთის დაცული ტერიტორიები (ქობულეთის სახელმწიფო ნაკრძალი და აღკვეთილი) მდებარეობს, რომლებიც მოიცავს ქობულეთის ზღვისპირა ვაკის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილს. აღნიშნული დაცული ტერიტორიები შეიქმნა საერთაშორისო მნიშვნელობის, განსაკუთრებით წყლის ფრინველთა საბინადროდ ვარგისი უნიკალური ჭარბტენიანი ეკოსისტემების, როგორც მაღალი ღირებულებების მქონე ბუნებრივი მემკვიდრეობის გადარჩენის მიზნით, რომელთა სტატუსიც აღიარებულია რამსარის კონვენციით.

ქობულეთის დაცული ტერიტორიების ჭაობიანი ჰაბიტატები გადამფრენი წყლის ფრინველთა სახეობების მრავალფეროვნებით გამოირჩევა. მაგრამ განსაკუთრებულად მდიდარია მცენარეთა სახეობებით. ისპანი 1-ზე, დღევანდელი მდგომარეობით, წარმოდგენილია ნახევრად დეგრადირებული მეორადი მცენარეული დაჯგუფებები. ისპანი 2 მსოფლიო მნიშვნელობის უნიკალური პერკოლაციური —გუმბათოვანი ჭაობია, რომელიც მხოლოდ წვიმის წყლით საზრდოობს.



უნდა აღინიშნოს, რომ იუნესკომ კოლხურ ტყეებსა და ჭარბტენიან ტერიტორიებს მსოფლიო ბუნებრივი მემკვიდრეობის სტატუსი მიანიჭა, რომელთა შემადგენლობაში ქობულეთის დაცული ტერიტორიებიც შედის.

4 გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე ზემოქმედების ფაქტორები და მასშტაბი

4.1 მოსალოდნელი ზემოქმედების მოკლე დახასიათება

საცხოვრებელი სახლის მშენებლობამ გარემოს კომპონენტებზე შესაძლოა იქონიოს როგორც პირდაპირ, ასევე არაპირდაპირ ზემოქმედება. მოსალოდნელი ზემოქმედება შესაძლოა იყოს დადებითიც და უარყოფითიც. უარყოფითი ზემოქმედების ხარისხი დამოკიდებული იქნება პროექტის განხორციელების სპეციფიკაზე, ხანგრძლივობასა და გარემოს კომპონენტების მგრძნობელობის ხარისხზე.

წინასწარი მონაცემებით დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელებით გამოწვეული ზემოქმედების სახეები შეიძლება იყოს: ატმოსფერულ ჰაერში მტვრის ნაწილაკებისა და მავნე ნივთიერებების ემისიები; ხმაური და ვიბრაციის გავრცელება; ჩამდინარე წყლებით დაბინძურება; ნარჩენებით გარემოს დაბინძურება; ავარიული დაღვრებით გამოწვეული უარყოფითი ზემოქმედება; კუმულაციური ზემოქმედება

უარყოფითი ზეგავლენა მოსალოდნელია შემდეგ რეცეპტორებზე: ატმოსფერული ჰაერი; ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლები; ნიადაგი და გრუნტი; ბიოლოგიური გარემო; ლანდშაფტი;

საპროექტო ტერიტორიის გეოგრაფიული მდებარეობის გათვალისწინებით, პროექტის განხორციელებისას ტრანსსასაზღვრო ზემოქმედებას ადგილი არ ექნება.

4.2 ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების ემისიები და ხმაურის გავრცელება

ქალაქ ქობულეთში და საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად ატმოსფერული ჰაერის ხარისხის მონიტორინგს ავტომატური სადგურები არ არის წარმოდგენილი, უახლოესი დასახლებული პუნქტი, სადაც გაზომვები (როგორც ინდიკატორული ასევე ავტომატურ სადგურზე) წარმოებს ქალაქი ბათუმი.

ქალაქ ქობულეთში ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების მსხვილი წყაროები წარმოდგენილი არაა. ატმოსფერული ჰაერის მთავარ დამბინძურებლად შეიძლება მივიჩნიოთ ქალაქის ტერიტორიაზე მოძრავი ავტოტრანსპორტი, რომელიც, ზოგადად, ერთერთი მთავარი ფაქტორია ატმოსფერული ჰაერის მავნე ნივთიერებებითა და ხმაურით დაბინძურების თვალსაზრისით.

გარდა ავტოტრანსპორტისა ქალაქ ქობულეთში ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების გაფრქვევა ხდება ისეთი ობიექტებიდან, როგორებიცაა:

- სამშენებლო მასალების წარმოების ობიექტები;
- ავტომობილების ტექ. მომსახურებისა და რემონტის ობიექტები;
- კვების პროდუქტების და პურ-ფუნთუშეულის წარმოების ობიექტები;
- საწვავის შენახვა და რეალიზაციის, თხევადი ან/და ბუნებრივი აირის საცავები და ტერმინალები, ბენზინგასამართი სადგურები;
- ლითონის ან/და მეტალო-პლასტმასის დამუშავების, ლითონების შედუღების ან/და აირული ჭრის ობიექტები;
- სამშენებლო მასალების, ბეტონის ან/და ბეტონის ნაკეთობების წარმოების ობიექტები;
- ქვის სველი და მშრალი მეთოდით დამუშავების ობიექტები;
- ხის დამუშავების, ავეჯისა და ქალაღის წარმოების ობიექტები;

- სოფლის მეურნეობის (მეფრინველეობის, სოფლის მეურნეობის კვების პროდუქტების წარმოების) ობიექტები.

მოცემული ობიექტების ფუნქციონირების შედეგად ატმოსფერულ ჰაერში გამოიყოფა ისეთი ნივთიერებები როგორებიცაა: მყარი ნივთიერებები, მტვერი (შეწონილი ნაწილაკები), ჭვარტლი, აბრაზიული მტვერი, რკინის ოქსიდები, ცემენტის მტვერი, შედუღების აეროზოლი, გოგირდის ორჟანგი, გოგირდწყალბადი, აზოტის ჟანგეულები, ნახშირჟანგი, ნახშირწყალბადები, ბენზოლი, მეთანი, ნაჯერი ნახშირწყალბადები (C6-C10), ნაჯერი ნახშირწყალბადები (C1-C5), ნაჯერი ნახშირწყალბადები (C12-C19), აქროლადი ორგანული ნაერთები, ტყვია, სპილენძი, ნიკელი, ნახშირორჟანგი და სხვა.

უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის სიახლოვეს ატმოსფეროში მავნე ნივთიერებებისა და ხმაურის გავრცელების მასშტაბური წყაროები წარმოდგენილი არაა. საპროექტო ტერიტორიის სიახლოვეს დამბინძურებელი ნივთიერებების გავრცელება ძირითადად საავტომობილო გზაზე არსებული საავტომობილო ნაკადებიდან ხდება (საპროექტო მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება მოძრაობის დაბალი ნიტენსივობის დ. კლდიაშვილის ქუჩა და ჩიხი), რომელიც ასევე ხმაურის გავრცელების მთავარი წყაროა.

პროექტის განხორციელებისას ატმოსფერულ ჰაერზე ზემოქმედება ძირითადად ინფრასტრუქტურის მოწყობასთან იქნება დაკავშირებული - მიწის სამუშაოები, სატვირთოების გადაადგილება, სხვადასხვა ტექნიკა-დანადგარების გამოყენება, ბეტონის სამუშაოების წარმოება და სხვა. თუმცა, პროექტის განხორციელების შედეგად მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება არ იქნება მუდმივი ხასიათის. მშენებლობის პერიოდის განმავლობაშია მოსალოდნელი ატმოსფერულ ჰაერის ხარისხზე ზემოქმედება, რაც გამოხატული იქნება ფონური მდგომარეობის მცირედით გაუარესებაში და მიმდებარე ტერიტორიებზე ხმაურის დონის მატებაში.

შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარების შემთხვევაში მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების ხარისხი საშუალო მნიშვნელობის იქნება.

4.3 ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედება

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

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

მოხსნილი ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის დასაწყობება განხორციელდება სათანადო პირობების დაცვით, საპროექტო ტერიტორიაზე (ან მიმდებარედ) გამოყოფილ სპეციალურ ადგილას. ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის შენახვა მოხდება იმგვარად რომ ნაყარი, დაცული იყოს წარეცხვისაგან წყალამრიდი არხების მოწყობით. დასაწყობებული ნიადაგი გამოყენებული იქნება ობიექტისთვის შერჩეული ტერიტორიის სარეკულტივაციო სამუშაოებისთვის.

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

4.4 ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე ზემოქმედება

გარემოს კომპონენტებიდან, დაგეგმილი სამუშაოების მიმართ ერთერთი ყველაზე მგრძნობიარე რეცეპტორი წყლის გარემოა. საპროექტო ტერიტორიიდან მდინარე კინკიშამდე მანძილი 300 მ.-ია, მდინარე კინტრიშამდე - 700 მ, მდინარე დედვამდე 650 მ, შავ ზღვამდე 1,4 კმ, ტერიტორიაზე გრუნტის წყლები, წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასებით მიწის არსებული ზედაპირიდან 6 მ-ის სიღრმეებზე არ გამოვლენილა.

წყლის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედება შეიძლება უკავშირდებოდეს სამშენებლო სამუშაოების არასწორ წარმართვას, დაუდევრობას, სამშენებლო სტანდარტების დარღვევას, ტექნიკის გამართულობის უგულებელყოფას, ნარჩენების არასათანადო მართვას და სხვა. აღნიშნულმა არასათანადოდ მართულმა პროცესებმა შეიძლება გამოიწვიოს წყლის გარემოს დაბინძურება. დაბინძურების რისკები მაღალია უშუალოდ მოსამზადებელი სამშენებლო სამუშაოების წარმოების პერიოდში, შესაბამისად მნიშვნელოვანია, რომ აღნიშნულ ეტაპებზე დაგეგმილი სამუშაოების წარიმართოს მკაცრი კონტროლისა და სტანდარტების დაცვის ქვეშ.

