განაშენიანების დეტალური გეგმა

სასტუმროს ტიპის აპარტოტელი

ქალაქი ქობულეთი, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90, N90-ის მიმდებარედ.

გეგმარებითი ერთეული: ს.კ.20.42.09.409, 20.46.01.669.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი: ს.კ.20.42.09.409.

დამკვეთი: შპს ,, ბამბუ ბიჩ ციხისძირი“ (ს/ნ 405765104).

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ვაკის რაიონი, თამარაშვილის ქუჩა N32ა.

ქობულეთი,
2026 წელი

სატიტულო გვერდი

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

დაინტერესებული პირი: შპს ,, ზამბუ ბიჩ ციხისძირი“ (ს/ნ 405765104), მისამართი: ქალაქი თბილისი, ვაკის რაიონი, თამარაშვილის ქუჩა N32ა.

მიმწოდებელი: შპს ,, ზამბუ ბიჩ ციხისძირი“ (ს/ნ 405765104), მისამართი: ქალაქი თბილისი, ვაკის რაიონი, თამარაშვილის ქუჩა N32ა.

საფუძველი: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2026 წლის 16 აპრილის №ბ114.114261061 ბრძანება „ქ. ქობულეთში, აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.09.409) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

დოკუმენტზე მუშაობდნენ:

ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი

გოგიტა შაინიძე - ფიზიკური გეოგრაფიის მაგისტრი, ტოპოგრაფი

ნოდარ ლამპარაძე - ინჟინერ-გეოლოგი

გია ბოლქვაძე - ბიოლოგიის დოქტორი

თემურ ვასაძე - ბიოლოგიის დოქტორი

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 31

5. ტექსტური ნაწილი - ანოტაცია 40

6. გრაფიკული ნაწილი 51

6.1. განაშენიანების დეტალური გეგმის რუკა 51

6.2. საბაზისო რუკა 52

6.3. სიტუაციური რუკა 53

6.4. საზღვრების რუკა 54

6.5. საკუთრების ანალიზი 55

6.6. მიწის ფუნქციური დანიშნულება 56

6.7. გენერალური გეგმა 57

6.8. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა 58

6.9. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა 60

6.10. ტერიტორიის მიჯნის ზონების გეგმა 64

6.11. განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი 65

6.12. განაშენიანების ვიზუალიზაცია 66

7. გამოყენებული დოკუმენტები 68

8. დანართები 69

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 ნაკვეთებზე (ს.კ. 20.42.09.409, 20.46.01.669) 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) დაგეგმარება – სივრცის დაგეგმარება (პროექტირება);
7) დაგეგმვა – სივრცითი განვითარების დაგეგმვა და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვა;
8) კვლევა – ხელშეკრულების ფარგლებში წინამდებარე დოკუმენტით განსაზღვრული პირობებით, მიმწოდებლის მიერ ჩატარებული გეგმების შემუშავებისთვის საჭირო მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევა;
9) კოდექსი – „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი (N3213-რს, 2019 წ);
10) მერია – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია;
11) მთავრობა – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა;
12) საკრებულო – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
13) სამინისტრო – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო;
14) სამსახური – მერიის არქიტექტურისა და სივრცითი მოწყობის სამსახური;
15) სანაპირო ზოლი – შავი ზღვის სანაპირო ზოლი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გასწვრივ;
16) საჯარო რეესტრი – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;21) სგშ – გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება;
17) სნდწ – სამშენებლო ნორმები და წესები;
18) 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) დენდროლოგია — მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტაქსონომია და აღნუსხვა, მათი სარგებლიანობის და გამოყენების საჭიროების დადგენის მიზნით;
3) დრონი — ახლო მანძილის დისტანციური ზონდირებისთვის განკუთვნილი საფრენი მოწყობილობა;
4) ესთეტიკური პარამეტრები — შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური წყობის განმსაზღვრელი მახასიათებლების ერთობლიობა, რომელიც და რომლის მაჩვენებლებიც დგინდება განაშენიანების მართვის რეგლამენტით, დაგეგმვის მიზნების და/ან დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისად;
5) ვიზუალიზაცია — დაგეგმილი თუ დაგეგმარებული წარმოსახვითი ფიზიკური გარემოს სხვადასხვა კომპიუტერული გრაფიკის გამოყენებით შექმნილი გრაფიკული გამოსახულება (სურათი, დიაგრამა და/ან ანიმაცია);
6) 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;
7) 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;
8) კოსმოფოტო — სატელიტური გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
9) ლიმიტაცია — გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებმაც დაგეგმვის მიზნების ფორმირებისას ინტერესთა შეჯერების პროცესი შეზღუდოს ან შეუძლებელი გახადოს;
10) მაკომპენსირებელი ღონისძიება — კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული ღონისძიება, რომელიც აუცილებელია ძირითადი დებულებებით დადგენილი $კ^1/კ^2$ ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისას.

11) 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;
12) ორთოფოტოგადაღება — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ- ან წვრილ-მასშტაბიანი ფოტოსურათი, რომელიც დისტანციური ზონდირების მეთოდით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;
13) საბაზისო რუკა — გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, ტერიტორიის სივრცითი
14) განვითარებისა და ფიზიკური გარემოს ფორმირების, მათ შორის მიწათდაფარულობის (არსებული სურათის) ამსახველი, დაგეგმარების საბაზისო <u>დოკუმენტი</u>, რომელიც მზადდება <u>ციფრული</u> (ინტეგრირებული საინფორმაციო სისტემაში) და/ან <u>ბეჭდური</u> (კარტოგრაფიული გეგმის/რუკის) სახით;
15) საზოგადოებრივი სივრცე — განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, გზა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, ხეივანი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები და/ან მიწის ნაკვეთები, რომლებიც განკუთვნილია ან გადაცემულია საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის, მათ შორის საჯარო სერვიტუტის გამოყენებით;
16) 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 დეტალური გეგმის შეფასებისას, მერის/სამსახურის გადაწყვეტილებით;
17) საკოორდინატო ბადე — მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური ნიშნულების ერთობლიობა (WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში), გამოსახული ორთოგონალურ ბადეზე;
18) სამშენებლო პოტენციალი — ტერიტორიის განაშენიანებისა ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დროს, განაშენიანების მართვის რეგლამენტით მათთვის დადგენილი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა;
19) 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;
20) 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;
21) უფლებრივი გარემო — საქართველოს ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით დადგენილი უფლებების ერთობლიობა, მათ შორის გამოხატული რეგლამენტებში, რეჟიმებში, ვალდებულებებში, საჯარო თუ კერძო ინტერესებში;
22) ფიზიკური გარემო — ბუნებრივი გარემოსა და კულტურული (ანთროპოგენური) გარემოს ერთობლიობა;
23) ფოტოფიქსაცია — ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს ასახვა ფოტოგადაღების მეთოდით,კონკრეტულ დროში მისი მდგომარეობის დაფიქსირების მიზნით;
24) 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.
25) 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

წინამდებარე დაგეგმვის - განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ტაქსონომიური დონე იერარქიულად წარმოადგენს ქვედა დონეს და მიეკუთვნება ქალაქთმშენებლობის გეგმებს.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი"-ს მე-11 მუხლის შესაბამისად, განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი წარმოდგენილია გრაფიკული და ტექსტური ფორმით. გდგ-ს, როგორც ქვედა ტაქსონომიური დონის გეგმისათვის, გრაფიკული ნაწილი არის ძირითადი და ტექსტური ნაწილი – მისი დამხმარე.

განაშენიანების დეტალური გეგმა შემუშავებულია „ქ. ქობულეთში, აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.09.409) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე" ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2026 წლის 16 აპრილის Nბ114.114261061 ბრძანების საფუძველზე.

განაშენიანების დეტალური გეგმა წარმოადგენს ტერიტორიის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვის სახელმძღვანელო დოკუმენტს. განაშენიანების დეტალური გეგმის მოქმედების არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მშენებლობა ნებადართულია ამ გეგმის შესაბამისად. განაშენიანების დეტალური გეგმა არის მშენებლობის ნებართვის გაცემის ძირითადი საფუძველი. იმ შემთხვევაში, თუ გდგ-ს სისტემური რევიზიისას დღის წესრიგში დადგა განვითარების ხედვის ცვლილების საკითხი, აუცილებელია გდგ-ს შემუშავება ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით. განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის ინიცირების უფლება აქვს შესაბამის ინიციატორს, ასევე მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ან სხვა ნებისმიერ პირს, შესაბამისი დასაბუთების წარდგენის საფუძველზე. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობით გეგმებში ცვლილება შეიტანება ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით.

განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგენილია შემდეგი ასპექტების 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;
- 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.

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 ტეკნიკა 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 12-14	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 14	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 14	დარგობრივი გეგმის/კანონმდებლობის შესაბამისად. დამატებით საველე ვერიფიცირება.	ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი
1.7.	ეკოლოგია	• ჰაერის, წყლის, ნიადაგის მდგომარეობა, აკუსტიკური რეჟიმი; ბუნებრივი რესურსების გამოყენება; ნარჩენების მართვა.	ეკოლოგიის კვლევის ანგარიში იხ. გვერდი 14-17	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 17	დავალება მოსამზადებელი კვლევის ჩატარებაზე.	ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი
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 17-18	დასაშვებია საჯარო რეესტრის ან სხვა ნებისმიერი თავისუფალი რესურსის გამოყენება და/ან შეთავსება.	ნიკოლოზ კელაურიძე - 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 18	მიწათდაფარულობა	ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი
1.11.	ნაშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	იხ. გვერდი 18	მიწათდაფარულობა	გოგიტა შაინიძე - ფიზიკური გეოგრაფიის მაგისტრი, ტოპოგრაფი
1.12.	უშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი	კვ.კმ / ჰა / კვ.მ	იხ. გვერდი 19	მიწათდაფარულობა	გოგიტა შაინიძე - ფიზიკური გეოგრაფიის მაგისტრი, ტოპოგრაფი
1.13.	საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე	ბინა ტერიტორიაზე (ბ/ჰა)	იხ. გვერდი 19	საველე კვლევა	ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი
1.14.	განაშენიანების სტრუქტურისა და ფუნქციური დანიშნულების კვლევა	კოდექსის 41-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 19-25	საველე კვლევა	ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი
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 მდგომარეობა; • 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 25-26	საველე კვლევა	ბიძინა ბიბილეიშვილი - ავტომობილების და საავტომობილო მეურნეობის ინჟინერი
2.2.	საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	მომარაგების და/ან არინების ქსელი, იდენტიფიცირებული სახეობის მიხედვით (წყალმომარაგება და წყალარინება; ელექტრომომარაგება; ბუნებრივი აირით მომარაგება), ტაქსონომიური 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 26-30	საველე კვლევა	ირაკლი ბურჭულაძე - 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 31	საველე კვლევა	ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი

3.	სოციალურ-ეკონომიკური მონაცემები				
3.1.	მოსახლეობის რაოდენობა	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • მოსახლეობის რაოდენობის საშუალო მაჩვენებელი;	იხ. გვერდი 31	საქსტატი	ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი
3.2.	მოსახლეობის სიმჭიდროვე	• საერთო სიმჭიდროვე - ადამიანი გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორიაზე (კაცი/ჰა)	იხ. გვერდი 31	ანალიზის შედეგად	ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი

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 31-32	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 32	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 32	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 33-35	დარგობრივი კანონმდებლობა/ გეგმები	ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი
5.2.	დარგობრივი გეგმების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • გეგმის რეკვიზიტები; • შემზღუდავი პირობები/რეჟიმები. ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 33-35	დარგობრივი კანონმდებლობა/ გეგმები	ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი
5.3.	კანონების/ კანონქვემდებარე აქტების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • აქტის რეკვიზიტები; • ძირითადი პირობები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 33-35	დარგობრივი კანონმდებლობა/ გეგმები	ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი
5.4.	ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • ტექნიკური რეგლამენტების რეკვიზიტები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 33-35	დარგობრივი კანონმდებლობა/ გეგმები	ნიკოლოზ კელაურიძე - არქიტექტორი
6.	დაინტერესებულ პირთა მონაცემები				
6.1.	დაინტრერესებულ პირთა მოსაზრებები	ინდენტიფიცირება-ვერიფიცირების მინიმალური ელემენტებია: • მაცხოვრებლების ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებები; ტაქსონომიური დონის შესაბამისად.	იხ. გვერდი 35-39	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 38-39	სოციოლოგიური კვლევა, მათ შორის ინტერნეტ მეთოდით.	ლაშა მიქელაძე - სოციოლოგი

4.1. ფიზიკური გარემო

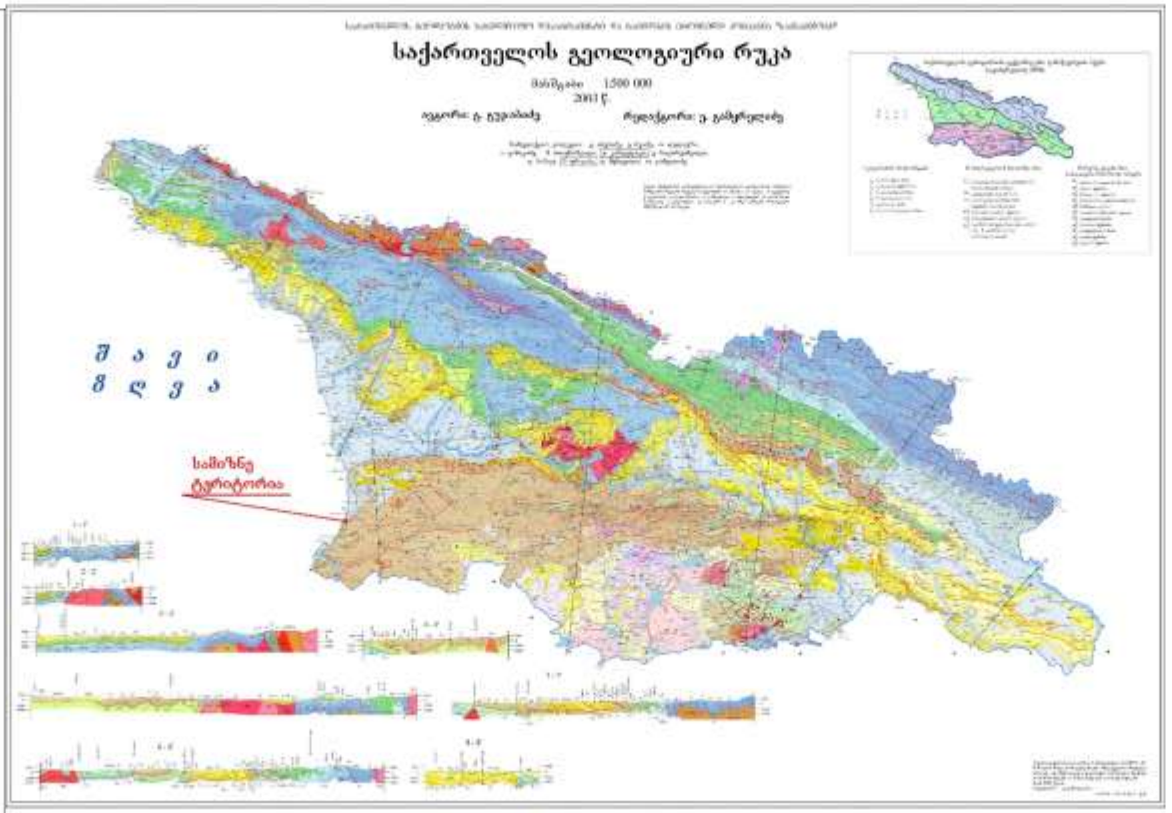
1. სივრცითი

1.1. ორთოფოტოფიქსაცია

გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 2 მიწის ნაკვეთს საკადასტრო კოდებით: 20.42.09.409, 20.46.01.669.

1.2. გეომორფოლოგია

გეომორფოლოგიურად სამშენებლო ტერიტორია მიეკუთვნება რეგიონალური ერთეულის, კოლხეთის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ ნაწილს, რომელიც წარმოდგენილია ვაკე რელიეფით. ტერიტორია მდებარეობს ზღვის სანაპიროსთან, პლაჟთან ახლოს.
ტერიტორია გეოლოგიურად აგებულია მეოთხეული ალუვიურ-ზღვიური გენეზისის კენჭნარ-ხრეშოვანი და ქვიშოვანი გრუნტებით.
უბნის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას ღებულობენ შემდეგი სახის გრუნტები, რომლის საფუძველზეც გამოიყო საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტები (სგე):
სგე (ფენა) 1 – კენჭნარი, ხრეშის და ქვიშის შემავსებლით. სიმძლავრე 6,0 მ-ია (დაძიებული). გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.
გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გამოვლინდა მიწის ზედაპირიდან 4,50-5,0 მ-ის სიღრმეზე.
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 კვლევები მოცემულია დანართებში.



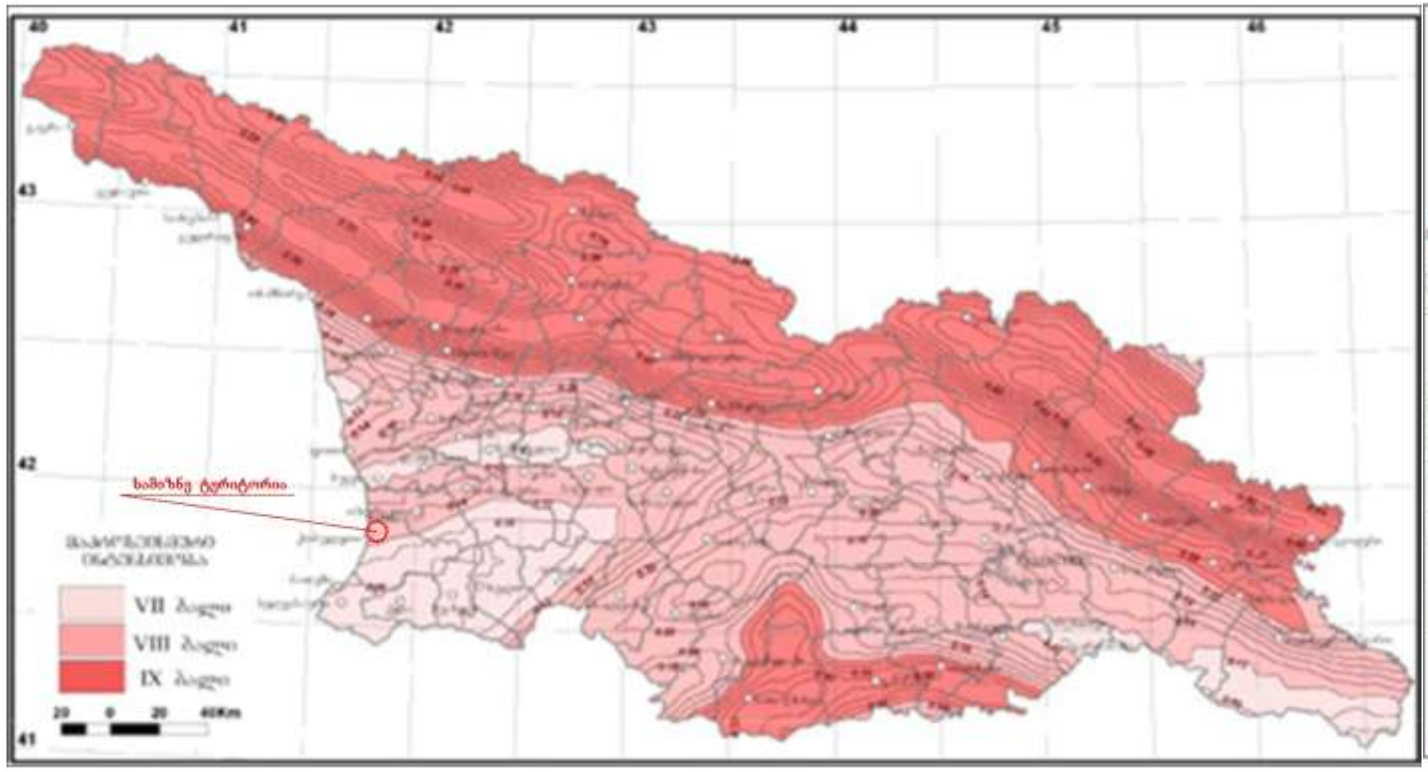
1.3. სეისმოლოგია

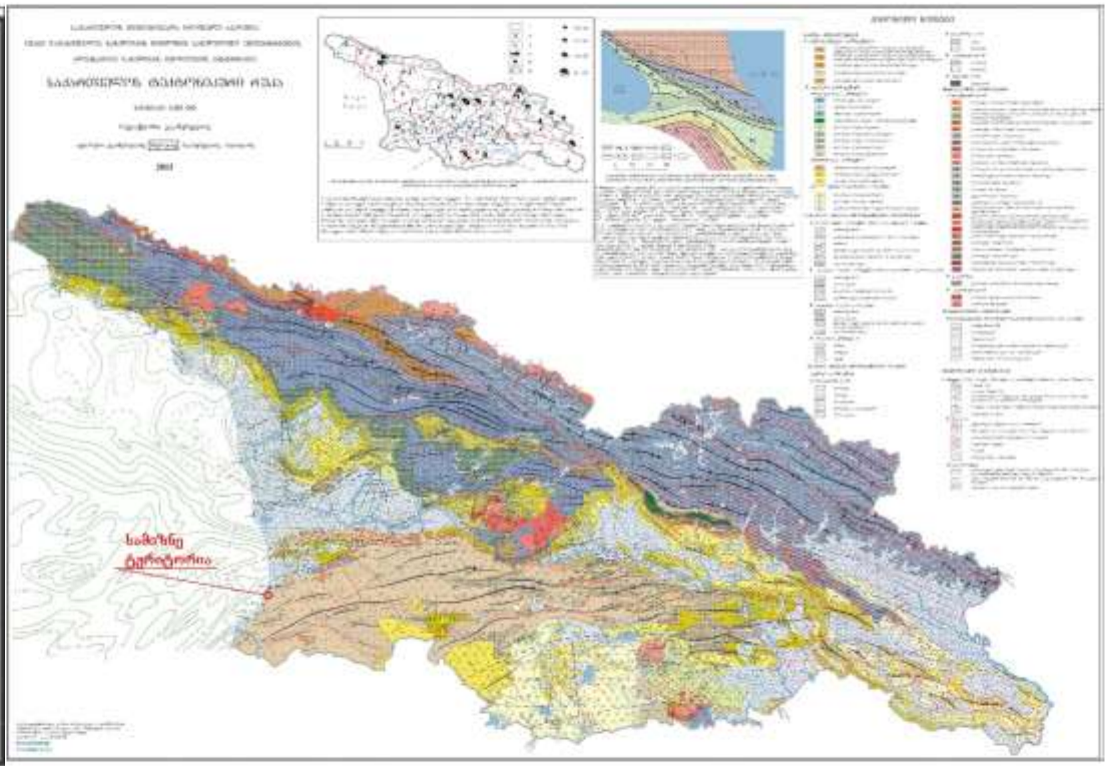
გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს 8 ბალიან ზონაში (ტექნიკური რეგლამენტი - ,,სეისმომედეგი მშენებლობა“, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილება).

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

სეისმიური საშიშროების რუკა - მაქსიმალურ ჰორიზონტალურ აჩქარებასა და ბალებში





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 შეფარდებითი 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 კპა;
თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი: 7.

სამშენებლო-კლიმატური დარაიონება

(ამონარიდი) ცხრილი 3

N	პუნქტების დასახელება	კლიმატური რაიონები და ქვერაიონები
1	2	3
144	ქობულეთი	IIIბ

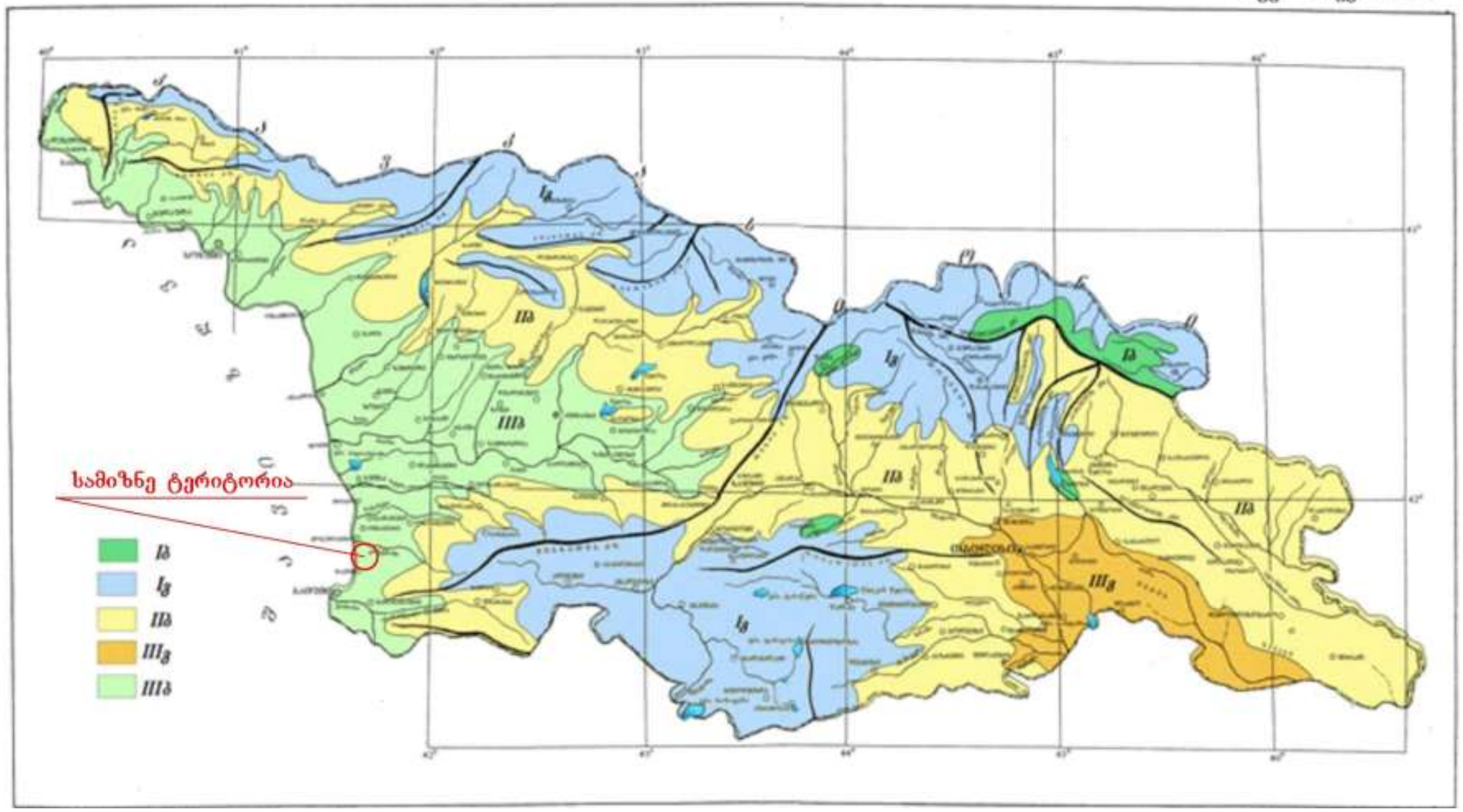
სამშენებლო-კლიმატური რაიონების მახასიათებლები

(ამონარიდი) ცხრილი 2

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

საქართველოს ტერიტორიის სამშენებლო კლიმატური დარაიონება

რუკა - სქემა № 1



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

ნალექების რაოდენობა

(ამონარიდი) ცხრილი 15

N	პუნქტების დასახელება	ნალექების რაოდენობა წელიწადში, მმ	ნალექების დღეღამური მაქსიმუმი, მმ
1	2	3	4
144	ქობულეთი	2352	240

თოვლის საფარი

(ამონარიდი) ცხრილი 17

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

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

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

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

გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ, სამხრეთით მდებარეობს პეტრას ციხის კომპლექსი.
შესაბამისი არქეოლოგიური კვლევა-ძიების ანგარიშები და არქიტექტურულ-ისტორიული კვლევა მოცემულია დანართებში.

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 (გეგმარებით ერთეულს ესაზღვრება მემედ აბაშიძის ქუჩა), 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.

ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლები

გარემოს კომპონენტებიდან, დაგეგმილი სამუშაოების მიმართ ერთერთი ყველაზე მგრძნობიარე რეცეპტორი წყლის გარემოა. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს შავი ზღვის სანაპიროს სიახლოვეს, ტერიტორიაზე გრუნტის წყლები, წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასებით მიწის არსებული ზედაპირიდან 4,50-5,0 მ-ის სიღრმეებზეა.
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 ეტაპზე 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.

ნიადაგი და გრუნტი

პროექტის განხორციელება ზემოქმედებას იქონიებს ნიადაგსა და გრუნტზე საინჟინრო ინფრასტრუქტურის, შენობა-ნაგებობების მოწყობის პერიოდში.
ნიადაგის ფენის 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 ფენის დასაწყობება განხორციელდება სათანადო პირობების დაცვით, საპროექტო ტერიტორიაზე (ან მიმდებარედ) გამოყოფილ სპეციალურ ადგილას. ნიადაგის 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 ვალდებულნი 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.

ემისიებისგან დაცვა: საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმით 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 ძარა გადაფარული იქნება შესაბამისი მასალით; სამშენებლო მასალების ამტვერების მაქსიმალურად შემცირების მიზნით ამტვერებადი სამშენებლო მასალების შენახვა/განთავსება განხორციელდება სათანადოდ შეფუთულ მდგომარეობაში ან/და დახურულ სივრცეში; მტვერწარმომქმნელი 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 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; მკაცრად გაკონტროლდება იმ სატვირთოების (ბეტონშემრევების) ადგილზე გარეცხვის ფაქტები, რომლებიც გამოყენებული იქნება ბეტონის სამუშაოებში; ბეტონმზიდი 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 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 ქობულეთში მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვება/გატანაზე პასუხისმგებელია ა(ა)იპ „ქობულეთის სანდასუფთავებას“. 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.

დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა

დენდროლოგიური მონაცემები დეტალურად აღწერილია შესაბამის დოკუმენტაციაში, რომელიც თან ერთვის გდგ-ს.

ბუნებრივი რესურსები და მათი გამოყენება

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

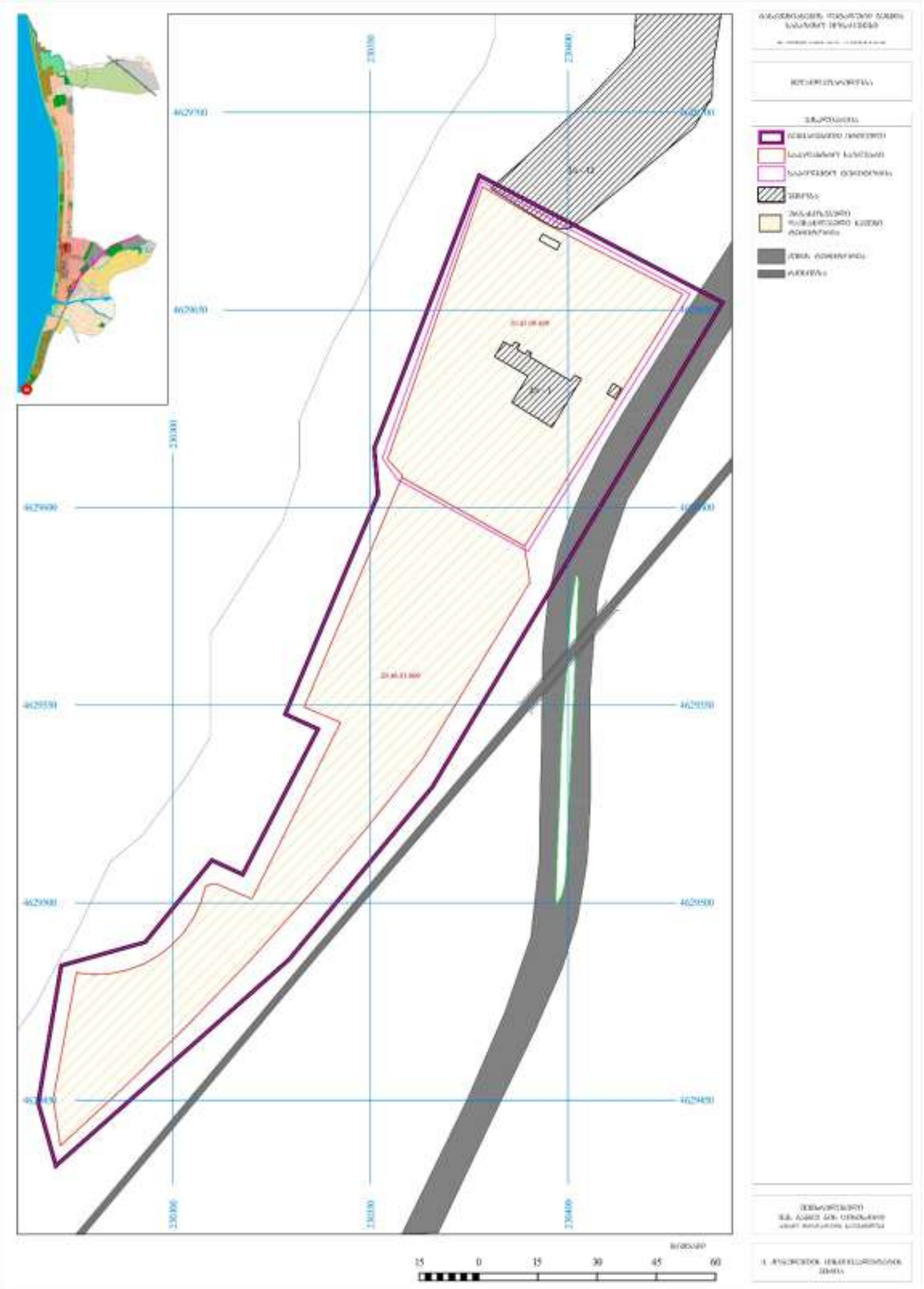
1.8. გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი

გეგმარებითი ერთეულის ფართობი შეადგენს 8172 კვ.მ-ს, მოიცავს 2 მიწის ნაკვეთს, საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 3639,00 კვ.მ-ს:

მიწის ნაკვეთი			შენიშვნა
N	საკადასტრო კოდი	ფართობი, კვ.მ.	
1	2	3	7
1	20.42.09.409	3639,00	საპროექტო
2	20.46.01.669	4533,00	
სულ		8172,00	

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, დასახლებულ ტერიტორიას და მოქცეულია ქალაქ ქობულეთის საზღვრებში.



1.10. მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები

8172 კვ.მ. გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობიდან 3639,00 კვ.მ. განეკუთვნება საკურორტო-სარეკრიაციო ზონას, ურბანიზებულ ტერიტორიას, ხოლო 4533,00 კვ.მ ლანდშაფტური ტერიტორიაა.

1.11. დასახლებული, ნაშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი

8172 კვ.მ. გეგმარებით ერთეული შედის ქალაქ ქობულეთის ურბანიზებულ, ნაშენ ტერიტორიაში.

1.12. დაუსახლებელი, უშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი

გეგმარებითი ერთეულზე „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-2 მუხლის პირველი ნაწილის „მ)“ პუნქტით განსაზღვრული უშენი ტერიტორია (დასახლების ნაწილი, რომელიც არ მიეკუთვნება ნაშენ ტერიტორიას და 300 მეტრის რადიუსში არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა) არ ფიქსირდება.

1.13. საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე

გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთებზე არსებული მდგომარეობით საცხოვრებელი დანიშნულების შენობები არ არის განთავსებული, შესაბამისად საცხოვრებელი ფონდი არ/ვერ განისაზღვრება.

1.14. განაშენიანების სტრუქტურისა და ფუნქციური დანიშნულების კვლევა

განაშენიანების კვლევა 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, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის, ს/კ. 20.42.09.409, სამშენებლოდ განვითარების და განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნით (იხ. დანართი 1;1.1.).
კვლევა ჩატარდა საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს 21-ე მუხლის შესაბამისად იმ ტერიტორიის - მიწის ნაკვეთების მიმართ, რომლებიც შეხებაშია საპროექტო მიწის ნაკვეთების პერიმეტრის 50 მეტრის გარშემო (იხ. დანართი 2).
საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 3639,00 კვ.მ-ს, მას აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება მემედ აბაშიძის ქუჩა, დასავლეთით ესაზღვრება თავისუფალი მიწის ნაკვეთი (პლაჟი), ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია მრავალსართულიანი შენობა, ხოლო სამხრეთით ესაზღვრება თავისუფალი მიწის ნაკვეთი (იხ. დანართი 1;2).
გეგმარებით ერთეულს აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება მემედ აბაშიძის ქუჩა, დასავლეთით ესაზღვრება თავისუფალი მიწის ნაკვეთები, პლაჟი, ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია საპატრიარქოს კუთვნილი შენობები, ხოლო სამხრეთით ესაზღვრება თავისუფალი მიწის ნაკვეთი (იხ. დანართი 1;2).
საკვლევ არეალში, რომლის ფართობი შეადგენს 29000 კვ.მ-ს, მდებარეობს 6 მიწის ნაკვეთი, რომელთაგან ერთზე (საპროექტო) განთავსებულია კაფე-ბარი, ერთზე განთავსებულია მრავალსართულიანი შენობა, ხოლო ოთხი მიწის ნაკვეთი თავისუფალია (დანართი 2;3;4).
ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმის მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონაში (შზ-4), სადაც გამოყენების ნებადართული სახეობებია:

ა) დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
ბ) სანატორიუმი და პანსიონატი;
გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
დ) დასასვენებელი ბანაკი;
ე) სასტუმრო;
ვ) ტურისტული ობიექტი;
ზ) სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;
თ)კვების ობიექტი;
ი) გასართობი დაწესებულება;
კ) კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
ბ) საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

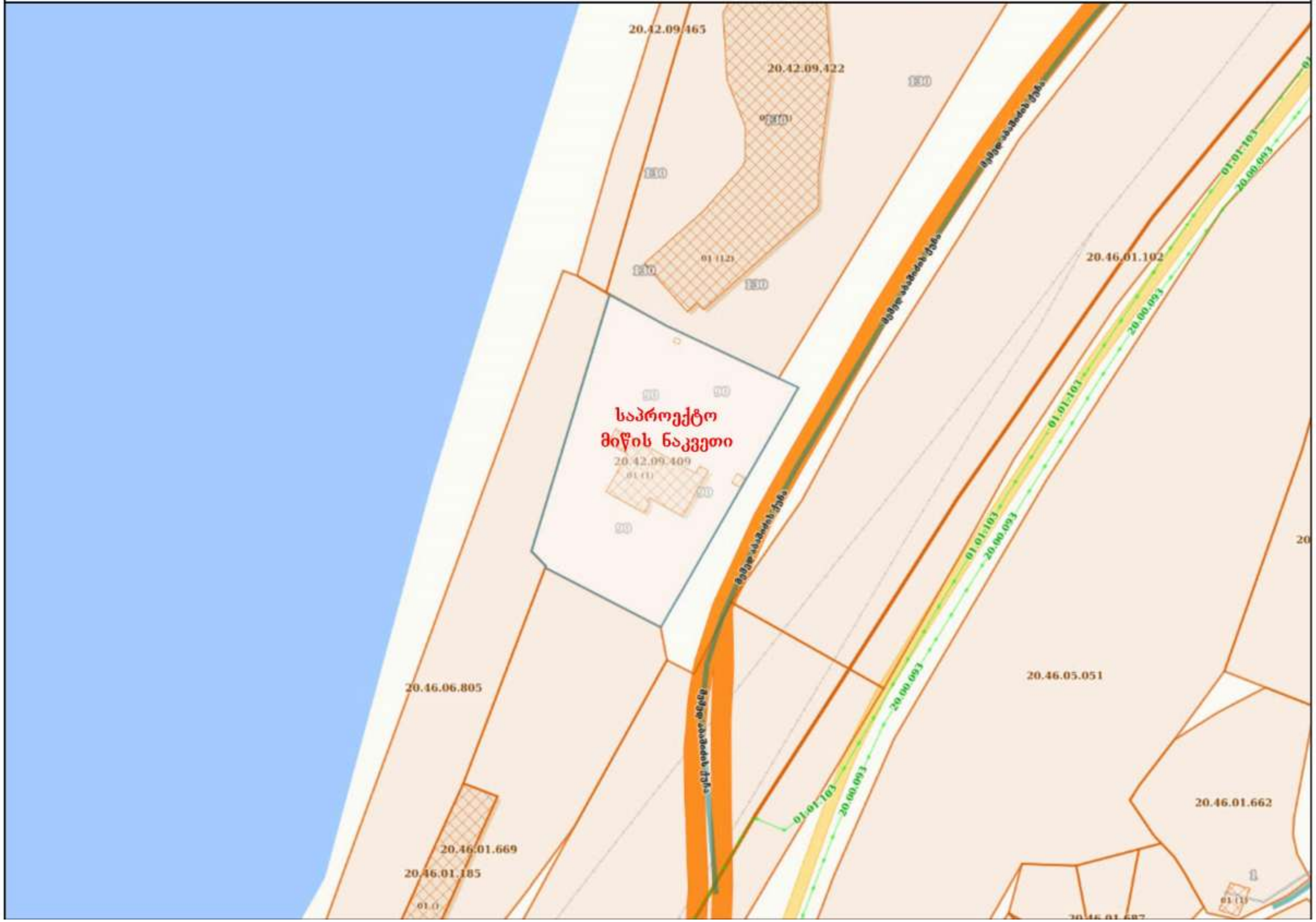
განაშენიანების პარამეტრები: განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1=0,2; გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3=0,8; მაქსიმალური სიმაღლე: 15 მ. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 არ განისაზღვრება.
განაშენიანების გეგმის მიხედვით, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 20.46.01.669, წარმოადგენს ლანდშაფტური ტერიტორიას, მის მიმართ განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები არ დგინდება.
ტერიტორიაზე შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა, კერძოდ:

ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობები;
ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობები, საგამონაკლისო წესით;
გ) სპეციალური ტურისტული მარშუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობები.