საპროექტო ობიექტის ფუნქციონირების ეტაპზე წყლის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების რისკები მინიმალურია. პროექტი ითვალისწინებს შესაბამისი საკანალიზაციო ქსელის მოწყობას, რომელიც საკანალიზაციო სისტემას დაუკავშირდება.

4.5 დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა

დენდროლოგიური მონაცემები დეტალურად აღწერილია შესაბამის დოკუმენტაციაში, რომელიც თან ერთვის კონცეფციას.

4.6 ბიოლოგიურ გარემოზე ზემოქმედება

საპროექტო ტერიტორიაზე ფაუნისტური სახეობების, განსაკუთრებით ხელფრთიანების საბინადრო ადგილის ნიშნები (ნაკვალევი, ბუდეები და ბუნაგები) არ იკვეთება. ტერიტორია, სადაც საპროექტო ნაკვეთი მდებარეობს, შეადგენს ქალაქ ქობულეთის ურბანულ ნაწილს, რაც ფაუნის ბევრის სახეობისთვის არახელსაყრელ საბინადრო გარემოს ქმნის.

პროექტის განხორციელებისას, შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით ბიომრავალფეროვნებაზე უარყოფითი ზემოქმედების ხარისხი დაბალი მნიშვნელობის იქნება.

4.7 დაცულ ტერიტორიებზე ზემოქმედება

როგორც უკვე აღინიშნა, საქართველოში არსებული დაცული ტერიტორიებიდან, საპროექტო ტერიტორიასთან უახლოეს მანძილში (პირდაპირი მანძილი 3,9კმ.) ქობულეთის დაცული ტერიტორიები მდებარეობს. დაშორების გათვალისწინებით პროექტის განხორციელება დაცულ ტერიტორიებზე უარყოფით ზემოქმედებას (ეკოსისტემების დაზიანება, მთლიანობის დარღვევა და ა.შ), არ იქონიებს.

4.8 ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედება

პროექტის განხორციელების პერიოდში მოსალოდნელია სხვადასხვა სახეობისა და რაოდენობის ნარჩენების წარმოქმნას. სამუშაოების განხორციელებისას მოსალოდნელია საყოფაცხოვრებო, შესაფუთი მასალების და სამშენებლო ნარჩენების წარმოქმნა. ნარჩენების წარმოქმნა ასევე მოსალოდნელია ტერიტორიის სამშენებლოს მომზადების პერიოდში.

ყველა სახის წარმოქმნილი ნარჩენის სათანადო მართვას საჭიროებს, რათა მინიმუმამდე იქნეს დაყვანილი გარემოს დაზინძურება. ნარჩენების არასწორმა მართვამ შეიძლება დააზინძუროს გარემოს სხვადასხვა კომპონენტები. სამუშაოების წარმართვა უნდა განხორციელდეს ნარჩენების მართვის კოდექსისა და მისგან გამომდინარე ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნების მკაცრი დაცვით.

ნარჩენების მართვის კოდექსის და საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 1 აპრილის N159 დადგენილების „ტექნიკური რეგლამენტი - მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვებისა და დამუშავების წესის“ მოთხოვნების შესაბამისად, მუნიციპალიტეტები ვალდებული არიან უზრუნველყონ, მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვება და ამ მიზნით მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვების სისტემის გამართული ფუნქციონირება. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე წარმოქმნილი მუნიციპალური ნარჩენების მართვაზე პასუხისმგებელია ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია და მის დაქვემდებარებაში არსებული ა(ა)იპ „ქობულეთის სანდასუფთავება“. შენობის ფუნქციონირებისას ტერიტორიას მოემსახურება აღნიშნული სამსახური, ხოლო პროექტის განხორციელების პერიოდში წარმოქმნილი ნარჩენები შესაძლებელია შემდეგი მართისთვის ა(ა)იპ „ქობულეთის სანდასუფთავებას“ გადაეცეს, ან ხელშეკრულება გაფორმდეს სხვა, შესაბამისი ნებართვის მქონე კომპანიასთან.

წარმოქმნილი მუნიციპალური, ან მსგავსი შემადგენლობის ნარჩენების განთავსება განხორციელდება ოზურგეთის ან ბათუმის მუნიციპალურ ნაგავსაყრელებზე. თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ უახლოეს პერიოდში ექსპლუატაციაში შევა ახალი რეგიონული ნაგავსაყრელი, რომელიც ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცეცხლაურის ტერიტორიაზეა განთავსებული და მოემსახურება აჭარის რეგიონს.

პროექტის განხორციელების პერიოდში წარმოქმნილი სამშენებლო ნარჩენების განთავსება მოხდება სპეციალურ, სამშენებლო ნარჩენებისთვის განკუთვნილ კონტეინერებში. კონტეინერების ტრანსპორტირება და დაცლა განხორციელდება კონტრაქტორი კომპანიის მიერ.

უნდა აღინიშნოს, რომ ნარჩენების მართვის კოდექსის 21-ე მუხლის 51 პუნქტის თანახმად ინერტული ნარჩენები, რომლებიც გამოსადეგია ამოვსების ოპერაციებისთვის ან მშენებლობის მიზნებისთვის, შესაძლებელია არ განთავსდეს ნაგავსაყრელზე, თუ ისინი, სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებით, ამოვსებითი ოპერაციებისთვის ან პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის მიზნებისთვის იქნება გამოყენებული. აღნიშნული მხედველობაში უნდა იქნეს მიღებული ობიექტის მოწყობის პერიოდში წარმოქმნილი ინერტული ნარჩენების მართვის თვალსაზრისით, იმ შემთხვევაში თუ ტერიტორიიდან გასატანი იქნება ინერტული ნარჩენები.

საყოფაცხოვრებო ნარჩენებისთვის საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსდება შესაბამისი მოცულობისა და რაოდენობის კონტეინერები, რომელსაც მოემსახურება შესაბამისი კონტრაქტორი პირი/კომპანია.

ნარჩენების სათანადო მართვის და შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების განხორციელებით, მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება დაბალი მნიშვნელობის იქნება.

4.9 კუმულაციური ზემოქმედება

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

ქალაქ ქობულეთში ამჟამად არ მიმდინარეობს მასშტაბური სამშენებლო სამუშაოები, თუმცა ბოლო წლების ტენდენციების მიხედვით სასტუმროს და საცხოვრებელი ტიპის ინფრასტრუქტურის ძირითადი ნაწილი სანაპირო ზოლის სიახლოვეს ხორციელდება. წინამდებარე კონცეფციის განხორციელება კუმულაციურ ზემოქმედება იქონიებს სხვა მსგავსი პროექტების ერთობლივად განხორციელების პერიოდში/შემთხვევაში.

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

5 მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შერბილების/აღმოფხვრის ღონისძიებები

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

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

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

ზედაპირულ და მიწისქვეშა წლებზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები

- ქვაბულის მოწყობისას, მას შემდეგ რაც სიღრმე მიაღწევს გრუნტის წყლების დგომის სიღრმეს, საპროექტო ტერიტორიის პერიმეტრზე, რამდენიმე ადგილზე მოეწყობა ჭები. აღნიშნული ჭებიდან იწარმოებს გრუნტის წყლების ამოტუმბვა და რეზერვუარებში გადატუმბვა.

რეზერვუარებში დალექილი და გაწმენდილი წყალი მერიასთან შეთანხმებით ჩაეშვება ქალაქის წყალარინების სისტემაში. რეზერვუარებში დალექილი ლამის მართვა განხორციელდება ასევე მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე;

- საპროექტო ტერიტორიაზე შეტანილი მასალები (ცემენტი, ქვიშა და ხრეში და სხვა) განთავსდება იმგვარად, რომ დაცული იყოს გამორეცხვისგან;
- სადრენაჟე სისტემა დაცული იქნება მასში ნარჩენების და სხვა მასალების მოხვედრისგან;
- ობიექტზე დაცული იქნება და მუდმივად გაკონტროლდება სისუფთავე;
- აკრძალული იქნება და მკაცრად გაკონტროლდება ადგილზე ტექნიკის რემონტი/ტექმომსახურება და რეცხვა;
- მუდმივად შემოწმდება ადგილზე მომუშავე ტრანსპორტის და აღჭურვილობის ტექნიკური მდგომარეობა ჟონვის დასადგენად;
- მკაცრად გაკონტროლდება საპროექტო ტერიტორიაზე საწვავ-საპოხი მასალების დასაწყობების ფაქტები;
- მკაცრად გაკონტროლდება ნებისმიერი სახის დაბინძურებული წყლის (საკანალიზაციო, ნარეცხი და სხვადასხვა დაბინძურებლებით დაბინძურებული წყლების) ჩაშვება ზედაპირული წყლის ობიექტებში და საპროექტო ობიექტის ქვაბულში. სანიაღვრე და საკანალიზაციო წყლების ჩაშვება მოხდება საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემებში;
- სამშენებლო ზონა აღჭურვილი იქნება ავარიულ დაღვრებზე დროული რეაგირების ინვენტარით;
- მკაცრად გაკონტროლდება იმ სატვირთოების (ბეტონშემრევეების) ადგილზე გარეცხვის ფაქტები, რომლებიც გამოყენებული იქნება ბეტონის სამუშაოებში;
- ბეტონშიდი მანქანების გადაადგილებისას მკაცრად გაკონტროლდება ამ მანქანიდან ბეტონის გზის სავალ ნაწილზე დაღვრის ფაქტები;
- წარმოქმნილი ნარჩენები განთავსდება იმგვარად, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ეროზია და წყალში ჩარეცხვა;
- წყლის ობიექტების დაბინძურების პრევენციის მიზნით, სამშენებლო სამუშაოებში შეძლებისდაგვარად გამოყენებული იქნება თანამედროვე ტექნიკა-დანადგარები;
- საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით მკაცრად გაკონტროლდება სამშენებლო სამუშაო პროცესები და სამშენებლო სამუშაოებისთვის განკუთვნილი ზონა შემოფარგლული იქნება შესაბამისი ღობით;

ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები

- ქვაბულის მოწყობის პერიოდში მოხსნილი გრუნტის მართვა განხორციელდება მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე;
- უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირებისთვის სწორად შეირჩევა ტექნიკის გადაადგილებისათვის საჭირო გზები და სამუშაო ზონები, რომელთა საზღვრების დაცვა მკაცრად გაკონტროლდება;
- ზეთებისა და საწვავის ავარიული დაღვრის შემთხვევაში გატარდება დაღვრაზე რეაგირების ღონისძიებები. დაბინძურებული ფენა მოიხსნება დაუყოვნებლივ და რემედიაციისთვის გადაეცემა შესაბამისი ნებართვის მქონე კონტრაქტორ კომპანიას;
- სამუშაო ზონები აღჭურვილი იქნება დაღვრაზე რეაგირების სათანადო ინვენტარით/აღჭურვილობით (კონტეინერები, ტომრები, აბსორბენტები და სხვა);

- აკრძალული იქნება სამუშაო ზონაში მანქანების შეკეთება/ტექნიკური მომსახურება და/ან საწვავით გამართვა. აღნიშნული პროცედურები განხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის გარეთ არსებულ კომერციულ ობიექტებში;
- პერიოდულად შემოწმდება სამუშაოებში გამოყენებული ტექნიკა-დანადგარების გამართულობა;

ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები

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

ეკოლოგიური შეფასების დოკუმენტის მომზადების დროს გამოყენებული ლიტერატურა:

1. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №15 2016 წლის 30 სექტემბერი ქ. ქობულეთი.
2. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმა. 2015 წლის 19 ნოემბერი. www.ajaraspg.ge
3. EUR27 2007: EUR27 2007, Thenterpretation Manual of European Commision DG Environmne.

4. <https://natura2000.eea.europa.eu/>
5. საქართველოს მეოთხე ეროვნული შეტყობინება თბილისი 2020.
6. თენგიზ ურუშაძე 2020. აგრონიადაგმცოდნეობა საქართველოს აგრარული უნივერსიტეტი 322გვ.
7. ბულბული ბოლქვაძე 2017. ცენტრალური და სამხრეთ კოლხეთის ზღვისპირა დაბლობის დიუნებისა და მტკნარწყლიანი ტბორების მცენარეულობა, კონსერვაცია და გონივრული გამოყენება“, ბათუმი 2017.

6 დასკვნები

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

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს დაცული ტერიტორიების საზღვრებში. უახლოესი დაცული ტერიტორია ქობულეთის დაცული ტერიტორიებია, რომლებიც საპროექტო ტერიტორიიდან 3,9კმ-ით არის დაშორებული. მანძილის გათვალისწინებით პროექტის განხორციელება დაცულ ტერიტორიებზე უარყოფით ზემოქმედებას ვერ იქონიებს.

პროექტის განხორციელებისას ზემოქმედება მოსალოდნელია ნიადაგის, ატმოსფერული ჰაერის, წყლის და ბიოლოგიური გარემოს რეცეპტორებზე. თუმცა ზემოქმედების მასშტაბი არ იქნება დიდი და პროექტის განხორციელება გარემოს კომპონენტებზე მნიშვნელოვან უარყოფით/შეუქცევად ზემოქმედებას არ იქონიებს.

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

გდგ-ს კონცეფცია ითვალისწინებს ტერიტორიის გამწვანებას, კონცეფციით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად.

თავისი სპეციფიკის, მასშტაბისა და მდებარეობიდან გამომდინარე ობიექტის ექსპლუატაცია არ გამოიწვევს ტრანსსასაზღვრო უარყოფითი ზემოქმედება.

საპროექტო ტერიტორიიდან მდინარე კინკიშამდე მანძილი 300 მ.-ია, მდინარე კინტრიშამდე - 700 მ, მდინარე დელვამდე 650 მ, შავ ზღვამდე 1,4 კმ, ტერიტორიაზე გრუნტის წყლები, წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასებით მიწის არსებული ზედაპირიდან 6 მ-ის სიღრმეებზე არ გამოვლენილა. სამუშაოების შესაბამისი გარემოსდაცვითი სტანდარტებით წარმართვის შემთხვევაში, წყლის გარემოზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების რისკები მნიშვნელოვნად მცირეა.

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

მშენებლობის პერიოდში მოსალოდნელია გარემოს ფონური მდგომარეობის მცირედი ცვლილება. თუმცა გეგმარებითი ობიექტის სპეციფიკის გათვალისწინებით, განსახორციელებელი სამუშაოები გარემოს კომპონენტებზე შეუქცევად და მუდმივ უარყოფით ზემოქმედებას არ იქონიებს.

სამშენებლო სამუშაოებში ჩართული პერსონალის და ახლომდებარე მოსახლეობის მაქსიმალური უსაფრთხოებისთვის მკაცრად უნდა იყოს დაცული „მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ“ ტექნიკური რეგლამენტით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

დასკვნის სახით, შეიძლება ითქვას, რომ დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებით გამოწვეული ნეგატიური ზემოქმედება ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე რისკებთან დაკავშირებული არ იქნება და სწორი გარემოსდაცვითი მართვის პირობებში, სათანადო შემარბილებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით, განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელება გარემოზე, ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე, სოციალურ და ბუნებრივ გარემოზე უარყოფით ზემოქმედებას არ იქონიებს.

ბიოლოგიის დოქტორი:

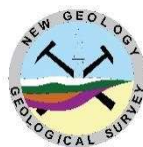


გია ბოლუქვაძე

ბიოლოგიის დოქტორი:



თემურ ვასაძე



შ.პ.ს. “NEW GEOLOGY”
საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევები

**ქალაქი ქობულეთი, დავით მესხიძის ქუჩა, (ს/კ 20.42.21.131),
სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობის წინასწარი
(წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური
გამოკვლევა**

ბათუმი, 2025 წელი

1. შესავალი

შ.პ.ს. „შატო კვირიკე“-ს დაკვეთით, შპს „NEW GEOLOGY“-ის მიერ 2025 წლის აპრილში ჩატარდა ქალაქი ქობულეთი, დავით მესხიძის ქუჩა, (ს/კ 20.42.21.131), სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა.

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

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

მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე, მისი კონტურის ფარგლებში (დამკვეთის მიერ მითითებულ ადგილებში) გაიზურდა 3 ჭაბურღილი, სიღრმით 6,0 მ - თითოეული. ბურღვის დროს ხდებოდა გაბურღული გრუნტების ვიზუალური აღწერა და დაკვირვება გრუნტის წყლის დონეებზე.

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

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

2. ფიზიკურ გეოგრაფიული და ტექნოგენური პირობები

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

- | | |
|---|----------------------|
| 1. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა | +13,4 ⁰ C |
| 2. ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა | -16 ⁰ C |
| 3. ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა | +41 ⁰ C |
| 4. ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (წლის საშუალო) | 81% |
| 5. ნალექების რაოდენობა წელიწადში | 2352 მმ |
| 6. ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში | 240 მმ |
| 7. ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში | 1304 მმ |
| 8. თოვლის საფარის წონა | 0,5 კპა |
| 9. თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი | 27 |
| 10. ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობები: | |
| 5 წელიწადში ერთხელ | 0,30 კპა |
| 15 წელიწადში ერთხელ | 0,38 კპა |
| 11. ქარის მახასიათებლები, ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელია: | |

წელიწადში ერთხელ	18 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

გეომორფოლოგიურად სამშენებლო ტერიტორია მიეკუთვნება რეგიონალური ერთეულის, კოლხეთის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ ნაწილს, რომელიც წარმოდგენილია ვაკე რელიეფით.

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

3. სამშენებლო მოედნის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები

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

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

სგე (ფენა) 1 – ნაყარი გრუნტი - თიხნარის და კენჭების ნარევი. სიმძლავრე 1,20-1,30 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.

სგე (ფენა) 2 – თიხნარი, ნახევრად მყარი კონსისტენციის, მოყვითალო-მოყავისფრო ფერის. სიმძლავრე 4,70-4,80 მ-ის ფარგლებშია (დამიებული). გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.

გრუნტების გავრცელების კონკრეტული საზღვრები და სიღრმეები დაზუსტდება დეტალური კვლევების დროს.

ჰიდროგეოლოგიური თვალსაზრისით უნდა აღინიშნოს: გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში არ გამოვლინდა.

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

4. დასკვნები და რეკომენდაციები

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის თანახმად შეიძლება შემდეგი დასკვნების გაკეთება:

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

2. საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონების მიხედვით საკვლევი ტერიტორია მიეკუთვნება 8 (რვა) ბალიანი სეისმურობის ზონას (ტექნიკური რეგლამენტი - „სეისმომდეგი მშენებლობა“).

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

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

შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“-ის

დირექტორი

ნ. ლამპარაძე

ინჟინერ-გეოლოგი

ე. კობალაძე



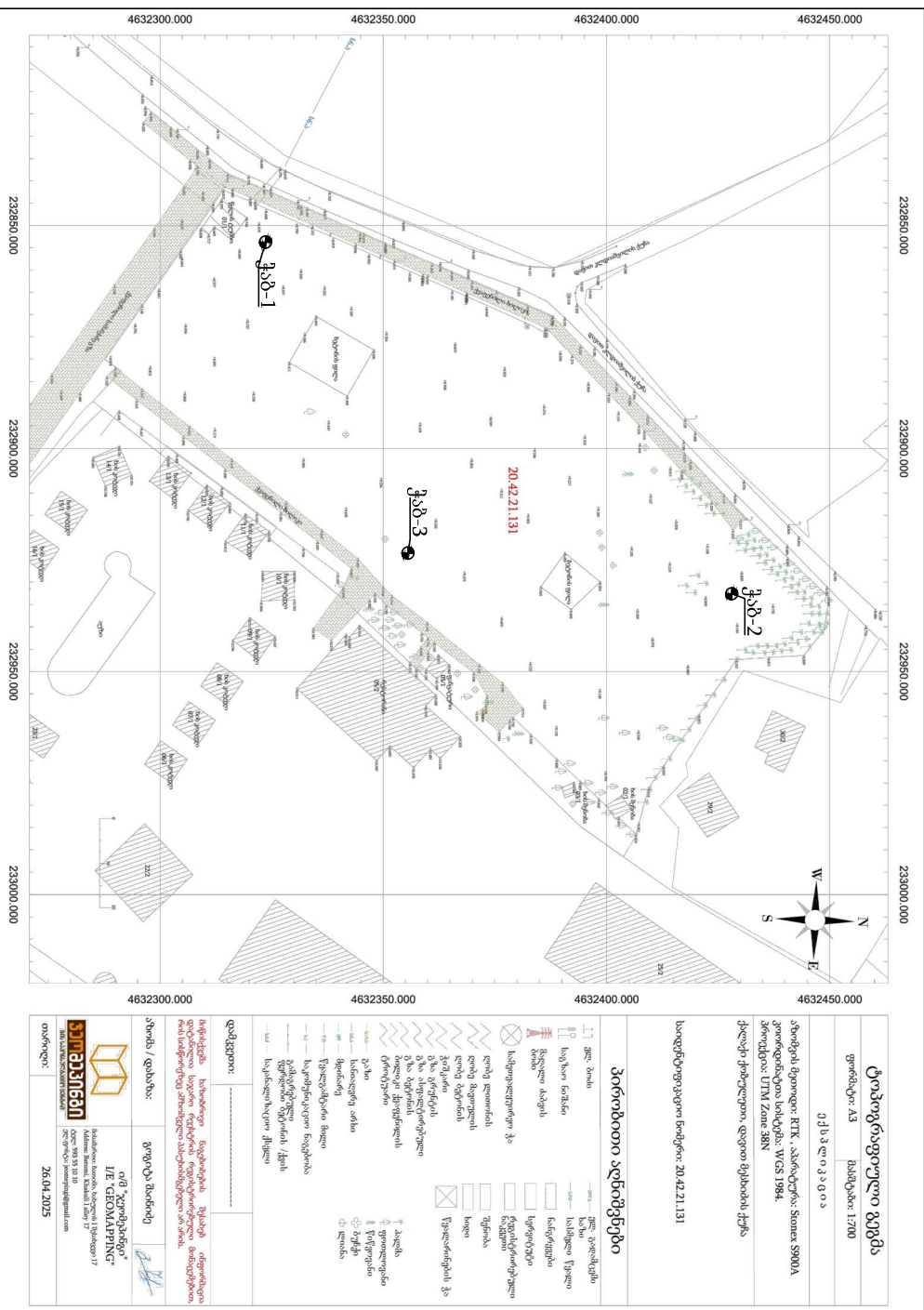
ჭაბურღილი № 1							ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 8,60	
ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუ-ტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
					გამოჩენა (მ)	დამყარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1,20	7,40	1,20					ნაყარი გრუნტი - თიხნარის და კენჭების ნარევი.
2	6,0	2,60	4,80					თიხნარი, ნახევრად მყარი კონსისტენციის, მოყვითალო-მოყავისფრო ფერის.

ჭაბურღილი № 2							ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 8,80	
ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუ-ტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
					გამოჩენა (მ)	დამყარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1,30	7,50	1,30					ნაყარი გრუნტი - თიხნარის და კენჭების ნარევი.
2	6,0	2,80	4,70					თიხნარი, ნახევრად მყარი კონსისტენციის, მოყვითალო-მოყავისფრო ფერის.

ჭაბურღილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტი		ფორმატი A4	შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“		04.2025 წ.
პროექტის დასახელება	ქალაქი ქობულეთი, დავით მესხიძის ქუჩა, (ს/კ 20.42.21.131), სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა.	მ-ბი 1:100			
დამკვეთი	შ.პ.ს. „მატო კვირიკე“	დირექტორი	ნ. ლამპარაძე		
		ინჟ.გეოლოგი	ე. კობალაძე		

ჭაბურღილი № 3							ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 9,20	
ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუ-ტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე		ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
					გამოჩენა (მ)	დამყარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1,20	8,0	1,20					ნაყარი გრუნტი - თიხნარის და კენჭების ნარევი.
2	6,0	3,20	4,80					თიხნარი, ნახევრად მყარი კონსისტენციის, მოყვითალო-მოყავისფრო ფერის.

ჭაბურღილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტი		ფორმატი A4	შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“		04.2025 წ.
პროექტის დასახელება	ქალაქი ქობულეთი, დავით მესხიძის ქუჩა, (ს/კ 20.42.21.131), სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა.	მ-ბი 1:100	ნ. ლამპარაძე		
		დირექტორი			
დამკვეთი	შ.პ.ს. „მატო კვირიკე“	ინჟ.გეოლოგი	ე. კობალაძე		



სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის კვლევა

ქალაქი ქობულეთი

2025 წელი

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 06 ივნისის N8114.114251571 ბრძანების საფუძველზე, შ.პ.ს „შატო კვირიკე“-ს ინიციატივით, ქ. ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის ს/კ 20.42.21.131, განვითარების მიზნით მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა. პროექტით დაგეგმილია სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა, რომელიც შედგება ოთხი ერთმანეთისგან დამოუკიდებელი ბლოკისაგან. თითოეული ბლოკი იქნება 8 სართულიანი, ერთი მიწისქვეშა საერთო სართულით. აპარტამენტების საერთო ფართი შეადგენს 22000 კვ.მ-ს, საზოგადოებრივი ფართი შეადგენს 3000 კვ.მ-ს.

გეგმარებითი ერთეული: გეგმარებითი ერთეული მოიცავს არეალს, რომელიც შემოიფარგლება დასავლეთის მხრიდან დავით კლდიაშვილის ქუჩით და ჩიხით, ხოლო სამხრეთიდან, აღმოსავლეთიდან და ჩრდილოეთიდან სამეზობლო მიწის ნაკვეთებით. გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 1 მიწის ნაკვეთს, საკადასტრო კოდით 20.42.21.131. გეგმარებითი ერთეული არ არის განაშენიანებული.

შიდა სატრანსპორტო ქსელი: საკვლევი ობიექტის სატრანსპორტო სქემაში ავტომობილების მოძრაობის მიმართულებები მკაფიოდ არის წარმოდგენილი. კერძოდ, ავტომობილებისათვის დ. კლდიაშვილის ქუჩის მხრიდან, ობიექტის შიგა სივრცეში, ქუჩის და ჩიხის პარალელურად მოეწყობა ალტერნატიული სავალი ნაწილი, რომლის მეშვეობითაც ავტომობილები გადაადგილდებიან დახურული მიწისქვეშა ავტოსადგომების მიმართულებით. მოცემული საგზაო სქემა მოსახერხებელია საჭიროების შემთხვევაში შეუფერხებლად გადაადგილდეს სასწრაფო სამედიცინო და სახანძრო სამაშველო ბრიგადები. პროექტის თანახმად, სამხრეთ ნაწილში არსებული პირველი ბლოკში მოეწყობა 4,5 მეტრი სიგანის საავტომობილო პანდუსი, რომელიც გათვალისწინებულია ავტომობილების ჩასასვლელად მიწისქვეშა ავტოსადგომებზე განსათავსებლად, ხოლო ჩრდილოეთის მხარეს, მეოთხე ბლოკში მოეწყობა ასევე 4,5 მეტრი სიგანის პანდუსი, რომელიც გათვალისწინებულია ავტომობილების გამოსასვლელად მიწისქვეშა ავტოსადგომებიდან. მოცემული სამოძრაო სქემის პირობებში ავტომობილების ურთიერთგადაკვეთა ვერ მოხდება, რაც მნიშვნელოვანია მიწიქვეშა ავტოსადგომებზე მოძრაობის უსაფრთხოებისათვის.

აღნიშნული შიგა სატრანსპორტო სქემის მოწყობის პირობებში არ შეიცვლება ობიექტის მიმდებარედ არსებული საგზაო სატრანსპორტო სქემა.

ტერიტორია უზრუნველყოფილია ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით ტრანსპორტისა და ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის.

ავტოსადგომებით უზრუნველყოფა: საქართველოში ავტომობილების რაოდენობის მატების ტენდენციის შესაბამისად, სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობის პირობებში, აუცილებელია მოზინადრე ავტომფლობელთათვის გათვალისწინებული იქნეს საპარგინგე სივრცის მოწყობა, წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლოა გრძელვადიან პერსპექტივაში, ავტომანქანების სიმრავლემ საკვლევი ობიექტის მიმდებარე ქუჩებზე გამოიწვიოს ავტომანქანების ნაკადების მოძრაობის შეფერხება.