განაშენიანების კვლევის შედეგების მიხედვით საკვლევ ტერიტორიაზე სტრუქტურა არის ჩამოყალიბებული, განაშენიანების გამოყენების სახეობა არის შერეული. „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს მე-40 მუხლის მიხედვით განაშენიანების სახეობა არსებული მდგომარეობით არის ღია (იხ.დანართი 3).

მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა აეროფოტოგადაღებითა და საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით (დანართი 1)

მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით (დანართი 1.1)



აეროფოტოგადაღება საკვლევი არეალის ჩვენებით (დანართი 2)

დანართი 3

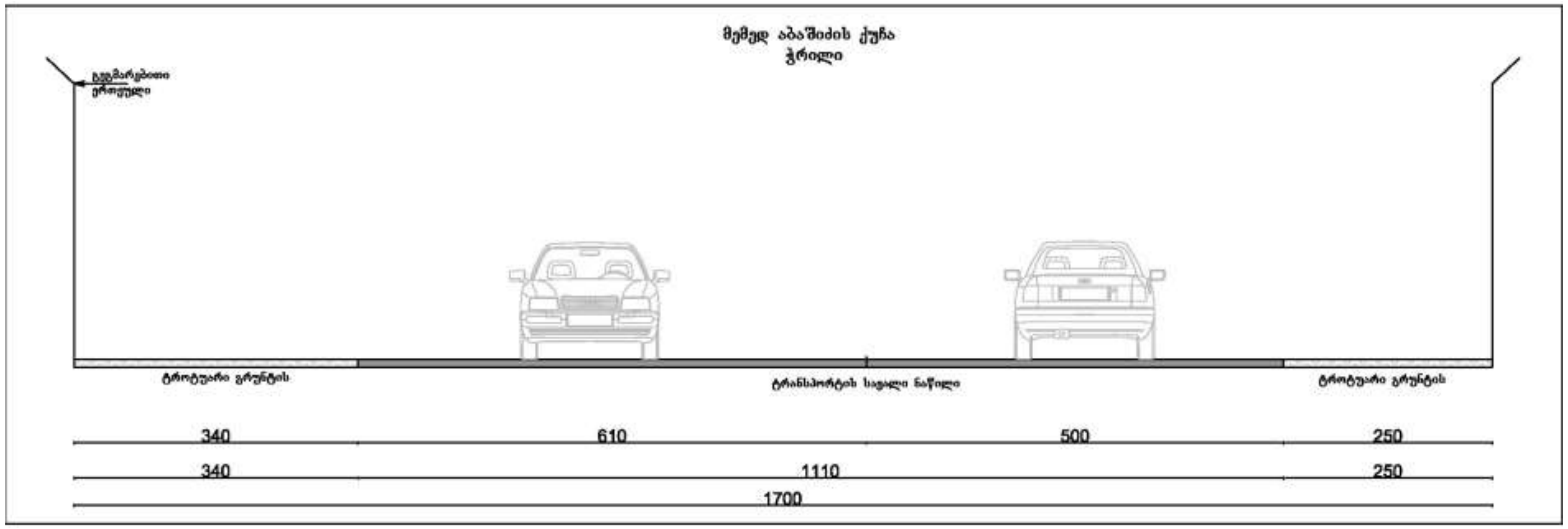
მიწის ნაკვეთების და საკვლევი ტერიტორიის ფოტოსურათები

დანართი 4

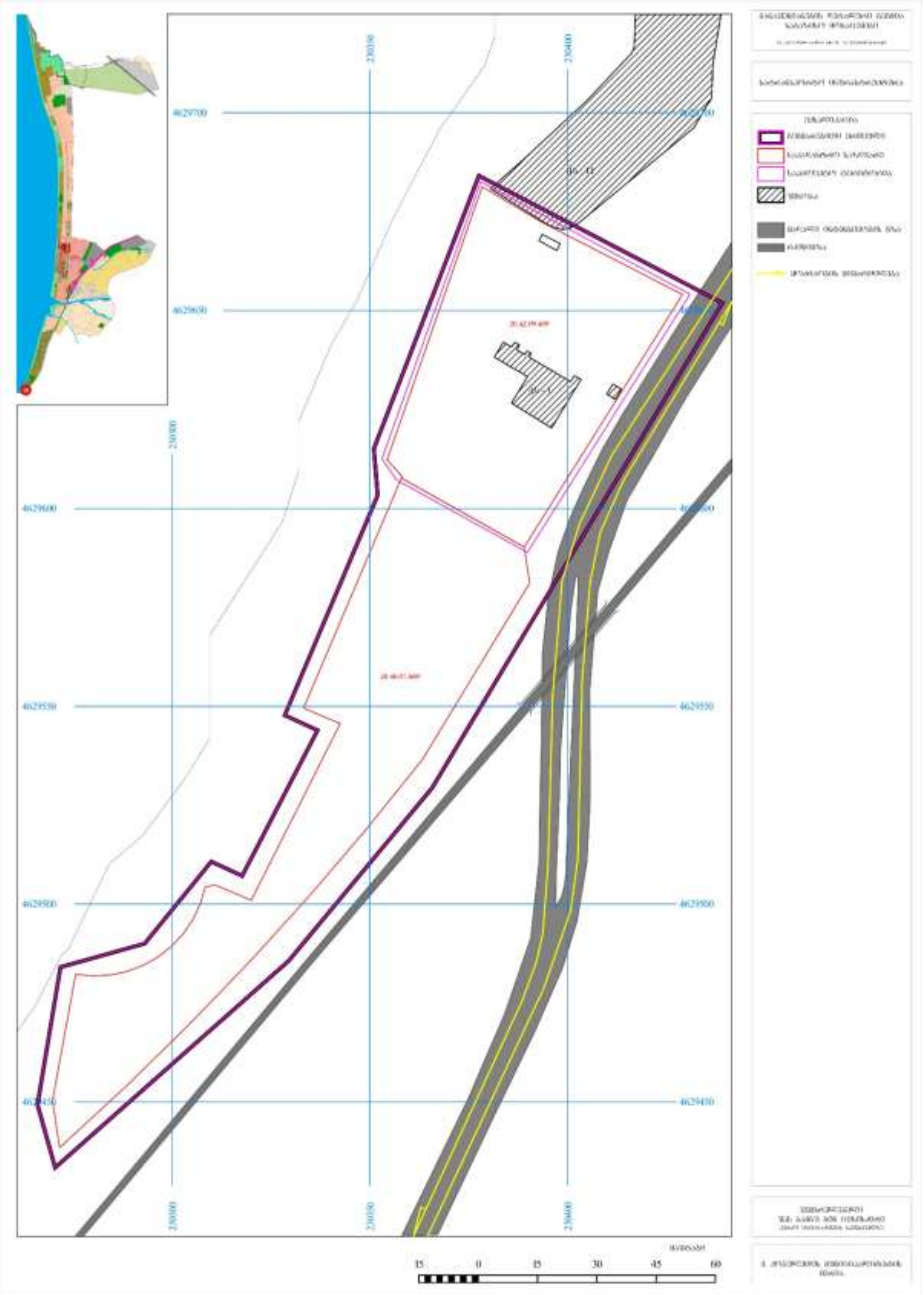
განაშენიანების სტრუქტურისა და ფუნქციური დანიშნულების კვლევა							
მიწის ნაკვეთი			მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა	განაშენიანების სახეობა	სართული, მაქსიმალური	სიმაღლე	შენიშვნა
N	საკადასტრო კოდი	ფართობი კვ.მ.					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	20.42.09.409	3639,00	კაფე-ბარი	ღია	1	3	საპროექტო
2	20.46.01.669	4533,00	თავისუფალი	-	-		
3	20.42.09.422	10495,00	საცხოვრებელი	ღია	12	42	
4	20.46.01.185	500,00	თავისუფალი	-	-		
5	20.46.06.805	4336,00	თავისუფალი	-	-		
6	20.42.09.465	1226,00	თავისუფალი	-	-		
ჯამი		24729,00					
დომინირებული მაჩვენებელი			შერეული	ღია	მაქს: 12	მაქს: 42 მ	

2. ინფრასტრუქტურა
2.1. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულს აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება მემედ აბაშიძის ქუჩა, რომელიც წარმოადგენს საერთაშორისო მნიშვნელობის გზის (E-70)-ის შემადგენელ ნაწილს. იგი გათვალისწინებულია ორმხრივი, ორზოლიანი მოძრაობისათვის. ზაფხულის საკურორტო სეზონის პირობებში საშუალოდ საათში გადაადგილდება 2000-2500 ერთეული ავტოსატრანსპორტო საშუალება. მისი სავალი ნაწილის სიგანე ჩრდილოეთის მიმართულებით შეადგენს 5,0 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მიმართულებით 6,1 მეტრს. სავალი ნაწილი ასფალტირებულია, აღჭურვილია საგზაო ნიშნებითა და მონიშვნის ხაზებით. არსებული მდგომარეობით, სავალი ნაწილის გასწვრივ, საკვლევი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიაზე პრაქტიკულად არ არსებობს კეთილმოწყობილი ტროტუარები. გამოკვეთილი კონტურებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია სავალი ნაწილის ორივე მხარეს მოეწყოს საფეხმავლო ტროტუარები. დღევანდელი მოცემულობით ობიექტის მიმდებარედ ტროტუარის სიგანე შეადგენს 3,4 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მხარეს 2,5 მეტრს.



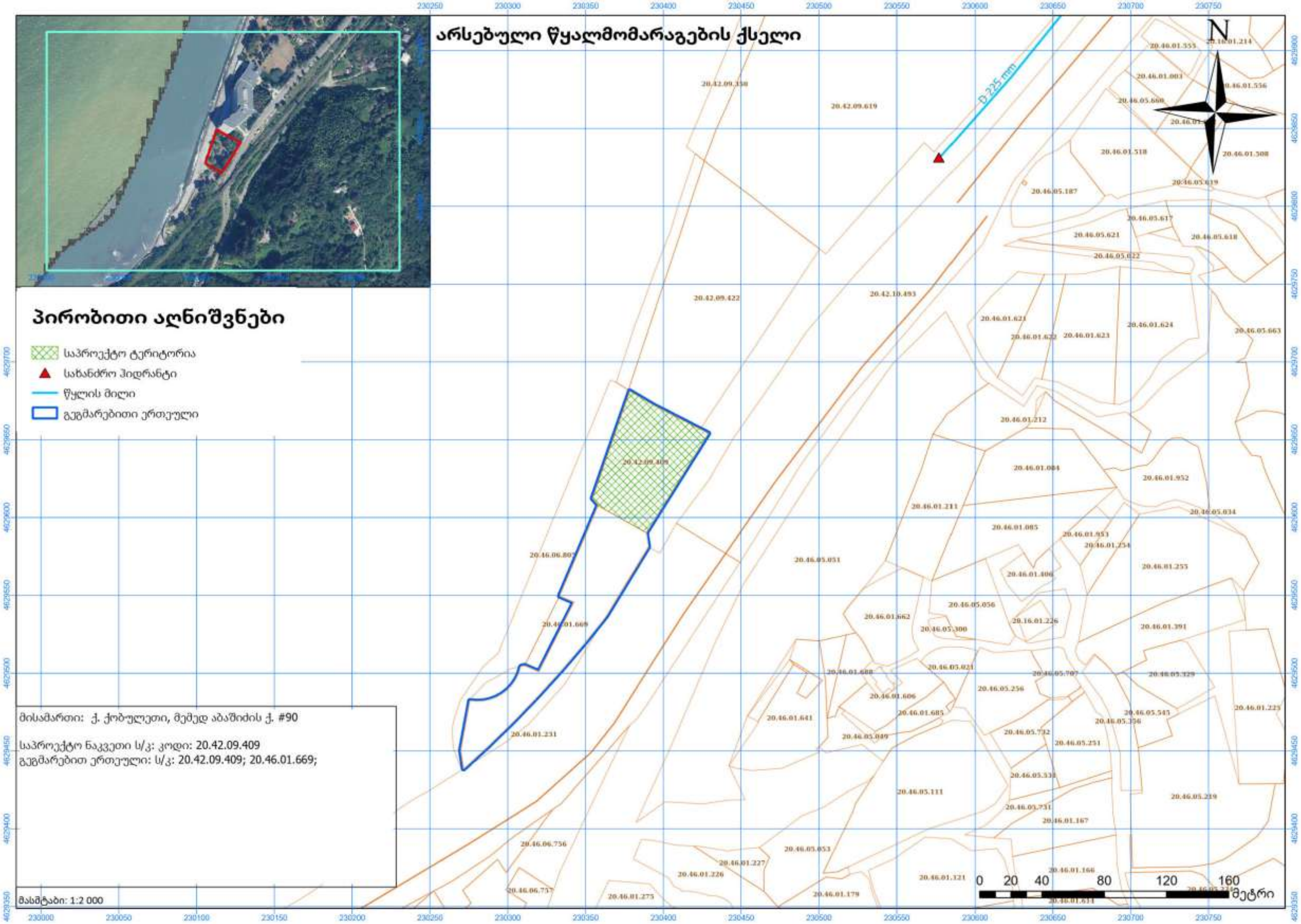
საკვლევ ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოსაცდელები განთავსებულია მემედ აბაშიძის ქუჩაზე, ობიექტის მიმდებარედ მაგისტრალის ორივე მხარეს. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი ასრულებს რეგულარულ რეისებს ქობულეთის რკინიგზის სადგურიდან ქალაქ ბათუმის მიმართულებით, საკვლევი ობიექტის გავლით. ინტერვალი შეადგენს 1 საათს. ქალაქ ქობულეთის რკინიგზის სადგური და ავტოსადგური განთავსებულია ერთ ლოკაციაზე და საკვლევი ობიექტიდან მანძილი შეადგენს 4,7კმ–ს, ავტომობილით მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 5 წთ–ს, ხოლო ქვეითად მოსიარულეთათვის 1,0 საათს. საკვლევი ობიექტის ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ავტოგასამართი სადგური მდებარეობს ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩაზე და მანძილი საკვლევი ობიექტიდან შეადგენს 4,3 კმ-ს. მის დასაფარად ავტომობილს დაჭირდება 4 წთ.



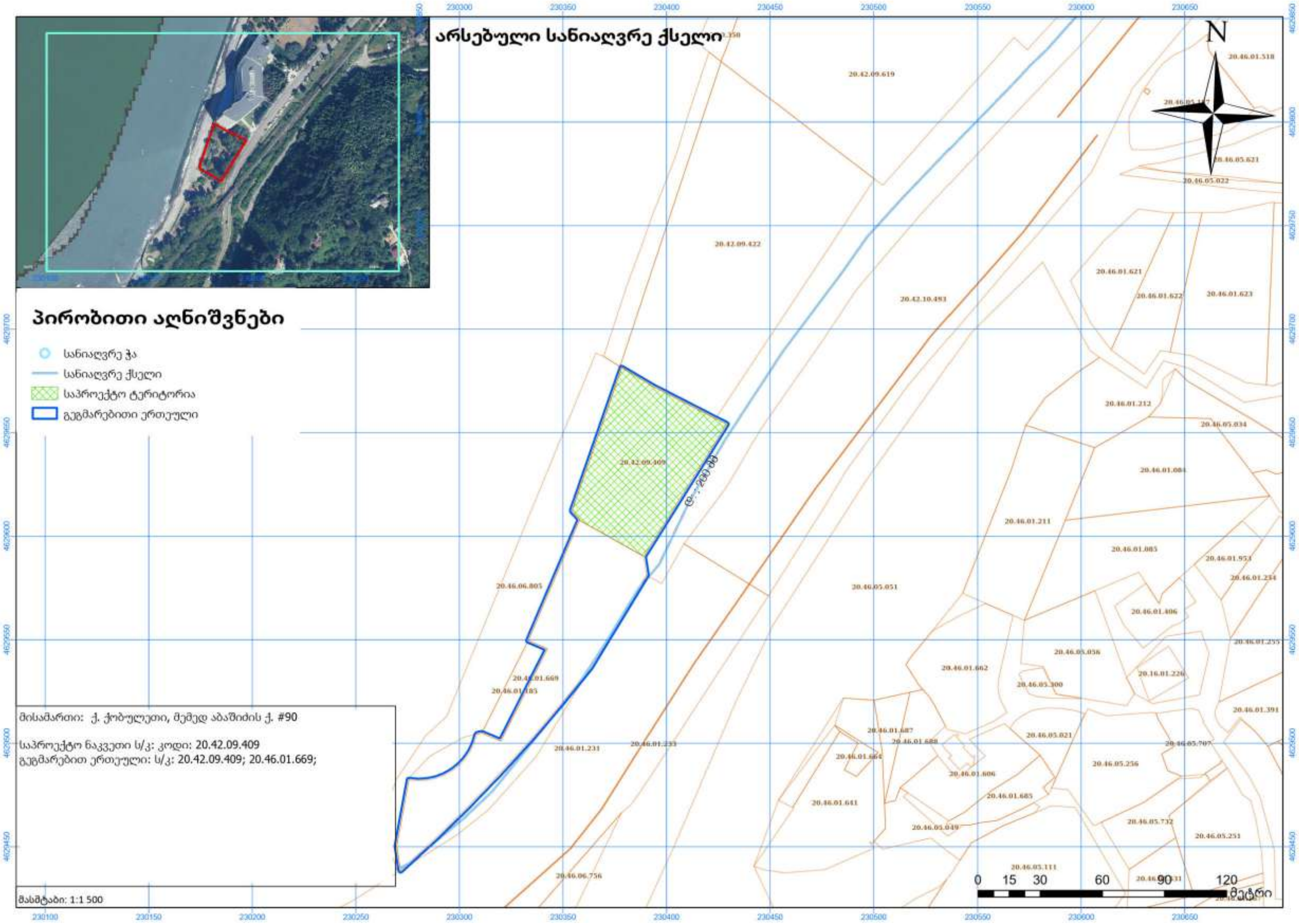
2.2. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულზე არსებული მდგომარეობით ფიქსირდება საინჟინრო-კომუნალური ინფრასტრუქტურის ერთი მომხმარებელი, კაფე-ბარის სახით. არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების სიმძლავრეები მოცემულია ქვემოთ, ხოლო მათზე საპროექტო ობიექტის დაერთების შესაძლებლობა, მომხმარებელთა მაქსიმალური საერთო რაოდენობის გათვალისწინებით, წარმოდგენილია შესაბამის დოკუმენტაციაში.

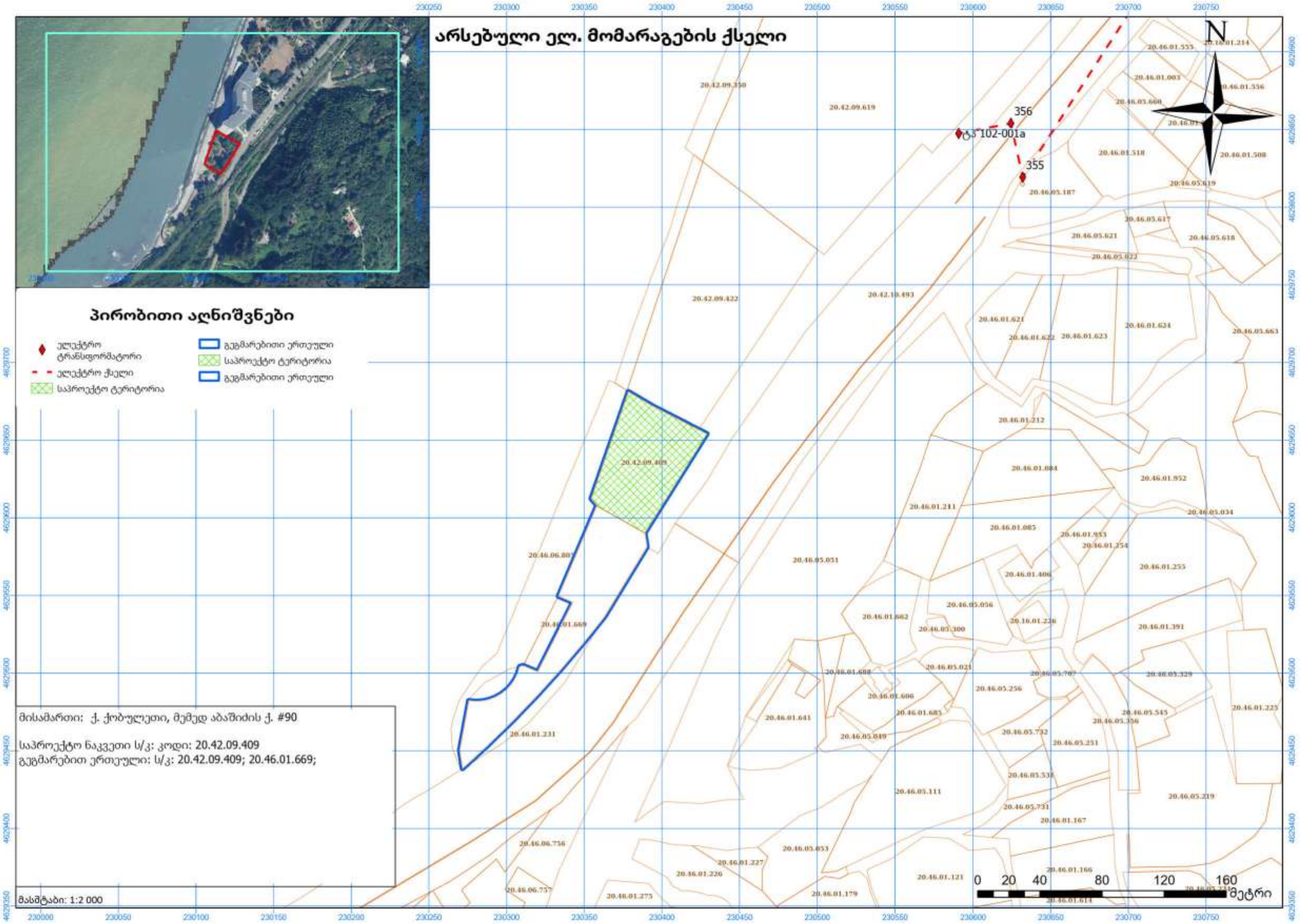
გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ განთავსებულია D255მმ წყალმომარაგების ქსელი.



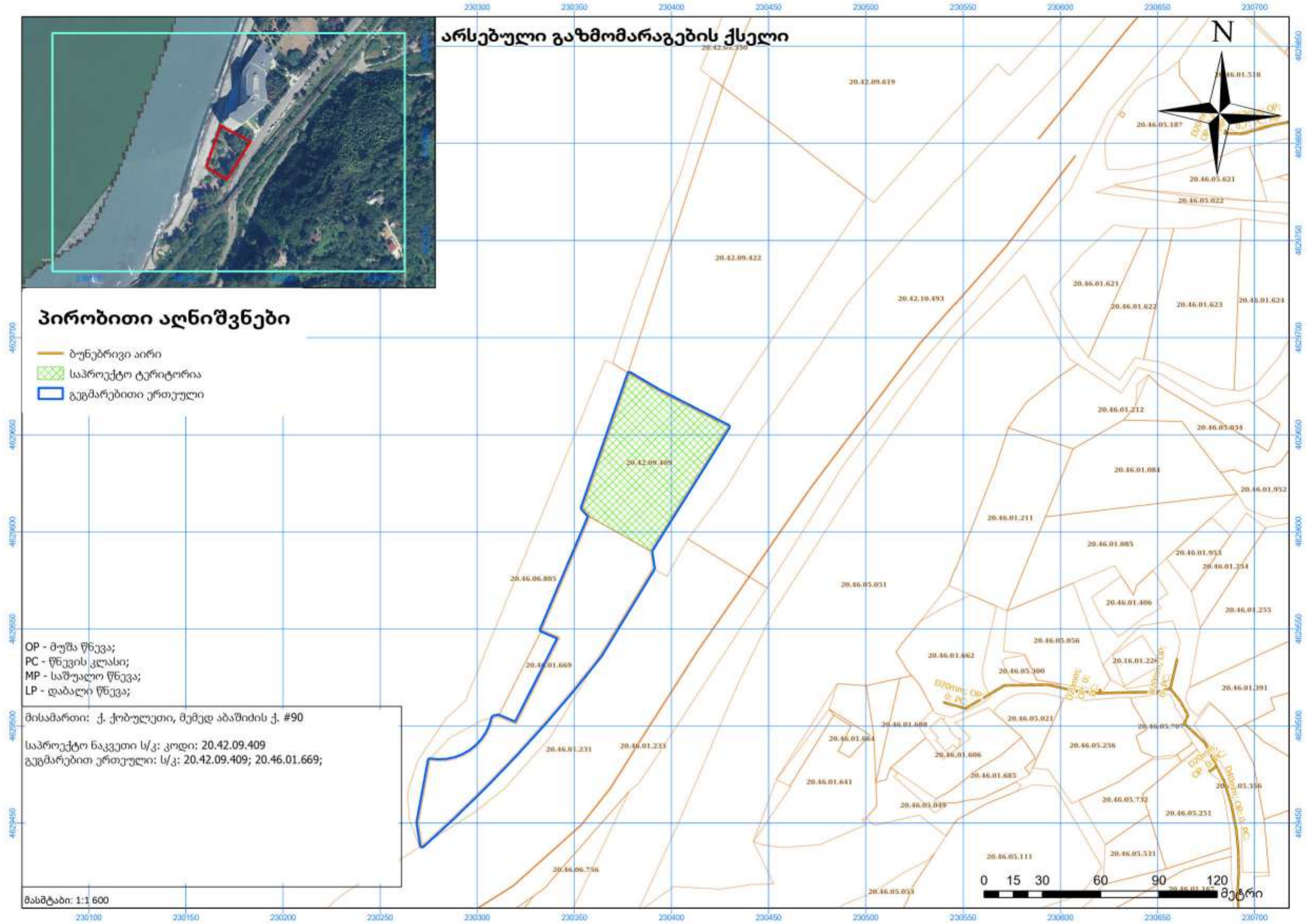
გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ გადის D200მმ სანიაღვრე ქსელი.



გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ გადის ქობულეთი 110/35/10/ფ-2 ელექტროგადამცემი ხაზი, განთავსებულია ელექტრო ტრანსფორმატორები.



გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ განთავსებულია საშუალო წნევის D20-63მმ ბუნებრივი აირის ქსელი.



2.3. სოციალური ინფრასტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულზე ან/და უშუალო სიახლოვეს სოციალური ინფრასტრუქტურა, მათ შორის ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების, რელიგიური ან/და საკულტო ობიექტები არ არის განთავსებული.

3. სოციალურ-ეკონომიკური
3.1. მოსახლეობის რაოდენობა

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

მოსახლეობის რიცხოვნება 2026 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით:

რეგიონი, მუნიციპალიტეტი, ქალაქი, დაბა	სულ	საქალაქო დასახლება	სასოფლო დასახლება
აჭარის არ	413,2	279,9	133,3
ქობულეთის მუნიციპალიტეტი	73,9	29,7	44,2
ქალაქი ქობულეთი	19,9	19,9	

3.2. მოსახლეობის სიმჭიდროვე

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

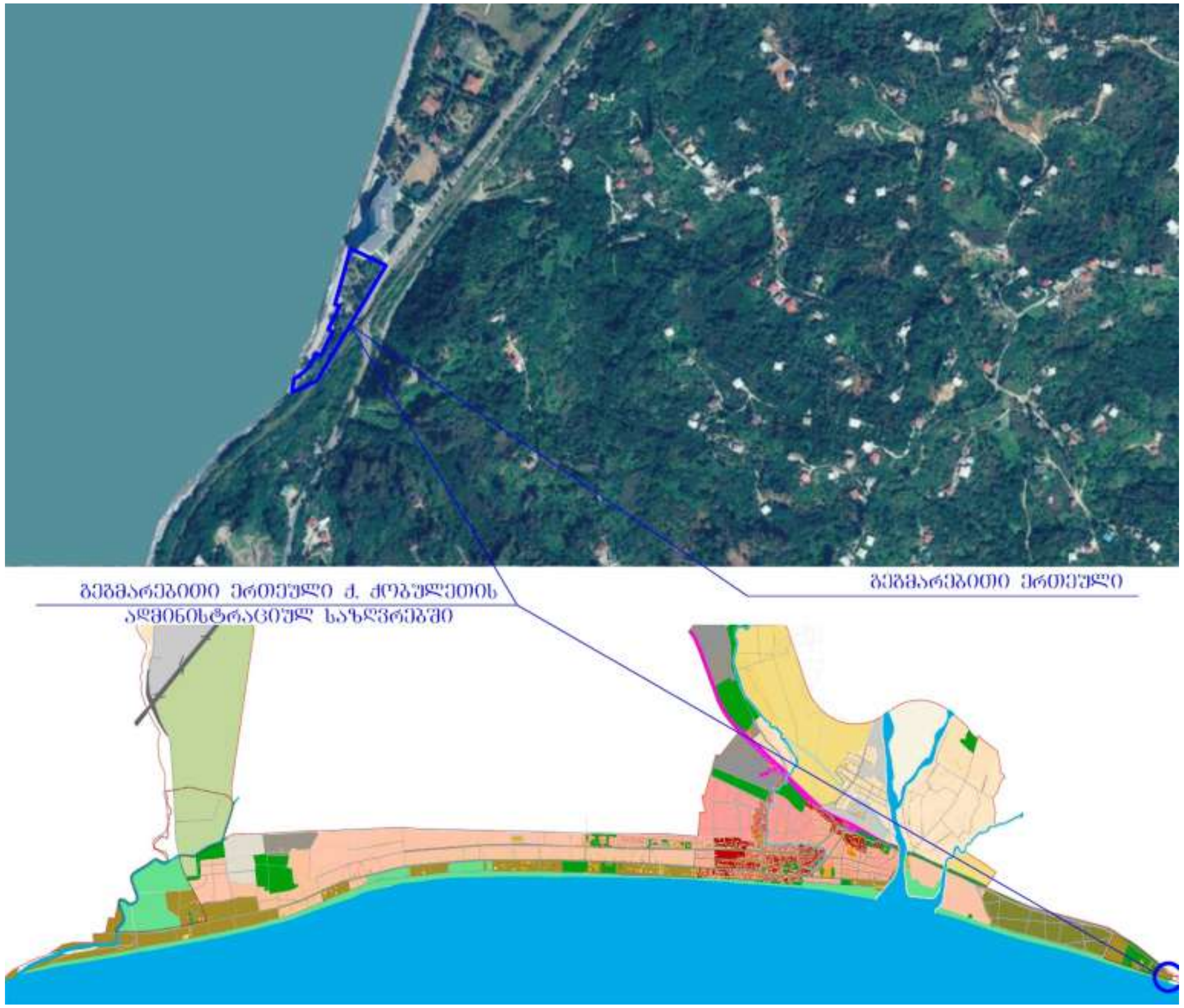
მოსახლეობის სიმჭიდროვე 1კვ. კმ-ზე 2026 წლის 01 იანვრის მდგომარეობით:

რეგიონი	კაცი/კვ.კმ.
აჭარის არ	142,5
ქობულეთის მუნიციპალიტეტი	103,8
ქალაქი ქობულეთი	1170,6

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 - 8172 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

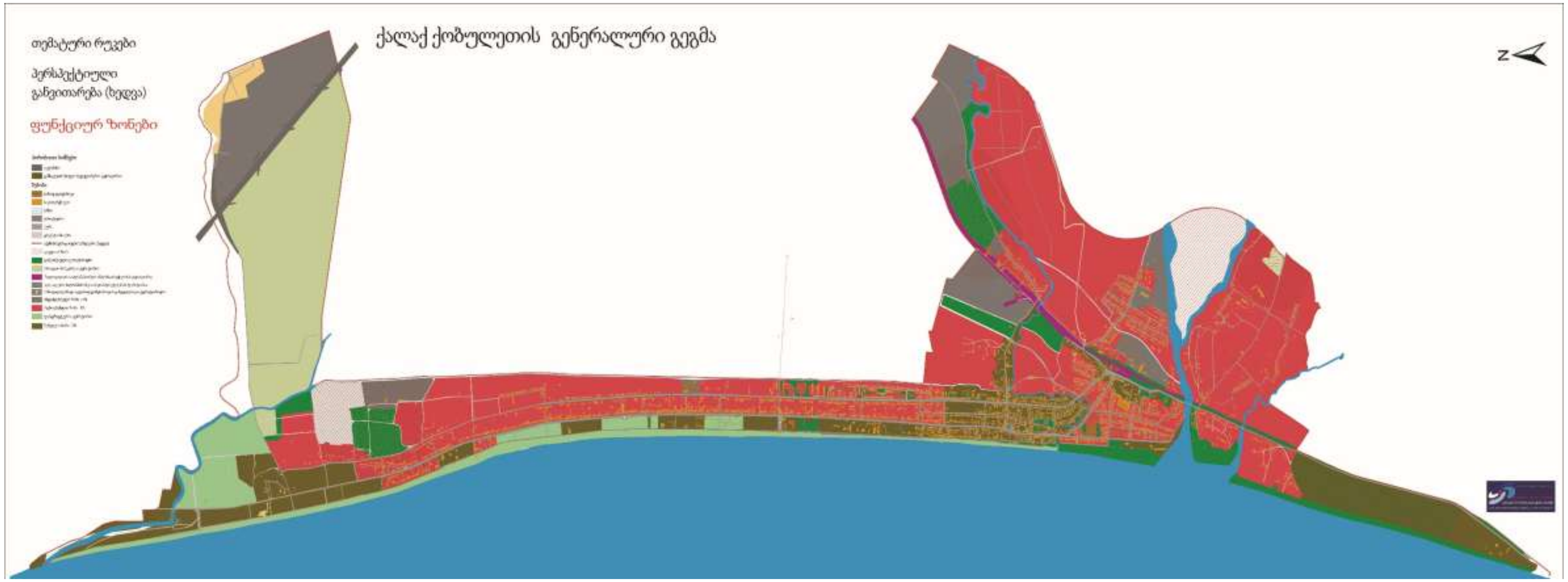
მიწის ნაკვეთი				
N	საკადასტრო კოდი	ფართობი, კვ.მ.	მისამართი	ფუნქციური დანიშნულება
1	2	3	4	5
1	20.42.09.409	3639,00	მემედ აბაშიძის ქუჩა N90	არასასოფლო-სამეურნეო
2	20.46.01.669	4533,00	მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ის მიმდებარედ	არასასოფლო-სამეურნეო

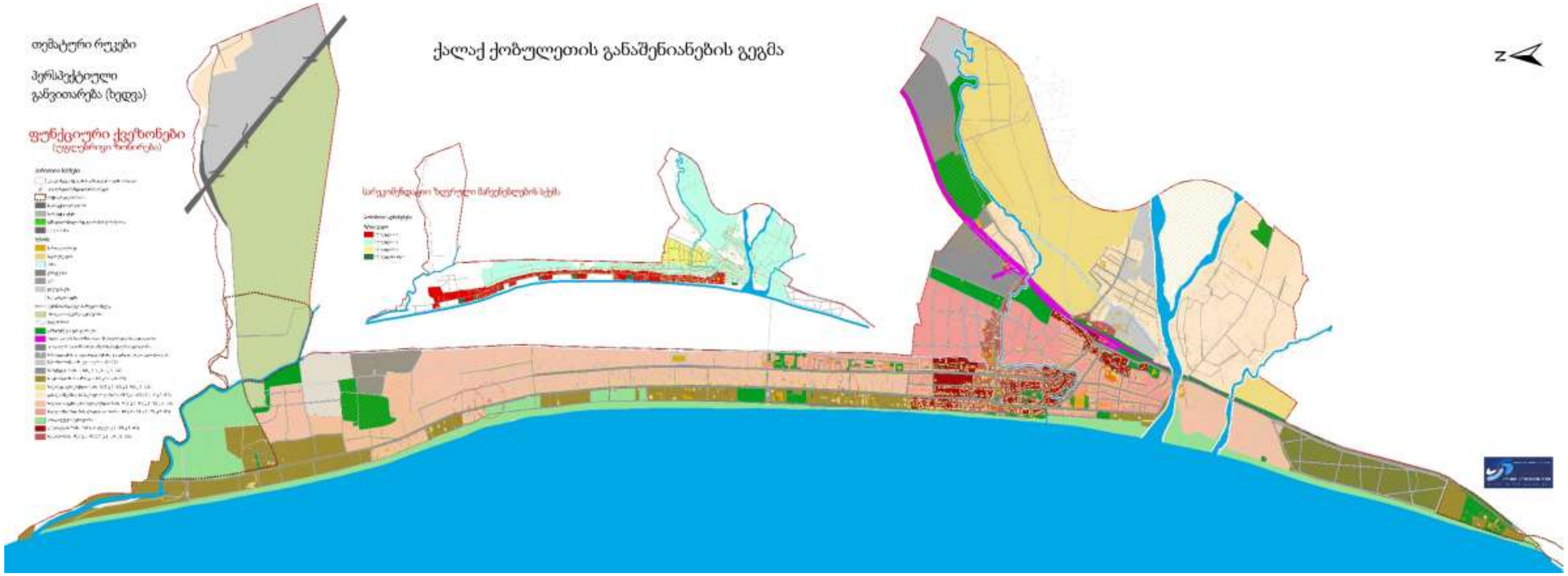
5. სამართლებრივი აქტების მონაცემები

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

განაშენიანების დეტალური გეგმა განეკუთვნება ქალაქმშენებლობით დოკუმენტაციას და მას ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის საკრებულო. განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვისა და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადა შეადგენს არაუმეტეს 40 სამუშაო დღეს.
დაგეგმარება რეგულირდება შემდეგი ნორმატიული აქტებით:
„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი;
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“;
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ ;
საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N 71 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი – ,,სამშენებლო კლიმატოლოგია”;
საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N 71 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი – ,,სეისმომედეგი მშენებლობა”;
ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41დადგენილება;
„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.
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. 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 არეალების 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.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.
საპროექტო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სამშენებლო ტერიტორიას. ქალაქ ქობულეთის გენერალური გეგმის მიხედვით მდებარეობს შერეულ ზონაში (შზ), ხოლო განაშენიანების გეგმის მიხედვით მდებარეობს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონაში (შზ-4). გეგმარებით ერთეულში შემავალი მეორე მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ლანდშაფტურ ტერიტორიას.


თემატური რუკები
პერსპექტიული განვითარება (ხედვა)
ფუნქციური ზონები
ქალაქ ქობულეთის გენერალური გეგმა
Z


თემატური რუკები
პერსპექტიული განვითარება (ხედვა)
ფუნქციური ქვეზონები
ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმა
Z

6. დაინტერესებულ პირთა მონაცემები

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

განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პროცესში ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებისა და რეკომენდაციების შეწოვა-შეჯერების მიზნით, გამოკითხულ იქნა მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი მოსახლეობის, ასევე საზოგადოების წარმომადგენლები.

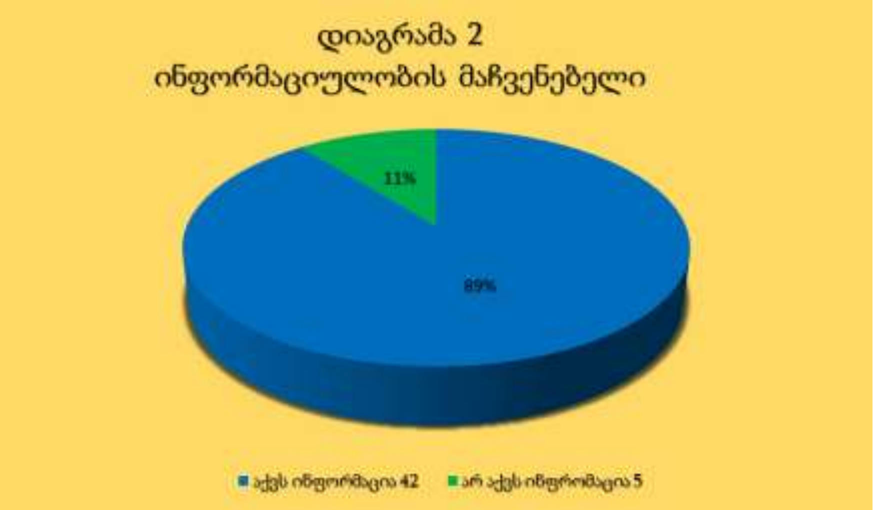
ამოცანა - შემდეგი საკითხების განსაზღვრა:
მოსახლეობის ინფორმირებულობის განსაზღვრა;
მოსახლეობის დამოკიდებულების და შეფასების განსაზღვრა ახალ მშენებლობასთან დაკავშირებით;
საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობის ცვალებადობის განსაზღვრა ინვესტიციის ფონზე;
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.

ანონიმურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო 47 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 - 4.25 %;
26-35 წელი - 9 რესპოდენტი - 19.14 %;
36-45 წელი - 15 რესპოდენტი - 31.91 %;
46-64 წელი - 13 რესპოდენტი - 27.65 %;
64 + წელი - 8 რესპოდენტი - 17.02 %.

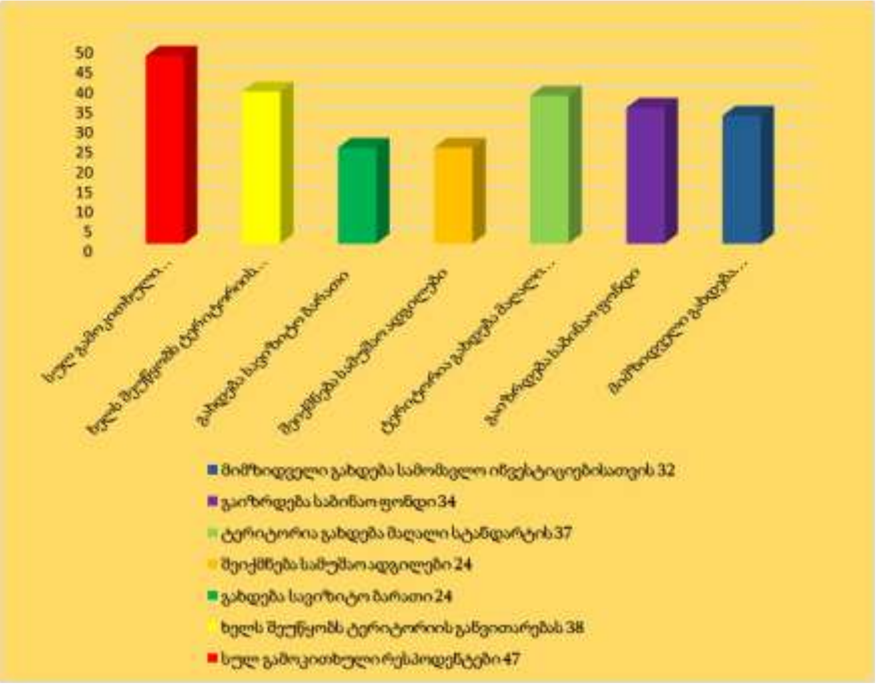
ასევე ფართო იყო გამოკითხულთა განათლების დიაპაზონი:
უმაღლესი განათლება - 16 რესპოდენტი;
სტუდენტი - 1 რესპოდენტი;
საშუალო - 30 რესპოდენტი.
რესპოდენტთა სქესი გადანაწილდა შემდეგი პარამეტრებით:
მამრობითი - 20 რესპოდენტი;
მდედრობითი - 27 რესპოდენტი.
კვლევამ მოიცვა ყველა ასაკობრივი, გენდერული და სოციალური ჯგუფი, რომლებთაც განსხვავებული სოციალური ინტერესები და მოთხოვნილებები გააჩნიათ.

სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობა კვლევის ჩატარების დიაპაზონში (კვლევა ძირითადად მიმდინარეობდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ და ახლომდებარე დასახლებულ ტერიტორიებზე) შეიძლება მიჩნეულ იქნას მეტწილად აქტუალურ საკითხად. მშენებლობის მიმართ საზოგადოების ინტერესი და მოლოდინი საკმაოდ მაღალია. 47 გამოკითხულიდან 42 რესპოდენტს აქვს ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ. დაგეგმილ მშენებლობაზე ინფორმაციის მიღების ძირითადი წყარო რესპოდენტებისთვის იყვნენ ნაცნობ-მეგობრები და მეზობლები, ასევე საინფორმაციო დაფა, რომელიც სამშენებლო ტერიტორიასთან არის განთავსებული. აქვე აღსანიშნია, რომ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის საკითხი აქტიური განხილვის საგანია ადგილობრივ მოსახლეობაში, ვინაიდან მიმდებარე ტერიტორიებზე ბოლო წლების განმავლობაში მრავალი, მსხვილი დეველოპერული და სამშენებლო პროექტი განხორციელდა და ბევრიც განხორციელების აქტიურ ფაზაშია. დაბალია იმ რესპოდენტთა (5) რაოდენობა, რომლებსაც არ აქვთ ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ. ინფორმაციის მქონე და არმქონე რესპოდენტების აღნიშვნით ქალაქ ქობულეთის ურბანული განვითარება მუდმივი და შეუქცევადი პროცესი უნდა იყოს, რადგან იგი მოსახლეობით მუდმივად მზარდი ზღვისპირა ტურისტული ქალაქია და აუცილებელია ვიზიტორებმა და ადგილობრივმა მოსახლეობამ ისარგებლოს განვითარებული, თანამედროვე ინფრასტრუქტურით. მათივე მოსაზრებით განვითარებას განსაკუთრებით საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიები საჭიროებს არქიტექტურულ განახლებისა და განაშენიანების კუთხით, ვინაიდან ერთი შეხედვითაც კი კარგად ჩანს საპროექტო ტერიტორია მისი მიმდებარე ტერიტორიებისაგან როგორ განსხვავდება განაშენიანების, განვითარების დონითა და მდგომარეობით. ბოლო წლების განმავლობაში კერძო ინვესტიციების ხარჯზე მოხდა მიმდებარე ტერიტორიების განვითარება, რის ფონზეც საპროექტო ტერიტორია დარჩა შედარებით განუვითარებელი და უბნის განაშენიანების და განვითარების დინამიკიდან სრულიად ამოვარდნილი. ამასთანავე საპროექტო ტერიტორია ქალაქის ერთ-ერთ მთავარ შემოსასვლელთან მდებარეობს და ადგილობრივების აზრით აუცილებელია აღნიშნული ტერიტორიები განაშენიანების კუთხით თანამედროვეობის სტანდარტებს აკმაყოფილებდეს (დიაგრამა N2).



ინფორმირებულობის საკითხის შეჯამებისას შეიძლება ითქვას - ინფორმაციის საჯაროობისა და გახსნილობიდან გამომდინარე მოსახლეობის ინფორმირების ხარისხი მაღალია.
გამოკითხულთა უმრავლესობას მოსწონს აღნიშნულ უბანში ცხოვრება. თვლიან, რომ მათთვის აქ საცხოვრებლად ხელსაყრელი გარემოა. მათი აზრით საცხოვრებელი უბნის და ზოგადად ქალაქის იერსახე ბოლო წლების განმავლობაში, განსაკუთრებით კერძო ინვესტიციების განხორციელებიდან გამომდინარე, საგრძნობლად გაუმჯობესდა. თუმცა იქვე აღნიშნავენ უკვე განხორციელებული მუნიციპალური პროექტების როლსა და მნიშვნელობას მათი საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესების საკითხში. რესპოდენტების მოსაზრებით საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესების ძირითადი წილი, განსაკუთრებით საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად, დეველოპერულ პროექტებზე მოდის. აღნიშნულ საცხოვრებელ უბანში სამშენებლო პროექტები შედარებით ბოლო წლების ტენდენციაა, თუმცა განსაკუთრებით დაჩქარებული ტემპებით დაწყებულმა განაშენიანებამ, გამოიწვია ის რომ რიგი ტერიტორიები (საპროექტო ტერიტორიები და მისი მსგავსი) შედარებით ნაკლებად განვითარდა. თუმცა ამ მხრივაც დადებითი ძვრები შეინიშნება და ბოლო პერიოდში კერძო დეველოპერები მსგავსი ტერიტორიებითაც დაინტერესდნენ. გამოკითხულთა აღნიშვნით მათი საცხოვრებელი უბანი ქალაქის ერთ-ერთ გარეუბნად და მეჩხრად დასახლებულად ითვლება და საცხოვრებელი პირობები საშუალოზე ბევრად დაბალ დონეზე იყო განვითარებული. ამასთანავე რესპოდენტთა აღნიშვნით გასული საუკუნეშიც (იგულისხმება საბჭოთა კავშირის პერიოდი) კონკრეტულ უბანს ნაკლები ყურადღება ექცეოდა. თუმცა ზემოხსენებული ბოლოდროინდელი სამშენებლო ტენდენციებიდან გამომდინარე უბნის იერსახე საგრძნობლად შეიცვალა, განაშენიანდა და განვითარდა, ასევე პერსპექტივაში გაჩნდა სხვადასხვა ეკონომიკური კერების და სამუშაო ადგილების გაჩენის საკითხი, უკვე გაიზარდა ადგილობრივთა დასაქმების მაჩვენებელი თავიანთ საცხოვრებლებთან ახლოს. აქედან გამომდინარე გამოკითხული რესპოდენტები მიესალმებიან კერძო თანამედროვე ინვესტიციების განხორციელებას მათ საცხოვრებელ უბნებში და თვლიან, რომ ახალი ინვესტიციის შემოდინებამ შესაძლოა დააინტერესოს სხვა ინვესტორებიც და დროთა განმავლობაში ხსენებული მოუვლელი, გამოუყენებელი ტერიტორიები და მათზე განთავსებული ობიექტები შესაძლოა ჩანაცვლდეს თანამედროვე არქიტექტურული ნაგებობებით. ადგილობრივები გამოკითხვისას ხშირად გამოხატავდნენ დადებით დამოკიდებულებას საპროექტო ტერიტორიის ათვისებით და აღნიშნავდნენ, რომ ახალი პროექტის განხორციელებით შესაძლოა მიმდებარე აუთვისებელი ტერიტორიების მიმართაც გაჩნდეს სამომავლო ინტერესი, რაც კიდევ უფრო დაეხმარება მათი საცხოვრებელი გარემოს განვითარებაში. ადგილობრივი მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ საინვესტიციო ინტერესი ბოლო პერიოდში აღნიშნული და მიმდებარე ტერიტორიების მიმართ საგრძნობლად გაზრდილია. მიმდებარედ უკვე განხორციელებულმა ინვესტიციებმა უბანი ბევრად მოთხოვნადი გახადა უძრავი ქონების, ტურისტულ და დეველოპერულ ბაზარზე, როგორც საინვესტიციოდ ისე დასახლების მხრივ. 43 გამოკითხული ბოლო წლების განმავლობაში განხორციელებულ ინვესტიციებს დადებითად აფასებს, რადგან საცხოვრებელი უბანი გახდა ბევრად პრესტიჟული მისი ახალი განაშენიანებიდან გამომდინარე, გაიზარდა საბინაო და საწოლ ფონდი, გაჩნდა დამატებითი სამუშაო ადგილები როგორც მომსახურებისა და სამშენებლო, ისე დანარჩენ ბიზნეს სექტორში. აქედან გამომდინარე კითხვაზე- როგორ აფასებთ თქვენს უბანში სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობას, დადებით შეფასება მისცა 40(85.10%) რესპოდენტმა, შედარებით დადებითი შეფასება 3(6.38%) რესპოდენტმა, შედარებით უარყოფითი შეფასება 3(6.38%) რესპოდენტმა, ხოლო გამოკითხულთაგან 1(2.12%) რესპოდენტი უარყოფითად აფასებს უბანში ახალ დიდ მშენებლობას (დიაგრამა 3).

47 გამოკითხულიდან 43 რესპოდენტი მიესალმება ახალ მშენებლობას რადგან:
(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)
ა) ის ხელს შეუწყობს აღნიშნული ტერიტორიის განვითარებას - 38 რესპოდენტი;
ბ) ის გახდება ქალაქის/დასახლების „სავიზიტო ბარათი“ - 24 რესპოდენტი;
გ) შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები - 24 რესპოდენტი;
დ) ტერიტორია დასახლდება და გახდება მაღალი სტანდარტების - 37 რესპოდენტი;
ე) ხელს შეუწყობს საბინაო/საწოლ ფონდის გაზრდას - 34;
ვ) ტერიტორია უფრო მიმზიდველი გახდება სამომავლო ინვესტიციებისათვის - 32.
კონკრეტული 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 აპარტოტელის მშენებლობას თვლიან, რომ:
(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)
ა) ტერიტორიაზე გაუარესდება საცხოვრებელი პირობები - 2 რესპოდენტი;
ბ) სხვა პასუხი - 2 რესპოდენტი.
უნდა აღინიშნოს, რომ სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის აშენების მოწინააღმდეგე რესპოდენტების ნაწილის ძირითადი განწყობა პასუხებიდან გამომდინარე არა კონკრეტული პროექტის წინააღმდეგ, არამედ უფრო ზოგადი ხასიათის იყო, ისინი აღნიშნავენ, რომ ზღვისპირა ქალაქში მიუღებელია მასიური მშენებლობები რადგან ეს ხელს შეუწყობს ,,ზღვის ჰაერის“ დაბრკოლებას, ამასთანავე მაღლივი მშენებლობები ხელს უწყობენ ქალაქის გადატვირთვას და საცხოვრებელი პირობების გაუარესებას, იქვე აღნიშნავდნენ, რომ მართალია ახალი მშენებლობებით მათ საცხოვრებელ უბნებში გაიზარდა საინვესტიციო მაჩვენებელი, ცხოვრების დონე თუ დასაქმების მაჩვენებელი, თუმცა ამ დადებით ფაქტორებსაც აქვს მისი უაყოფითი ეფექტი (ქალაქის გადატვირთვა, ძველი ხიბლის და იერსახის დაკარგვა), რაც მათი აღნიშვნით, ნაწილი ადგილობრივების უკმაყოფილებას იწვევს.
კვლევის თანახმად მოსახლეობის რეკომენდაციები და სურვილებია: მშენებლობის დროს ყურადღება უნდა მიექცეს ტერიტორიის დანაგვიანებისაგან, სამშენებლო მტვრისაგან, მშენებლობისაგან გამოწვეული ხმაურისაგან მიმდებარე ტერიტორიის დაცვას, მშენებლობის ვადებში დასრულებას, სასტუმროს ტიპის აპარტოტელი 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. მიწის ნაკვეთზე უნდა მოეწყოს მწვანე ადგილები, აუცილებელია საპარკინგე ადგილები და შესაბამისი ინფრასტრუქტურა. ასევე მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ უმჯობესი იქნება თუ ინვესტორი გაითვალისწინებს პროექტის მშენებლობის პერიოდს, რადგან სამშენებლო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრებ მოსახლეობაში, დიდი ხნის განმავლობაში მიმდინარე სამშენებლო საქმიანობამ არ გამოიწვიოს უკმაყოფილება.
კვლევა ცხადყოფს, რომ საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრებ მოსახლეობაში, მოქალაქეთა უმრავლესობა მიესალმება სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობას, თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობის განთავსებას, რაც ხელს შეუწყობს მოქალაქეთა ღირსეული საცხოვრებელი/დასასვენებელი გარემოს შექმნას, სამომავლოდ გაზრდის ტერიტორიის პრესტიჟს, გაზრდის ფასს უძრავ ქონებაზე, რაც ძალიან მნიშვნელოვანია საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობისათვის, რადგან გარკვეული ნაწილი განიხილავს სამომავლოდ ინვესტორებთან თანამშრომლობასა და მათი კუთვნილი საცხოვრებლების რეალიზაციას, რაც საბოლოო ჯამში დადებითად აისახება ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ პირობებზე და ეკონომიკურ კეთილდღეობაზე.
რესპოდენტების უმრავლესობა მიიჩნევს, რომ აღნიშნულ უბანში მშენებლობის მაქსიმალური ხელშეწყობა უნდა მოხდეს, რადგან ეს ერთდროულად იმოქმედებს რამოდენიმე მნიშვნელოვან ფაქტორზე, როგორებიცაა მაგალითად: ადგილობრივი მოსახლეობის ეკონომიკური კეთილდღეობა, სეზონური და არამხოლოდ სეზონური ტურისტული ნაკადების ზრდა, ქალაქის კონკრეტული მონაკვეთის ურბანული განვითარება, უძრავ ქონების ბაზარზე უფრო მეტი ინტერესი ადგილობრივი ობიექტების მიმართ, რაც გამოიწვევს მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის უძრავ ქონებაზე ფასის მატებას, ადგილობრივი მოსახლეობისათვის ღირსეული საცხოვრებელი გარემოს შექმნას და უბნის ურბანულ განვითარებას და ვიზუალურ განახლებას.
ხელისუფლების ორგანოების მოსაზრებები: ხელისუფლების წარმომადგენლები მიიჩნევენ, რომ მიზანშეწონილი და მნიშვნელოვანია ქალაქის განაპირა ტერიტორიების ურბანული განვითარება, ახალი კაპიტალური ფონდის და განთავსების ადგილები შექმნა/გაზრდა, შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განვითარება. მიწის ნაკვეთების ინტენსიური განვითარება უნდა განხორციელდეს 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 ქალაქთმშენებლობითი გეგმების მეშვეობით; სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება; ტერიტორიის მოწესრიგება, განვითარება და სათანადო უზრუნველყოფა, ადამიანის ღირსეული საარსებო გარემოს განვითარებისათვის პირობების შექმნა; ეკონომიკის დარგების განვითარების ხელშეწყობა.

კერძო ინტერესები: გეგმარებითი ერთეულში მდებარე მიწის ნაკვეთზე სასტუმროს ტიპის აპარტოტელი განთავსება; ადამიანისათვის ღირსეული დასასვენებელი/საცხოვრებელი პირობების შექმნა; 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. ტექსტური ნაწილი - ანოტაცია

1. დაგეგმვის ობიექტი, დაგეგმვის საჭიროება, ინიციატივა

განაშენიანების დეტალური გეგმა შემუშავდა ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ს/კ. 20.42.09.409, სამშენებლოდ განვითარების მიზნით.
დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს გეგმარებითი ერთეული, რომელიც მოიცავს 2 მიწის ნაკვეთს. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ტაქსონომიური დონე იერარქიულად წარმოადგენს ქვედა დონეს და მიეკუთვნება ქალაქთმშენებლობის გეგმებს. განაშენიანების დეტალური გეგმა შემუშავდა გეგმარებით ერთეულზე, რომლის ფართობი შეადგენს 8172 კვ.მ-ს.
გეგმარებით ერთეულში მოქცეული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია ქალაქმშენებლობის პარამეტრების ცვლილება, მათ შორის განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლის სიდიდის ცვლილება/გაზრდა დადგენილი 15 მეტრიდან და 45-მეტრამდე, 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 მერის მიერ 2026 წლის 16 აპრილს გამოცემულ იქნა Nბ114.114261061 ბრძანება „ქ. ქობულეთში, აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.09.409) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.
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 გეგმა შემუშავდა გეგმარებით ერთეულში შემავალ მიწის ნაკვეთზე, სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის განთავსებისათვის, განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული განაშენიანების პარამეტრების ცვლილებების მიზნით, მოიცავს დასაბუთებას და გრაფიკულ ნაწილს. გდგ-ს რუკაში გეგმარებითი ერთეულის მიმართ განსაზღვრულია განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები, გამწვანების და სხვა პირობები.
საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ს/კ. 20.42.09.409, დაგეგმილია მრავალსართულიანი შენობის განთავსება (სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის სახით), ავტოსადგომების, გამწვანების და სათანადო ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

2. დაგეგმვის მიზნები, პრინციპები, ამოცანები

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.
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; 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 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; მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა.
განაშენიანების დეტალური გეგმის ამოცანაა: გეგმარებით ერთულში არსებული მიწის ნაკვეთების ფორმირებისთვის ფორმალურ-სამართლებრივი წინაპირობების შექმნა; განაშენიანებისთვის საჭირო განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების და მათი ზღვრულად დასაშვები მაჩვენებლების განსაზღვრა. განაშენიანების ფორმირებისთვის საჭირო მიწათსარგებლობის პირობების განსაზღვრა.

3. გეგმარებითი ერთეულის, საპროექტო ტერიტორიის და მიმდებარე ტერიტორიების აღწერა

გეგმარებითი ერთეული, ფართობით 8172 კვ.მ., მდებარეობს ქალაქის ცენტრალური ნაწილის სამხრეთით. საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 3639,00 კვ.მ-ს. მას, ისევე როგორც გეგმარებით ერთეულს, ესაზღვრება მემედ აბაშიძის ქუჩა და სანაპირო. გეგმარებით ერთეულში შემავალ მიწის ნაკვეთთაგან ერთი თავისუფალია, ხოლო ერთზე - საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, განთავსებულია ესთეტიკურად შეუსაბამო შენობა-ნაგებობა. გეგმარებითი ერთეული და მიმდებარე ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო ინფრასტრუქტურით.
გეგმარებითი ერთეულის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთზე აშენდა მრავალსართულიანი შენობა. მიმდებარე ტერიტორიებზე, მათ შორის სანაპირო ზოლში, მიმდინარეობს კაპიტალური ფონდის განახლება, საგზაო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაცია/რეკონსტრუქცია განხორციელდა უახლოეს წარსულში. გეგმარებითი ერთეულის მოსაზღვრე ქუჩა უერთდება საქალაქო მნიშვნელობის ქსელს. იგი ინტეგრირებულია ქალაქის ურბანულ ქსოვილში.

4. გეგმარებითი ერთეულის და საპროექტო მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი, საკუთრების სტრუქტურა და ფუნქციური დანიშნულება

მიწის ნაკვეთი						შენიშვნა
N	საკადასტრო კოდი	ფართობი, კვ.მ.	მისამართი	მესაკუთრე	ფუნქციური დანიშნულება	
1	2	3	4	5	6	7
1	20.42.09.409	3639,00	მემედ აბაშიძის ქუჩა N90	შპს „ბამბუ ბიჩ ციხისძირი"	არასასოფლო-სამეურნეო	საპროექტო
2	20.46.01.669	4533,00	მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ის მიმდებარედ	სახელმწიფო	არასასოფლო-სამეურნეო	
სულ		8172,00				

5. ეფექტიანობის შეფასება

პროექტის განხორციელება ხელს შეუწყობს ტერიტორიის განვითარებას, როგორც ურბანულად ასევე რეკრეაციულად, მზარდი ტურისტული ნაკადების ფონზე განთავსების ადგილების გაზრდას, დამსვენებლებისათვის მიმზიდველი გარემოს შექმნას, მიწის ნაკვეთზე არსებული ესთეტიკურად შეუსაბამო შენობის ნაცვლად თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულებების მქონე შენობის განთავსებას, მიმდებარე ტერიტორიებზე ახალი ინვესტიციების მოზიდვის სტიმულირებას, ტერიტორიის პრესტიჟის მნიშვნელოვნად ამაღლებას, ადგილობრივებისათვის სოციალურ-ეკონომიკური პირობების გაუმჯობესებას, სუსტი ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბებას, ეკონომიკის დარგების განვითარებას.

პროექტის განხორციელებით ჩამოყალიბდება მოწესრიგებული მდგრადი გეგმარებითი ერთეული, რაც ურბანული თვალსაზრისით გამართლებული და მიზანშეწონილია. განვითარების შედეგად გათვალისწინებული იქნება ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნები, მათ შორის გამწვანებული ადგილები, ავტოსადგომები და სხვა აუცილებელი ინფრასტრუქტურა.

მიწის ნაკვეთი მოშენდება თანამედროვე სტანდარტების მქონე სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის დანიშნულების შენობით, შესაბამისად განავითარებს ვიზიტორთა მოთხოვნილებებზე ორიენტირებულ ობიექტებს, მათ შორის მომსახურების, რაც დადებით გავლენას მოახდენს სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე.
SWOT ანალიზი:

ძლიერი მხარეები	გამწვანებული და ეკოლოგიურად სუფთა გარემო, სანაპიროსთან სიახლოვე, ახალი კაპიტალური ფონდის შექმნის და მიმდებარე ტერიტორიის მდგრადი განვითარების პოტენციალი, სატრანსპორტო ქსელზე და ინფრასტრუქტურაზე ხელმისაწვდომობა.
სუსტი მხარეები	მიმდებარედ სოციალური და სხვა დანიშნულების ინფრასტრუქტურის არარსებობა.
შესაძლებლობები	ტერიტორიის მდგრადი განვითარება, ინფრასტრუქტურის განვითარება, ტურისტული განთავსების ფონდის გაზრდა, მნიშვნელოვანი ინვესტიციების მოზიდვის პოტენციალი.
საფრთხეები	ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის არარსებობისას ქაოსური განაშენიანება

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

6. 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 აპარტოტელის მშენებლობა;
მეოთხე ეტაპი: საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
მეხუთე ეტაპი: შიდა საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
მეექვსე ეტაპი: ტერიტორიის გამწვანება;
მეშვიდე ეტაპი: ტერიტორიის კეთილმოწყობა.
განაშენიანების დეტალური გეგმით გათვალისწინებული ღონისძიებები განხორციელდება არა უგვიანეს 2032 წლის 31 დეკემბრისა.

7. კულტურული და ბუნებრივი ფასეულობები

გეგმარებითი ერთეულის სამხრეთით, მიმდებარედ მდებარეობს პეტრას ციხის კომპლექსი.
შესაბამისი არქეოლოგიური კვლევა-ძიების ანგარიშები და არქიტექტურულ-ისტორიული კვლევა მოცემულია დანართებში.
სამიზნე ტერიტორია არ მდებარეობს ბუნებრივი ფასეულობების, მათ შორის მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების არეალში ან/და მათ სიახლოვეს.

8. ეკოლოგიური მდგომარეობა და გარემოზე ზემოქმედება

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. დაცული ტერიტორიები (მტირალას ეროვნული პარკი, ქობულეთის სახელმწიფო ნაკრძალი და აღკვეთილი) საპროექტო ტერიტორიიდან 7,21 კმ-ში და 7,28 კმ-ში მდებარეობენ. 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 ნიადაგის 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.
გათვალისწინებულია ტერიტორიის გამწვანება განაშენიანების დეტალური გეგმით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად.

თავისი სპეციფიკის, მასშტაბისა და მდებარეობიდან გამომდინარე ობიექტის ექსპლუატაცია არ გამოიწვევს ტრანსსასაზღვრო უარყოფითი ზემოქმედება.
საპროექტო ტერიტორიასთან უახლოესი ზედაპირული წყლის ობიექტი შავი ზღვაა. წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასებით გრუნტის წყლების გამოვლენა მოსალოდნელია 4,50-5,0 მეტრის სიღრმეზე. 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.
დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებით გამოწვეული ნეგატიური ზემოქმედება ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე რისკებთან დაკავშირებული არ იქნება და სწორი გარემოსდაცვითი მართვის პირობებში, სათანადო შემარბილებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით, პროექტის განხორციელება გარემოზე, ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე, სოციალურ და ბუნებრივ გარემოზე უარყოფით ზემოქმედებას არ იქონიებს.

დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა

დენდროლოგიური მონაცემები აღწერილია შესაბამის დოკუმენტაციაში, რომელიც თან ერთვის გდგ-ს.

9. ინფრასტრუქტურა:
სოციალური ინფრასტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულზე ან/და უშუალო სიახლოვეს სოციალური ინფრასტრუქტურა, მათ შორის ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების, რელიგიური ან/და საკულტო ობიექტები არ არის განთავსებული.

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა და ზეგავლენა საგზაო მოძრაობაზე

სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები: გეგმარებით ერთეულს ესაზღვრება მემედ აბაშიძის ქუჩა, რომელიც წარმოადგენს საერთაშორისო მნიშვნელობის გზის (E-70)-ის შემადგენელ ნაწილს. იგი გათვალისწინებულია ორმხრივი, ორზოლიანი მოძრაობისათვის. არსებული მდგომარეობით, მიმდებარედ არ არსებობს კეთილმოწყობილი ტროტუარები. გამოკვეთილი კონტურებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია სავალი ნაწილის ორივე მხარეს მოეწყოს საფეხმავლო ტროტუარები. ობიექტის მიმდებარედ ტროტუარის სიგანე შეადგენს 3,4 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მხარეს 2,5 მეტრს, რაც შესაბამისობაშია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N 261 დადგენილების მოთხოვნებთან.
ობიექტის მიმდებარედ ზაფხულის საკურორტო სეზონის პირობებში მემედ აბაშიძის ქუჩაზე განსაკუთრებით მატულობს საავტომობილო ნაკადების მოძრაობა, საშუალოდ საათში გადაადგილდება 2000-2500 ერთეული ავტოსატრანსპორტო საშუალება, ასევე ობიექტის გასწვრივ საფეხმავლო ტროტუარზე ინტენსიურად გადაადგილდება როგორც ადგილობრივი მაცხოვრებლები, ასევე დამსვენებლები და ვიზიტორები. ობიექტის ეზოში განთავსებულ ავტოსადგომზე და მიწისქვეშა საპარკინგე სივრცეში შესასვლელად და ობიექტიდან გამოსასვლელად ავტომობილი გადაკვეთს ზემოთაღნიშნულ საფეხმავლო ტროტუარს ორ ლოკაციაზე. შესაბამისად მოქალაქეთა უსაფრთხოების მიზნით საჭიროა საგზაო რეგულაციების დაწესება, რომელსაც ითვალისწინებს საქართველოს კანონი ,,საგზაო მოძრაობის შესახებ“, კერძოდ, დასამონტაჟებელია შესაბამისი საგზაო გამაფრთხილებელი ნიშნები, როგორც ქვეითად მოსიარულეთათვის, ასევე მძღოლებისათვისაც.
მემედ აბაშიძის ქუჩის მეშვეობით, საკვლევი ობიექტი მყარად არის დაკავშირებული საერთო სატრანსპორტო ქსელთან.

შიდა სატრანსპორტო ქსელი: სატრანსპორტო სქემა ასახავს ავტომობილების გადაადგილების მიმართულებებს. ობიექტზე შესასვლელი გათვალისწინებულია მიწის ნაკვეთის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში, ხოლო გამოსასვლელი - სამხრეთ აღმოსავლეთ ნაწილში. ავტომობილების სამოძრაო არეალი უზრუნველყოფს შეუფერხებელ გადაადგილებას, მათ შორის შენობის სრულ პერიმეტრზე. ობიექტის შიგა სივრცეში დაპროექტებული 6 მეტრის სიგანის სავალი ნაწილი, გათვალისწინებულია ცალმხრივი მოძრაობისათვის. შიდა სავალი ნაწილის მეშვეობით სატრანსპორტო საშუალებები განთავსდებიან მიწისზედა ღია და მიწისქვეშა დახურულ ავტოსადგომებზე.
მოძრაობის წარმოდგენილი სქემა უზრუნველყოფს საჭიროების შემთხვევაში, სასწრაფო სამედიცინო და სახანძრო სამაშველო ბრიგადების შეუფერხებელ გადაადგილებას.
ტერიტორია უზრუნველყოფილია ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით, ტრანსპორტისა და ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის.

ავტოსადგომებით უზრუნველყოფა: საქართველოში ავტომანქანების რაოდენობის მატების ტენდენციის შესაბამისად, მრავალსართულიანი სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობის პირობებში, აუცილებელია მობინადრე ავტომფლობელებისა და ვიზიტორებისთვის გათვალისწინებული იქნას საპარგინგე სივრცის მოწყობა. წინააღმდეგ შემთხვევაში გრძელვადიან პერსპექტივაში, შესაძლოა ავტომანქანების სიმრავლემ საკვლევი ობიექტის მიმდებარე ქუჩაზე გამოიწვიოს ავტომანქანების ნაკადების მოძრაობის შეფერხება. პროექტში ავტოსადგომების რაოდენობა გათვალისწინებულია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N 261 დადგენილების მოთხოვნების შესაბამისად, რომელიც უზრუნველყოფს საკმარის ავტოსადგომებს.
პროექტით გათვალისწინებულია ობიექტის ეზოს ღია სივრცეში 46 ერთეული საპარკინგე ადგილის მოწყობა, ხოლო მიწისქვეშა დახურულ სივრცეში მოეწყობა 50 ავტოსადგომი. სულ 96 ავტოსადგომი, რაც სრულიად აკმაყოფილებს მოთხოვნებს. ავტოსადგომების რაოდენობა დაზუსტდება ობიექტის დეტალური საპროექტო დოკუმენტაციის შემუშავების შედეგად.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები: საკვლევ ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოსაცდელები განთავსებულია მემედ აბაშიძის ქუჩაზე, ობიექტის მიმდებარედ მაგისტრალის ორივე მხარეს. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი ასრულებს რეგულარულ რეისებს ქობულეთის რკინიგზის სადგურიდან ქალაქ ბათუმის მიმართულებით, საკვლევი ობიექტის გავლით. ინტერვალი შეადგენს 1 საათს. ქალაქ ქობულეთის რკინიგზის სადგური და ავტოსადგური განთავსებულია ერთ ლოკაციაზე და საკვლევი ობიექტიდან მანძილი შეადგენს 4,7კმ–ს, ავტომობილით მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 5 წთ–ს, ხოლო ქვეითად მოსიარულეთათვის 1,0 საათს. საკვლევი ობიექტის ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ავტოგასამართი სადგური მდებარეობს ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩაზე და მანძილი საკვლევი ობიექტიდან შეადგენს 4,3 კმ-ს. მის დასაფარად ავტომობილს დაჭირდება 4 წთ.

განაშენიანების დეტალური გეგმის მიხედვით საერთო სატრანსპორტო/საგზაო მოძრაობის სქემა არ იცვლება.
ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით, ობიექტის მშენებლობის განხორციელება, ვერ მოახდენს უარყოფით გავლენას არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

ტერიტორია უზრუნველყოფილია ტექნიკური/საინჟინრო-კომუნალური ინფრასტრუქტურით, რომელთა სიმძლავრეები მოცემულია საბაზისო მონაცემებში. საპროექტო სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის გათვალისწინებით გეგმარებით ერთეულზე სავარაუდოდ განთავსებული იქნება 408 ნომერი. მომხმარებელთა მაქსიმალური საერთო რაოდენობის და სიმძლავრეების მოხმარების პიკური რაოდენობის გათვალისწინებით, სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის გაზიფიცირებასთან, ენერგომომარაგებასთან და წყალმომარაგება/წყალარინებასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია წარმოდგენილია ქვემოთ.

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

ობიექტის ტიპი:	სასტუმროს ტიპის აპარტჰოტელი
სართულიანობა:	13 სართული
ნომრების რაოდენობა:	408 ერთეული
მისამართი:	ქ. ქობულეთი, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90
საკადასტრო კოდი:	20.42.09.409

დამკვეთი: შპს „ბამბუ ბიჩ ციხისძირი" -ს (ს/კ 405765104) ქ. ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ში დაგეგმილი აქვს **სასტუმროს ტიპის აპარტჰოტელის** მშენებლობა.

წინამდებარე ჰიდრავლიკური გაანგარიშება შესრულებულია სემეკ-ის №32 დადგენილების, მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების (სნ და წ 2.04.01-85 და 2.04.02-84) შესაბამისად. გაანგარიშება ითვალისწინებს ობიექტის სპეციფიკას, სართულიანობას და ერთეულების რაოდენობას.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემის უზრუნველსაყოფად, შესწავლილი იქნა საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული წყალმომარაგების გამანაწილებელი ქსელისა და წყალარინების ქსელის არსებული მდგომარეობა და ახალი საპროექტო მოცულობების ხარჯები.

წყალმომარაგებისა და წყალარინების საანგარიშო ხარჯების გაანგარიშება

1. ხარჯების ცხრილი: 408 ნომერი:

№	დასახელება	ხარჯი / ნორმა სულზე	დღ/დ საშუალოდ
ა	სასტუმრო		560 ლტ
1.	ხელსაბანი	40 ლტ	180 ლტ
2.	საშხაპე	85 ლტ	230 ლტ
3.	უნიტაზი	50 ლტ	150 ლტ
		საშუალო ხარჯი ერთ ნომერზე:	560 ლტ

2. საზოგადოებრივი და სხვა დანიშნულების ფართების წყლის მოხმარების ნორმები:

№	დასახელება	ნორმა	სამ. ლტ
ბ	საზოგადოებრივი / სასაწყობო		220 ლტ
	საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართი	30 ლტ	220 ლტ
		სულ საზოგადოებრივი ხარჯი:	220 ლტ

წყლის საანგარიშო ხარჯების შეჯამება

ერთეულების ჯამური ხარჯი:	228480 ლტ/დღ
საზოგადოებრივი ხარჯი:	660 ლტ/დღ
სახანძრო უსაფრთხოების ხარჯი:	1500 ლტ/დღ

ჯამური საშუალო დღე-ღამური ხარჯი: 230640 ლტ/დღ (230.64 მ³/დღ)

გაანგარიშების მეთოდოლოგია:

1. **მომხმარებლების რაოდენობის განსაზღვრა (N):**
ბინა: 408 (ერთ.) × 4 (მცხოვ.) = 1632 მომხმარ.