აქედან გამომდინარე აუცილებლობას წარმოადგენს საკვლევ ობიექტს გააჩნდეს ავტოპარკინგი. პროექტის თანახმად გათვალისწინებულია 130 ავტოსადგომი, მათ შორის ორდონიანი მექანიზირებული.

სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები: დ. კლდიაშვილის ქუჩა წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, იწყება სამხრეთ ნაწილში არსებული დ. მესხიძის ქუჩის გადაკვეთიდან და პარალელურად მიუყვება საპროექტო მიწის ნაკვეთს 185 მეტრის მანძილზე, რის შემდეგაც სავალი ნაწილი მკვეთრად უხვევს დასავლეთისაკენ, ხოლო საპროექტო მიწის ნაკვეთის გასწვრივ მიემართება ჩიხი. აქედან გამომდინარე ფორმირებულია გზაჯვარედინი. ობიექტის მიმდებარედ დ. კლდიაშვილის ქუჩის სავალი ნაწილის სიგანე შეადგენს 4,7 მეტრს. გზის ზედაპირი დაფარულია ასფალტის საფარით. მისი გამტარუნარიანობა მიმდინარე პერიოდში შეადგენს საშუალოდ 30-40 ავტომობილს საათში. სავალი ნაწილის გასწვრივ არ არის მოწერიგებული საფეხმავლო ტროტუარები, არსებული კონტურებიდან გამომდინარე ობიექტის მიმდებარედ სიგანე შეადგენს 2,0 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მხარეს 1,5 მეტრს. ჩიხის სავალი ნაწილის სიგანე შეადგენს 3,2 მეტრს. იგი დაფარულია ასფალტის საფარით. ჩიხის სრული სიგრძე შეადგენს 115 მეტრს. სავალი ნაწილის გასწვრივ არ არის მოწესრიგებული საფეხმავლო ტროტუარები, არსებული კონტურებიდან გამომდინარე ობიექტის მიმდებარედ სიგანე შეადგენს 1,9 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მხარეს 1,8 მეტრს.

ქვეითად მოსიარულე მოქალაქეთა უსაფრთხოების მიზნით, ობიექტის მიმდებარედ, ავტომობილების სამოძრაო არეალში საჭიროა საგზაო რეგულაციების დაწესება, რომელსაც ითვალისწინებს საქართველოს კანონი „საგზაო მოძრაობის შესახებ“. კერძოდ, ობიექტის შესასვლელებთან დასამონტაჟებელია შესაბამისი საგზაო გამაფრთხილებელი და მიმთითებელი ნიშნები, როგორც ქვეითად მოსიარულეთათვის, ასევე მძღოლებისთვისაც. დ. მესხიძის ქუჩა, დ. კლდიაშვილის გადაკვეთიდან მიემართება დასავლეთით და 900 მეტრში უერთდება მემედ აბაშიძის ქუჩას, რომელიც თავის მხრივ საერთაშორისო მნიშვნელობის ავტომაგისტრალის (E-70)-ის შემადგენელი ნაწილია. სწორედ ამ ქუჩების ერთობლიობით საკვლევი ობიექტი მყარად არის დაკავშირებული საერთო სატრანსპორტო ქსელთან.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები: საკვლევ ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება განთავსებულია ობიექტის მიმდებარედ დ. მესხიძის ქუჩაზე, საიდანაც რეგულარ რეისებს ასრულებს მუნიციპალური ტრანსპორტი

სოფ. კვირიკედან ქ. ქობულეთის ცენტრის მიმართულებით. ინტერვალი შეადგენს 1 სთ-ს. ასევე მოძრაობს სამარშრუტო ტაქსები.

დაანგარიშებულია საკვლევი ობიექტიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და ავტომობილებისათვის საჭირო დრო მათ დასაფარად: ქ. ქობულეთის რკინიგზის სადგური და ავტოსადგური განთავსებულია ერთ ლოკაციაზე და საკვლევი ობიექტიდან მანძილი შეადგენს 2,0 კმ-ს, ავტომობილით მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 4 წთ-ს, ხოლო ქვეითად მოსიარულეთათვის 27 წთ-ს. საკვლევი ობიექტის ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ბენზინგასამართი სადგური „ლუკოილი“ მდებარეობს მემედ აბაშიძის ქუჩაზე და მანძილი საკვლევი ობიექტიდან შეადგენს 1,6 კმ-ს, მის დასაფარად ავტომობილს დაჭირდება 3 წთ.

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

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე, მოცემულ საკვლევ ობიექტზე მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში (რეკომენდაციების შესრულების გათვალისწინებით), ვერ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.

საავტომობილო ტრანსპორტის

ინჟინერ-მექანიკოსი



ბიძინა ბიბილავიშვილი

სოციოლოგიური კვლევის ანალიზი.

ქალაქი ქობულეთი

2025 წელი

ქალაქ ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.21.131) დაგეგმილ სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობასთან დაკავშირებით, მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი მოსახლეობის, ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებისა და რეკომენდაციების შეწოვა-შეჯერება.

ამოცანა: შემდეგი საკითხების განსაზღვრა

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

გენერალური ერთობლიობა: ქალაქ ქობულეთში, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის გამოკითხვა.

მეთოდოლოგია: ანალიტიკური, რაოდენობრივი კვლევა.

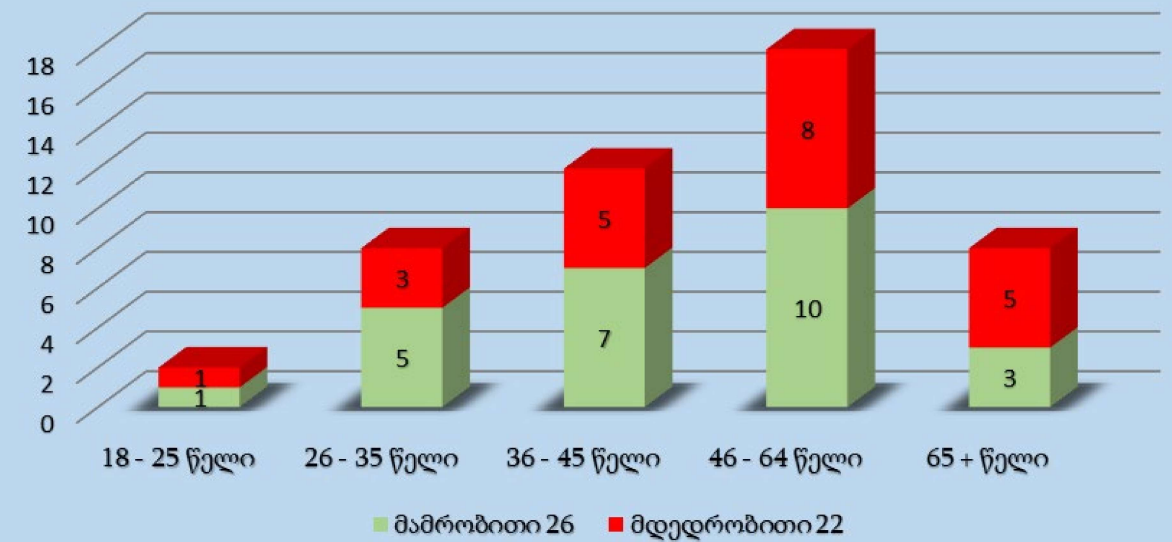
გამოკითხვის მეთოდოლოგია: კორელაციური ანალიზი. ანონიმური გამოკითხვა ანკეტის მიხედვით.

გამოკითხვის მისამართი: ქალაქი ქობულეთი, მესხიძის ქუჩა, კლდიაშვილის ქუჩა.

ანონიმურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო **48 რესპოდენტმა**. კვლევა მოიცავდა ყველა ასაკობრივ დიაპაზონს გარდა თვრამეტ წელს მიღწეული მოქალაქეებისა. სტატისტიკურად კვლევაში მონაწილე მოქალაქეების ასაკობრივი ჯგუფები შემდეგნაირად გადანაწილდა (დიაგრამა N1):

18-25 წელი - 2 რესპოდენტი - 4.16%;
26-35 წელი - 8 რესპოდენტი - 16.66 %;
36-45 წელი - 12 რესპოდენტი - 25 %;
46-64 წელი - 18 რესპოდენტი - 37.5 %;
64 + წელი - 8 რესპოდენტი - 16.66 %.

დიაგრამა 1
ასაკობრივი და გენდერული ჯგუფები



ასევე ფართო იყო გამოკითხულთა **განათლების დიაპაზონი:**

უმაღლესი განათლება - 16 რესპოდენტი;
სტუდენტი - 0 რესპოდენტი;
საშუალო - 32 რესპოდენტი.

რესპოდენტთა სქესი გადანაწილდა შემდეგი პარამეტრებით:

მამრობითი - 26 რესპოდენტი;
მდედრობითი - 22 რესპოდენტი.

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

სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა კვლევის ჩატარების დიაპაზონში (კვლევა ძირითადად მიმდინარეობდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ) შეიძლება მიჩნეულ იქნას აქტუალურ საკითხად. მშენებლობის მიმართ საზოგადოების ინტერესი და მოლოდინი საკმაოდ მაღალია. 48 გამოკითხულიდან 46 რესპოდენტს აქვს ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ. დაგეგმილ მშენებლობაზე ინფორმაციის მიღების ძირითადი წყარო რესპოდენტებისთვის იყვნენ ნაცნობ-მეგობრები და მეზობლები, ამასთანავე ინვესტორი, რომლის ცნობადობაც ადგილობრივების განმარტებით ქობულეთში საკმაოდ მაღალია. მას არაერთი ფართომასშტაბიანი ინვესტიცია განუხორციელება აღნიშნულ მუნიციპალიტეტში და რომელსაც ადგილობრივთა აღნიშვნით ხშირი კომუნიკაცია აქვს ადგილობრივ მოსახლეობასთან. დაბალია იმ რესპოდენტთა (2) რაოდენობა (დიაგრამა N2), რომლებსაც არ აქვთ ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ, მაგრამ აქვე უნდა აღინიშნოს რომ ინფორმაციის არ

მქონე რესპოდენტების განცხადებით, ისინი კარგად იცნობენ საპროექტო ტერიტორიას და მიესალმებიან აღნიშნულ ტერიტორიაზე ახალი მსხვილი ინვესტიციის განხორციელებას. რესპოდენტების აღნიშვნით ქობულეთის არქიტექტურულ განვითარებას ბოლო წლების განმავლობაში შეუქცევადი სახე მიეცა და აქედან გამომდინარე მათ არ უკვირთ მსგავსი ტიპის მასშტაბური პროექტების წამოწყება. ამას ემატება ის ფაქტი, რომ რომ საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად ბოლო პერიოდში განხორციელდა საკმაოდ მასშტაბური ინვესტიცია და შეიქმნა ტურისტული და დასასვენებელი ინფრასტრუქტურა, აქედან გამომდინარე, მოსახლეობაში არსებობდა მოლოდინები, რომ აღნიშნული ტერიტორიების ინფრასტრუქტურული განვითარება გაგრძელდებოდა.

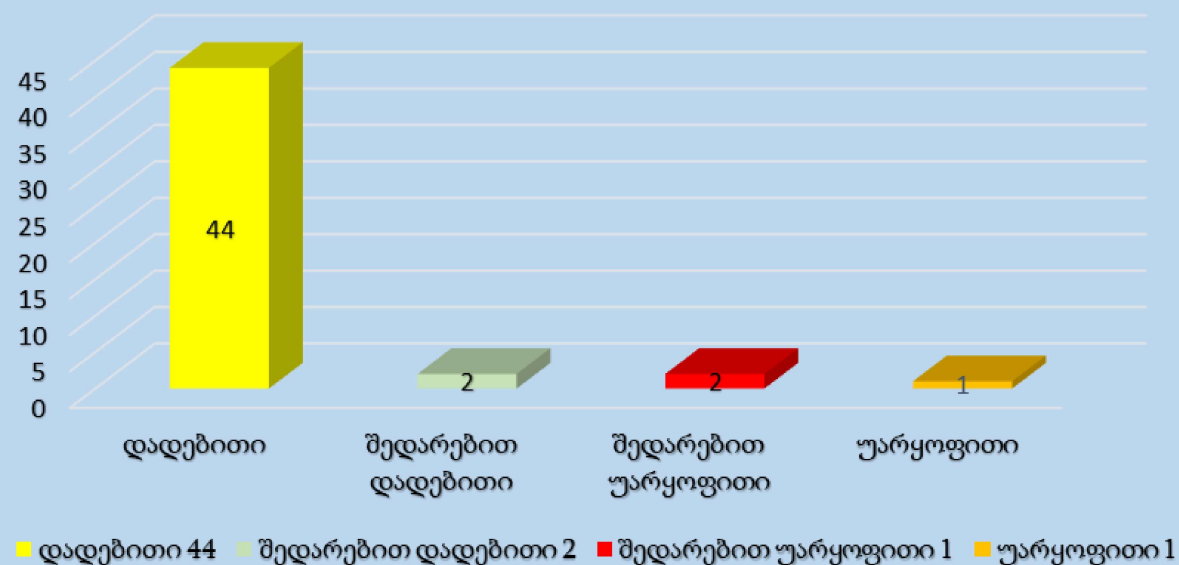


ინფორმირებულობის საკითხის შეჯამებისას შეიძლება ითქვას - ინფორმაციის საჯაროობისა და გახსნილობიდან გამომდინარე მოსახლეობის ინფორმირების ხარისხი მაღალია.

გამოკითხულთა უმრავლესობას მოსწონს აღნიშნულ უბანში ცხოვრება, თვლიან, რომ მათთვის აქ ხელსაყრელი და კომფორტული გარემოა საცხოვრებლად. რესპოდენტთა დიდი ნაწილი დაბადებიდან აღნიშნული უბნის მკვიდრია, ხოლო ნაწილი მრავალი წელია კონკრეტულ აქ ცხოვრობს. მათი მონათხრობით საცხოვრებელი უბნის იერსახე, მუნიციპალური პროექტების და კერძო ინვესტიციების განხორციელებიდან გამომდინარე, ბოლო წლების განმავლობაში საგრძნობლად გაუმჯობესდა, ხოლო კერძო ინვესტიციების ნაწილში ეს ტენდენცია მზარდია, რამაც მრავლად გააჩინა და სამომავლოდ გააჩენს უფრო მეტ განთავსების ადგილებს, საზოგადოებრივ სივრცეებს და თავის მხრივ სამომავლოდ უფრო გაზრდის ადგილობრივთა დასაქმების მაჩვენებელს. ინვესტიციების ძირითადი ნაწილი მოდის მომსახურების სექტორზე, დასაქმების მაჩვენებელიც განსაკუთრებულად მაღალი მომსახურების სფეროშია. რესპოდენტების განმარტებით ასევე აღსანიშნია ბოლო წლების განმავლობაში ტურისტული ნაკადების საკმაოდ მატება. ამას ადგილობრივი მოსახლეობა უკვაშირებს ინფრასტრუქტურის მოწესრიგებასა და ბოლო წლებში

განხორციელებულ კერძო მასშტაბურ ინვესტიციებს მომსახურების სფეროში, რამაც ქართველ საზოგადოებასა და უცხოელ ვიზიტორ - დამსვენებლებში უფრო მეტი ინტერესი გააჩინა მოცემული ტერიტორიის მიმართ. ამ ყოველივემ კი თავის მხრივ ეკონომიკური და სოციალური სარგებელი მოუტანა ადგილობრივ მოსახლეობას. დამატებით ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარებამ დასახლებაში გამოიწვია მსხვილი მუნიციპალური პროექტების განხორციელება, როგორც არის ახალი გზების დაგება, წყლის სისტემების მოწესრიგება და მრავალი სხვა მუნიციპალური პროექტი. აქედან გამომდინარე გამოკითხული რესპოდენტები მიესალმებიან კერძო ინვესტიციების განხორციელებას მათი საცხოვრებლების სიახლოვეს. მიუხედავად იმისა, რომ ქობულეთში, საპროექტო ტერიტორიის ახლოს, იმავე დასახლებაში უკვე აშენდა, მოეწყო და განვითარდა ტურისტული და დასასვენებელი ინფრასტრუქტურა, მაინც მრავლად დარჩა ტერიტორიები, რომელთა იერსახეც სრულიად შეუსაბამოა იმ სამშენებლო თუ მუნიციპალური პროექტების ფონზე რომლებიც ბოლო პერიოდში განხორციელდა მუნიციპალიტეტის კონკრეტულ დასახლებაში. ადგილობრივი მოსახლეობის განმარტებით თუ სწორად მოხდება მათ დასახლებაში გამოუყენებელი და არამარტო გამოუყენებელი ტერიტორიების ათვისება, ასეთ შემთხვევაში მათი დასახლება შესაძლებელია ქალაქ ქობულეთში ტურისტული თვალსაზრისით ერთ-ერთი ყველაზე მოთხოვნადი გახდეს, პროექტების თანამედროვეობის და მასშტაბურობის ხარჯზე. ადგილობრივი მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ ბოლო წლებში საინვესტიციო ინტერესი აღნიშნული და მიმდებარე ტერიტორიების მიმართ საგრძნობლად გაზრდილია (ამის მიზეზად ახლომდებარე ტერიტორიებზე უკვე განხორციელებულ ინვესტიციები სახელდება), მიმდებარედ უკვე განხორციელებულმა ინვესტიციებმა კი უბანი ბევრად მიმზიდველი და მოთხოვნადი გახადა ბაზარზე, როგორც საინვესტიციოდ ისე დასახლების მხრივ. 46 გამოკითხული ბოლო წლების განმავლობაში განხორციელებულ ინვესტიციებს დადებითად აფასებს, რადგან საცხოვრებელი უბანი გახდა ბევრად პრესტიჟული, გაიზარდა ადგილობრივთა დასაქმების მაჩვენებელი და შესაბამისად შემოსავლები (ძირითადად ახალი ტურისტული ობიექტების აშენების ხარჯზე), განხორციელდა მსხვილი ინფრასტრუქტურული პროექტები, რამაც გამოიწვია მომსახურების სფეროს განვითარება ტურისტულ და სხვა ბიზნეს სექტორში, აქედან გამომდინარე კითხვაზე- **როგორ აფასებთ თქვენს უბანში ახალი სასტუმრო ტიპის აპარტამენტების მშენებლობას**, დადებით შეფასება მისცა 44(91.66%) რესპოდენტმა, შედარებით დადებითი შეფასება 2(4.16%) რესპოდენტმა, შედარებით უარყოფითი შეფასება 1(2.08%) რესპოდენტმა, ხოლო გამოკითხულთაგან 1(2.08%) რესპოდენტი უარყოფითად აფასებს უბანში ახალ დიდ მშენებლობას.