2. საშუალო დღე-ღამური ხარჯი (Q დღ. საშ):
*ფორმულა: Q დღ. საშ = (Σ (N_ერთეული * q_ერთეული) + Σ (N_საზოგადოებრივი * q_საზოგადოებრივი) + Σ Q_ფუნქციონალური) / 1000 მ³/დღ*

ხარჯების დეტალური ჩაშლა:
- ✓ **სხვა: 408 ერთეული** *(Q = 408 × 560 ლტ. = 228480 ლტ.)*
- ✓ **საზოგადოებრივი ფართები: 3 ერთეული** *(Q = 3 × 220 ლტ. = 660 ლტ.)*
- ✓ სახანძრო უსაფრთხოება (ფიქსირებული): 1500 ლტ.

სახანძრო უსაფრთხოების (შიდა ცეცხლჩაქრობა)
- რეგულაცია: №41 დადგენილება
- ხანგრძლივობა: 3 სთ (180 წთ)
- შიდა ქსელი: 2 ჭავლი (5 ლ/წმ)
- მარაგი: 5 × 10800 = 54 მ³

საშუალო დღე-ღამური ხარჯი	მაქსიმალური დღე-ღამური ხარჯი
230.64 მ³/დღ	**276.77 მ³/დღ**
Q დღ. საშ	Q მაქ. დ. ღ.

3. მაქსიმალური დღე-ღამური ხარჯი: Q მაქ. დ. ღ. = Q დღ. საშ * K დღ. ღ.
Q მაქ. დ. ღ. = 230.64 * 1.2 = **276.77 მ³/დღ**

4. სრული მაქსიმალური დღე-ღამური ხარჯი (გაუთვალისწინებელი 30% ხარჯის ჩათვლით):
Q სრული = Q მაქ. დ. ღ. * (1 + 30/100) = 276.77 * 1.3 = **359.80 მ³/დღ**

5. მაქსიმალური საათობრივი ხარჯი: q სთ. მაქ = (Q სრული / 24) * K სთ. მაქ
K სთ. მაქ = α_max * β_max = 1.3 * 1.4 = 1.82; q სთ. მაქ = (359.80 / 24) * 1.82 = **27.28 მ³/სთ**

6. მაქსიმალური წამური ხარჯი: q წამ. მაქ = (Q სრული * 1000 / 86400) * K სთ. მაქ
q წამ. მაქ = (359.80 * 1000 / 86400) * 1.82 = **7.58 ლ/წმ**

წყალმომარაგება	წყალარინება
D75	**D150**

ტექნიკური დასკვნა და რეკომენდაციები:

აღნიშნული მოხმარების (359.80 მ³/დ.ღ) და ქსელში არსებული 3.5 Bar წნევის მიხედვით, ცენტრალურ სისტემაზე დაერთება უნდა მოხდეს დ75მმ-იანი წყლის მილით, რომელიც უზრუნველყოფს საპროექტო წარმადობას სემეკ-ის №32 დადგენილების შესაბამისად.

სასტუმროს ტიპის აპარტჰოტელის ნომრების დაერთება წყალმომარაგებაზე რეკომენდირებულია დ25მმ - დ32მმ-იანი წყლის მილით. იმის გათვალისწინებით, რომ პიკის საათებში მოხმარება არ არის თანაბარი, რეკომენდირებულია სართულებზე შიდა განაწილებელი დგარები მიწოდებული იყოს პირველი სართულიდან დ75მმ-იანი და მე-8 სართულიდან დ63მმ-იანი (ვერტიკალური) მილით.

ქსელში არსებული წნევა (3.5 Bar, რაც შეესაბამება 35 მეტრს) არ არის საკმარისი შენობის სავარაუდო სრული სიმაღლისათვის (39 მეტრი). ვინაიდან შენობის სიმაღლე განსაზღვრულია წინასწარ სართულების მიხედვით, რეკომენდირებულია ტექნიკური სართულის მოწყობა შუა სართულებზე ან 0 სართულზე, სადაც განთავსებული იქნება წყლის ტუმბო ჰიდროფორის რეგულატორით, რომელიც წნევის ცვალებადობისა და წყალმომარაგების მოთხოვნის ხარჯზე ავტომატურ რეჟიმში დაარეგულირებს მაღალ სართულებზე მოხმარების მიხედვით საჭირო წარმადობას.

წყალარინების ქსელის დაერთება რეკომენდირებულია D150 მმ-იანი მილით ცენტრალურ მილზე დაერთებით.

სანიაღვრე ქსელი: სანიაღვრე ქსელის დაერთება შესაძლებელია ობიექტის მახლობლად არსებულ სანიაღვრე არხში, რომელიც ჩაედინება ზღვაში.

დამატებითი შენიშვნა:
ვინაიდან აღნიშნულ ტერიტორიაზე არ არსებობს ცენტრალური წყალარინების სისტემა, მომსახურებისთვის იქნება სეპტიკის მოწყობა, რომელიც აღნიშნული ქსელის დაერთებამდე გათვალისწინებული და გადაცემის შემდგომ [illegible] მომსახურება იქნება საჭირო.
განმარტება: სეპტიკი ჩამდინარე საკანალიზაციო წყლების ბიოლოგიური გამწმენდი ცენტრალური კანალიზაციის ეკოლოგიური ალტერნატივაა. მიწისქვეშა დანა-დგარში სეპტიკში ჩადინებული წყალი [illegible] ქიმიური და ორგანული ნარჩენებისგან შედეგად 95-98%-ით გასუფთავებული ტექნიკური წყალი შეიძლება გამოყენებულ იქნას [illegible] და არ საჭიროებს [illegible] მომსახურებას.

სპეციალისტი წყალმომარაგებისა და წყალარინების ჰიდრავლიკის საკითხებში **/სერგო ჭყონია/**

განაშენიანების დეტალური გეგმის წინა საპროექტო კვლევისთვის ელექტრომომარაგების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზი

დასახელება: **„ბამბუ ბიჩ ციხისძირი“**

საიდენტიფიკაციო: **405765104**

მისამართი: **ქ. ქობულეთი, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90**

საკადასტრო კოდი: **20.42.09.409**

საპროექტო სასტუმროს ტიპის აპარტოტელი დაკომპლექტებულია ნომრებით, აქედან გამომდინარე ელექტრო ენერგიის მოთხოვნილი სიმძლავრის დაანგარიშებისათვის გამოყენებულია აპარტოტელი/ნომრების რაოდენობა (აპარტოტელი/ნომრების რაოდენობიდან გამომდინარე დადგენილება №20 მიხედვით ირჩევა სიმძლავრის დასაანგარიშებელი კოეფიციენტი ერთი ერთეულისთვის).

აპარტოტელი/ნომრების დასაანგარიშებელი კოეფიციენტი გათვლილია შემდეგნაირად:

10 კვტ-დან 408 ერთეულის შემთხვევაში 0.251 კოეფიციენტით; ანუ 1 ერთეულზე (10*0.251)=2.51 კვტ

დადგენილება №20 მიხედვით არასაყოფაცხოვრებო მომხმარებლის (კომერციული/საოფისე ფართის) შემთხვევაში იანგარიშება ობიექტის ფართობის მიხედვით და საპროექტო სიმძლავრე შეადგენს 0.140 კვტ 1 კვ.მ-ზე.

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

წარმოდგენილი ექსპლიკაციის მიხედვით, ვადგენთ სიმძლავრის დაანგარიშების ცხრილს.

*10 კვტ-დან 408 ერთეულის შემთხვევაში 0.251 კოეფიციენტით; ანუ 1 ერთეულზე (10*0.251)=2.51 კვტ*

#	დასახელება	რაოდენობა (ც/მ2)	K / ერთეული/კვტ	სულ/კვტ
•	ნომერი	408	2.51 კვტ.	1024.08 კვტ.
•	ლიფტი	2	16 კვტ.	32.00 კვტ.
•	ხანძრის ქრობის სისტემები	1	12 კვტ.	12.00 კვტ.
•	საერთო ფართის განათება	1	32 კვტ.	32.00 კვტ.
•	სერვერი-სუსტი დენები	1	18 კვტ.	18.00 კვტ.
•	სატუმბო სადგური	2	15.98 კვტ.	31.96 კვტ.
•	საოფისე, კომერციული ფართი	510	0.14 კვტ.	71.40 კვტ.
			სულ ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე	1221.44 კვტ.

ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე შეადგენს 1221.44 კვტ-ს

აღნიშნული მოთხოვნილი სიმძლავრით ობიექტის მომარაგებისათვის, ტერიტორიაზე უნდა გამოიყოს შესაბამისი ფართობის ნაკვეთი და დაპროექტდეს 35/0,4 კვ-ის 1250 კვა სიმძლავრის სატრანსფორმატორო ქვესადგური, 1 ცალი 1250 კვა სიმძლავრის ტრანსფორმატორით.

1221.44 კვტ სიმძლავრის მიწოდება აღნიშნული ობიექტებისათვის ქალაქის ამ ნაწილში სიმძლავრის დეფიციტის გამო არის პრობლემატური საკითხი.

ამ საკითხის მოგვარებისთვის 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).

ამ სამუშაოების შესრულებისათვის საჭირო ხარჯები და ვადები განისაზღვრება ენერგო-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, შემედ აბაშიძის ქუჩა N90 მისამართზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე დასაგეგმი სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის სავარაუდო ბუნებრივი აირის მაქსიმალური მოხმარების, საანგარიშო, საპროექტო სიმძლავრის განსაზღვრა.

შპს „ბამბუ ბიჩ ციხისძირი"-ს (ს/ნ 405765104) დაკვეთით დასაგეგმი სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობისთვის მოსაკვლევი საპროექტო ტერიტორია მიეკუთვნება ქალაქ ქობულეთს და მდებარეობს მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე, ს.კ. 20.42.09.409, საერთო ჯამური ფართობით 3639,00 კვ.მ.

გეგმარებით ერთეულზე უნდა დაპროექტდეს სასტუმროს ტიპის აპარტოტელი 13 მიწისზედა სართულით (+1 მიწისქვეშა სართული), სულ ნომრების საპროექტო რაოდენობით 408 ერთეული (ჯამში 14400კვ.მ ფართი).

საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართი, ფოიე საერთო ფართობით - 510 კვ.მ. განთავსდება 1 სართულზე.

წინამდებარე კვლევის მიზანს წარმოადგენს განისაზღვროს დასაგეგმი სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მომავალი გაზის მომხმარებლებისთვის საჭირო, საანგარიშო გაზის ერთობლივი (ჯამური) მოხმარების პიკური რაოდენობა, რათა გაზის მიმწოდებელმა (ლიცენზიანტმა) კომპანიამ სამომავლო გეგმებში განსაზღვროს ტერიტორიის მიმდებრედ არსებული ან დასაგეგმი გაზსადენების ქსელით აპარტოტელის გაზმომარაგების შეუფერხებელი უზრუნველყოფა.

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

დამკვეთის მონაცემებით საპროექტო სასტუმროს ტიპის აპარტოტელში 180 ნომრამდე იქნება ერთ ოთახიანი, ე.წ. „სტუდიოს" ტიპის ნომერი, სადაც დღეისთვის მოქმედი კანონმდებლობით გაზქურის ექსპლუატაცია იკრძალება, შესაბამისად ამ ნომრებისათვის მხოლოდ აივანზე დასაპროექტებელი წყალგამაცხელებლებისთვის გაზის მოთხოვნას ვითვლით.

დაგეგმილი სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის ნომრების (ბინების) ერთობლივი, ჯამური საანგარიშო გაზის მოხმარების დასათვლელად ვიღებთ ცალკეული სავარაუდო გაზის მომხმარებელი ხელსაწყოს მაქსიმალურ საათურ მოხმარებას (გაზქურის Qmax=1,25კუბ.მ; წყალგამაცხელებელი ქვაბისთვის Qmax=1,9კუბ.მ). რის საფუძველზეც სრულად დატვირთვის შემთხვევაში, სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის საანგარიშო მაქსიმალური გაზის საათური (პიკური) მოხმარება შესაბამისი აბონენტების რაოდენობისთვის გაზქურების მოხმარების ერთობლიობის კოეფიციენტის (ამ შემთხვევაში K1=0.130) და წყალგამაცხელებელი ქვაბების მუშაობის რეჟიმის და ერთობლივი მოხმარების ალბათობის კოეფიციენტის (K2=0.80 K3=0.75) გათვალისწინებით, გათვლების საფუძველზე ნომრების (ბინების) საპროექტო საანგარიშო გაზის მოხმარებად შეიძლება მივიღოთ:

Qmax=(1,9*0,80*0,75*408)+(1,25*0,130*228)=465+37=**502** *კუბურ მეტრამდე საათში.*

პირველი სართულის, არასაყოფაცხოვრებო დანიშნულების ფართის, ფოიეს განლაგების და შესაძლო დასამვები გაზის ხელსაწყოების ხარჯების ჯამის მიხედვით მომხმარებლის სავარაუდო საპროექტო მაქსიმალურ სიმძლავრედ შეიძლება მივიღოთ 6კუბ/მეტრამდე საათში, ძირითად გაზის გამათბობლის და წყალგამაცხელებლის მოხმარების მიზნით. შესაბამისად დანადგარების მუშაობის რეჟიმის კოეფიციენტის (K2=0.8) გათვალისწინებით გათვლების საფუძველზე შეიძლება მივიღოთ:

Qmax=6*0,8=**4,8***კუბურ მეტრამდე საათში.*

სულ ჯამში დასაგეგმი სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის საანგარიშო საპროექტო მაქსიმალური (პიკური) ჯამური გაზის მოთხოვნა იქნება:

Qmax=**502+4,8=506,8 კუბ.მ/სთ**

მრავალნომრიანი სასტუმროს ტიპის აპარტოტელში გაზის მოხმარების საანგარიშო პიკური საპროექტო სიმძლავის მიღებული ოდენობიდან და ტერიტორიის გეგმარებიდან გამომდინარე დასაგეგმ ობიექტამდე უნდა იქნას მიყვანილი საშუალო წნევის გაზსადენი, ხოლო ამის შემდეგ ნაგებობასთან მოხდეს შესაბამისი სიმძლავრის წნევის მარეგულირებელი კვანძის მოწყობა. მომავალი გაზის ინდივიდუალური მომხმარებლები უნდა დაერთდნენ გაზის დაბალი წნევის საფეხურზე, 25 მილიბარამდე გაზის წნევის მიწოდებით.

შემსრულებელი:

შპს „გაზსერვისი"-ს (ს.კ.412687588)

ბათუმის რეგიონალური ოფისის

ტექნიკური სამსახურის უფროსი,

სპეციალისტი ბუნებრივი აირით

მომარაგების საკითხებში [signature] *ი. ბურჭულაძე*

10. მყარი ნარჩენების მართვის გეგმა

ქალაქ ქობულეთში ნარჩენების მართვაზე პასუხისმგებელია ა(ა)იპ „ქობულეთის სანდასუფთავება". იგი უზრუნველყოფს მუნიციპალიტეტში წარმოქმნილი საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვებას და ნაგავსაყრელამდე ტრანსპორტირებას. ა(ა)იპ „ქობულეთის სანდასუფთავება" ასევე ახორციელებს ქუჩების, გზების, ეზოებისა და სკვერების დაგვა-დასუფთავებას. ნარჩენების შეგროვებისა და გატანის მომსახურება მიეწოდება როგორც ქობულეთის მოსახლეობას, ასევე კომერციულ სექტორს.
საპროექტო ტერიტორიასაც მოემსახურება ა(ა)იპ „ქობულეთის სანდასუფთავება". მიმდებარედ ტერიტორიაზე განთავსებულია ურნები მუნიციპალური ნარჩენებისთვის, სადაც მხოლოდ მუნიციპალური ნარჩენების და მსგავსი კატეგორიის ნარჩენების განთავსებაა დაშვებული.
აღსანიშნავია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცეცხლაურში დასრულდა ახალი ნაგავსაყრელის მშენებლობა, სადაც უახლოეს მომავალში მუნიციპალიტეტში შეგროვებული ნარჩენები განთავსდება.
დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებისას მოსალოდნელია სამშენებლო და ნგრევის, საყოფაცხოვრებო, სხვადასხვა კატეგორიის შესაფუთი მასალების ნარჩენების წარმოქმნა. ნარჩენების მართვის კოდექსის 21-ე მუხლის 51 პუნქტის შესაბამისად, 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. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პროექტის განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი ინერტული ნარჩენები შესაძლოა არ განთავსდეს ნაგავსაყრელზე და მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე გამოყენებული იყოს სხვადასხვა პროექტის ფარგლებში.
წარმოქმნილი ნებისმიერი ნარჩენის „ნარჩენების მართვის კოდექსის" შესაბამისად მართვისას ნარჩენებით გარემოს დაბინძურება მოსალოდნელი არ არის.
დადგენილია საშუალოდ 1.70 კგ. მყარი ნარჩენის მოგროვება ერთ სულ მოსახლეზე დღე-ღამის განმავლობაში. საპროექტო შენობა გათვლილია საშუალოდ 1224 ადამიანზე. შესაბამისად წარმოქმნილი ნარჩენები შეადგენს 2081 კგ-ს. ნარჩენების შესაგროვებელი 200 კგ-იანი ტევადობის ურნის შემთხვევაში, მათი რაოდენობა შეადგენს 11 ერთეულს. დღე-ღამის განმავლობაში ნარჩენების ტერიტორიიდან ორჯერ გატანის შემთხვევაში, ურნების რაოდენობა შეადგენს 6 ერთეულს.

11. მაკომპენსირებელი ღონისძიება:

ინვესტორი კომპანია, შპს ,, ბამბუ ბიჩ ციხისძირი" განახორციელებს ქობულეთის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებულ მაკომპენსირებელ ღონისძიებას.

განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

- განაშენიანების გეგმით გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს სამშენებლო ტერიტორიას.
- **ფუნქციურ ქვეზონა:** საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) - ს/კ 20.42.09.409; ლანდშაფტური ტერიტორია - ს/კ 20.46.01.669.
- **განაშენიანების პარამეტრები:**

განაშენიანების დეტალური გეგმით, მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 20.46.01.669, წარმოადგენს ლანდშაფტური ტერიტორიას, მის მიმართ განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები არ დგინდება.
ტერიტორიაზე შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა, კერძოდ:
ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობები;
ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობები, საგამონაკლისო წესით;
გ) სპეციალური ტურისტული მარშუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობები.

განაშენიანების დეტალური გეგმით, მიწის ნაკვეთის, საკადასტრო კოდით 20.42.09.409, მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	**სამშენებლო ქვეზონები**	**კ-1**	**კ-2**	**კ-3**	**განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)**
შერეული ზონა (შზ)	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	0.4	-	0,3	45

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

- **განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა:** 13 (მიწისზედა) სართული (ს/კ 20.42.09.409);
- **განაშენიანების სიმაღლის მაქსიმალური მაჩვენებელი:** 45 მ. (ს/კ 20.42.09.409);
- **განაშენიანების სახეობა:** ღია.
- **მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გამოყენების ნებადართული სახეობები:**

ა) დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
ბ) სანატორიუმი და პანსიონატი;
გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
დ) დასასვენებელი ბანაკი;

ე) სასტუმრო;
ვ) ტურისტული ობიექტი;
ზ) სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;
თ) კვების ობიექტი;
ი) გასართობი დაწესებულება;
კ) კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.
საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
ბ) საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

- **განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელ ხაზები):** წითელი ხაზები გავლებულია საკადასტრო საზღვარზე.
- **განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯ ხაზები)**: ლურჯი ხაზი გავლებულია წითელ ხაზებიდან 10,5 - 8,8 - 37,2 მეტრში.
- **ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა:** „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები"-ს მიხედვით.
- **სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი:** 500კვ.მ.
- **მიწის ნაკვეთის შემოღობვის პირობები:**
  „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები"-ს 45-ე მუხლის მიხედვით.
- **გამწვანების რეგლამენტი**
„ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები"-ს 48-ე მუხლის მიხედვით.
- **ესთეტიკურ პარამეტრები:**
„ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები"-ს 49-ე მუხლის მიხედვით.
- **სხვა პირობები**
ყველა სხვა პირობა, რომლებიც ამ გეგმით არის დადგენილი, გამოიყენება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები"-ს მიხედვით.

შენობა ნაგებობების ესთეტიკური მახასიათებლები

ურბანული დიზანი
ქუჩის პეიზაჟი
ტროტუარები: ტროტუარები მოეწყობა ქვაფენილებით, ხოლო გამწვანებებისა და ასფალტის საფართან გამიჯნავს ბეტონის ბორდიურები.
ღობეები: ტერიტორიის მთელ პერიმეტრზე (გარდა ზღვის სანაპირო მხარეს ჩრდილო-დასავლეთით) მოეწყობა მეტალის ღობე, ვინაიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიწის ნაკვეთები და მაგისტრალური გზა რომელიც აკავშირებს ქ. ქობულეთს და ქ. ბათუმს.
მცირე არქიტექტურული ფორმები: არ იგეგმება.
განათება: მოეწყობა დეკორატიული განათება ნარგავების ქვემოთ, განათების ბოძები, ხოლო შენობის ფასადზე მოეწყობა განათება.
გამწვანება: მოეწყობა სხვადასხვა ნარგავები, აგრეთვე ადგილებში მოეწყობა პერფორირებული ქვაფენილი სადაც მოეწყობა ნაწილობრივი მწვანე საფარი.
შენობის დიზაინი
არქიტექტურული სტილი: შენობის არქიტექტურა გადაწყვეტილია თანამედროვე მინიმალისტურ სტილში.
ფერი: შენობის დიზაინში დომინირებს თეთრი და ღია რუხი ფერები.
ფასადი: შენობის ფასადის მნიშვნელოვანი ნაწილი შეიმოსება ღია რუხი ფერის კომპოზიტური პანელებით და დეკორატიული ლესვით. ასევე ალუმინის პროფილიანი შუშის ვიტრაჟებითა და მოაჯირებით.
სახურავები: მოეწყობა ბრტყელი გადახურვა მცირე 1-2%იანი ქანობებით.
მშენებლობის დროს გამოსაყენებელი მასალები: საფასადე ბლოკის კედლები შეიმოსება თბო-ჰიდროსაიზოლაციო ფენებით, დეკორატიულ ელემენტებად გამოიყენება ღია რუხი ფერის კომპოზიტური პანელები და დეკორატიული ლესვა.
საჯარო სივრცეები: მოეწყობა გამწვანებული ტერიტორიები და მოპირკეთებული ბილიკები საჯარო სივრცეებისთვის
მიწათსარგებლობის ინტეგრაცია: საჯარო სივრცეები მოეწყობა ისე, რომ მოხდება მათი ინტეგრირება ურბანულ ქსოვილში.
ხედვის არეალი: ხედვის მთავარი არეალი იქნება ქუჩა აბაშიძის მხრიდან (მაგიტრალური გზა) და სანაპიროდან.
ვიზუალური ზემოქმედება
ვიზუალური მგრძნობელობა: საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ ქობულეთში, ქუჩა აბაშიძე N90-ში, უშუალოდ ტერიტორიას აღმოსავლეთით ესაზღვრება აბაშიძის ქუჩა, მაგისტრალური გზა, სამხრეთით სამეზობლო მიწის ნაკვეთი, დასავლეთით სანაპირო, ხოლო ჩრდილოეთით კი სამეზობლო მიწის ნაკვეთი ("რედ-კო ბაბუ ბიჩი").
ხედების ანალიზი: ტერიტორიის მიმდებარედ 42 მ სიმაღლის შენობა მდებარეობს "რედ-კო ბაბუ ბიჩი". მიმდებარე არეალი ბუნებრივად გამწვანებული ზოლით გამოირჩევა და არსებული შენობა-ნაგებობის პროექტიც ბუნებასთან მაქსიმალურად ინტეგრირებული იქნება.
ვიზუალური შემარბილებელი ღონისძიებები: შენობის საზაფხულო სივრცეეებში ვიზუალური ზემოქმედების შესარბილებლად გამოყენებული იქნება სხვადასხვა სახის გამწვანება.
ბუნებრივი ლანდშაფტი

ლანდშაფტი: მიწის ნაკვეთი ხასიათდება სწორი რელიეფით.
ბიომრავალფეროვნება: იგეგმება ადგილობრივი მცენარეების ჩართვა ლანდშაფტის დიზაინში.
წყლის მახასიათებლები: საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია აუზის მოწყობა.
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.
გამწვანება: გათვალისწინებული იქნება გამწვანების პროექტი.
კულტურული მემკვიდრეობა
მემკვიდრეობის დაცვა: საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით მდებარეობს პეტრას ციხის კომპლექსი. შესაბამისი კვლევები წარმოდგენილია დანართებში.
კულტურული იდენტობა: არ არის გათვალისწინებული.
ახალი ღირსშესანიშნაობის შექმნა: არ არის გათვალისწინებული.
ხელოვნება: არ არის გათვალისწინებული.

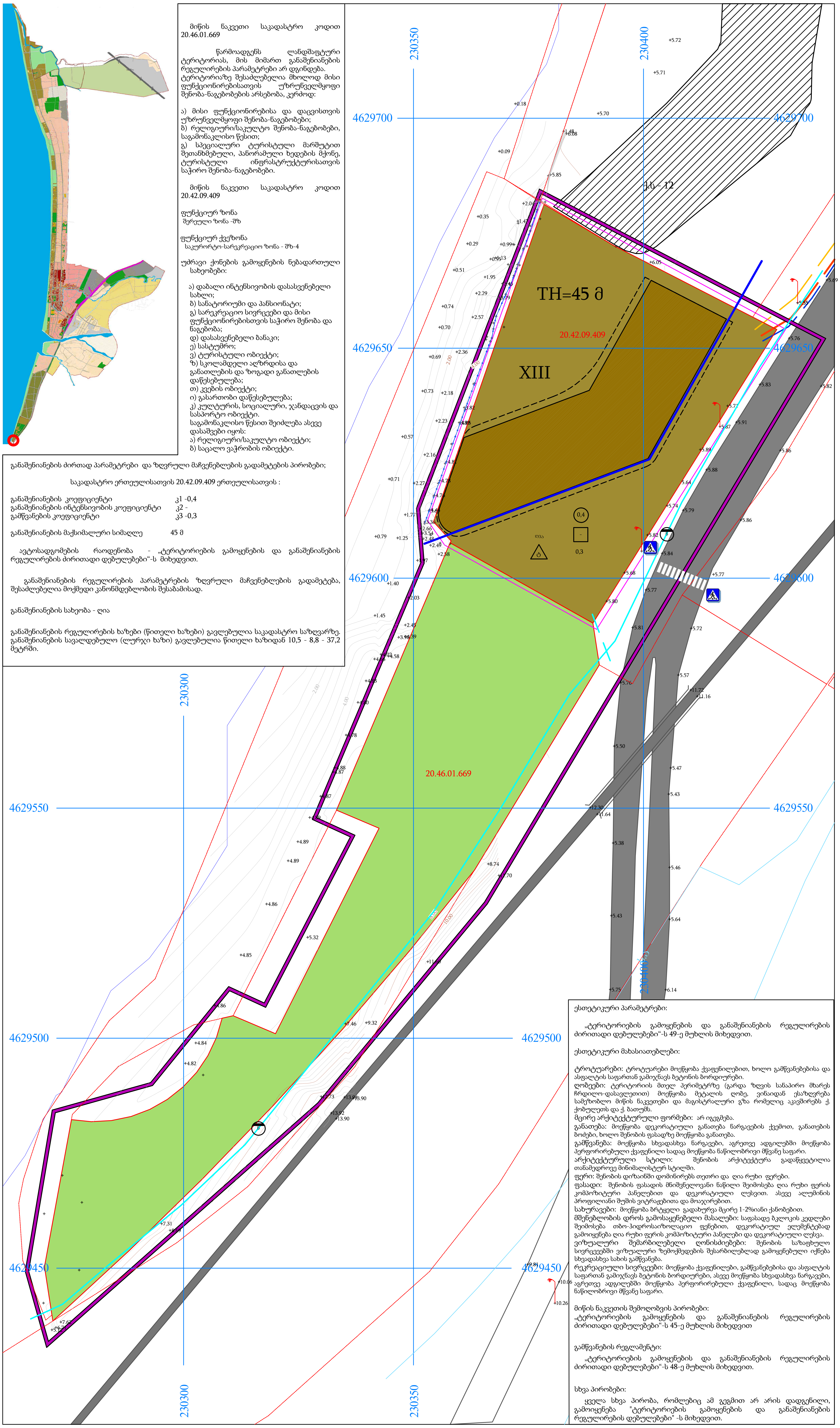
საპროექტო ობიექტების ტექნიკურ-ეკონომიკური სავარაუდო მაჩვენებლები

• ფართობები:
o მიწის ნაკვეთის ფართობი - 3639,00 კვ.მ;
○ **სამშენებლო ქვეზონები** - საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4);
○ **განაშენიანების სახეობა:** ღია.
o **დაგეგმილი განაშენიანება:**
○ განაშენიაბების ფართი: 1455 კვ.მ.
○ განაშენიანების ინტენსივობა: არ განისაზღვრება.
○ განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე 45 მ.
○ გამწვანება: 946 კვ.მ.
▪ ავტოსადგომების რაოდენობა: „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს მიხედვით.
▪ საცხოვრებელი ფართები: (ცალ-ცალკე: ბინა, სასტუმროს ტიპის ბინა, სასტუმროს ნომერი) – 408 ნომერი, 14400 კვ.მ;
▪ სამშენებლო ფართი - 23680 კვ.მ
• მოცულობები - 71100 კუბ/მ.
• სიმაღლეები/სართულიანობა: განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ) – 45 მ.
○ მაქსიმალური სართული - 13 (მიწისზედა).
○ მიწისქვეშა სართულები - 1 სართული.

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები დაზუსტდება ობიექტის დეტალური საპროექტო დოკუმენტაციის შემუშავების შედეგად.

6. გრაფიკული ნაწილი

6.1. განაშენიანების დეტალური გეგმის რუკა



მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 20.46.01.669

წარმოადგენს ლანდშაფტური ტერიტორიას, მის მიმართ განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები არ დგინდება. ტერიტორიაზე შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა, კერძოდ:

ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობები;
ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობები, საგამონაკლისო წესით;
გ) სპეციალური ტურისტული მარშუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობები.

მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით 20.42.09.409

ფუნქციურ ზონა
შერეული ზონა -შზ

ფუნქციურ ქვეზონა
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა - შზ-4

უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები:

ა) დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
ბ) სანატორიუმი და პანსიონატი;
გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
დ) დასასვენებელი ბანაკი;
ე) სასტუმრო;
ვ) ტურისტული ობიექტი;
ზ) სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;
თ) კვების ობიექტი;
ი) გასართობი დაწესებულება;
კ) კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
ბ) საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განაშენიანების ძირთად პარამეტრები და ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობები;

საკადასტრო ერთეულისათვის 20.42.09.409 ერთეულისათვის :

განაშენიანების კოეფიციენტი	კ1 -0,4
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი	კ2 -
გამწვანების კოეფიციენტი	კ3 -0,3

განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე 45 მ

ავტოსადგომების რაოდენობა - „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს მიხედვით.

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

განაშენიანების სახეობა - ღია

განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) გავლებულია საკადასტრო საზღვარზე. განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი ხაზი) გავლებულია წითელი ხაზიდან 10,5 - 8,8 - 37,2 მეტრში.

ესთეტიკური პარამეტრები:

„ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს 49-ე მუხლის მიხედვით.

ესთეტიკური მახასიათებლები:

ტროტუარები: ტროტუარები მოეწყობა ქვაფენილებით, ხოლო გამწვანებებისა და ასფალტის საფართან გამიჯნავს ბეტონის ბორდიურები.
ღობეები: ტერიტორიის მთელ პერიმეტრზე (გარდა ზღვის სანაპირო მხარეს ჩრდილო-დასავლეთით) მოეწყობა მეტალის ღობე, ვინაიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიწის ნაკვეთები და მაგისტრალური გზა რომელიც აკავშირებს ქ. ქობულეთს და ქ. ბათუმს.
მცირე არქიტექტურული ფორმები: არ იგეგმება.
განათება: მოეწყობა დეკორატიული განათება ნარგავების ქვემოთ, განათების ბოძები, ხოლო შენობის ფასადზე მოეწყობა განათება.
გამწვანება: მოეწყობა სხვადასხვა ნარგავები, აგრეთვე ადგილებში მოეწყობა პერფორირებული ქვაფენილი სადაც მოეწყობა ნაწილობრივი მწვანე საფარი.
არქიტექტურული სტილი: შენობის არქიტექტურა გადაწყვეტილია თანამედროვე მინიმალისტურ სტილში.
ფერი: შენობის დიზაინში დომინირებს თეთრი და ღია რუხი ფერები.
ფასადი: შენობის ფასადის მნიშვნელოვანი ნაწილი შეიმოსება ღია რუხი ფერის კომპოზიტური პანელებით და დეკორატიული ლესვით. ასევე ალუმინის პროფილიანი შუშის ვიტრაჟებითა და მოაჯირებით.
სახურავები: მოეწყობა ბრტყელი გადახურვა მცირე 1-2%იანი ქანობებით.
მშენებლობის დროს გამოსაყენებელი მასალები: საფასადე ბკლოკის კედლები შეიმოსება თბო-ჰიდროსაიზოლაციო ფენებით, დეკორატიულ ელემენტებად გამოიყენება ღია რუხი ფერის კომპოზიტური პანელები და დეკორატიული ლესვა.
ვიზუალური შემარბილებელი ღონისძიებები: შენობის საზაფხულო სივრცეეებში ვიზუალური ზემოქმედების შესარბილებლად გამოყენებული იქნება სხვადასხვა სახის გამწვანება.
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.

მიწის ნაკვეთის შემოღობვის პირობები:
„ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს 45-ე მუხლის მიხედვით

გამწვანების რეგლამენტი:

„ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს 48-ე მუხლის მიხედვით.

სხვა პირობები:

ყველა სხვა პირობა, რომლებიც ამ გეგმით არ არის დადგენილი, გამოიყენება "ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების დებულებები" -ს მიხედვით.

მაშტაბი

15 0 15 30 45 60

განაშენიანების დეტალური გეგმია

მის. ქ.ქობულეთი აბაშიძის ქუჩა 90 ს/კ 20.42.09.409 20.46.01.669

საბაზისო რუქა

ექსპლიკაცია

- გეგმარებითი ერთეული
- საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორია
- შენობა
- ქუჩის ტერიტორია
- რკინიგზა
- საპროექტო შენობა
- შზ-4 საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა შზ-4
- ლანდშაფტური ტერიტორია

განაშენიანების სახეობა

ღია: ც ცალკე მდგომი
დახურული: ტ შეტყუპებული; ჯ შეჯგუფებული

ქალაქმშენებლობითი კოეფიციენტები

0,5 - კ1; 1,8 - კ2; 0,2 - კ3

X მაქს. დასაშვები სრთ.

TH მაქს. სიმაღლე ქუჩის დონიდან

- წითელი ხაზი
- ლურჯი ხაზი

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

ნ წყალარინება სანიაღვრე

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა სავარაუდო დაერთება

- ელექტროდენი
- წყალარინება სანიაღვრე
- სასმელი წყალი
- ბუნებრივი აირი

- პალმა
- ფოთლოვანი
- წიწვოვანი
- ბუჩქი
- ლიანა
- ელ.ბოძი
- ღობე ლითონის
- გამაგრებული ღობი
- საკომუნიკაციო ნაგებობა
- იზოჰიპსი
- გადასასვლელი

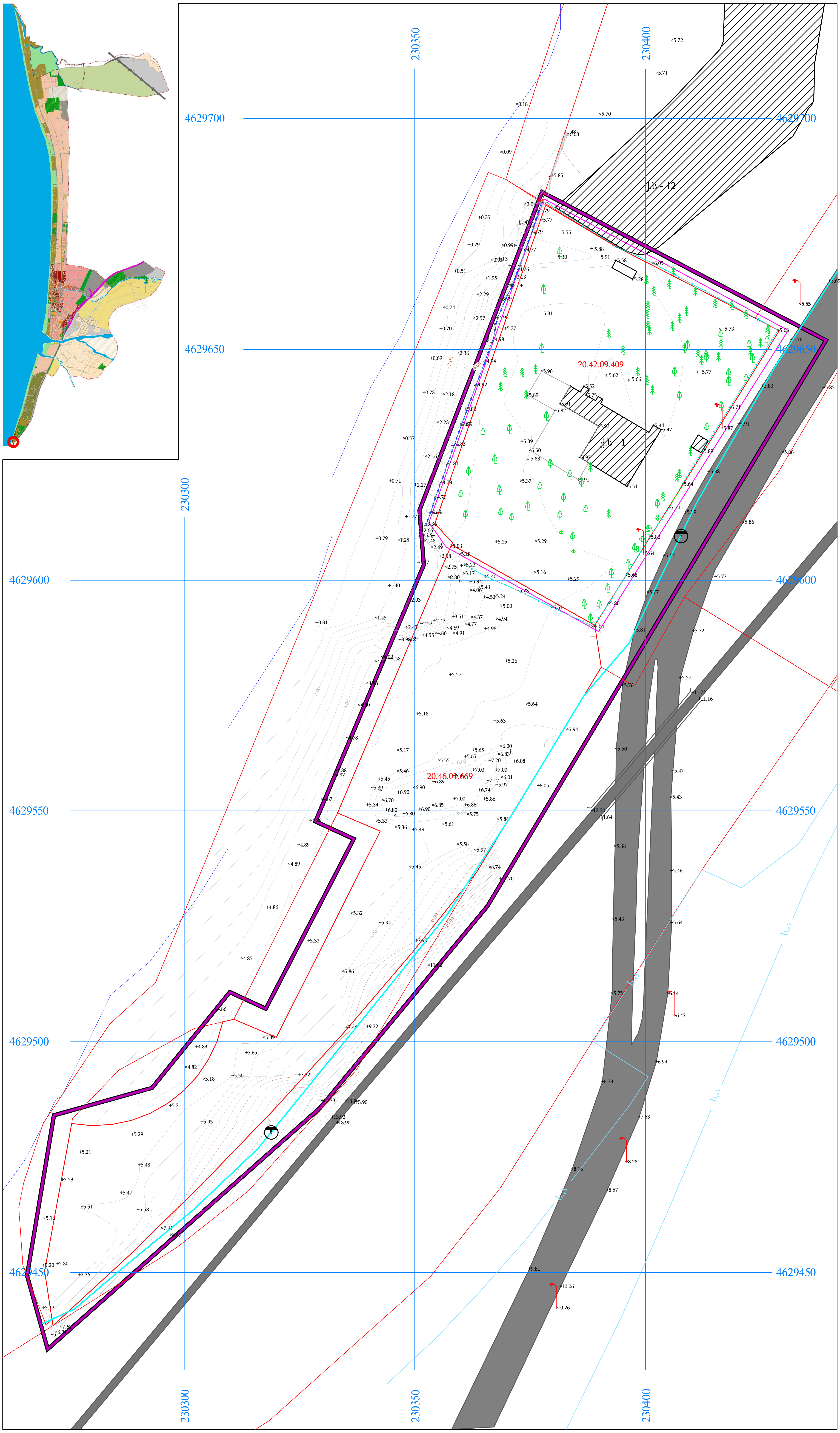
შემუშავების საფუძველი

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი; საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“; საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ ; ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2026 წლის 16 აპრილის Nბ114.114261061 ბრძანება „ქ. ქობულეთში, აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.09.409) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“

შემსრულებელი
შპს ბამბუ ბიჩ ციხისძირი
კერძო ინიციატივის საფუძველზე

ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

6.2. საბაზისო რუკა



განაშენიანების დეტალური გეგმია
საბაზისო მონაცემები

მის. ქ.ქობულეთი აბაშიძის ქუჩა 90 ს/კ 20.42.09.409 20.46.01.669

საბაზისო რუქა

ექსპლიკაცია

- გეგმარებითი ერთეული
- საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორია
- შენობა
- ქუჩის ტერიტორია
- რკინიგზა

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

- წყალარინება სანიაღვრე
- პალმა
- ფოთლოვანი
- წიწვოვანი
- ბუჩქი
- ლიანა
- ელ.ბოძი
- ღობე ლითონის
- გამაგრებული ღობი
- საკომუნიკაციო ნაგებობა
- იზოჰიპსი

შემსრულებელი
შპს ბამბუ ბიჩ ციხისძირი
კერძო ინიციატივის საფუძველზე

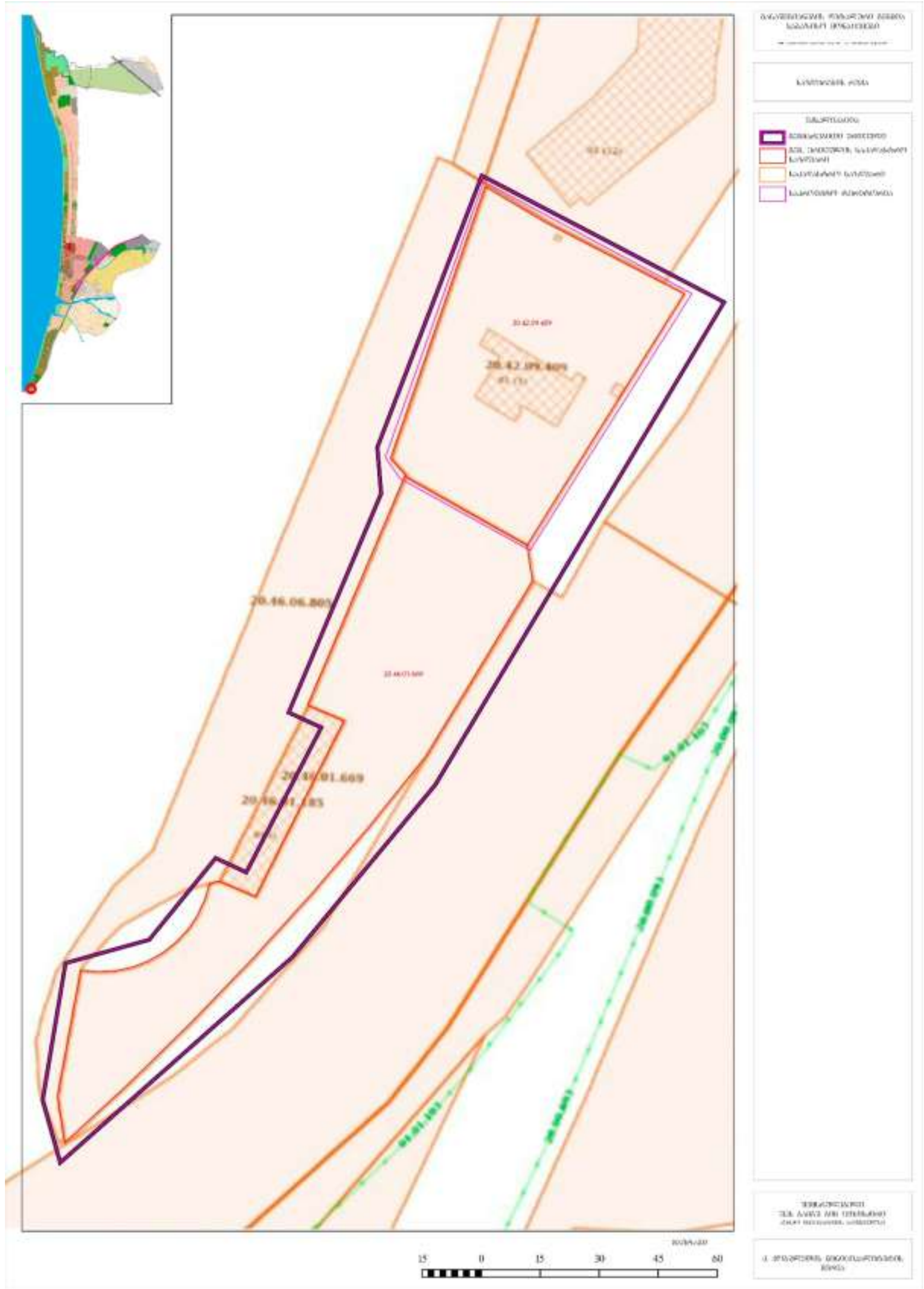
ქ. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

მასშტაბი

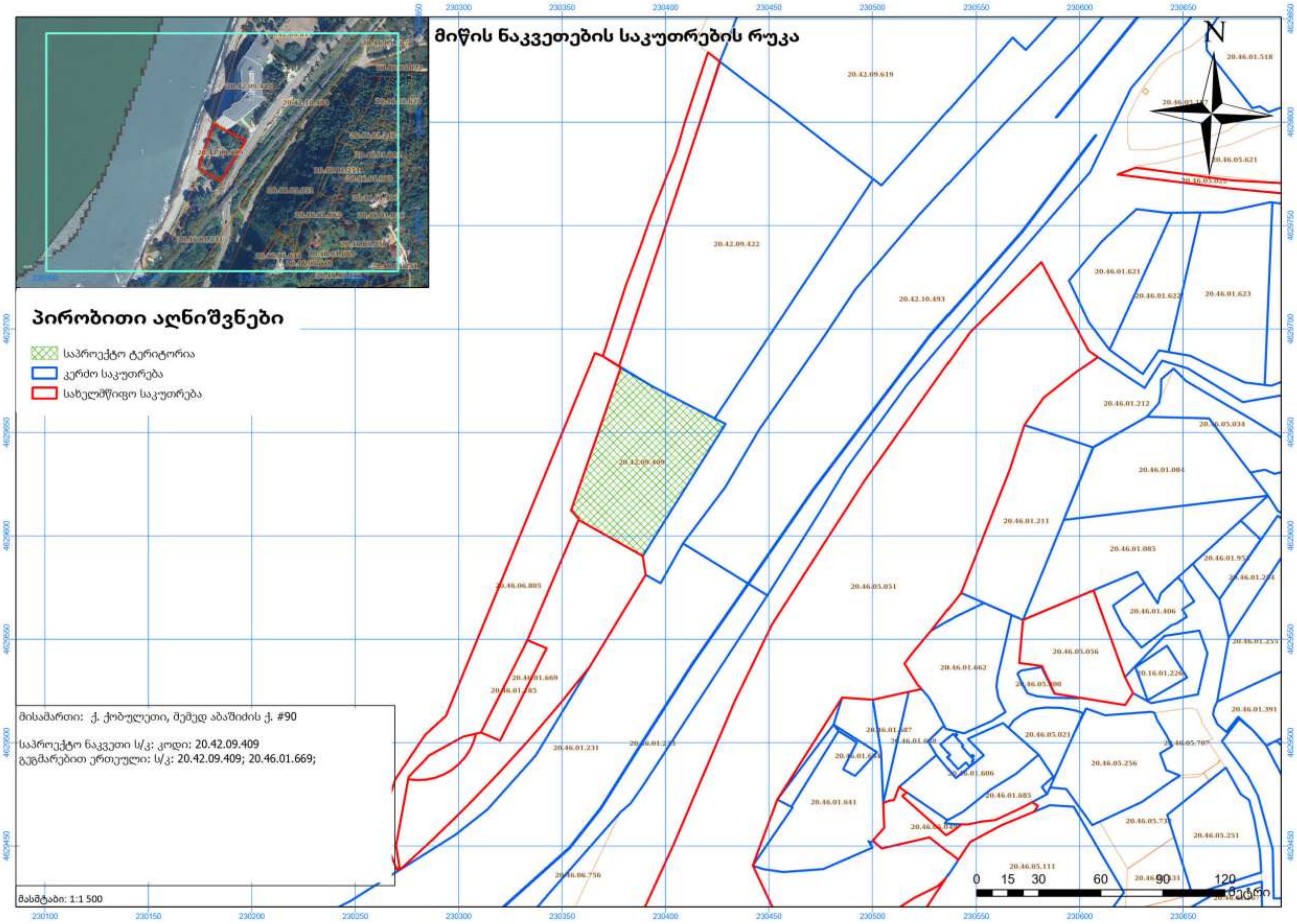
15 0 15 30 45 60

6.3. სიტუაციური რუკა

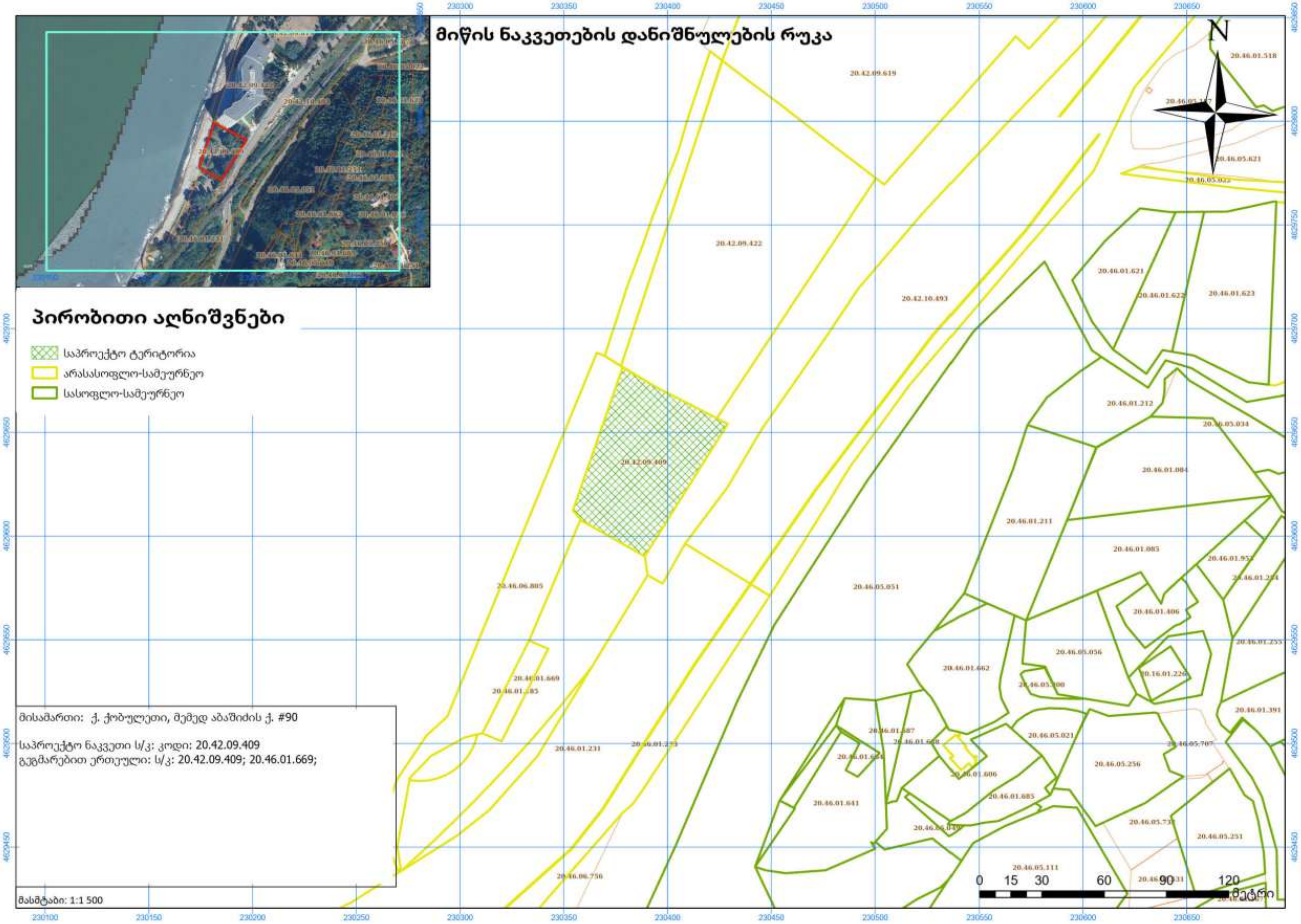
6.4. საზღვრების რუკა



6.5. საკუთრების ანალიზი

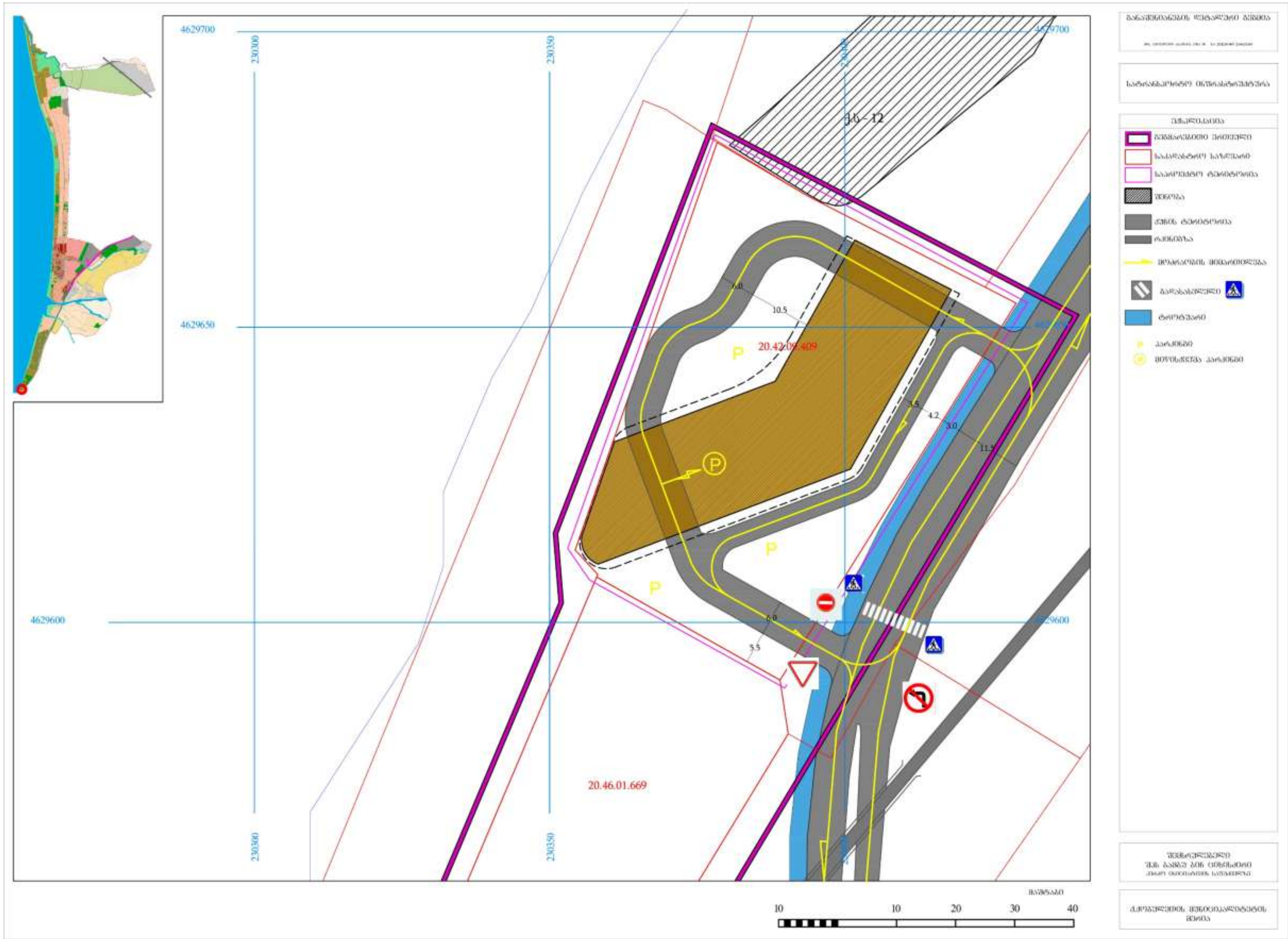


6.6. მიწის ფუნქციური დანიშნულება



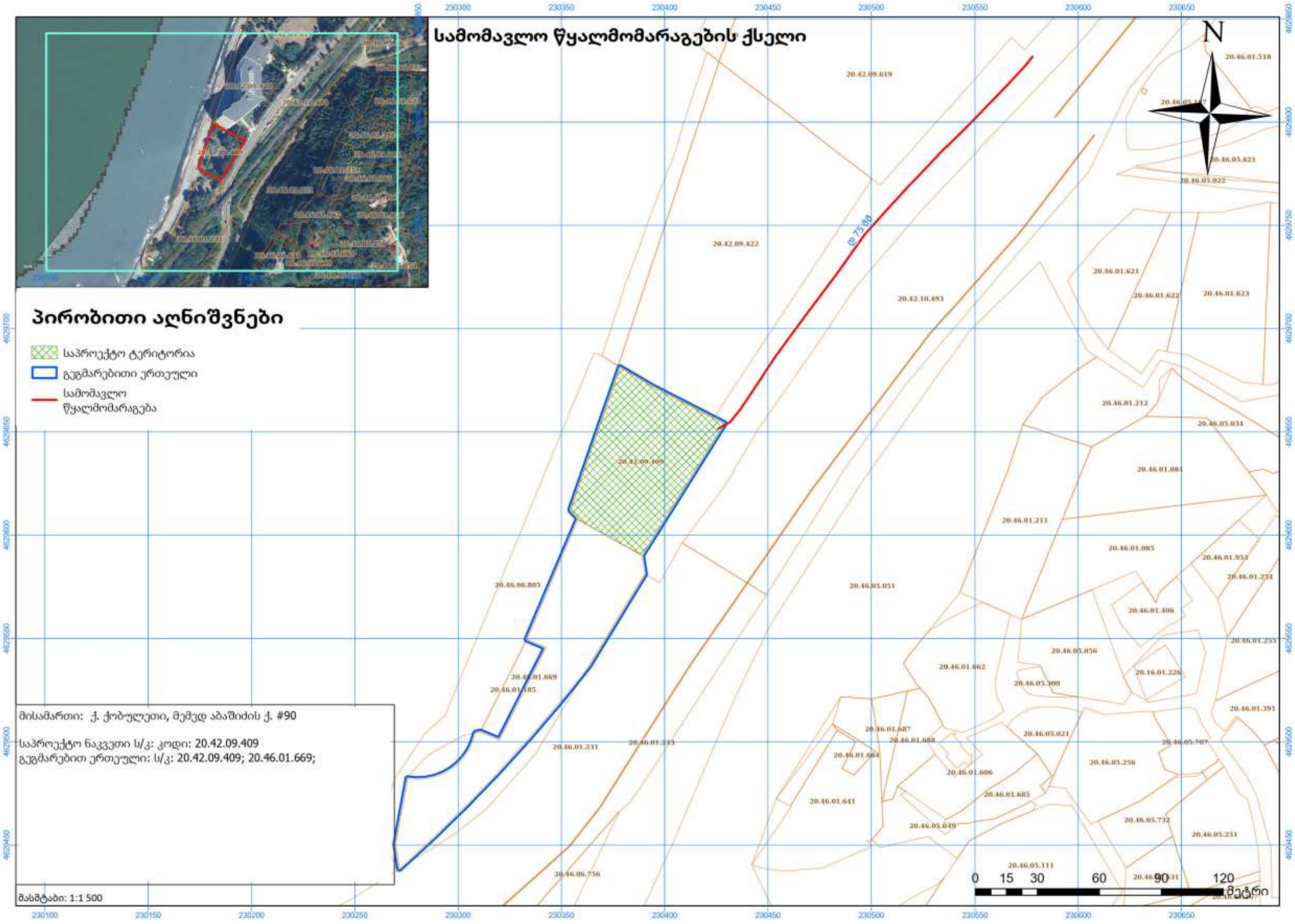
6.7. გენერალური გეგმა

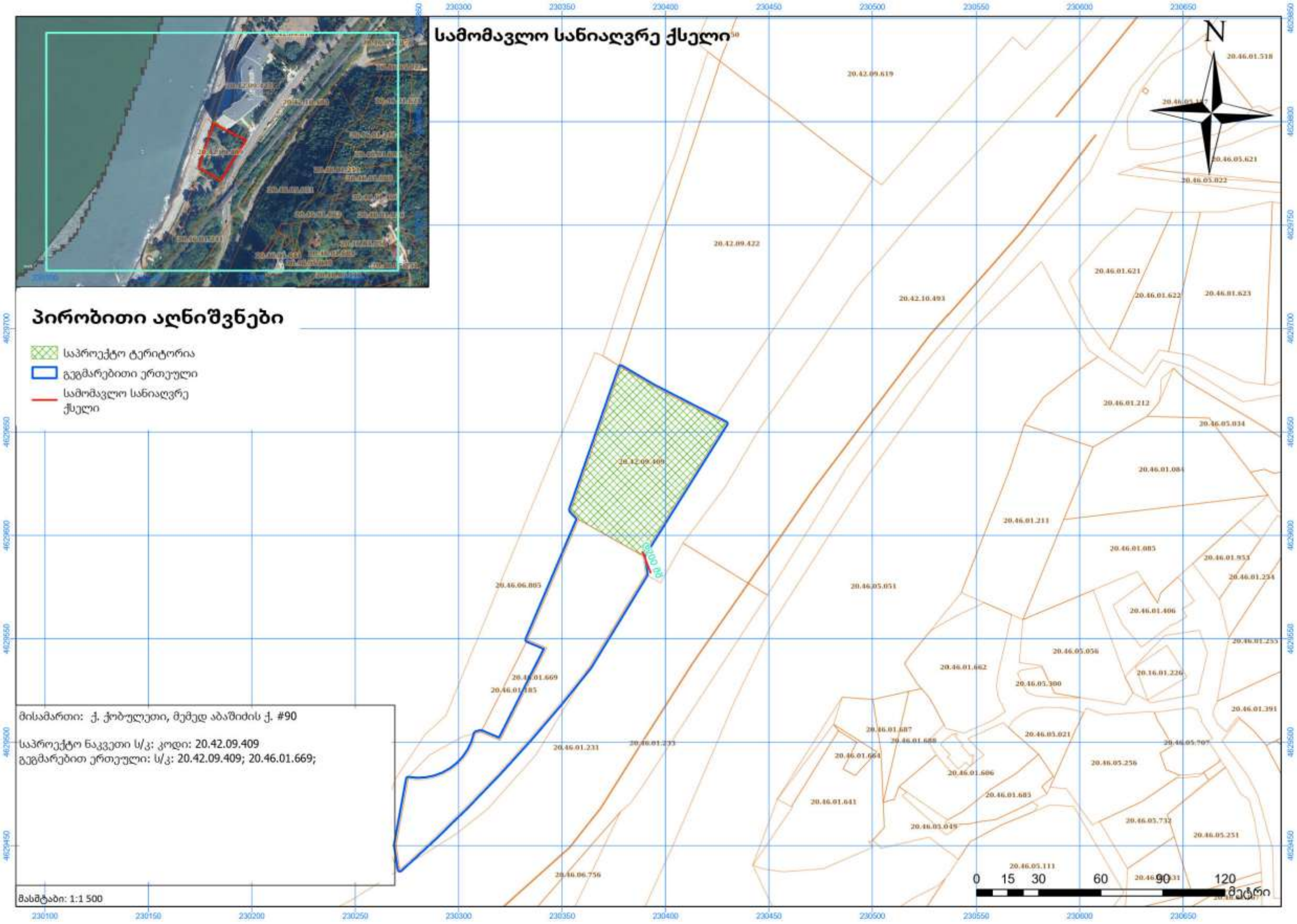
6.8. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა



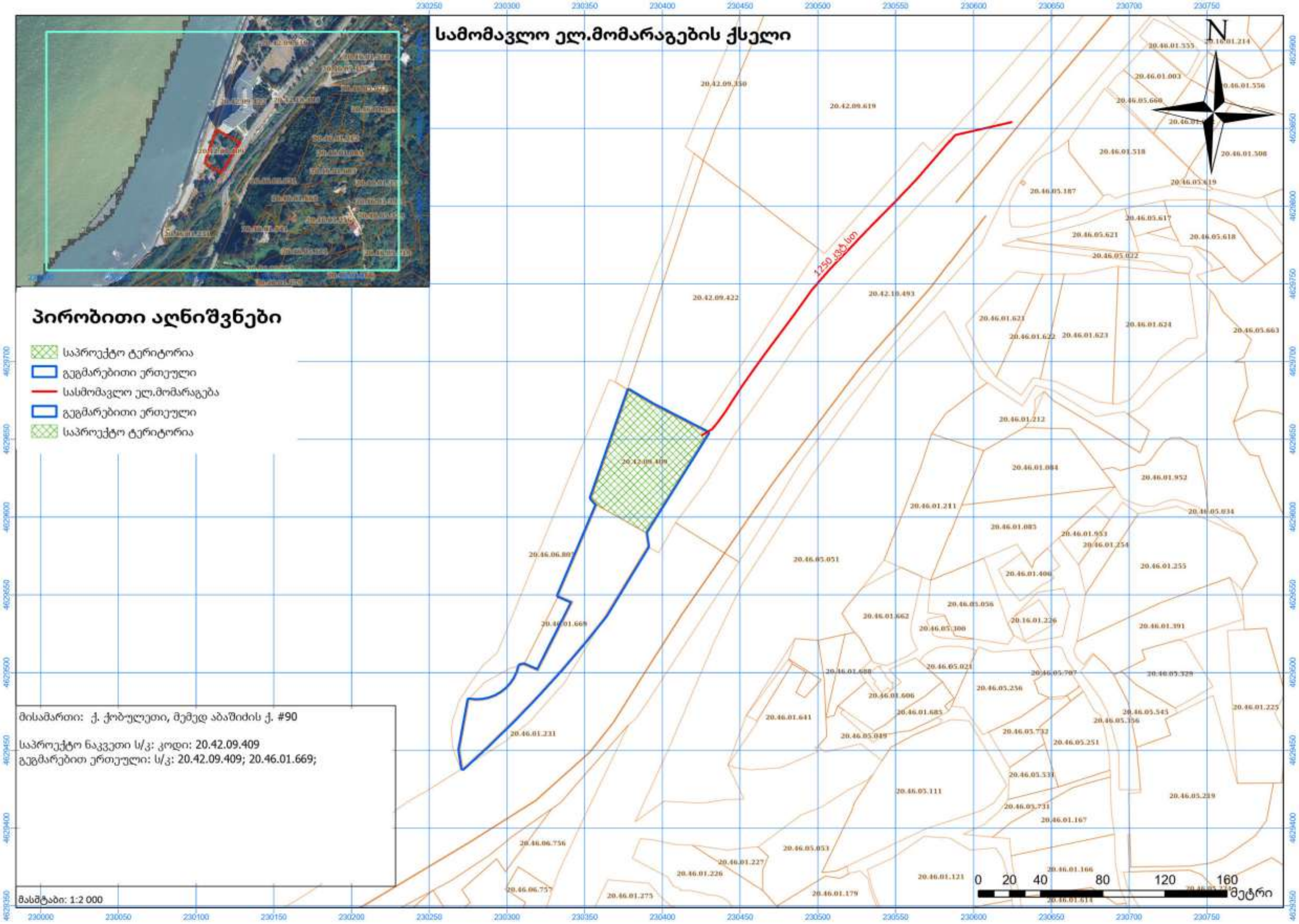
საკადასტრო საზღვარი
საპროექტო ტერიტორია
ძირითადი საქალაქო ქუჩა
საქალაქო ქუჩა
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

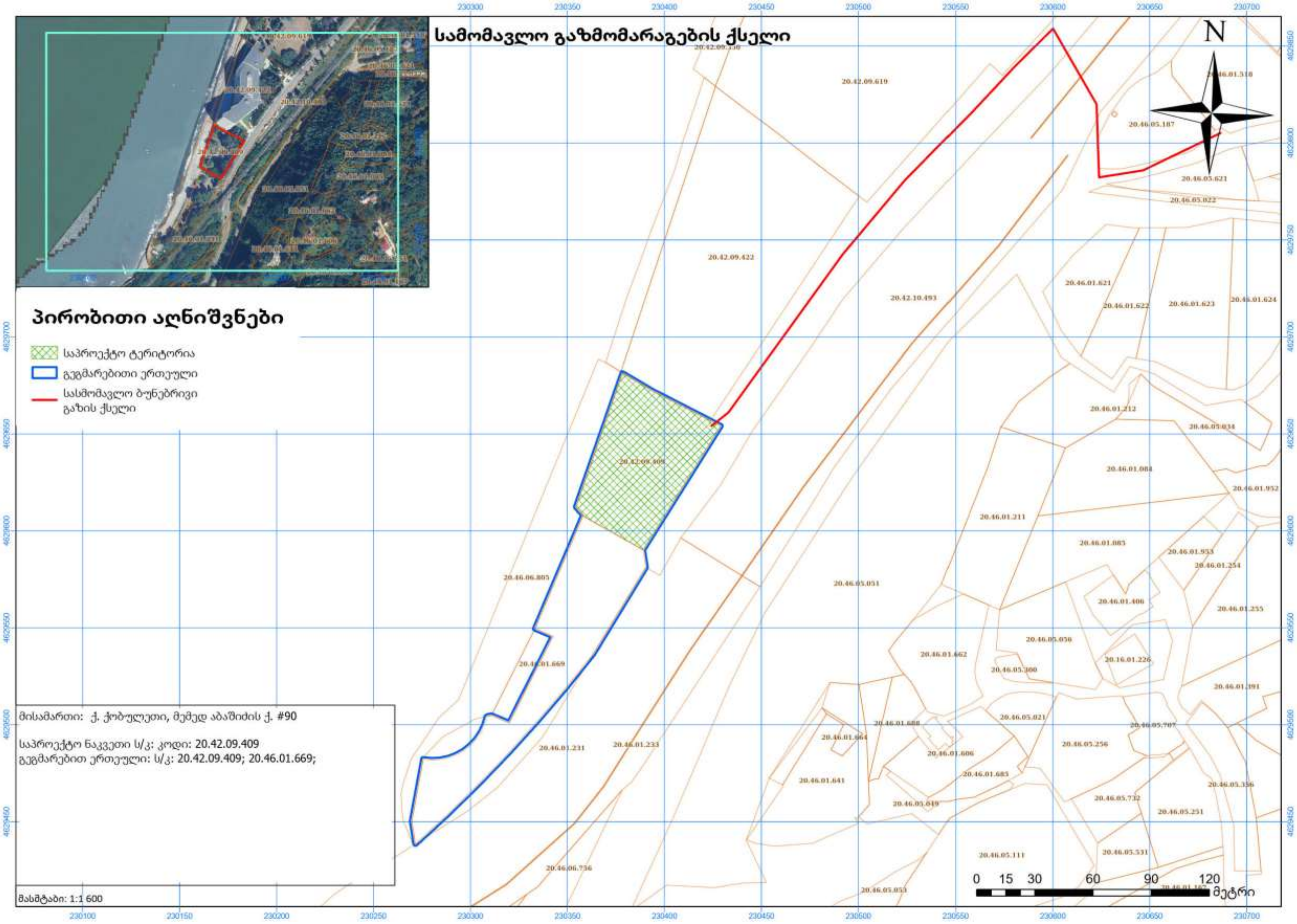
6.9. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა





სამომავლო სანიაღვრე ქსელი
N
პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო ტერიტორია
გეგმარებითი ერთეული
სამომავლო სანიაღვრე ქსელი
მისამართი: ქ. ქობულეთი, მემედ აბაშიძის ქ. #90
საპროექტო ნაკვეთი ს/კ: კოდი: 20.42.09.409
გეგმარებით ერთეული: ს/კ: 20.42.09.409; 20.46.01.669;
მასშტაბი: 1:1 500
0 15 30 60 90 120
მეტრი
20.42.09.619
20.42.09.422
20.42.10.493
20.42.09.409
20.46.06.805
20.46.05.051
20.46.01.231
20.46.06.756
20.46.01.211
20.46.01.212
20.46.01.085
20.46.01.406
20.46.05.056
20.46.01.662
20.46.05.021
20.46.05.256
20.46.01.641
20.46.05.111
20.46.01.518
20.46.05.621
20.46.05.022
20.46.01.621
20.46.01.622
20.46.01.623
20.46.05.034
20.46.01.953
20.46.01.234
20.46.01.391
20.46.05.251

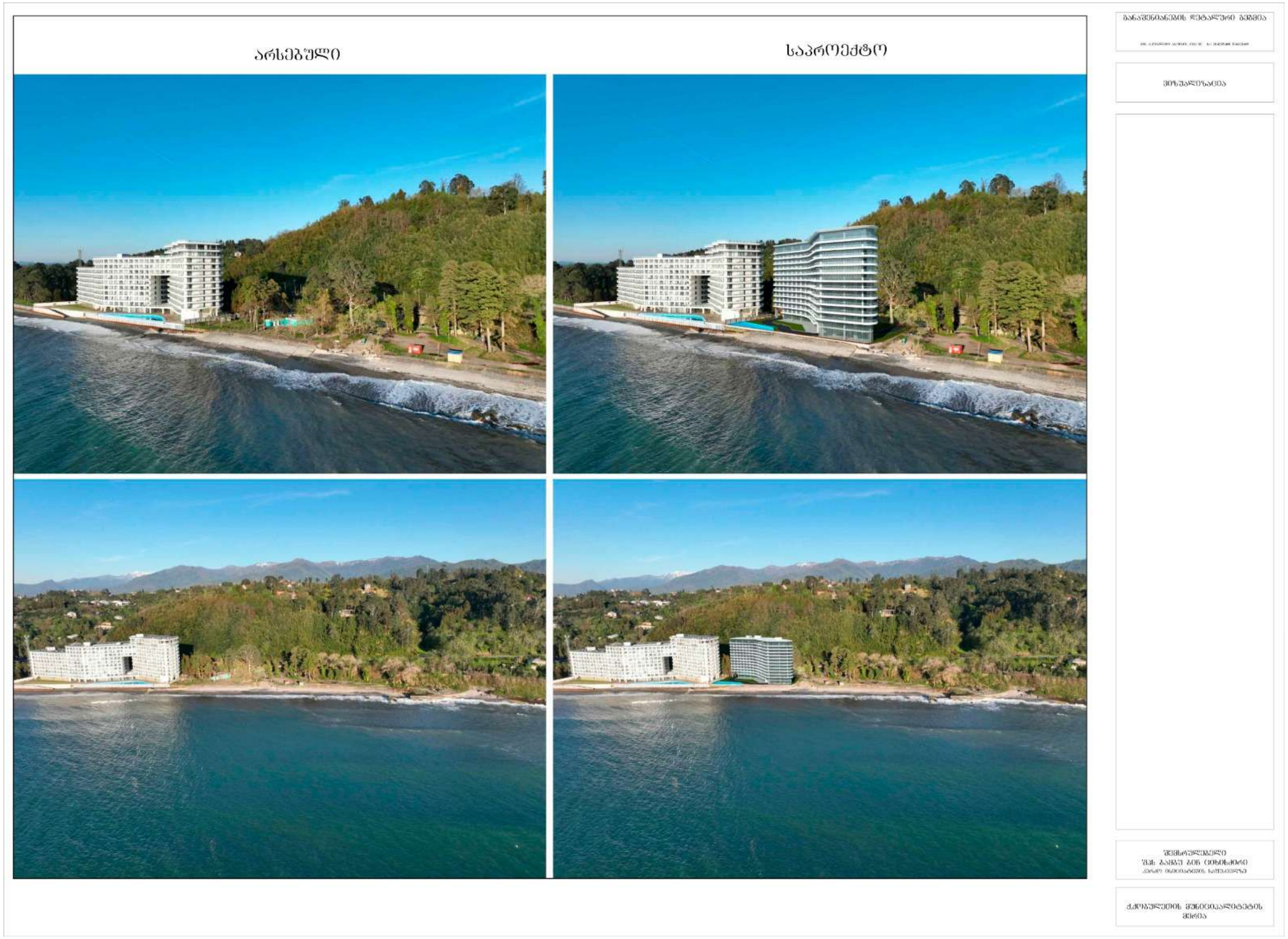

სამომავლო ელ.მომარაგების ქსელი
პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო ტერიტორია
გეგმარებითი ერთეული
სასმომავლო ელ.მომარაგება
გეგმარებითი ერთეული
საპროექტო ტერიტორია
მისამართი: ქ. ქობულეთი, მემედ აბაშიძის ქ. #90
საპროექტო ნაკვეთი ს/კ: კოდი: 20.42.09.409
გეგმარებით ერთეული: ს/კ: 20.42.09.409; 20.46.01.669;
მასშტაბი: 1:2 000
0 20 40 80 120 160
მეტრი
N


სამომავლო გაზმომარაგების ქსელი
N
პირობითი აღნიშვნები
საპროექტო ტერიტორია
გეგმარებითი ერთეული
სასმომავლო ბუნებრივი გაზის ქსელი
მისამართი: ქ. ქობულეთი, მემედ აბაშიძის ქ. #90
საპროექტო ნაკვეთი ს/კ: კოდი: 20.42.09.409
გეგმარებით ერთეული: ს/კ: 20.42.09.409; 20.46.01.669;
მასშტაბი: 1:1 600
0 15 30 60 90 120
მეტრი

6.10. ტერიტორიის მიჯნის ზონების გეგმა

6.11. განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი

6.12. განაშენიანების ვიზუალიზაცია



განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ვიზუალიზაცია

გეგმარებითი ერთეული

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია

7. 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

8. დანართები

ინიციატივის თაობაზე გადაწყვეტილება

საქართველო
აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერი
ბრძანება

ბრძანება:**ბ114. 114261061**
თარიღი:**16/04/2026**

განცხადების ნომერი: 11426070204-06
განცხადების თარიღი: 11/03/2026

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :20.42.09.409
- მისამართი : ქობულეთი , ქუჩა აბაშიძე , N 90 ; ქალაქი ქობულეთი , ქუჩა აბაშიძე , N 90

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი
- საკადასტრო კოდი :20.46.01.669
- მისამართი :ქალაქი ქობულეთი , ქუჩა აბაშიძე , N90-ის მიმდებარედ

განმცხადებელი-დამკვეთი :ირაკლი ბარნაბიშვილი
პირადი ნომერი :01009010768
მისამართი :საქართველო, ქალაქი თბილისი, ელიზბარ მინდელის ქუჩა, კორპუსი 2, ბინა 35

ნომენკლატურა :მშენებლობა და ურბანული განვითარება / ქალაქგეგმარება / განაშენიანების დეტალური გეგმა / განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება

სატიტულო ინფორმაცია
- ფუნქციური დანიშნულების სახეობა :სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი
- თანაავტორ(ებ)ის სახელი და გვარი :ირაკლი ბარნაბიშვილი

ქ. ქობულეთში, აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.09.409) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერიას 2026 წლის 11 მარტს N11426070204-06 განცხადებით მომართა შპს „ბამბუ ბიჩ ციხისძირი"-ს (ს.ნ. 405765104) დირექტორის თეა მდინარაძის (პ.ნ. 01019053902) მინდობილმა პირმა ირაკლი ბარნაბიშვილმა და წარმოდგენილი საწყის მონაცემების საფუძველზე მოითხოვა ქ. ქობულეთში, აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.09.409) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიციატივის განხილვა. როგორც წარმოდგენილი დოკუმენტაციის განხილვით ირკვევა, ინიციატორის მიერ განვითარების მიზანია სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობა, ხოლო დაგეგმვის საჭიროება გამომდინარეობს დადგენილი კ1 კოეფიციენტის და სიმაღლის გადაჭარბების გამო.