დიაგრამა 3
დადებითობის მაჩვენებელი



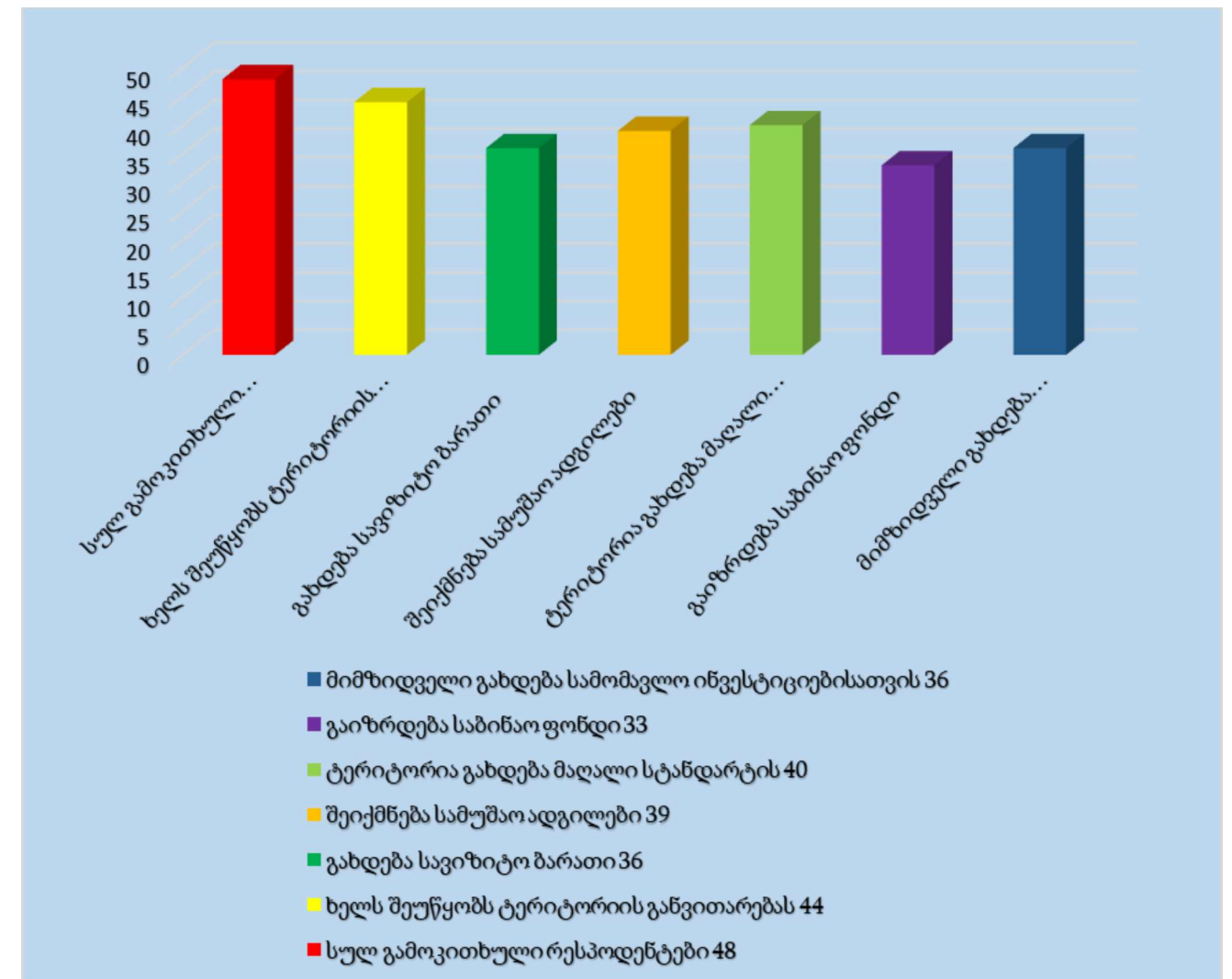
გამოკითხული რესპოდენტების მოსაზრებით ქალაქ ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა ხელს შეუწყობს ტერიტორია გახადოს უფრო თანამედროვე, პრესტიჟული, მოთხოვნადი უძრავი ქონების ბაზარზე, ტერიტორია გახდეს უფრო მიმზიდველი, გაზარდოს საბინაო თუ საწოლ ფონდი, შეიქმნას უკეთესი საინვესტიციო გარემო და გაჩნდეს მეტი სამუშაო ადგილი, შესაბამისად გაუმჯობესდეს ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობა.

48 გამოკითხულიდან 46 რესპოდენტი მიესალმება ახალ მშენებლობას რადგან:
(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

- ა) ის ხელს შეუწყობს აღნიშნული ტერიტორიის განვითარებას - 44 რესპოდენტი;
- ბ) ის გახდება ქალაქის/დასახლების სავიზიტო ბარათი - 36 რესპოდენტი;
- გ) შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები - 39 რესპოდენტი;
- დ) ტერიტორია დასახლდება და გახდება მაღალი სტანდარტების - 40 რესპოდენტი;
- ე) ხელს შეუწყობს საბინაო/საწოლ ფონდის გაზრდას - 33;
- ვ) ტერიტორია უფრო მიმზიდველი გახდება სამომავლო ინვესტიციებისათვის - 36.

პასუხებიდან გამომდინარე, მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობის ცვალებადობის განსაზღვრა კონკრეტული ინვესტიციის განხორციელების ფონზე შესაძლებელია შეუქცევად პროცესად მივიჩნიოთ, ვინაიდან მშენებლობის მომხრე რესპოდენტების უმრავლესობა მინიმუმ ერთ დადებით

მხარეს ასახელებს რაც შეიძლება ინვესტიციამ გამოიწვიოს კონკრეტულად მათთვის ან დასახლებაში მცხოვრები მოსახლეობისათვის, რაც მთლიანობაში გამოკითხულ რესპოდენტთა რაოდენობასთან მიმართებაში გრაფიკულად შემდეგნაირად გამოისახება;



რესპოდენტთა ის ნაწილი, რომელიც ეწინააღმდეგება ახალი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობას თვლიან, რომ:
(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

- ა) დაამახინჯებს გარემოს იერსახეს - 1 რესპოდენტი.
- ბ) სხვა პასუხი - 1 რესპოდენტი

უნდა აღინიშნოს, რომ სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების აშენების მოწინააღმდეგე რესპოდენტების ნაწილის ძირითადი განწყობა პასუხებიდან გამომდინარე არა კონკრეტული პროექტის წინააღმდეგ არამედ უფრო ზოგადი ხასიათის იყო. ისინი აღნიშნავენ, საპროექტო და მისი მიმდებარე ტერიტორიები გასულ საუკუნეში სასოფლო სამეურნეო სავარგულები იყო, ზოგადად დასახლება უფრო სოფლის ტიპის იყო და არა ქალაქის და იმ პერიოდში ადგილობრივებისათვის ცხოვრება უფრო მარტივი და სასიამოვნო იყო, და ნაცვლად ქალაქური და ტურისტული ინფრასტრუქტურისა უკეთესი იქნება თუ სასოფლო სამეურნეო ინფრასტრუქტურის განვითარება მოხდება.

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

კვლევის თანახმად მოსახლეობის რეკომენდაციები და სურვილებია: მშენებლობის დროს ყურადღება მიექცეს ტერიტორიის დანაგვიანებისაგან, სამშენებლო მტვრისაგან, მშენებლობისაგან გამოწვეული ხმაურისაგან მიმდებარე ტერიტორიის დაცვას, მშენებლობის ვადებში დასრულებას, სასტუმროს ტიპის აპარტამენტები უნდა აკმაყოფილებდეს ყველა დადგენილ სტანდარტსა და ნორმას, ასევე კომპანიამ სამუშაოებისას უნდა დაიცვას უსაფრთხოების ყველა წესი, ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს ისეთი საზოგადოებრივი ობიექტები, რომლებიც სამომავლოდ არ გამოიწვევენ ხმაურს. პროექტის მიმდინარეობისას ადგილობრივ მოსახლეობას უნდა ქონდეს დასაქმების საშუალება. მიწის ნაკვეთზე უნდა მოეწყოს მწვანე ადგილები, აუცილებელია საპარკინგე სივრცე და შესაბამისი საპარკინგე ინფრასტრუქტურა.