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

ყოველივე ზემოაღნიშნული გათვალისწინებით და „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი" საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის „ე" ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა" ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი" საქართველოს კანონის IV თავის, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი" საქართველოს კანონის 41-ე, 43-ე და 47 მუხლების, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის" მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის, მე-6 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, აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 20.42.09.409) 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 12 თვის ვადაში მოამზადოს და გააფორმოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ინიციატორთან, გეგმის შემუშავების თაობაზე, რომლის განუყოფელი ნაწილია ამ ბრძანების თანდართული დავალება გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით;

3. ეთხოვოს გეგმის შემუშავების ინიციატივის ავტორს განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია საინფორმაციო დაფაზე 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 გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ.№30).

6. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერის დღიდან.

ირაკლი ცეცხლაძე

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B25041829, 19/03/2025 16:39:45

სუბიექტი

საფირმო სახელწოდება:	შპს ბამბუ ბიჩ ციხისძირი
სამართლებრივი ფორმა:	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
საიდენტიფიკაციო ნომერი:	405765104
რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი:	19/03/2025
მარეგისტრირებელი ორგანო:	სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
იურიდიული მისამართი:	საქართველო, თბილისი, ვაკის რაიონი, თამარაშვილის ქ., N 32ა

ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუუნარობის პროცესის მიმდინარეობის შესახებ

რეგისტრირებული არ არის

მმართველობის ორგანო

- საერთო კრება
- დირექტორი

ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობა

- დირექტორი

  თეა მდინარაძე, 01019053902 ,ერთპიროვნული

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
შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება შპს რედ-კო ციხისძირი, 405388076	100	100%	

ვალდებულება

რეგისტრირებული არ არის

ყადაღა/აკრძალვა

რეგისტრირებული არ არის

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობა/ლიზინგის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახდი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 20.42.09.409**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882025849345 - 24/07/2025 13:41:56	24/07/2025 17:21:59

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ქობულეთი	ქ. ქობულეთი		
20	**42**	**09**	**409**

მისამართი: ქობულეთი , ქუჩა აბაშიძე , N 90 ; ქალაქი ქობულეთი , ქუჩა აბაშიძე , N 90

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 3639.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**20.42.09.104; 20.42.09.398;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:კაფე-ბარი N01/1 -183.5 კვ.მ , N02/1 N03/1

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882025849345 , თარიღი 24/07/2025 13:41:56
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/07/2025

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- შპს "ბამბუ ბიჩ ციხისძირი" -ს ს/კ 405765104 პარტნიორის გადაწყვეტილება , დამოწმების თარიღი:24/07/2025 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- შპს "რედ -კო ციხისძირი" ს/კ 405388076 პარტნიორის გადაწყვეტილება , დამოწმების თარიღი:24/07/2025 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "ბამბუ ბიჩ ციხისძირი", ID ნომერი:405765104

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შპს "ბამბუ ბიჩ ციხისძირი"

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

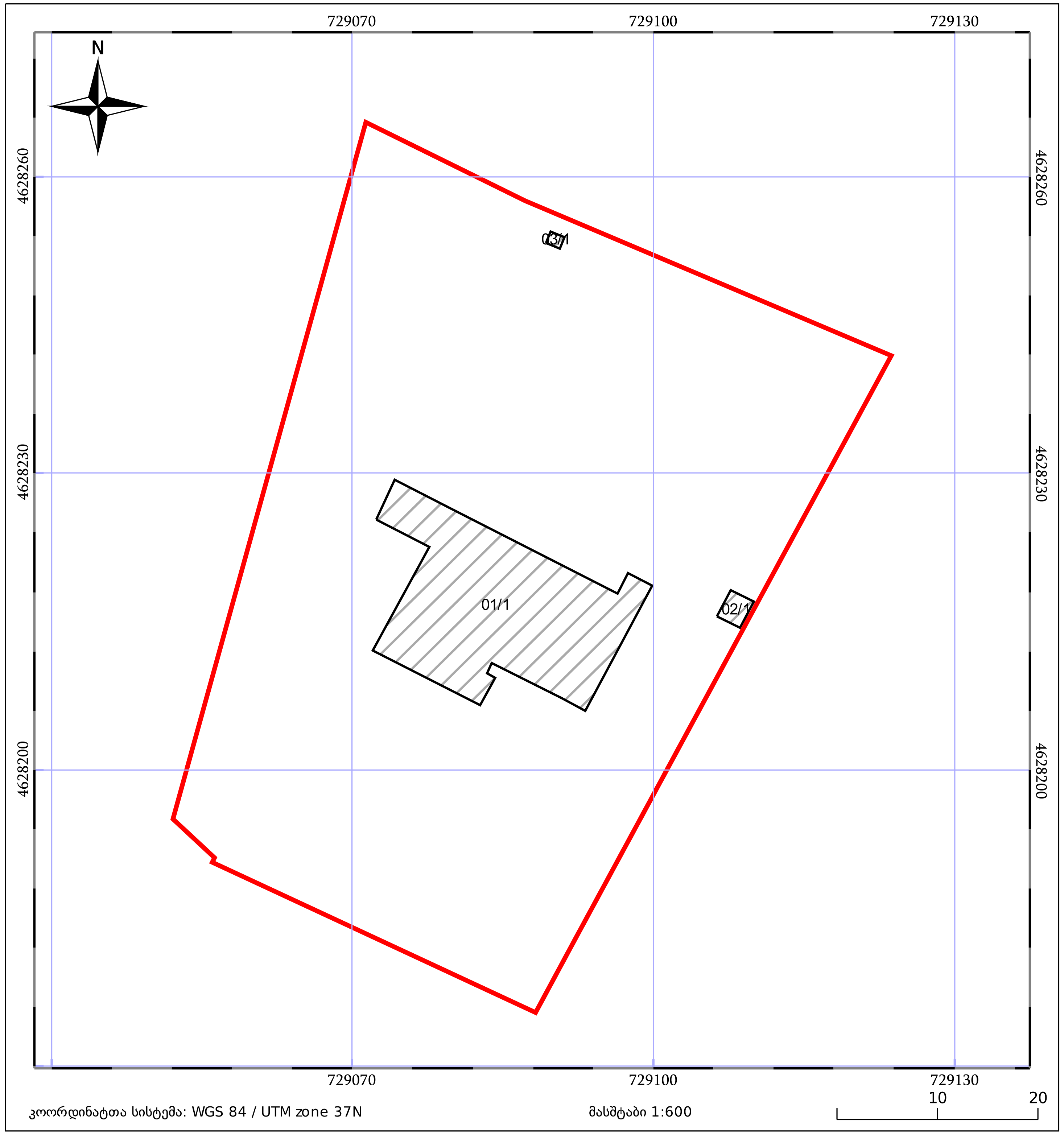
რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**20.42.09.409**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**არასასოფლო სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**882017339282**	ფართობი:	**3639 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)** **3637 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**
მომზადების თარიღი:	**02/05/2017**		



ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი	ხაზობრივი ნაგებობა
ტყის ფონდი	შენობა/ნაგებობა (05/25)
მშენებარე ნაგებობა (05/25)	ვალდებულება

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 20.46.01.669**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882022957119 - 20/12/2022 10:26:11	**23/12/2022 19:00:40**

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
ქობულეთი	ციხისძირი		
20	**46**	**01**	**669**

მისამართი: ქალაქი ქობულეთი , ქუჩა აბაშიძე , N90-ის მიმდებარედ

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 4533.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882022957119 , თარიღი 20/12/2022 10:26:11
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 23/12/2022

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- მომართვა N13/70433 , დამოწმების თარიღი:19/12/2022 ,სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო
- ბრძანება N1/1-3146 , დამოწმების თარიღი:11/08/2015 ,სსიპ "სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო"

მესაკუთრეები:
სახელმწიფო

მესაკუთრე:
სახელმწიფო

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

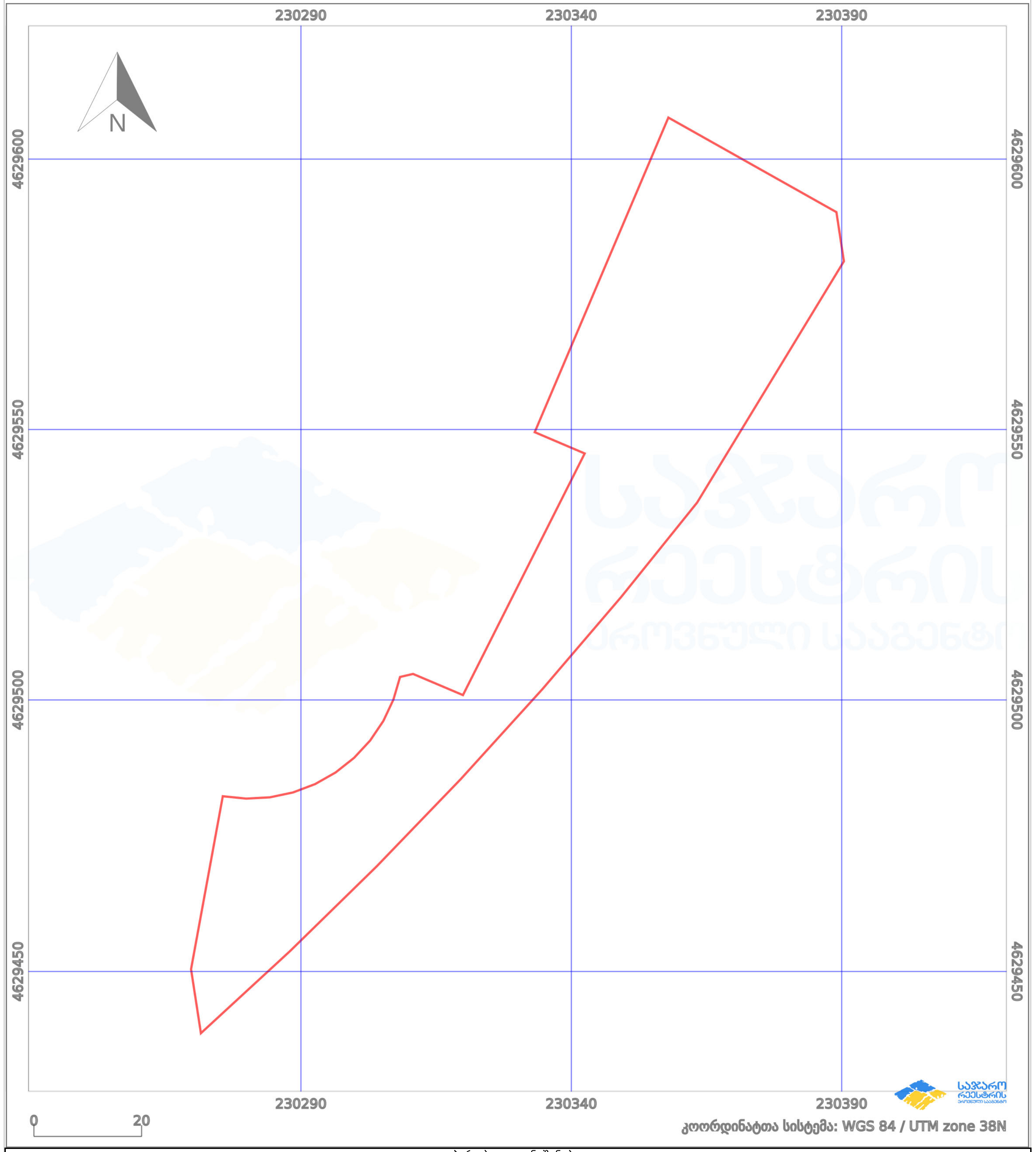
მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**20.46.01.669**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**არასასოფლო სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**882022957119**	ფართობი:	**4535 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)** **4533 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**
მომზადების თარიღი:	**23/12/2022**		



პირობითი აღნიშვნები:

	ნაკვეთის საზღვარი		მშენებარე ნაგებობა	02/4	აშენებული ნაგებობა		ქარსაფარი ზოლი
	ხაზობრივი ნაგებობა		ტყის ფონდი		ვალდებულება		

ქ. ქობულეთი, აბაშიძის ქ. #90.

ს/კ: 20.42.09.409

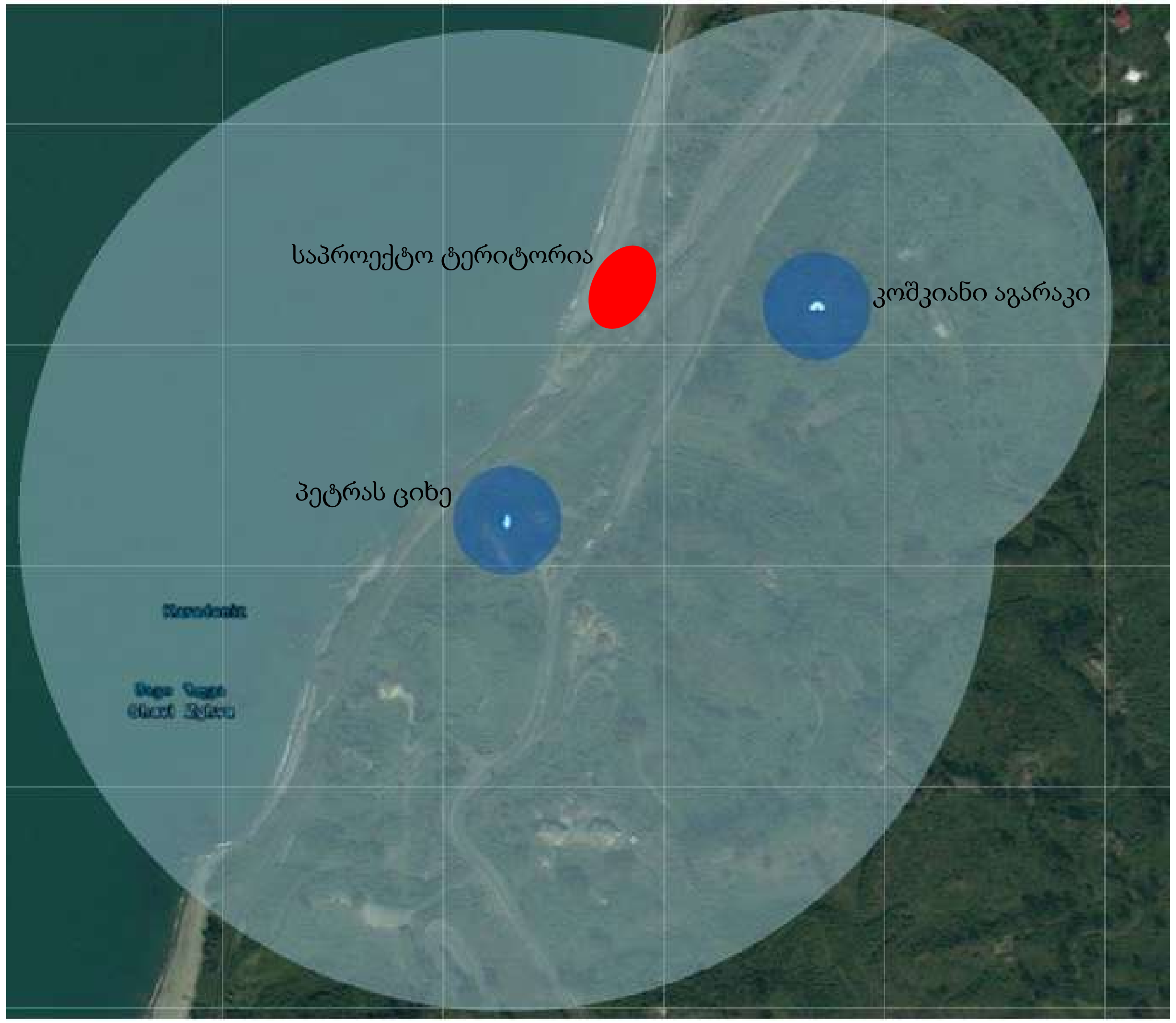
არქიტექტურულ-ისტორიული კვლევა

შემსრულებელი: გ. პატაშური

2026

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია ოფიციალური მისამართით მდებარეობს ქ. ქობულეთში, მის უკიდურეს სამხრეთ ნაწილში. რეალურად იგი უფრო ახლოს არის სოფ. ციხისძირთან. ტერიტორია პეტრაც ციხის ჩრდილოეთით 300 მეტრში მდებარეობს, რკინიგზის ხაზსა და სანაპირო ზოლს შორის, ვიწრო კონუსური ფორმის ნაკვეთზე. ნაკვეთის შუაში დგას ერთსართულიანი ძველი რესტორნის შენობა, რომელიც ახლა მიტოვებულია. ამ ნაკვეთის მომიჯნავედ, ჩრდილოეთით, განთავსებულია ახალი აშენებული სასტუმრო კომპლექსი.



საპროექტო ტერიტორია ექცევა ორი კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის - ეროვნული კატეგორიის პეტრას კომპლექსის და სოფ. ციხისძირში მდებარე კოშკიანი სააგარაკე შენობის ვიზუალური დაცვის არეალში. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია, რომ აქ განსაზღვრულმა ახალმა მშენებლობებმა არ დაარღვიოს ძეგლების მნიშვნელოვანი აღქმის წერტილები.

კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები

პეტრას ციხის კომპლექსი

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფ. ციხისძირში მდებარეობს ისტორიული ციხე-ქალაქი - პეტრა. ხელსაყრელი სამხედრო-სტრატეგიული და სავაჭრო-ეკონომიკური მდებარეობის გამო ლაზების ამ უძველეს სამოსახლო ადგილზე VI საუკუნეში ბიზანტიის იმპერატორ იუსტინიანემ ქალაქი გააშენა. აქვე დაარსდა ლაზიკის ეპარქიის ერთ-ერთი საეპისკოპოსო ცენტრი. ქალაქის ტერიტორიაზე გადიოდა ზღვისპირა ვიწრო გზა, რომელიც დასავლეთ საქართველოს ბიზანტიის პროვინციებთან, ირანთან და სომხეთთან აკავშირებდა. პეტრა კონტროლს უწევდა ბიზანტიიდან შავი ზღვის აღმოსავლეთ სანაპიროსაკენ მიმავალ საზღვაო-საკაბოტაჟო ნაოსნობას. ბიზანტია და ირანი დაინტერესებული იყვნენ, რომ პეტრა მათ მფლობელობაში ყოფილიყო, რადგან მათი პოლიტიკური და ეკონომიკური ექსპანსია ამ რეგიონში პეტრას კონტროლზე იყო დამოკიდებული. სწორედ ეს იყო ერთ-ერთი მიზეზი VI საუკუნის შუა წლებში ბიზანტია-ირანის ომისა. პეტრამ შემდგომ საუკუნეებშიც შეინარჩუნა თავისი მნიშვნელობა. შუა საუკუნეებში მას ქაჯეთის ციხეს უწოდებდნენ, გარკვეული სავაჭრო მნიშვნელობა ჰქონდა XIX საუკუნეშიც.

პეტრას აკროპოლისი ზღვისპირა კლდოვან ბორცვზე მდებარეობდა, ხმელეთის მხრიდან მას გალავნის გარდა, კლდოვანი რელიეფი იცავდა (აქედანაა მისი ბერძნ. სახელწოდება "პეტრა" - ქვა, კლდე). პეტრა-ციხისძირი მდებარეობს მაღალ ქედზე, რომელიც ზღვის ნაპირიდან მცირედაა დაშორებული. ქედი მრავალ შტოდ დაშლილა და ზღვის სიღრმეში გადაჭრილა. გორაკები ერთმანეთისაგან ღრმად გაღარულ ხევებითაა გამიჯნული. ასეთი რელიეფი დაახლოებით ორნახევარ კილომეტრზეა გაფენილი. ციხისძირის მთელი კომპლექსი შეიცავს ტერიტორიას 200 მეტრს სიგრძეში და 100 მეტრს სიგანეში. კომპლექსი შედგება ციხის, შუაფეოდალური ხანის ნაეკლესიარის, სასახლის და სამეურნეო დანიშნულების ნაგებობისაგან.

ციხე მდებარეობს ჩრდილოეთ ბორცვზე; ნაგებია როგორც რიყის, ასევე ფლეთილი ქვით კირის დუღაბზე. კედლების სიმაღლე შემორჩენილია 10-12 მეტრზე. სამხრეთი ბორცვი შედიოდა ციხისძირის საფორტიფიკაციო ნაგებობათა სისტემაში. ბორცვზე შემორჩენილია კოშკის ნანგრევები, რომელიც ციხეს იცავდა სამხრეთიდან და აღმოსავლეთიდან. ციხისძირის ჩრდილოეთი და სამხრეთ ბორცვებს აკავშირებს შეწყვილებული მაღალი კედელი. მანძილი კედლებს შორის 3 მეტრია. აღმოსავლეთ

პეტრას ციხე

კედელს თაღნარი აქვს, რომელიც ნიშების რიგს ქმნის. ნიშების სიგანე - 2,2 მეტრია, სიღრმე 1,2 მ., სიმაღლე - 3,4 მ., დასავლეთი კედელი სადაა. კედლები რელიეფის მიხედვით ჯერ ქვემოთ გრძელდება 15 მეტრზე, შემდეგ აუყვება ბორცვს.

ციხის სამხრეთ ნაწილში ქვითკირით ნაგები, ორსართულიანი მოზრდილი სასახლე იდგა. სასახლიდან შემორჩენილია მხოლოდ ქვედა სართულის ნაშთები.

აკროპოლისის ცენტრალურ ნაწილში საეპისკოპოსო ტაძარი იყო, რომელიც წარმოადგენდა სამნავიან ბაზილიკას, შვერილი აფსიდით. VI საუკუნის დასასრულს ტაძრის ნანგრევებზე დაუშენებიათ დარბაზული ეკლესია. ეკლესიის ჩრდილოეთი კედელი დანგრეულია მიწის პირამდე. უკეთ იკითხება აღმოსავლეთი, სამხრეთი და დასავლეთი კედლები, რომელთა სიმაღლე ნახევარ მეტრს აღწევს.

ეკლესიიდან სამხრეთ-დასავლეთით შემორჩენილია გეგმით ვიწრო ნაგებობა, რომლის კედლების სისქე 1 მეტრია. კედლები შიგნიდან შებათქაშებული იყო, როგორც ჩანს,

საპროექტო ტერიტორია პეტრას ციხიდან

განკუთვნილი იყო პროდუქტების შესანახად. ციხის სამხრეთ-აღმოსავლეთ მხარეს შემორჩენილია აბანოს ნანგრევები. კერძოდ, პორტიკის სვეტების ბაზისები, ოთხი ოთახი აუზებით. შესასვლელი აღმოსავლეთიდანაა. აბანოს კედლები შემორჩენილია 1 მ. სიმაღლეზე. ნაგებია როგორც რიყის ქვით, ასევე აგურით. ციხის ოთხივე კედელში

ოთხკუთხა კოშკის ნაშთებია. პეტრა-ციხისძირი ადრეფეოდალური ხანის ქართული მატერიალური კულტურის ერთ-ერთი უბრწყინვალესი ძეგლია. იგი წარმოადგენდა მნიშვნელოვან ეკონომიკურ, სტრატეგიულ, პოლიტიკურ და კულტურულ ცენტრს.

კოშკურიანი აგარაკი

ერთსართულიანი შენობა ზღვიდან 230 მ-ით დაშორებულ შემაღლებაზე დგას, სამანქანო ტრასიდან აღმოსავლეთით. ნაგებობა მართკუთხა გეგმისაა, ჩრდილოეთ ფლანგზე რიზალიტურად ნაშვერი და პირამიდულად გადახურული კოშკურა აქცენტით, ნაგებობა მსუბუქად რუსტირებულ ცოკოლზეა შემომდგარი.

რთული რელიეფის გამო სახლი წინა მხრიდან ერთსართულიანია, რომლის ცოკოლში ნახევარსარდაფული სივრცეა მოწყობილი, უკანა მხრიდან კი, ორი სრული სართულის სიმაღლით გამოდის. კოშკი და ძირითადი მოცულობა დახურულია მოვარდისფრო კერამიკული ფილებით. ფასადები გალესილია. მართკუთხა სარკმლები და კარები შეკრულია საჭექი ქვებით. კლასიცისტური გეომეტრიული ნალესი ორნამენტებით არის შემკული ნაგებობის ძირითადი მოცულობისა და კოშკის საფასადე სიბრტყეები. აქვს რამდენიმე შესასვლელი ქვის და ლითონის საფეხურებიანი კიბით. ინტერიერის

მართკუთხა გეგმარების ოთახები მარტივადაა გალესილი. შემორჩენილია კარ-სარკმელთა ხის ალათები. სახლის ეზოდან შესანიშნავი ხედი იხსნება ზღვისკენ. ნაგებობა კარგად გათვლილი სტრუქტუტუტითა და პროპორციებით საინტერესო საგარაკო შენობას წარმოადგენს.

საპროექტო ტერიტორიის მიმართება ძეგლებთან

საპროექტო ტერიტორია, როგორც აღვნიშნეთ უშუალოდ ზღვის სანაპიროსთან მდებარეობს. აქ დაგეგმილია სასტუმროს მეორე, თითქმის იდენტური კორპუსის

მშენებლობა. რაც შეეხება კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლს - კოშკიან აგარაკს, იგი სანაპირო ზოლიდან მოშორებით, სიმაღლეზე დგას, ისე რომ საერთოდ არ ჩანს გზიდან, შესაბამისად, ამ ძეგლის ვიზუალურ აღქმას არაფერი დააკლდება. რაც შეეხება პეტრას ციხეს. საავტომობილო გზიდან, როდესაც მივდივართ ქობულეთიდან ციხისძირისკენ ჩანს კომპლექსის ნაწილი, ხოლო, გზის მარჯვენა მხარეს უკვე

არსებული 13 სართულიანი სასტუმრო კი საერთოდ არ ჩანს, ვინაიდან გზის პირას მაღალი, მარადმწვანე ხეებია ჩამწკრივებული და სანამ უშუალოდ ტერიტორიის შესასვლელთან არ მივალთ, სასტუმრო თითქმის არ ჩანს და შესაბამისად ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლის - პეტრას ციხის ვიზუალურ აღქმას საერთოდ არ უშლის ხელს. ამდენად, მის გვერდით ახალი კორპუსის აგებამაც არ უნდა გამოიწვის ვიზუალური დაცვის ზონის დარღვევა.

საინტერესოა, რომ თავად პეტრას ციხიდანაც (ზემოდან) არსებული სასტუმროს კორპუსი საერთოდ არ იწვევს გარემოში უხეში ჩარევის განცდას. გაცილებით ცუდად აღიქმება ციხიდან, შედარებით მოშორებით (ბობოყვათისკენ) სანაპირო ზოლში მშენებარე ორი მაღალსართულიანი შენობა.

დასკვნა და რეკომენდაციები:

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული რესტორნის ერთსართულიანი შენობა, არ წარმოადგენს რაიმე ღირებულ ნაგებობას და მისი დემონტაჟი სრულიად შესაძლებელია.

როგორც ვნახეთ, საპროექტო ტერიტორიაზე სასტუმროს ახალი კორპუსის აგებამ, არ უნდა გამოიწვიოს ახლო მდებარე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემოს დარღვევა.

- მნიშვნელოვანია, ახალი ნაგებობა არ იყოს ძველ ნაგებობაზე მაღალი.
- თუ ამ ორ შენობას ერთნაირი სახე ექნება, ისინი ვიზუალურად გაერთიანდებიან და ნაკლებ დისონანს შეიტანენ გარემოში.
- სასურველი იქნება ახალი კორპუსიც ისეთივე დატეხილი გეგმარების იყოს, როგორიც ძველი კორპუსია.
- მნიშვნელოვანია ე.წ. „მეხუთე ფასადი“ (სახურავი), როგორც ერთ-ერთი უმტავრესი ვიზუალური კომპონენტი, რომელიც აღიქმება როგორც შორეული ხედებიდან, ასევე პირველყოვლისა პეტრას ციხიდან.

LAYER	**ლეიერკო** **(405721713)** **Layerco.org** **მის: თბილისი, ზ. ფალიაშვილის 80ა, 0179** d.darejanashvili@gmail.com	

ბამბუ ბიჩ ციხისძირის ტერიტორიაზე ჩატარებული საველე-არქეოლოგიური კვლევა-ძიების ანგარიში

თარიღი	26.10.2025
პროექტის ავტორი	დავით დარეჯანაშვილი
პროექტის თანაავტორები	საბა ჯოხაძე
ხელმოწერა	

თბილისი 2025

პროექტის განხორციელების ადგილი: სოფ. ციხისძირი / ბობოყვათი

შემსრულებელი: შპს „ლეიერკო“ (405721713)
დამკვეთი: „ბამბუ ბიჩ ციხისძირი“

1. **მატერიალური კულტურული მემკვიდრეობა. კულტურული მემკვიდრეობის ფონური ინფორმაციის კვლევა**

1.1. **რეგიონის აღწერა**

საქართველოს ერთ-ერთი ძირძველი მხარე, სამხრეთ-დასავლეთი საქართველო - აჭარა, ორი მსხვილი ისტორიული „ქვეყნისგან“ შედგება:

1. შიდა მთიანი რეგიონი, რომელსაც ზემო აჭარას უწოდებენ. ეს გახლავთ აჭარისწყლის ხეობა თავისი მრავალრიცხოვანი შენაკადებით, ჭოროხ_აჭარისწყლის შესართავიდან ზემოთ, გოდერძის უღელტეხილის ჩათვლით;

2. ქვემო აჭარა, იგი მოიცავს ზღვისპირა დაბლობს და მთისწინეთს ჭოროხ-აჭარისწყლის შესართავამდე და გურია-აჭარის გამყოფ ქედამდე. ამ უკანასკნელი რეგიონის უდიდეს ნაწილს „ქობულეთის ქვეყანასაც“ უწოდებენ.

აჭარის ტერიტორიაზე მდებარეობს ბუნების, არქიტექტურისა და კულტურის მრავალი ძეგლი.

ციხეები: ხიხანის ციხე, პეტრას (ციხისძირის) ციხე, გონიოს ციხე, თამარის ციხე, ხიჭაურის ციხე, ხირხათის ციხე, ბეგოშვილების ციხე, ცივასულას ციხე, საღორეთის ციხე, გულების ციხე, ტაკიძეების ციხე, კავიანის ციხე, ჭვანის ციხე, იქროპილაურის ყალაბოინი, მთისუბნის ციხე, ვარდიციხე, ჩხუტუნეთის ციხე, ყოროლისთავის ციხე, ალამბრის კოშკი, ნიგაზეულის ციხე-გალავანი.

ეკლესიები: სხალთის ეკლესია, ვანაძეების ნასაყდრალი, ვერნების ეკლესია, თხილვანის ეკლესია, ცხმორისის ეკლესია, ქვახიდის სერის ეკლესია, ცხრაფონას ამაღლების საყდარი, თეთროსანის ეკლესია, ქაქუთის მთავარანგელოზი, ხინოს კათედრალი.

მეჩეთები: აჰმედ ფაშას მეჩეთი, მუფტიეს მეჩეთი, ზიეს მეჩეთი, ორთა ჯამეს მეჩეთი.
ხიდები: მახოს ხიდი, მახუნცეთის ხიდი, დანდალოს ხიდი, ფურტიოს ხიდი, მიწის ხიდი, ცხემლარის ხიდი, ჩხერის ხიდი, ზვარიას ხიდი, ბასრიმელის ხიდი, ცხემვანის ხიდი, ჩამახისურის ხიდი, ჭვანის ხიდი, ხაბელაშვილების ხის ხიდი.

1.2. ისტორიული კონტექსტი

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის შემდეგი ძეგლები: ციხისძირის საფორტიფიკაციო ნაგებობა/ციხე და ამავე სახელწოდებით ცნობილი სანაპირო ზოლზე გათხრილი აბანო/ების კომპლექსი/ები და სამაროვნით.

ციხისძირის ნაციხარი ლოკალიზდება ქ. ქობულეთთან. მდებარეობს ქობულეთიდან სამხრეთით, 8 კმ-ის დაშორებით, შავი ზღვის კლდოვან ნაპირზე, დღევანდელ სოფ. ციხისძირში. ვახუშტი ბაგრატიონი მის მდებარეობის შესახებ გადმოგვცემს: „ზღვის პირს ამ წყალზედ არს ქობულეთი, მცირე ქალაქსავით და ნავსადგური ფრიად კეთილი. ამის სამხრით დის ჩაქვის-წყალი. გამოსდის აჭარის მთას, მოდის დასავლით, ერთვის ზღუას სხუებრთაებრ. ამ წყალზე, ზღვის კიდეს, არს ციხე ქაჭეთისა, მაგარი, მაღალსა კლდესა ზედა შენი. აქუს გვირაბი-კლდე, გამოკუეთილი გზად“ (ქც 4: 792,4-9). არსებობს მოსაზრება, რომ დღევანდელი ციხისძირის ტერიტორიაზე ბიზანტიურ წერილობით წყაროებში მოხსენიებული ციხე- ქალაქი პეტრა მდებარეობდა. ქ. პეტრა პირველად მოხსენიებულია იუსტინიანე კეისრის თხზულებაში 535 წ. ციხე-ქალაქ პეტრას შესახებ წერილობითი ცნობები შემონახულია VI ს-ის ბიზანტიელი ავტორის პროკოფი კესარიელის თხზულებაში „ომი სპარსელებთან.“ „პეტრა ზღვისპირა ქალაქია კოლხეთში ... ხოლო იუსტინიანე მეფემ გარეზღუდისა და სხვა მინაშენების საშუალებით გაამაგრა და ყოველმხრივ გაამშვენიერა კიდეც” (იუსტინიანე 1965: 32-36).

XIX ს-ის 70-იან წწ. რუსეთის იმპერიის ჯარის მიერ ციხისძირში სანგრების თხრის დროს სხვადასხვა ნივთის შემცველი ძველი სამარხებია აღმოჩენილი. დღევანდელი სოფ. ციხისძირის ტერიტორიაზე და მის მიდამოებში ყველაზე ძველი არქეოლოგიური მონაცემები განეკუთვნება გვიან ბრინჯაოსა და ადრეული რკინის ხანას. ციხისძირის ტერიტორიაზე სხვადასხვა დროს (ზუსტი აღმოჩენის ადგილი უცნობია) აღმოჩნდა ბრინჯაოს ცულები, შუბისპირი, საკინძი, სპილენძის ზოდები და სხვ. ასევე აღმოჩნდა დიუნური სადგომის ნაშთები ციხისძირის ჩრდილოეთით ბობოყვათში, ზღვის ნაპირიდან 200 მ-ის დაშორებით (რამიშვილი 1974: 14-17).

თვითონ ციხე-სიმაგრე განლაგებული იყო ორ ბორცვზე. ჩრდილო- დასავლეთ ბორცვზე მდებარეობდა დედაციხე, რომლის ფართობიც იყო დაახლოებით 1,5 ჰა. არქეოლოგიურმა გათხრებმა დედაციხეზე მრავალი საინტერესო ფაქტი გამოავლინა.

ციტადელის ჩრდილოეთითვე, დაახ. 500 მ-ის დაშორებით, ზღვის სანაპირო ზოლში, ბობოყვათში, ყოფილი სანერგე მეურნეობის ტერიტორიაზე (ფართობი დაახ. 700X300 მ), გათხრების შედეგად აღმოჩნდა არქეოლოგიური ძეგლები, რომელთა ქრონოლოგია, გარკვეული ტეხილებით, ვარირებდა წინარე ანტიკური ხანიდან - ადრე შუა საუკუნეების ჩათვლით. ეს ადგილი ითვლება ციხისძირის ნაქალაქარის ერთ-ერთ მთავარ საცხოვრებელ უბნად. ამ ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში, ზღვის ნაპირიდან 25 მ-ის დაშორებით, აღმოჩნდა აბანო, რომელიც ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან სამხრეთ-დასავლეთისკენაა დამხრობილი. აბანოს სიგრძეა 20 მ, უდიდესი სიგანე – 10 მ. ამ აბანოდან აღმოსავლეთით 70 მ-ის დაშორებით აღმოჩნდა მეორე აბანო. მისი სიგრძე 13 მ-ია, სიგანე – 8 მ. აბანო სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან ჩრდილო-დასავლეთითაა მიმართული. შედგება ხუთი სათავსისაგან. ციხისძირის ბობოყვათის უბანზე აღმოჩენილია 300-მდე ადრეანტიკური და ელინისტური ხანის სამარხი (მასალები ჯერჯერობით გამოუქვეყნებელია). იქვე გაითხარა გვიანანტიკური და ადრე შუა საუკუნეების 14 ინჰუმაციური სამარხი.

2. კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების იდენტიფიცირება საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ.

პეტრას ციხის ტერიტორია, 2006 წელს, საქართველოს კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების თანახმად, ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლთა ნუსხაში იქნა მოხსენიებული, რის შემდეგაც, 2008 წელს საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით (N533), როგორც ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლი სამართავად გადაეცა მაშინდელ საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოს, “პეტრა- ციხის არქეოლოგიურ-არქიტექტურული მუზეუმ-ნაკრძალის” სახელით.

ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლის სტატუსის მქონე ტერიტორიებს საკუთარი ვიზუალური და ფიზიკური დაცვის ზონები აქვთ, რომელიც განსაზღვრულია საქართველოს კანონში კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ (2007). საკვლევი ტერიტორია ცდება პეტრას ციხის ფიზიკურ არეალს, თუმცა მცირედით შემოდის ვიზუალური დაცვის ზონის საზღვრებში.

3. მეთოდოლოგიური გზამკვლევი

მეთოდოლოგიური თვალსაზრისით არეალების არქეოლოგიური ზედაპირული დაზვერვები დაიყო სამ ეტაპად:

- ბიბლიოგრაფიული კვლევის ნაწილი
- საარქივო მასალების შესწავლა, საპროექტო ტერიტორიის გარშემო არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების მოძიება და რუკების შედგენა.
- საპროექტო არეალის მონახულება.

პირველ ეტაპზე განხორციელდა ბიბლიოგრაფიული კვლევა. სალიტერატურო მასალების მოძიების შემდეგ განხორციელდა კვლევის მეორე ეტაპი, საარქივო მასალების მოძიება, საპროექტო ტერიტორიასთან არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების ვიზუალური დაცვის არეალების განსაზღვრა, მათი მიმართების განსაზღვრა საპროექტო არეალთან.

კვლევის მესამე ეტაპზე საპროექტო ტერიტორია დაიზვერა ადგილზე. მოხდა ადგილის ფოტოფიქსაცია და ტერიტორიის გულდასმით დათვალიერება.

3.1. საარქივო მასალების მოძიების და რუკების გამზადების მეთოდი

ბიბლიოგრაფიულ კვლევის ეტაპზე, შევისწავლეთ სხვადასხვა არქეოლოგიური ექსპედიციების მიერ განხორციელებული არქეოლოგიური დაზვერვების ანგარიშები და საარქივო ჩანაწერები.
საარქივო მასალების შესწავლის დასრულების შემდეგ განხორციელდა დაზვერვითი საქმიანობის მეორე ეტაპის სამუშაოები. მეორე ეტაპის სამუშაოები მოიცავდა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის პორტალზე (memkvidreoba.gov.ge) ატვირთული ობიექტების შესწავლას და მათ რუკაზე გადატანას. განხორციელდა საპროექტო არეალების მიმდებარედ არსებული ყველა კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტების რუკაზე დატანა. ამ ეტაპზევე მოვახდინეთ აეროფოტომასალების (არსებულის შემთხვევაში) დათვალიერება, ასევე აეროპროგრამების მეშვეობით, კიდევ ერთხელ გადავავლეთ თვალი და მოვინიშნეთ შესაძლო კულტურული მემკვიდრეობის/არქეოლოგიურად საინტერესო ობიექტები. შესწავლის ამ ეტაპზე გავითვალისწინეთ საერთაშორისო სტანდარტით არსებული ხილული ძეგლების ვიზუალური დაცვის არეალების რადიუსები და აქედან გამომდინარე, კვლევისას აღვნიშნეთ მხოლოდ ის ძეგლები რომელიც საპროექტო ტერიტორიაზე, ან მის გარეთ 3 კილომეტრ რადიუსშია მოქცეული.

3.2. არქეოლოგიური დაზვერვის მეთოდი

დაზვერვების ეტაპი მოიცავდა არეალის ადგილზე მონახულებას. შემოწმდა, უკვე ცნობილი ინფორმაციის საფუძველზე, არსებული ობიექტების დღევანდელი მდგომარება, დაზუსტდა მათი სიახლოვის მანძილი არეალებთან. მოხდა არეალის გულდასმით დათვალიერება, მათი ფოტოფიქსაცია, საინტერესო ადგილების GPS კოორდინატთა UTM სისტემაში, GIS პროგრამის გამოყენებით წერტილების რუკაზე გადატანა. ძველი და ახალი არქეოლოგიური ობიექტების მონიშვნა. დაზვერვების დროს ასევე გამოიყოფა არქეოლოგიურად სენსიტიური ადგილების არეალები, ასეთების არსებობის შემთხვევაში.

4. საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილი სამუშაოების აღწერა

აღნიშნული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. ქობულეთიდან ოთხ კილომეტრის ზღვის პირველ ზოლში, საერთო ფართობით 8172 კვ/მ. საერთო ფართობის პირველი სექტორი - „ბამბუ ბიჩ ციხისძირი" -ს საკუთრებაში არსებული ტერიტორიაა, საერთო ფართობი შეადგენს 3639 კვ/მ. მიწის ნაკვეთი არასწორი მართკუთხა ფორმისაა (74 X 49 მ). მეორე სექტორი გდგ-ს ინიცირების არეალში შემავალი სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ნაკვეთია 4533 კვ/მ ფართობით. ნაკვეთი წაგრძელებული მართკუთხა ფორმისაა (127X20 მ-ზე). მიწის ნაკვეთებ-ს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება „რედ-კო ბამბუ ბიჩიის" კომპლექსი, სამხრეთის მხრიდან კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი, აღმოსავლეთის მხრიდან ცენტრალური საავტომობილო გზა, ხოლო დასავლეთის მხრიდან ზღვის სანაპირო ზოლი.

საპროექტო ტერიტორიაზე უნდა აშენდეს სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი, რასაც დასჭირდება ფუნდამენტის ექსკავაცია სამშენებლო არეალზე.

5. რეკომენდაცია და შემარბილებელი ღონისძიებები

5.1. ზეგავლენის შემცირების მინიმალიზაცია

პროექტის მიერ, კულტურული მემკვიდრეობის ხილულ ძეგლებზე და არეალზე მდებარე არქეოლოგიურ ნარჩენებზე ზეგავლენის მინიმალიზაცია, შესაძლებელია პროექტის მიმდინარეობისას. უნდა გამოიყოს ბუნებრივი და ხელოვნური საფრთხეები და მოხდეს მათი მხედველობაში მიღება.

მშენებლობის პერიოდში ასაფეთქებელი ნივთიერების გამოყენების შემთხვევაში უნდა მოხდეს, არეალის გარშემო მდებარე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების ვიბრაციებზე მათი მდგრადობის შემოწმება. ასაფეთქებელი მოწყობილობების არ გამოყენების შემთხვევაში ეს პირობა ავტომატურად გამოირიცხება.

5.2. რეკომენდაციები / დასკვნა

საპროექტო ტერიტორია დაფარულია ვეგეტაციით, მასზედ არსებობს თანამედროვე შენობა-ნაგებობები.
სამეცნიერო ლიტერატურის მიმოხილვის შედეგად, როგორც ვხედავთ,

- განსახილველ საპროექტო არეალის სიახლოვეს გამოვლენილ, ხილულ კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებს საფრთხე არ ემუქრებათ, თუ მშენებელი კომპანია გაითვალისწინებს შემდგომ რეკომენდაციებს.
- პროექტის განხორციელების შემთხვევაში მისი მშენებლობის პერიოდში, მისასვლელი გზების მოწყობისას, მაქსიმალურად უნდა იქნეს არიდებული თავიდან საპროექტო ტერიტორიის გარშემო არსებული კულტურული მემკვიდრების ძეგლების სიახლოვეს, მძიმე ტექნიკის გადადგილება. თუ ამის თავიდან არიდება შეუძლებელია, მაშინ უნდა მოეწყოს ბუფერული ზონები, რათა მშენებლობამ არ დააზიანოს მატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის არსებული ძეგლები.
- პროექტის მშენებლობის პირველ, მიწის სამუშაოების ეტაპზე აუცილებელ პირობად მიგვაჩნია არქეოლოგიური მონიტორინგის განხორციელება მონიტორინგის რეპორტინგის ვალდებულების არსებობით, პერიოდულობა განისაზღვრება ადგილზე, მშენებლობის სპეციფიკიდან გამომდინარე.
- რადგანაც საპროექტო ტერიტორია შემოდის პეტრა-ციხისძირის ვიზუალური დაცვის არეალში, აქედან გამომდინარე სასურველია პროექტი შეთანხმდეს აჭარის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტოსთან.
- ასევე საპროექტო ტერიტორიის მთელ მონაკვეთზე, მიწის სამუშაოების მიმდინარეობის დროს, კულტურული მემკვიდრეობის გამოვლენის შემთხვევაში, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის თანახმად, დაუყოვნებლივ უნდა შეწყდეს სამუშაოები და ამის შესახებ ეცნობოს საქართველოს კულტურის სამინისტროს (მოცემულ ეტაპზე - სსიპ -„საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოს“).

6. გამოყენებული ლიტერატურა

✓ ასლანიშვილი ლ., „რომაული გარნიზონები სამხრეთ-დასავლეთ საქართველოს ზღვისპირეთში (გონიო-აფსაროსის არქეოლოგიური მასალების მიხედვით) : დის... ისტ. დოქტ. აკად. ხარის.“, შოთა რუსთაველის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, ჰუმანიტარულ მეცნიერებათა ფაკულტეტი, ისტორიის, არქეოლოგიისა და ეთნოლოგიის დეპარტამენტი, ბათუმი, 2008

✓ „აჭარა - წარსული და თანამედროვეობა (2012 წლის არქეოლოგიური გათხრების შედეგები)“, კრებული I, ბათუმი, 2013

✓ ახალაია ლალი, “ბათუმი-ხულო-ადიგენის სამანქანო გზის მიმდებარე ტერიტორიაზე, აჭარისწყლის ხეობის აუზში განლაგებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების ლიტერატურული მიმოხილვა. აჭარის რეგიონის მოკლე ისტორიული კონტექსტი”, ხელნაწერი

✓ ბაქრაძე დიმიტრი, "არქეოლოგიური მოგზაურობა გურიასა და აჭარაში (ატლასითურთ)", ბათუმი, „საბჭოთა აჭარა“, 1987

✓ ინაიშვილი ნ. -- ციხისძირის განძი, სდსძ, ტ. XVI, გვ. 118-146.

✓ ინაიშვილი ნ. -- ციხისძირის გვიანანტიკური ხანის აბანოები, სდსძ, ტ. XVII, გვ. 76-85.

✓ იუსტინიანე 1965, "ნოველები", გეორგიკა, ბიზანტიელი მწერლების ცნობები საქართველოს შესახებ, ბერძნული ტექსტი ქარ- თული თარგმანითურთ გამოსცა და განმარტებები დაურთო ს. ყაუხჩიშვილმა, ტ. II, თბილისი. გვ. 32-36

✓ კახიძე ამირან, მამულაძე შოთა, “აჭარისწყლის ხეობის შუასაუკუნეების არქეოლოგიური ძეგლები”, ბათუმი, 1993

✓ მამულაძე შოთა, “აჭარისწყლის ხეობის მატერიალური კულტურის ძეგლები”, თბ. 2000

✓ მამულაძე შოთა, “აჭარისწყლის ხეობის უძველესი არქეოლოგიური ძეგლები”, ბათუმი, 1993

✓ „სამხრეთ-დასავლეთ საქართველოს ისტორიის ნარკვევები“, აჭარა I, თბილისი-ბათუმი, 2007

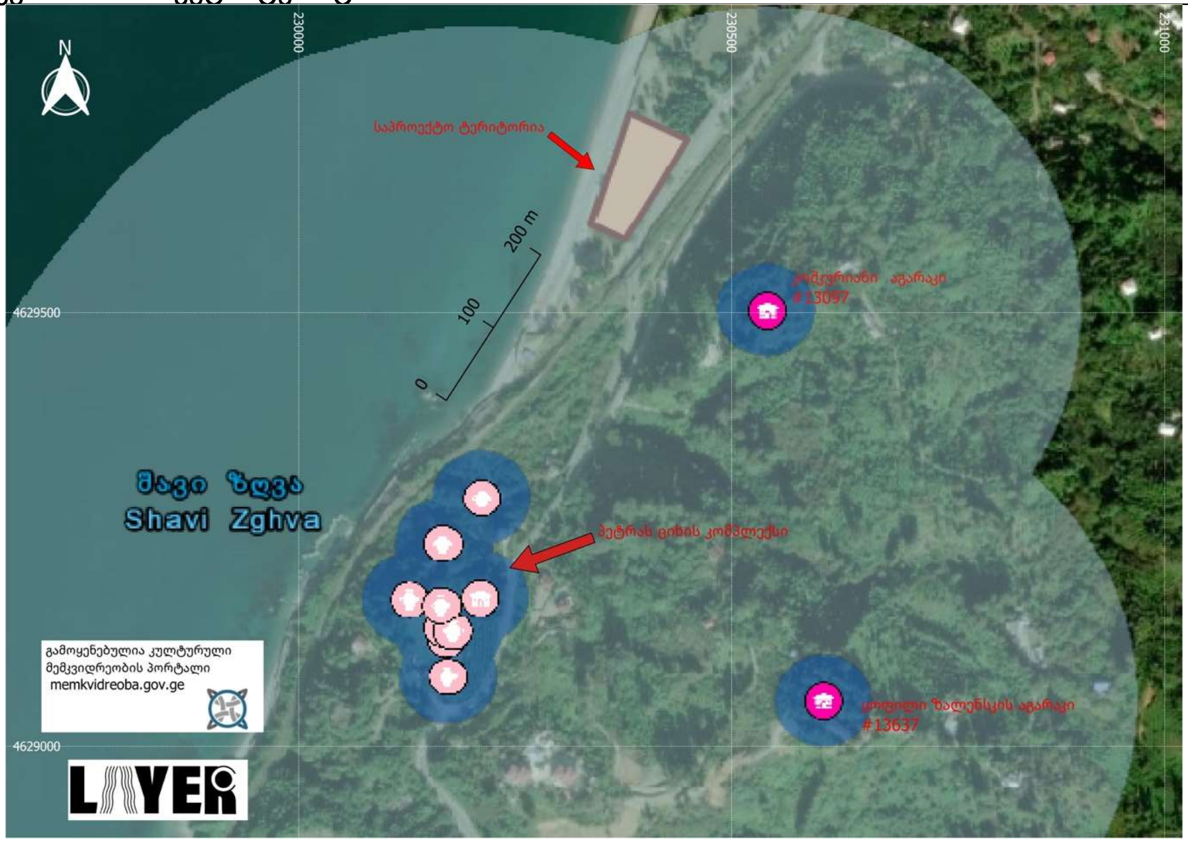
✓ **სახოკია თედო, "მოგზაურობანი (გურია, აჭარა, სამურზაყანო, აფხაზეთი)", ბათუმი, "საბჭოთა აჭარა", 1985**

✓ ქამადაძე კ., „გონიოს ციხის გვიანი შუა საუკუნეების არქეოლოგიური მასალები“, თბილისი, საგამომცემლო ცნობები, 2022

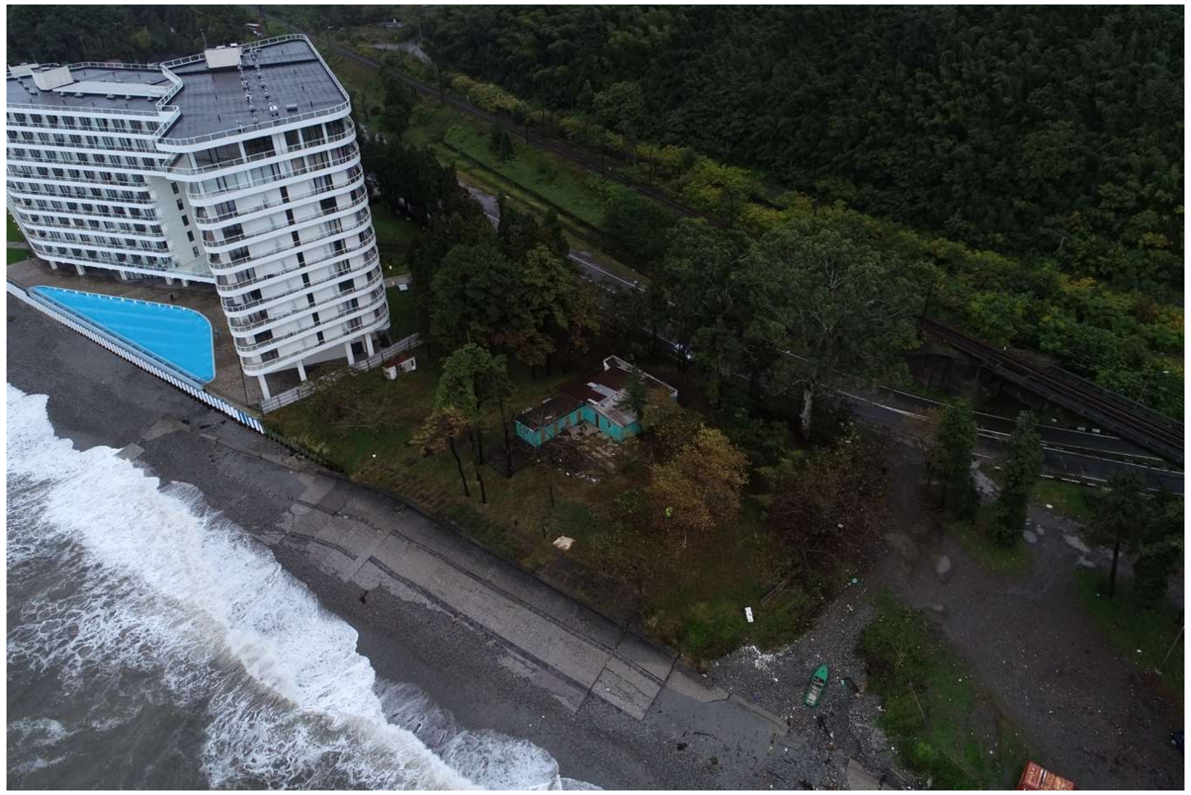
✓ ***„ქართლის ცხოვრების*** **ტოპოარქეოლოგიური ლექსიკონი“,** გ. გამყრელიძე, დ. მინდორაშვილი, ზ. ბრაგვაძე, მ. კვაჭაძე და სხვ., საქართველოს ეროვნული მუზეუმი, არქეოლოგიის ცენტრი, I გამოცემა; თბ., *ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა, 2013*

დანართი 1 - რუკები / ტაბულები

რუკა 1. საპროექტო ტერიტორია



რუკა 2. საპროექტო ტერიტორიის მიმართება პეტრას ციხის ვიზუალური დაცვის არეალთან



სურ 1-3. საპროექტო ტერიტორია და მისი მიმართება მის გარშემო არსებულ შენობასთან და ზღვის ზოლთან.

სურ 4. საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული შენობა - ნაგებობა

სურ 5-7. საპროექტო ტერიტორია და მასზე არსებული ვეგეტაცია

სურ 8-9. საპროექტო ტერიტორია

სურ 10. საპროექტო ტერიტორიაზე განსათავსებელი შენობის რენდერი.

ლეიერკო / **LayerCo**

www. layerco.org
მისამართი: თბილისი, ზ. ფალიაშვილის 80ა, 0179
info@layerco.org d.darejanashvili@gmail.com

„ბამბუ ბიჩ ციხისძირის" ტერიტორიაზე დაგეგმილი პროექტისთვის განხორციელებული
მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის ანგარიში

თარიღი	09. 03. 2026
პროექტის ავტორი	დავით დარეჯანაშვილი
თანაავტორები	ირაკლი სოზიაშვილი გია ჩილინგარაშვილი
ხელმოწერა	Davit Darejanashvili 01012028847 Digitally signed by Davit Darejanashvili Date: 2026.03.09 12:07:17

თბილისი
2026

შინაარსი

შესავალი 3
1. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე არეალის ისტორიულ-არქეოლოგიური მიმოხილვა 4
2. მეთოდოლოგიური გზამკვლევი 7
2.3. მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევა 7
(დაზვერვითი თხრილების მოწყობა) 7
3. საპროექტო ტერიტორიაზე ჩატარებული სამუშაოების აღწერა 9
3.1. მეორე ეტაპის არქეოლოგიური გათხრების წინაპირობა 9
3.2. მეორე ეტაპის არქეოლოგიური გათხრების ტექნიკური ანგარიში 9
4. დასკვნა და რეკომენდაციები 12
გამოყენებული ლიტერატურა 13
დანართი 1 - რუკები 14
დანართი 2 - ფოტომასალა 15

შესავალი

დოკუმენტი შედგენილია შპს „ლეიერკოს“ (405721713) მიერ, კომპანია “ბამბუ ბიჩ ციხისძირის” (ს/კ 405765104) დაკვეთით. ანგარიში წარმოდგენილია აჭარაში, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ციხისძირში, სანაპიროს პირველ ზოლში არსებულ ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.09.409) ჩატარებული მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის საფუძველზე.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი ექცევა მისგან სამხრეთით მდებარე ეროვნული კატეგორიის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის, პეტრა-ციხისძირის კომპლექსის (#11756) ვიზუალური დაცვის არეალში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, აჭარის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტოს მხრიდან 03/12/25 მოწერილი წერილის (MES 8 25 0001714670) საფუძველზე, ტერიტორიაზე დაგეგმილი სამუშაოების წინაპირობად განისაზღვრა მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის (სადაზვერვო შურფების გაჭრის მეთოდით) ჩატარება. მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის მიზანია საპროექტო ტერიტორიაზე არქეოლოგიური ფენების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) დაზიანებისა და მოსპობის პრევენცია.

LAYER „ბამბუ ბიჩ ციხისძირის“ ტერიტორიაზე დაგეგმილი პროექტისთვის განხორციელებული მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის ანგარიში

1. საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე არეალის ისტორიულ-არქეოლოგიური მიმოხილვა

საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის შემდეგი ძეგლები: პეტრა-ციხისძირის კომპლექსი (#11756), რომელიც მოიცავს სხვადასხვა კომპონენტს, მათ შორის საფორთიფიკაციო ნაგებობას, ეკლესიის, აბანო/ების კომპლექსი/ებსა და სამაროვანს; კოშკურიანი აგარაკი (#13097) და ყოფილი ზალენსკის ანალიზი (#13637).

პეტრა-ციხისძირის კომპლექსი 2006 წელს, საქართველოს კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების თანახმად, ეროვნული კატეგორიის ძეგლთა ნუსხაში იქნა მოხსენიებული, რის შემდეგაც, 2008 წელს საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით (N533), როგორც ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლი სამართავად გადაეცა მაშინდელ საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოს, “პეტრა- ციხის არქეოლოგიურ-არქიტექტურული მუზეუმ-ნაკრძალის” სახელით.

იქიდან გამომდინარე, რომ ციხისძირის კომპლექსი ეროვნული კატეგორიის მქონე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლია, მისი ვიზუალური დაცვის არეალი განისაზღვრება 500 მეტრის რადიუსით. საკვლევი ტერიტორია ცდება პეტრას ციხის ფიზიკური დაცვის არეალს, თუმცა მცირედით შემოდის მისი ვიზუალური დაცვის არეალში. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საკვლევი ტერიტორია ასევე ექცევა კულტურული მემკვიდრეობის არქიტექტურული ძეგლის “კოშკურიანი აგარაკის” (#13097) ვიზუალური დაცვის არეალშიც.

პეტრა-ციხისძირის კომპლექსი მდებარეობს შავი ზღვის კლდოვან ნაპირზე, დღევანდელ სოფ. ციხისძირში. ვახუშტი ბაგრატიონი მის მდებარეობის შესახებ გადმოგვცემს: „ზღვის პირს ამ წყალზედ არს ქობულეთი, მცირე ქალაქსავით და ნავსადგური ფრიად კეთილი. ამის სამხრით დის ჩაქვის-წყალი. გამოსდის აჭარის მთას, მოდის დასავლით, ერთვის ზღუას სხუებრთაებრ. ამ წყალზე, ზღვის კიდეს, არს ციხე ქაჯეთისა, მაგარი, მაღალსა კლდესა ზედა შენი. აქუს გვირაბი-კლდე, გამოკუეთილი გზად“ (ქც 4: 792,4-9). არსებობს მოსაზრება, რომ დღევანდელი ციხისძირის ტერიტორიაზე ბიზანტიურ წერილობით წყაროებში მოხსენიებული ციხე- ქალაქი პეტრა მდებარეობდა. ქ. პეტრა პირველად მოხსენიებულია იუსტინიანე კეისრის თხზულებაში 535 წ. ციხე-ქალაქ პეტრას შესახებ წერილობითი ცნობები შემონახულია VI ს-ის ბიზანტიელი ავტორის პროკოფი კესარიელის თხზულებაში „ომი სპარსელებთან.“ „პეტრა ზღვისპირა ქალაქია კოლხეთში ... ხოლო იუსტინიანე მეფემ გარეზღუდისა და

სხვა მინაშენების საშუალებით გაამაგრა და ყოველმხრივ გაამშვენიერა კიდეც" (იუსტინიანე 1965: 32-36).

ციხისძირის კომპლექსი და მიმდებარე ტერიტორია არქეოლოგიური თვალსაზრისით სენსიტიური უბანია. ციხის მრავალსაუკუნოვანი ისტორიიდან გამომდინარე, მიმდებარე არეალი მდიდარია არქეოლოგიური ძეგლებით.

XIX ს-ის 70-იან წლებში რუსეთის იმპერიის ჯარის მიერ ციხისძირში სანგრების თხრის დროს სხვადასხვა ძვირფასი ნივთის შემცველი ძველი სამარხებია აღმოჩენილი, რომელიც სამეცნიერო ლიტერატურაში "ციხისძირის განძის" სახელითაა ცნობილი და გვიანანტიკური ხანის (ძვ.წ. I - ახ.წ. IV სს) კოლხური კულტურის კვლევებში უმნიშვნელოვანეს მასალებს წარმოადგენს.

დღევანდელი სოფ. ციხისძირის ტერიტორიაზე და მის მიდამოებში ყველაზე ადრეული არქეოლოგიური აღმოჩენები განეკუთვნება გვიან ბრინჯაოსა და ადრეული რკინის ხანას (ძვ.წ. XV-VII სს). ციხისძირის ტერიტორიაზე სხვადასხვა დროს (ზუსტი აღმოჩენის ადგილი უცნობია) აღმოჩნდა ბრინჯაოს ცულები, შუბისპირი, საკინძი, სპილენძის ზოდები და სხვ. ასევე აღმოჩნდა დიუნური სადგომის ნაშთები ციხისძირის ჩრდილოეთით, ბობოყვათში, ზღვის ნაპირიდან 200 მ-ის დაშორებით (რამიშვილი 1974: 14-17).

ციხისძირის მიდამოებში არქეოლოგიური კვლევა-ძიება ატქიურად მიმდინარეობდა გასულის აუკუნის 60-იან წლებში. სამუშაოების შედეგად დადასტურდა, რომ პეტრას/ციხისძირის ციხე-სიმაგრე განლაგებული იყო ორ ბორცვზე. ჩრდილო-დასავლეთ ბორცვზე მდებარეობდა დედაციხე, რომლის ფართობიც იყო დაახლოებით 1,5 ჰა. არქეოლოგიურმა გათხრებმა დედაციხეზე მრავალი საინტერესო აღმოჩენა გამოავლინა.

ციტადელის ჩრდილოეთითვე, დაახ. 500 მ-ის დაშორებით, ზღვის სანაპირო ზოლში, ბობოყვათში, ყოფილი სანერგე მეურნეობის ტერიტორიაზე (ფართობი დაახ. 700X300 მ), გათხრების შედეგად აღმოჩნდა არქეოლოგიური ძეგლები, რომელთა ქრონოლოგია, გარკვეული ტეხილებით, ვარირებდა წინარე ანტიკური ხანიდან - ადრე შუა საუკუნეების ჩათვლით. ეს ადგილი ითვლება ციხისძირის ნაქალაქარის ერთ-ერთ მთავარ საცხოვრებელ უბნად. ამ ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში, ზღვის ნაპირიდან 25 მ-ის დაშორებით, აღმოჩნდა აბანო, რომელიც ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან სამხრეთ-დასავლეთისკენაა დამხრობილი. აბანოს სიგრძეა 20 მ, უდიდესი სიგანე – 10 მ. ამ აბანოდან აღმოსავლეთით 70 მ-ის დაშორებით აღმოჩნდა მეორე აბანო. მისი სიგრძე 13 მ-ია, სიგანე – 8 მ. აბანო სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან ჩრდილო-დასავლეთითაა მიმართული. შედგება ხუთი სათავსისაგან. ციხისძირის ბობოყვათის უბანზე აღმოჩენილია 300-მდე ადრეანტიკური და ელინისტური ხანის სამარხი (მასალები

ჯერჯერობით გამოუქვეყნებელია). იქვე გაითხარა გვიანანტიკური და ადრე შუა საუკუნეების 14 ინჰუმაციური სამარხი.

ციხისძირი-პეტრას კომპლექსის ტერიტორიაზე დღეს განლაგებულია ღია ცისქვეშ მუზეუმი და მასთან მდებარე სამუზეუმო შენობა-ნაგებობი საექსპოზიციო მასალებისთვის.

კომპლექსის ტერიტორიაზე არქეოლოგიური გათხრები პერიოდულად დღემდე გრძელდება, რის შედეგადაც აჭარის მატერიალური კულტურას არაერთი უმნიშვნელოვანესის იახლე და არტეფაქტი შეემატა.

2. მეთოდოლოგიური გზამკვლევი

საპროექტო ტერიტორიაზე არქეოლოგიური კვლევის პირველ ეტაპზე განხორციელდა:

- ბიბლიოგრაფიული კვლევა.
- საარქივო მასალების შესწავლა, საპროექტო ტერიტორიის გარშემო არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების მოძიება.
- რუკების შედგენა.
- საპროექტო არეალის მონახულება.
- ზედაპირული არქეოლოგიური დაზვერვები.
- მეორე ეტაპის არქეოლოგიური გათხრები

პირველ ეტაპზე განხორციელდა ბიბლიოგრაფიული კვლევა. სამეცნიერო ლიტერატურასა და წერილობით წყაროებში დაცული ინფორმაციის მოძიება საპროექტო ტერიტორიისა და მის მიმდებარედ არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების შესახებ. სალიტერატურო მასალების მოძიების შემდეგ განხორციელდა კვლევის შემდეგი ეტაპი - საარქივო მასალების მოძიება, საპროექტო ტერიტორიასთან არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების ვიზუალური დაცვის არეალების განსაზღვრა, მათი მიმართების განსაზღვრა საპროექტო არეალთან. ასევე შედგა რუკები.

კვლევის შემდეგ ეტაპზე განხორციელდა საპროექტო ტერიტორიის ვიზუალური დათვალიერება, ზედაპირული არქეოლოგიური დაზვერვები. დაიზვერა კერძო საკუთრებაში არსებული საპროექტო მიწის ნაკვეთი და მიმდებარე არეალი. მოხდა ადგილის ფოტოფიქსაცია და არეფოტოგადაღება.

2.3. მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევა
(დაზვერვითი თხრილების მოწყობა)

ზედაპირული არქეოლოგიური დაზვერვების შემდგომ, საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელდა მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევა, რაც გულისხმობს ტერიტორიის შესწავლას დაზვერვითი შურფების მეშვეობით. სადაზვერვო შურფების მოცულობა განისაზღვრა აჭარის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტოს მიერ. საპროექტო არეალზე მოინიშნა სამი ადგილი, სადაც გადაწყდა სადაზვერვო შურფების

LAYER **„ბამბუ ბიჩ ციხისძირის“** ტერიტორიაზე დაგეგმილი პროექტისთვის
განხორციელებული **მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის ანგარიში**

განთავსება. შურფების განლაგების სქემა განისაზღვრა ადგილზე, ნაკვეთზე არსებული განაშენიანებისა და ვეგეტაციის გათავლისწინებით. სადაზვერვო შურფების წერტილები მოინიშნა GPS GNSS AlphaGEO SurPro V6-ის მეშვეობით. ტერიტორიის აეროფოტოგადაღება სამუშაოების დაწყებამდე განხორციელდა Dji mavic Air 2 დრონის საშუალებით. ამავე დრონის საშულებით მოხდა სადაზვერვო შურფების გადაღება სამუშაოების ეტაპზეც.

სადაზვერვო შურფები გაიჭრა არქეოლოგების მიერ, ადგილობრივი მუშების ჩართულობით. ცალკეულ ეტაპზე გამოყენებული იქნა მძიმე ტექნიკა. ეს აუცილებელი გახდა, როდესაც შურფებში გამოვლინდა ნაპირსამაგრი სამუშოების დროს მოზვინული ქვიშის დაახლოებით 2 მეტრის სიმძლავრის სტერილური ფენა. ქვიშის ფენების გამო, ცალკეულ სირთულეებთან იყო დაკავშირებული სადაზვერვო შურფების პროფილების გასწორება და სტრატიგრაფიული ჭრილების დაფიქსირება. მძიმე ტექნიკის დახმარებით განხორციელდა თხრილების რეკულტივაციაც.

3. საპროექტო ტერიტორიაზე ჩატარებული სამუშაოების აღწერა

3.1. მეორე ეტაპის არქეოლოგიური გათხრების წინაპირობა

არქეოლოგიური სამუშაოები უნდა წარიმართოს „ბამბუ ბიჩ ციხისძირი“-ს საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე. აღნიშნული არეალის საერთო ფართობი შეადგენს 3639 კვ/მ. მიწის ნაკვეთი არასწორი მართკუთხა ფორმისაა (74 X 49 მ).

არქეოლოგიური სამუშაოების სპეციფიკა და თხრილების საერთო ფართობი განისაზღვრება აჭარის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტოს მხრიდან 03/12/25 მოწერილი წერილით (MES 8 25 0001714670). სადაც სააგენტომ N: 114-11425308158 განცხადების პასუხად კომპანიას დაავალა მეორე ეტაპის არქეოლოგიური გათხრების წარმოება დეველოპერული პროექტის დაწყებამდე.

მეორე ეტაპის არქეოლოგიური გათხრების დროს, არქეოლოგიურმა ექსპედიციამ შეისწავლა სამი 2X10 მ-ზე ფართობის თხრილი.

3.2. მეორე ეტაპის არქეოლოგიური გათხრების ტექნიკური ანგარიში

ქობულეთის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ციხის ძირის ტერიტორიაზე მიმდინარე წლის თებერვალში განხორციელდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის (ს/კ 20.42.09.409) მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევა სადაზვერვო შურფების გაჭრის მეთოდით. კვლევის მიზანს წარმოადგენდა ტერიტორიის არქეოლოგიური პოტენციალის განსაზღვრა, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე არეალი არქეოლოგიური თვალსაზრისით სენისტიური ზონაა. საკვლევი ტერიტორია დაახლოებით, 400-500 მ-ითაა დაშორებული პეტრა-ციხისძირის არქეოლოგიური კომპლექსიდან. გარდა ამისა, მიმდებარე არეალში გასულ საუკუნეებში არაერთი არქეოლიოგიური კომპლექსი აღმოჩნდა (გვიანბრინჯაო-ადრერკინის ხანიდან (ძვ.წ. XV-VII სს) - შუასაუკუნეების ჩათვლით (V-XVIII სს). აღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე გარდაუვალ აუცილებლობას წარმოადგენდა საპროექტო არეალის შესწავლა მეორე ეტაპის არქეოლოგიური სამუშაოებით.

საპროექტო არეალი წარმოადგენს გეგმაში ტრაპეციის ფორმის 3639 $მ^2$ ფართობის ნაკვეთს, სწორი რელიეფით, ზღვის დონიდან საშუალოდ 5 მ-ის სიმაღლეზე (ს/კ: 20.42.09.409); ტერიტორია ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია საცხოვრებელი

LAYER „ბამბუ ბიჩ ციხისძირის“ ტერიტორიაზე დაგეგმილი პროექტისთვის განხორციელებული **მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის ანგარიში**

კომპლექსით, აღმოსავლეთიდან აკრავს ქობულეთი-ბათუმის დამაკავშირებელი სამანქანო გზა. სამხრეთით ღია, ე.წ. “საკემპინგე” სივრცე, ხოლო დასავლეთით ტერიტორია უშუალოდ ესაზღვრება ბეტონის ჯებირებით გამაგრებულ ზღვის სანაპირო ზოლს.

ტერიტორიაზე თითქმის შუა ნაწილში განთავსებულია ერთსართულიანი შენობა, მის სამხრეთით საკმაოდ ვრცელი ფართობი კი ბეტონის საფარითაა დაფარული. სხვადასხვა მონაკვეთში ასევე გვხვდება რამდენიმე მცირე ზომის დამხმარე ნაგებობა. ნაკვეთის დანარჩენ ფართობზე მეჩხერად განლაგებული ხე-მცენარეებია წარმოდგენილი, ხოლო ზედაპირი დაფარულია დაბალი ვეგეტაციით.

საპროექტო არეალში აიგეგმა სამი თხრილი ზომით 10X2 მ-ზე. არსებული გარემოდან გამომდინარე თხრილებისთვის შეირჩა შედარებით თავისუფალი მონაკვეთები, სადაც შესაძლებელი იყო მიწის სამუშაოების განხორციელება, რათა უზრუნველყოფილიყო კულტურული ფენების შესაძლო გამოვლენა და ტერიტორიის არქეოლოგიური პოტენციალის შეფასება.

N1 თხრილი, NW-SE ხაზზე ორიენტაციით, განთავსდა ტერიტორიის სამხრეთ ნაწილში; N2 თხრილი, NE-SW მიმართულებით, სამხრეთ-აღმოსავლეთ მონაკვეთში, ხოლო N3 თხრილი NW-SE ღერძზე - ჩრდილოეთ ნაწილში.

მიწის სამუშაოების შედეგად სამივე თხრილში რამდენადმე ერთგვაროვანი სტრატიგრაფიული სურათი დადასტურდა. ზედა ფენა წარმოდგენილია 20–50 სმ სიმძლავრის შავი ფერის ჰუმუსით, მცენარეული ფესვების მაღალი შემცველობით, რომელიც ასევე შეიცავს მცირე რაოდენობით რიყის ქვებსა და საყოფაცხოვრებო ნარჩენებს (მინა, აზბესტი, პლასტმასი, რკინა, ტექსტილი და სხვ.). აღნიშნულ ფენაში გამოვლინდა კერამიკის ფრაგმენტები, რომელთა აბსოლუტურ უმრავლესობას თანამედროვე კრამიტები შეადგენს.

შემდგომი ფენები წარმოდგენილია 10 - 15 სმ სისქის სტერილური ქვიშის შრეებით, რომლებიც ხასიათდება სხვადასხვა ფრაქციის მონაცვლეობითა და მკაფიო ჰორიზონტალური დაშრევებით.

თითოეულ თხრილში დაღრმავება სხვადასხვა დონემდე განხორციელდა (N1 - 1,8 მ-მდე; N2 - 2,3 მ-მდე; N3 - 2,0 მ-მდე). საშუალოდ 2 მ სიღრმემდე სტრატიგრაფიული სურათი ერთგვაროვანია და წარმოდგენილია ზემოთ აღწერილი სტერილური ქვიშის ფენების მონაცვლეობით. უფრო ღრმად სამუშაოების გაგრძელება ვერ მოხერხდა, ვინაიდან ქვიშის შრეები არასტაბილურია, შლადია და პროფილების შენარჩუნება ტექნიკურად შეუძლებელია. აღნიშნული გარემოების გამო, მოცემულ ეტაპზე თხრილების შემდგომი დაღრმავება არ განხორციელებულა და სამუშაოების დასრულების შემდგომ ტექნიკის გამოყენებით მოხდა მათი რეკულტივაცია.

უნდა აღინიშნოს, რომ როგორც თხრილებში დაფიქსირებული სტრატიგრაფიული სურათის, ასევე ადგილობრივ მოსახლეობასთან კომუნიკაციის შედეგად მიღებული ინფორმაციის ანალიზი, აჩვენებს, რომ ტერიტორიაზე არსებული მიწისა და ქვიშის მასა ხელოვნურად არის შეტანილი და წარმოადგენს ნაყარ ინერტულ მასალას, რომელიც, სავარაუდოდ, საბჭოთა პერიოდის ნაპირსამაგარ სამუშაოებს უკავშირდება.

LAYER **„ბამბუ ბიჩ ციხისძირის“** ტერიტორიაზე დაგეგმილი პროექტისთვის განხორციელებული **მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის ანგარიში**

4. დასკვნა და რეკომენდაციები

საპროექტო ტერიტორიაზე ჩვენ მიერ ჩატარებული მეორე ეტაპის არქეოლოგიური სამუშაოების შემდეგ გაჭრილ სადაზვერვო თხრილებში არქეოლოგიური ნაშთები არ გამოვლენილა. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ ტერიტორიაზე გასულ საუკუნეში განხორციელებული ნაპირსამაგრი სამუშაოების გამო (ჯებირების მოწყობა და მის მიღმა ქვიშის ინერტული მასის მოზვინვა) სტაბილურ (თირის) ფენამდე დაღრმავება ვერ მოხერხდა. შესაბამისად, არსებობს მცირე ალბათობა იმისა, რომ ტერიტორიის არქეოლოგიური პოტენციალის სრული შეფასება ვერ მოხერხდა. დადგინდა რომ 2,3 მ სიღრმემდე მიწის სამუშაოების წარმოებისთვის არქეოლოგიური თვალსაზრისით დამაბრკოლებელი ფაქტორები არ ვლინდება. თუმცა, პეტრას ციხის სიახლოვის გამო შეაძლებელია, რომ მოზვინული ინერტული მასალის ფენის ქვეშ (2.3 მ სიღრმის ქვემოთ) გამოვლინდეს მიწის ფენები რაიმე სახის არქეოლოგიური ნაშთის შემცველობით.

აღნიშნულის გათვალისწინებით, და ტერიტორიის პოტენციური რისკების სრულად გამორიცხვის მიზნით, ფუნდამენტის ამოჭრის პროცესში აუცილებელ რეკომენდაციად მიგვაჩნია აღნიშნული სამუშაოების წარმოება არქეოლოგის მუდმივი ზედამხედველობის პირობებში, რაც სრულად უზრუნველყოფს არქეოლოგიური ფენების (არსებობის შემთხვევაში) დაზიანების პრევენციას.