კვლევა ცხადყოფს, რომ დაგეგმილი მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ქალაქ ქობულეთში, მცხოვრებ მოსახლეობაში მოქალაქეთა უმრავლესობა მიესალმება სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობას და კონკრეტულ ტერიტორიაზე თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობების განთავსებას, რაც ხელს შეუწყობს მოქალაქეთა და ვიზიტორთა ღირსეული საცხოვრებელი და დასასვენებელი გარემოს შექმნას, სამომავლოდ გაზრდის ტერიტორიის პრესტიჟს, გაზრდის ფასს უძრავ ქონებაზე (რაც ძალიან მნიშვნელოვანია სამშენებლო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობისათვის, რადგან გარკვეული ნაწილი განიხილავს სამომავლოდ ინვესტორებთან თანამშრომლობას ბოლო დროინდელი სამშენებლო ტენდენციებიდან გამომდინარე), განავითარებს მუნიციპალურ სერვისებს, შექმნის ადგილობრივი მოსახლეობისათვის მეტ სამუშაო ადგილს, ტერიტორიას უფრო მიმზიდველს გახდის სამომავლო ინვესტიციებისათვის, გაზრდის საბინაო და საწოლ ფონდს, რაც საბოლოო ჯამში დადებითად აისახება ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ პირობებზე და ეკონომიკურ კეთილდღეობაზე, შექმნის დამატებით საზოგადოებრივ სივრცეებს და მოსახლეობის განწყობაზე იმოქმედებს დადებითად. საპროექტო ტერიტორიაზე ამ დროისათვის ვხვდებით ცარიელ მოუწესრიგებელ შემოსაზღვრულ ტერიტორიას, ამასთანავე იგი მდებარეობს ახალი ტურისტული ლოკაციის და ახალი დასასვენებელი ადგილის გვერდით, რაც ვიზიტორებისათვის და დამსვენებლებისათვის ხშირად უკმაყოფილების საგანი გამხდარა. საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება თანამედროვე პრესტიჟული სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა, რაც შეცვლის არა მხოლოდ სამშენებლო ტერიტორიის, არამედ სრულიად უბნის და დასახლების ვიზუალურ მხარეს და იგი გახდება ბევრად უფრო პრესტიჟული, თანამედროვე და მიმზიდველი ვიდრე ის დღესაა. რესპოდენტები ხშირად აღნიშნავენ, რომ მსგავსი მასშტაბური ინფრასტრუქტურული პროექტი მუნიციპალიტეტს დაეხმარება განვითარებაში, საგრძნობლად მოიმატებს ადგილობრივთა დასაქმების დონე არამხოლოდ ახლომდებარე დასახლებაში მცხოვრებ მოსახლეობაში, არამედ მიმდებარე სოფლებში მაცხოვრებლებშიც, ვინაიდან მსგავსი მსასშტაბის ინვესტიციის განხორციელებასა და შემდგომ გამართულ ექსპლუატაციას თანამშრომელთა გარკვეული რაოდენობა სჭირდება, აქამდე მახლობლად განხორციელებულ ინვესტიციებშიც დასაქმებულთა დიდი წილი სწორად ადგილობრივი და მიმდებარე სოფლებში მცხოვრები მოსახლეობა იყო. მოსახლეობისაგან მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ კონკრეტული მშენებლობა აღნიშნული უბნისთვის შესაძლებელია ასევე გახდეს დასახლების სავიზიტო ბარათი და

ეკონომიკური მდგრადობისა და განვითარების ერთგვარი მასტიმულირებელი ფაქტორი, დამატებით გამოიწვიოს უბანში ახალი ინვესტიციების მოზიდვა, რასაც ადგილობრივი მოსახლეობის დიდი ნაწილი მიესალმება და არაერთხელ დააფიქსირეს გამოკითვის მსვლელობისას, რომ მათ უბანში განხორციელებული ყოველი ახალი მსგავსი გრანდიოზული ინფრასტრუქტურული პროექტი იძლევა შესაძლებლობას ადგილობრივმა ნახოს ეკონომიკური სარგებელი. რესპოდენტების უმრავლესობა მიიჩნევს რომ აღნიშნულ უბანში მშენებლობის მაქსიმალური ხელშეწყობა უნდა მოხდეს, რადგან ეს ერთდროულად იმოქმედებს რამოდენიმე მნიშვნელოვან ფაქტორზე, როგორებიცაა მაგალითად ადგილობრივი მოსახლეობის ეკონომიკური კეთილდღეობა, ქალაქის კონკრეტული მონაკვეთის ურბანული და არქიტექტურული განვითარება, ასევე უძრავ ქონების ბაზარზე უფრო მეტი ინტერესი ადგილობრივი ობიექტების მიმართ, რაც გამოიწვევს მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის კუთვნილ უძრავ ქონებაზე ფასის მატებას და რაც ყველაზე მთავარია ადგილობრივებისათვის, უფრო მეტი ტურისტისა და ვიზიტორის მოზიდვა მათ დასახლებაში არა მხოლოდ ზაფხულის არამედ წლის სხვა პერიოდებში.

შეადგინა:

სოციოლოგი ლაშა მიქელაძე



ქალაქ ქობულეთში, დავით მესხიძის ქუჩაზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.21.131) დაგეგმილია სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ქალაქ ქობულეთის მაცხოვრებელთა, ინტერეს ჯგუფის მოსაზრებების დაზუსტებისათვის გთხოვთ მიიღოთ მონაწილეობა სოციოლოგიურ გამოკითხვაში.

გამოკითხვა ანონიმურია და თქვენი პირადი მონაცემები არ იქნება გაჟღერებული.

ზოგადი ნაწილი

სახელი:

გვარი:

მისამართი:

სქესი:

- 1. მდედრობითი
- 2. მამრობითი

თქვენი ასაკი:

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

განათლება:

- ა) უმაღლესი
- ბ) სტუდენტი
- გ) საშუალო

სამუშაო ადგილი:

- ა) დასაქმებული
- ბ) თვითდასაქმებული
- გ) დროებით უმუშევარი
- დ) პენსიონერი

G1.1

მოგწონთ თუ არა ეს უბანი:

- ა) დიახ
- ბ) არა

G1.2

რამდენად კომფორტული გარემოა საცხოვრებლად თქვენთვის და თქვენი ოჯახისათვის ამ უბანში:

- ა) კომფორტულია
- ბ) არ არის კომფორტული
- გ) არ მიფიქრია ამაზე

G1.3

თქვენი აზრით უბნის იერსახე ბოლო წლების განმავლობაში:

- ა) გაუმჯობესდა
- ბ) გაუარესდა
- გ) იგივე დარჩა

G1.4

გსმენიათ თუ მოცემულ უბანში/თქვენს უბანში დაგეგმილი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობის შესახებ:

- ა) დიახ
- ბ) არა

G1.5

დაასახელეთ წყარო საიდანაც გაიგეთ დაგეგმილი მშენებლობის დაწყების შესახებ:

- ა) პრესა
- ბ) ტელევიზია
- გ) ინტერნეტი
- დ) ნაცნობ-მეგობრები
- ე) საინფორმაციო დაფა
- ვ) ინვესტორი
- ზ) არ მსმენია

G1.6

როგორ აფასებთ ახალი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობას:

- ა) დადებითად
- ბ) უფრო დადებითად
- გ) უარყოფითად
- დ) უფრო უარყოფითად
- ე) მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.7

მიზანშეწონილად მიგაჩნიათ თუ არა აღნიშნულ ტერიტორიაზე ახალი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა:

- ა)დიახ
- ბ)არა
- გ)მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.8

სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობას ვემხრობი რადგან:

(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

- ა) ის ხელს შეუწყობს აღნიშნული ტერიტორიის განვითარებას
- ბ) ის გახდება ქალაქის/დასახლების სავიზიტო ბარათი
- გ) შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები
- დ) ტერიტორია მჭიდროდ დასახლდება და გახდება მაღალი სტანდარტების
- ე) ხელს შეუწყობს საბინაო/საწოლ ფონდის გაზრდას
- ვ) ტერიტორია უფრო მიმზიდველი გახდება ეკონომიკური საქმიანობისათვის
- ზ) მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.9

სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობას არ ვემხრობი რადგან:

(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

- ა) დაამახინჯებს გარემოს იერსახეს
- ბ) არ იქნება ხელმისაწვდომი ადგილობრივი მოსახლეობისათვის
- გ) გაუარესდება ტერიტორიაზე საცხოვრებელი პირობები
- დ) მიჭირს პასუხის გაცემა
- ე) სხვა

G1.10

თქვენი აზრით რა უნდა გაითვალისწინონ მშენებლებმა სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობისას:

(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

- ა) დასასვენებელი ზონების მოწყობა
- ბ) საბავშვო ზონა
- გ) მწვანე ზონა
- დ) საპარკინგე ადგილები
- ე) საერთო საზოგადოებრივი ტერიტორიები
- ვ) სხვა

G1.11

ახალი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების აშენებით, ხედავთ თუ არა სამომავლოდ დადებით დინამიკას თქვენი ქალაქის განვითარებაში:

- ა) დიახ
- ბ) არა
- გ) მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.12

თქვენი აზრით აღნიშნულ ტერიტორიაზე ახალი მშენებლობა:

(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

- ა) მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას გარემოზე
- ბ) არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას გარემოზე
- გ) მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე
- დ) არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე
- ე) მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას საგზაო მოძრაობაზე
- ვ) არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას საგზაო მოძრაობაზე
- ზ) მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას მიმდებარე ტერიტორიებზე
- თ) არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას მიმდებარე ტერიტორიებზე
- ი) მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.13

თქვენი აზრით ახალი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა მოახდენს თუ არა გავლენას სამომავლო ინვესტიციების მოზიდვის თვალსაზრისით:

- ა) აუცილებლად მოახდენს
- ბ) შეიძლება მოახდინოს
- გ) ნაკლებად მოახდენს
- დ) არ მოახდენს
- ე) მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.14

თქვენი აზრით ახალი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა გაზრდის თუ არა საბინაო/საწოლ ფონდს კონკრეტულ უბანში?

- ა) აუცილებლად გაზრდის
- ბ) შეიძლება გაზარდოს
- გ) ნაკლებად გაზრდის
- დ) არ გაზრდის
- ე) მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.15

თქვენი აზრით ახალი სასტუმროს ტიპის აპარტამენტების მშენებლობა მოახდენს თუ არა დადებით გავლენას კონკრეტულ უბანში მაცხოვრებელთა სოციალურ მდგომარეობაზე:

- ა) მოახდენს, რადგან შეიქმნება მეტი სამუშაო ადგილი სადაც დასაქმდება ადგილობრივი მოსახლეობა
- ბ) მოახდენს, რადგან გაუმჯობესდება ეკონომიკური გარემო
- გ) მოახდენს, რადგან გაიზრდება საბნაო/საწოლ ფონდი
- დ) არ მოახდენს არავითარ შემთხვევაში
- ე) მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.16

თქვენი აზრით ქალაქში უნდა აშენდეს თუ არა მსგავსი ტიპის პროექტები:

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

ინტერვიუერი - ლაშა მიქელაძე