გამოყენებული ლიტერატურა

ასლანიშვილი ლ., *„რომაული გარნიზონები სამხრეთ-დასავლეთ საქართველოს ზღვისპირეთში (გონიო-აფსაროსის არქეოლოგიური მასალების მიხედვით):* დის... ისტ. დოქტ. აკად. ხარის.“, შოთა რუსთაველის სახელობის სახელმწიფო უნივერსიტეტი, ჰუმანიტარულ მეცნიერებათა ფაკულტეტი, ისტორიის, არქეოლოგიისა და ეთნოლოგიის დეპარტამენტი, ბათუმი, 2008

„აჭარა - წარსული და თანამედროვეობა (2012 წლის არქეოლოგიური გათხრების შედეგები)“, *კრებული I,* ბათუმი, 2013

ახალაია ლალი, *‘‘ბათუმი-ხულო-ადიგენის სამანქანო გზის მიმდებარე ტერიტორიაზე, აჭარისწყლის ხეობის აუზში განლაგებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების ლიტერატურული მიმოხილვა. აჭარის რეგიონის მოკლე ისტორიული კონტექსტი’’,* ხელნაწერი

ბაქრაძე დიმიტრი, *"არქეოლოგიური მოგზაურობა გურიასა და აჭარაში (ატლასითურთ)",* ბათუმი, „საბჭოთა აჭარა“, 1987

ინაიშვილი ნ. -- ციხისძირის განძი, *სდსძ, ტ. XVI,* გვ. 118-146.

ინაიშვილი ნ. -- ციხისძირის გვიანანტიკური ხანის აბანოები, *სდსძ, ტ. XVII,* გვ. 76-85.

იუსტინიანე 1965, *"ნოველები", გეორგიკა, ბიზანტიელი მწერლების ცნობები საქართველოს შესახებ, ბერძნული ტექსტი ქარ- თული თარგმანითურთ გამოსცა და განმარტებები დაურთო ს. ყაუხჩიშვილმა, ტ. II,* თბილისი. გვ. 32-36

კახიძე ამირან, მამულაძე შოთა, *‘‘აჭარისწყლის ხეობის შუასაუკუნეების არქეოლოგიური ძეგლები’’,* ბათუმი, 1993

მამულაძე შოთა, *‘‘აჭარისწყლის ხეობის მატერიალური კულტურის ძეგლები’’,* თბ. 2000

მამულაძე შოთა, *‘‘აჭარისწყლის ხეობის უძველესი არქეოლოგიური ძეგლები’’,* ბათუმი, 1993

„სამხრეთ-დასავლეთ საქართველოს ისტორიის ნარკვევები“, აჭარა I, თბილისი-ბათუმი, 2007

ქამადაძე კ., *„გონიოს ციხის გვიანი შუა საუკუნეების არქეოლოგიური მასალები“,* თბილისი, საგამომცემლო ცნობები, 2022

„ქართლის ცხოვრების **ტოპოარქეოლოგიური ლექსიკონი“,** გ. გამყრელიძე, დ. მინდორაშვილი, ზ. ბრაგვაძე, მ. კვაჭაძე და სხვ., საქართველოს ეროვნული მუზეუმი, არქეოლოგიის ცენტრი, I გამოცემა; თბ., *ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა, 2013*

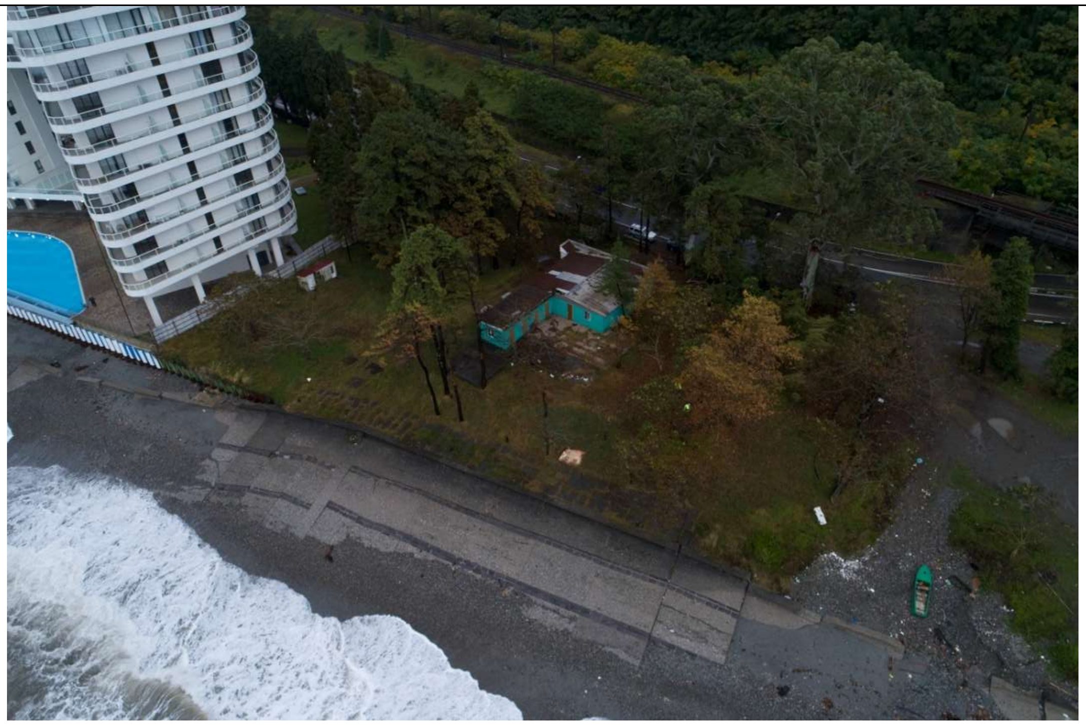
„ბამბუ ბიჩ ციხისძირის“ ტერიტორიაზე დაგეგმილი პროექტისთვის
განხორციელებული **მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის ანგარიში**

დანართი 1 - რუკები

რუკა 1. საპროექტო ტერიტორია

რუკა 2. საპროექტო ტერიტორიაზე არქეოლოგიური თხრილების განლაგების გეგმა

დანართი 2 - ფოტომასალა



სურ. 1. საპროექტო ტერიტორიის აეროფოტო

სურ. 2. საპროექტო ტერიტორიის აეროფოტო

LAYER
„ბამბუ ბიჩ ციხისძირის“ ტერიტორიაზე დაგეგმილი პროექტისთვის განხორციელებული **მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის ანგარიში**

სურ. 3. საპროექტო ტერიტორიის აეროფოტო

სურ. 4. საპროექტო ტერიტორია, ხედი სამხრეთიდან.

სურ. 5. N1 თხრილის არეალი გათხრების დაწყებამდე

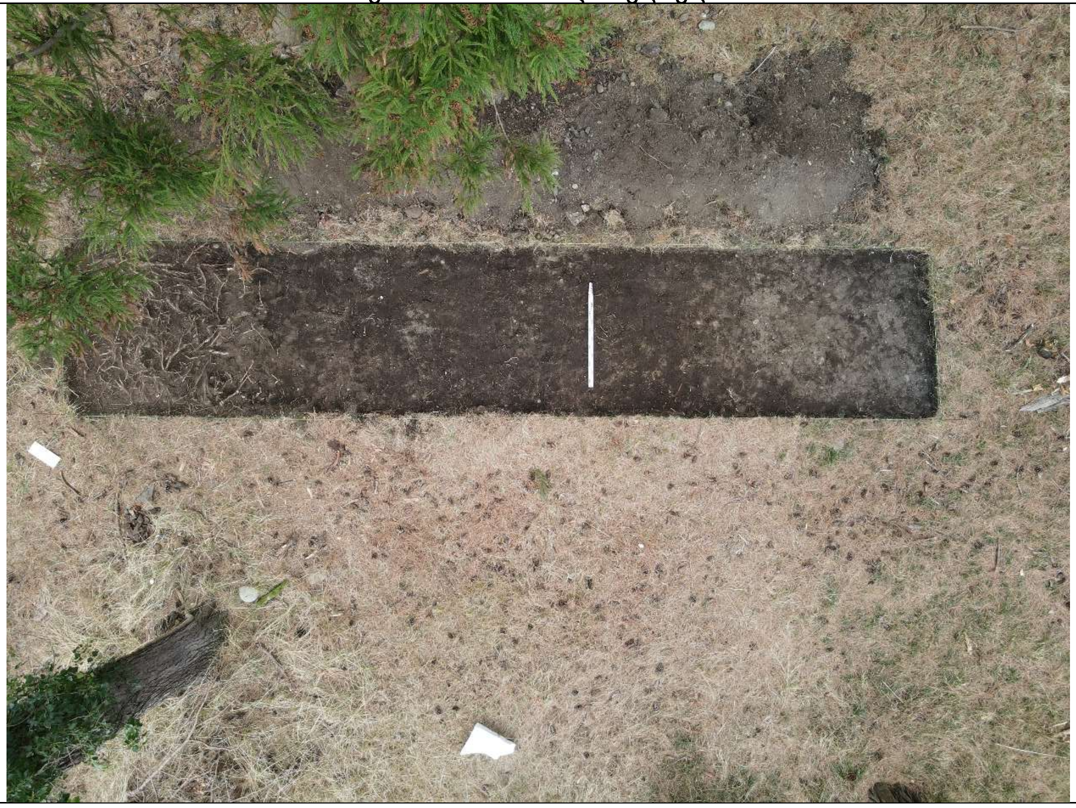
სურ. 6. N2 თხრილის არეალი გათხრებამდე

„ბამბუ ბიჩ ციხისძირის“ ტერიტორიაზე დაგეგმილი პროექტისთვის
განხორციელებული **მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის ანგარიში**

სურ. 7. N3 თხრილის არეალი გათხრებამდე

სურ. 8. N1 თხრილი ზედხედი

სურ. 9. N2 თხრილი ზედხედი



სურ. 10. N3 თხრილი ზედხედი

LAYER **„ბამბუ ბიჩ ციხისძირის“** ტერიტორიაზე დაგეგმილი პროექტისთვის
განხორციელებული **მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის ანგარიში**

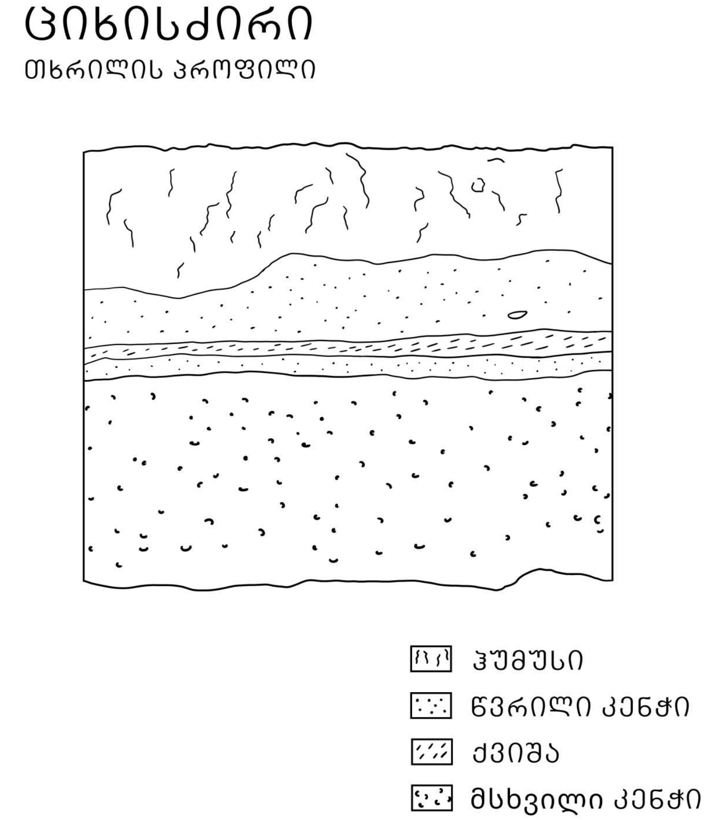
სურ. 11. N3 თხრილის დასავლეთი ნაწილი, ინტენსიური ფესვებით

სურ. 12. თხრილი N1 გათხრების შემდგომ; ჩამოშლილი ქვიშიანი პროფილები

„ბამბუ ბიჩ ციხისძირის" ტერიტორიაზე დაგეგმილი პროექტისთვის
განხორციელებული **მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის ანგარიში**

სურ. 13. თხრილი N2 გათხრების შემდგომ

სურ. 14. N3 თხრილი სამუშაოების მსვლელობისას



სურ. 15. საპროექტო არეალის ზოგადი სტრატიგრაფიული სურათი

LAYER **„ბამბუ ბიჩ ციხისძირის"** ტერიტორიაზე დაგეგმილი პროექტისთვის
განხორციელებული **მეორე ეტაპის არქეოლოგიური კვლევის ანგარიში**

სურ. 16. თხრილი N1 რეკულტივაციის შემდეგ

სურ. 17. თხრილი N2 რეკულტივაციის შემდეგ

სურ. 18. თხრილი N3 რეკულტივაციის შემდეგ

ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ს/კ. 20.42.09.409,

სამშენებლოდ განვითარების მიზნით

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება

გამწვანების პროექტი

ქალაქი ქობულეთი,
2026 წელი

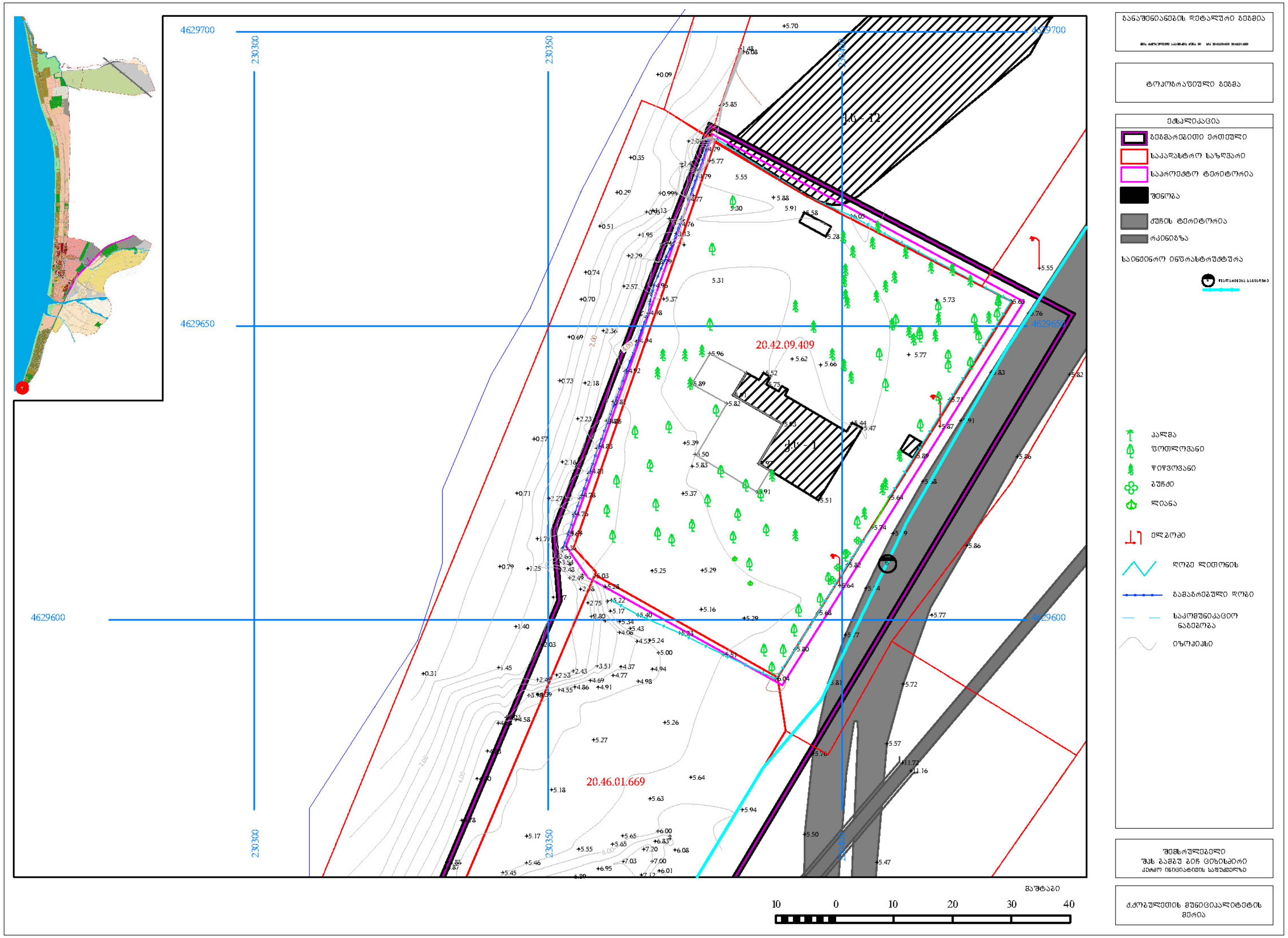
გამწვანების პროექტი

საპროექტო მიწის ნაკვეთი, ს/კ 20.42.09.409, მდებარეობს ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ში.

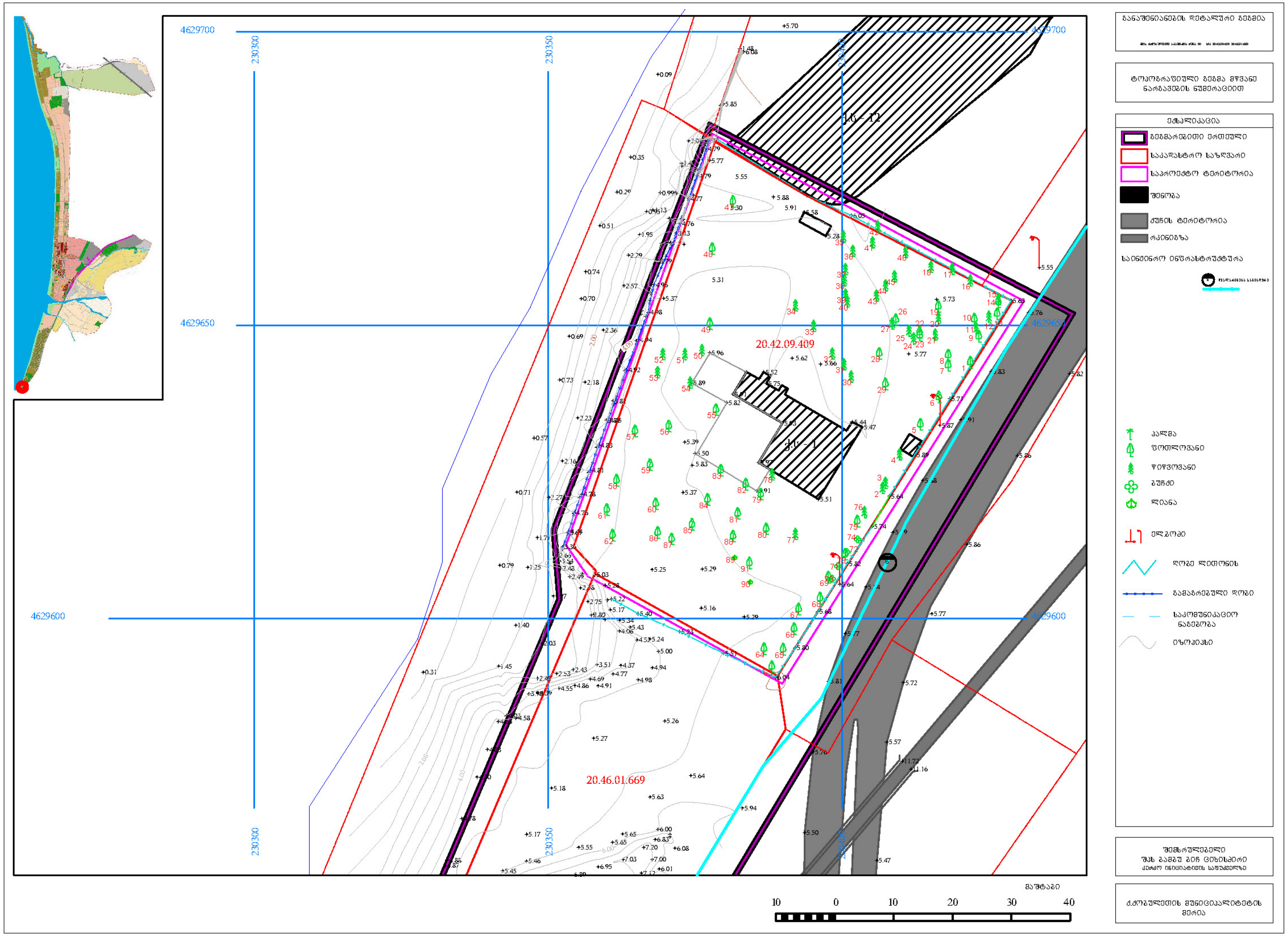
ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმის მიხედვით საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონაში (შზ-4).

განაშენიანების დეტალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, რომლის ფართობი შეადგენს 3639,00 კვადრატულ მეტრს, დგინდება გამწვანების შემდეგი კოეფიციენტი - კ-3 = 0,3. გამწვანების ფართობი შეადგენს 946 კვადრატულ მეტრს. რომელთაგან 150 კვ.მ. წარმოადგენს მცენარეებით გამწვანებულ არეალებს, ხოლო 796 კვ.მ. შეადგენს გრუნტის ცხაურა მოპირკეთების (გამჭოლი) ზედაპირებს.

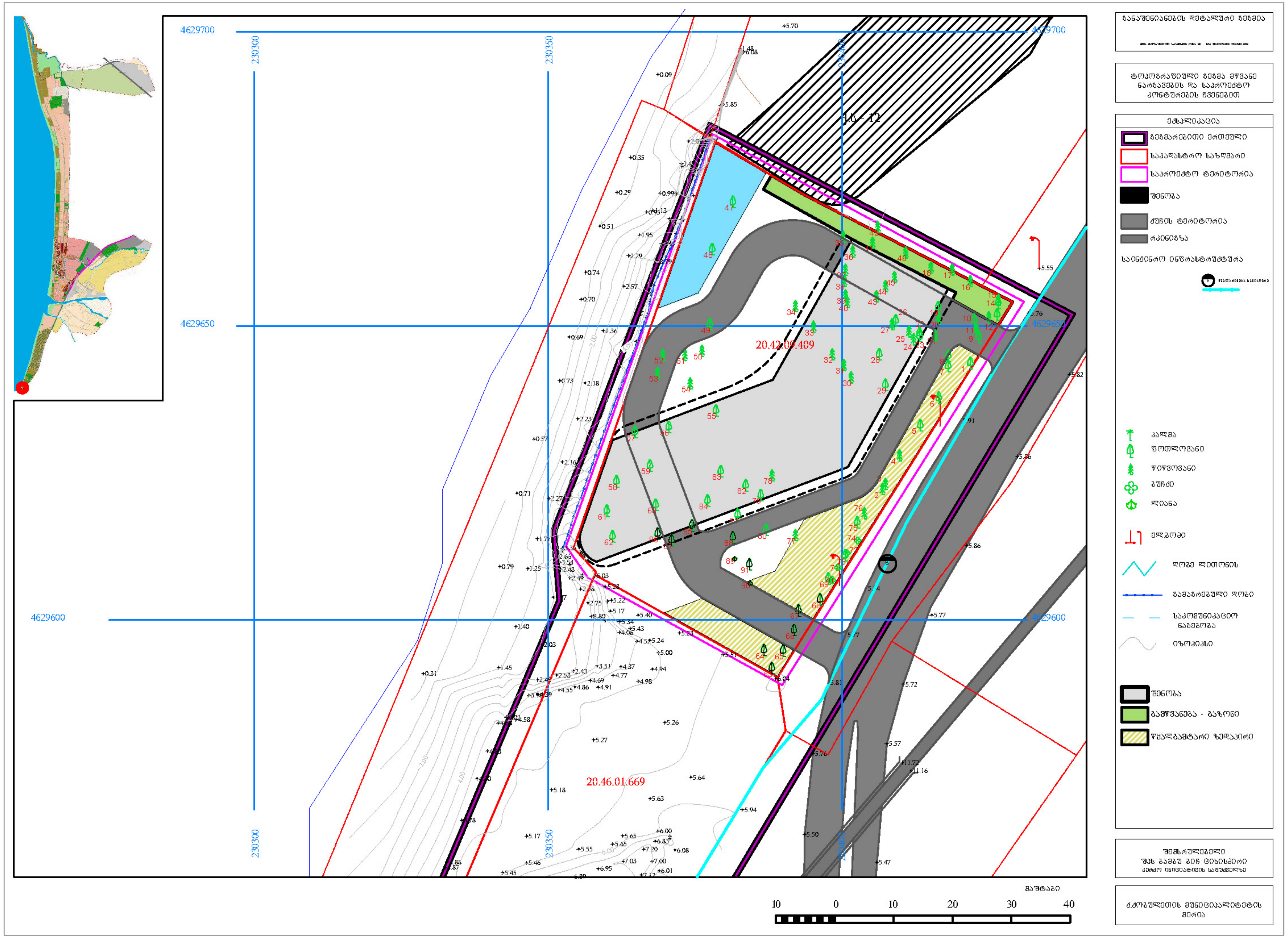
ტოპოგრაფიულ გეგმა
მწვანე ნარგავების ჩვენებით



ტოპოგრაფიულ გეგმა
მწვანე ნარგავების ნუმერაციით



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



პროექტის განხორციელებისთვის ხელისშემშლელი მოსაჭრელი/გადასარგავი მწვანე ნარგავების შესახებ ინფორმაციის ცხრილი

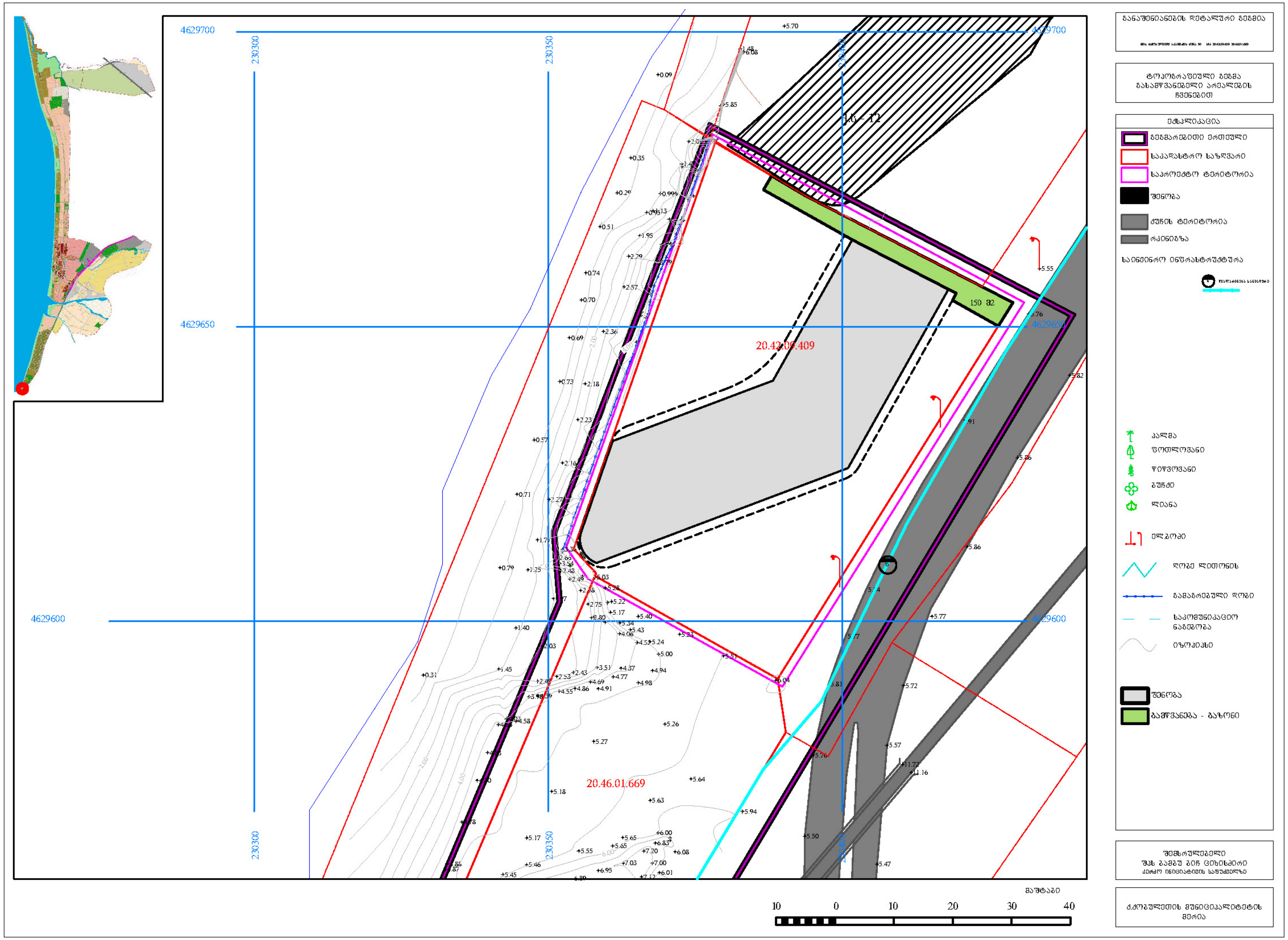
№	სახეობა	მცენარის დასახელება ქართულად	დიამეტრი ფესვის ყელიდან 10სმ სმ	ოჯახი	სასიცოცხლო ფორმა	მცენარის ზოგადი მდგომარეობა	განსახორციელებელი ღონისძიება	შენიშვნა
ს.კ. 05.32.13.319								
1	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	11	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	
2	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	43	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
3	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	35	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
4	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	56	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	ფაუტიანი	მოსაჭრელი	
5	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	57	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
6	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	42	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	ზეხმელი	მოსაჭრელი	
7	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	22	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
8	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	15	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	
9	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	27	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
10	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	12	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	
11	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	93	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	მოსაჭრელი	
12	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	58	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	მოსაჭრელი	გადაზნექილი
19	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	7	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	თვითნათესი
20	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	47	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
21	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	52	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
22	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	6	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	თვითნათესი
23	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	8	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	თვითნათესი
24	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	48	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
25	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	48	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
26	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	6	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	თვითნათესი
27	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	43	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	

28	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	40	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	ზეხმელი	მოსაჭრელი	
29	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	45	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
30	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	47	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
31	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	68	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	მოსაჭრელი	ეხვევა სურო
32	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	36	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
33	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	67	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
34	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	165	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	მოსაჭრელი	
35	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	21	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
36	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	44	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
37	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	38	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	დაბრეცილი
38	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	40	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
39	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	36	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
40	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	43	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
43	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	46	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
44	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	52	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
45	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	54	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
47	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	44	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
48	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	34	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
49	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	29	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
50	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	54	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	

51	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	48	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
52	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	46	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	ზეხმელი	მოსაჭრელი	
53	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	44	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	ზეხმელი	მოსაჭრელი	
54	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	51	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	ზეხმელი	მოსაჭრელი	
55	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	42	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
56	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	29	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	ზეხმელი	მოსაჭრელი	
57	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	24	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	ზეხმელი	მოსაჭრელი	
58	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	21	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
59	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	21	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
60	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	26	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
61	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	27	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
62	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	13	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	დაზიანებული აქვს კანი
63	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	20	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
64	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	5	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	
65	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	14	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	
66	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	10	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	მოსაჭრელი	მრავალი ჯირკვზე ამონაყარი
67	Eucalyptus viminalis	ტირიფფოთოლა ევკალიპტი	220	Myrtceae	ხე მარადმწვანე	საღი	მოსაჭრელი	
68	Prunus avium	ბალი	24	Rutaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
69	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	31	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
70	Aucuba japonica	იაპონური აუკუბა	3	Gariaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	
71	Aucuba japonica	იაპონური აუკუბა	3	Gariaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	
72	Aucuba japonica	იაპონური აუკუბა	3	Gariaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	
73	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	28	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	

74	Citrus limon	ლიმონი	7	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
75	Eucalyptus viminalis	ტირიფფოთოლა ევკალიპტი	115	Myrtceae	ხე მარადმწვანე	საღი	მოსაჭრელი	
76	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	45	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
77	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	51	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
78	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	31	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
79	Platanus acerifolia	ჭადარი	47	Platanaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
80	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	16	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
81	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	23	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
82	Platanus acerifolia	ჭადარი	8	Platanaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	მოსაჭრელი	ჯირკვძე ამონაყარი
83	Platanus acerifolia	ჭადარი	9	Platanaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	
84	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	16	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	ფაუტიანი	მოსაჭრელი	
85	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	26	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	ფაუტიანი	მოსაჭრელი	
86	Platanus acerifolia	ჭადარი	33	Platanaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
87	Platanus acerifolia	ჭადარი	67	Platanaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	
88	Platanus acerifolia	ჭადარი	8	Platanaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	მოსაჭრელი	ჯირკვძე ამონაყარი
89	Glicina japonica	ცის ვაზი	7	Fabaceae	ლიანა ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	
90	Glicina japonica	ცის ვაზი	5	Fabaceae	ლიანა ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა	
91	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	21	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	შესაძლებელია გადარგვა სპეცტექნიკით	

ტოპოგრაფიული გეგმა
გასამწვანებელი არეალების ჩვენებით



გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობა და დახასიათება
(მათ შორის, ხნოვანება, გარშემოწერილობა, სიმაღლე)

№	მცენარის დასახელება	რაოდენობა	ფორმა	სიმაღლე	ღეროს გარშემოწირობა	ხნოვანობა	სასიცოცხლო ფორმა
1	Phoenix canariensis კანარის ფინიკი	2	standard	არანაკლებ 1 მ +	არანაკლებ 12-16 სმ +	არანაკლებ 7 წელი	პალმა
2	Chamaecyparis lawsoniana ლავსონის კვიპაროსი	19	standard	არანაკლებ 1 მ +	არანაკლებ 3-6 სმ +	არანაკლებ 7 წელი	მარადმწვანე ხე

საპროექტო ტერიტორიაზე გამწვანების პროექტით დასარგავ მცენარეთა ფოტოები

Phoenix canariensis კანარის ფინიკი

Chamaecyparis lawsoniana ლავსონის კვიპაროსი

მცენარეთა განთავსების გეგმა

მისამართი: ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის

საკადასტრო კოდები:
20.42.09.409

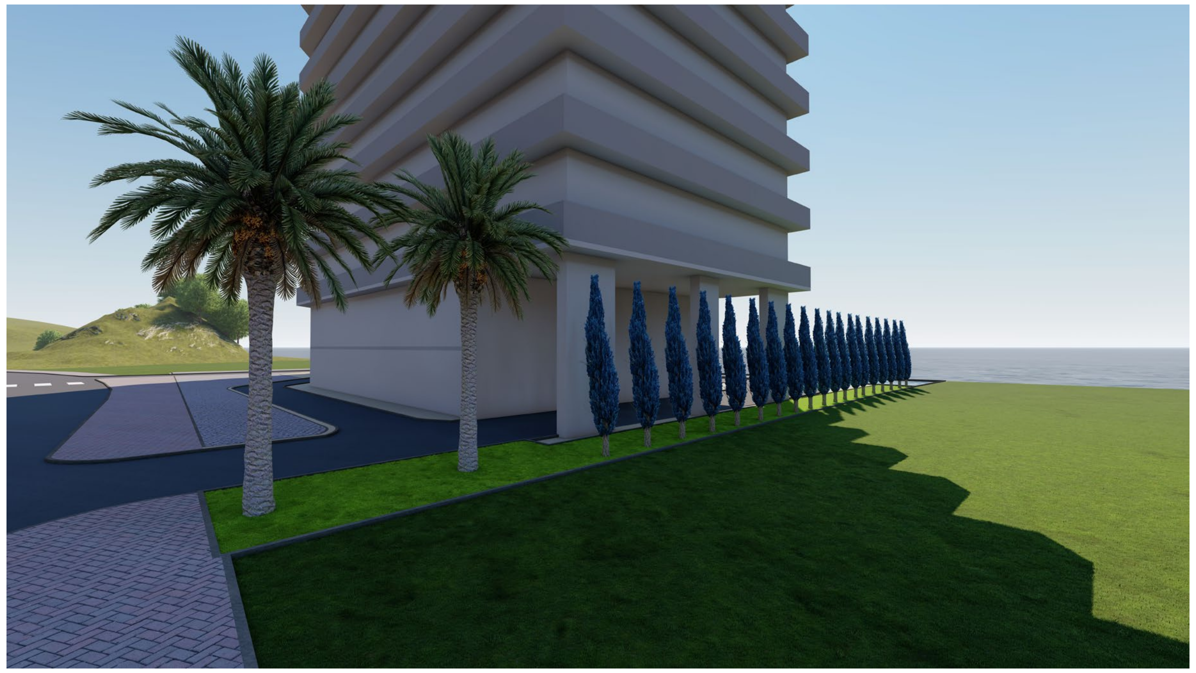
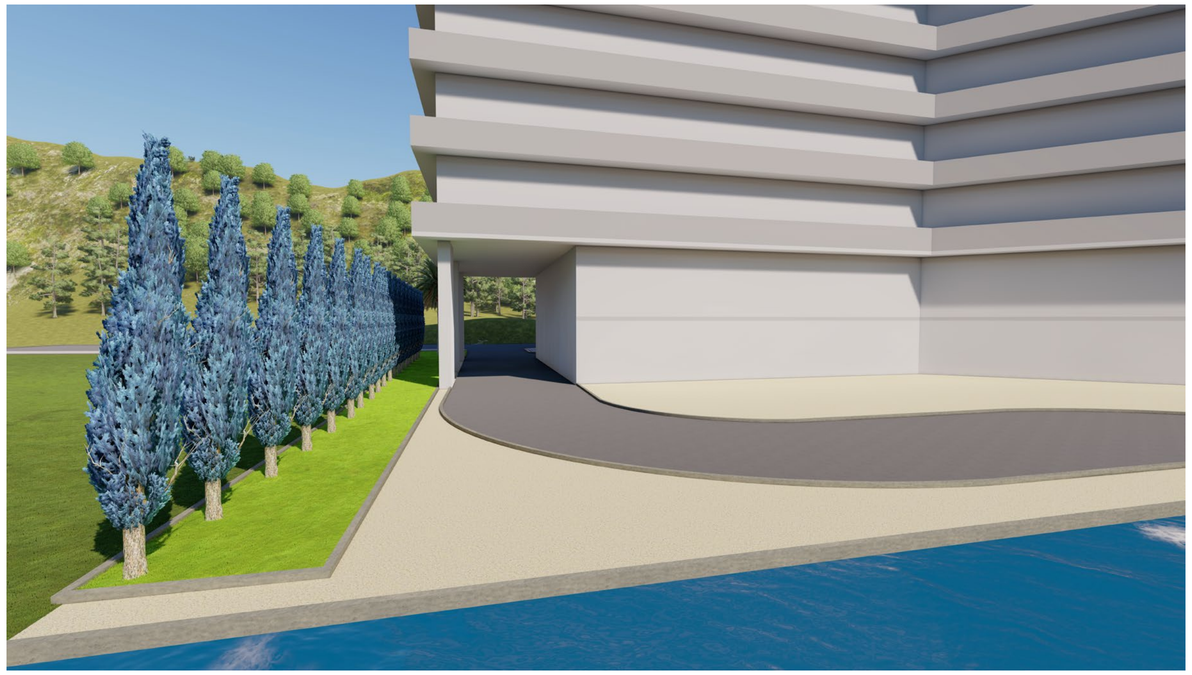
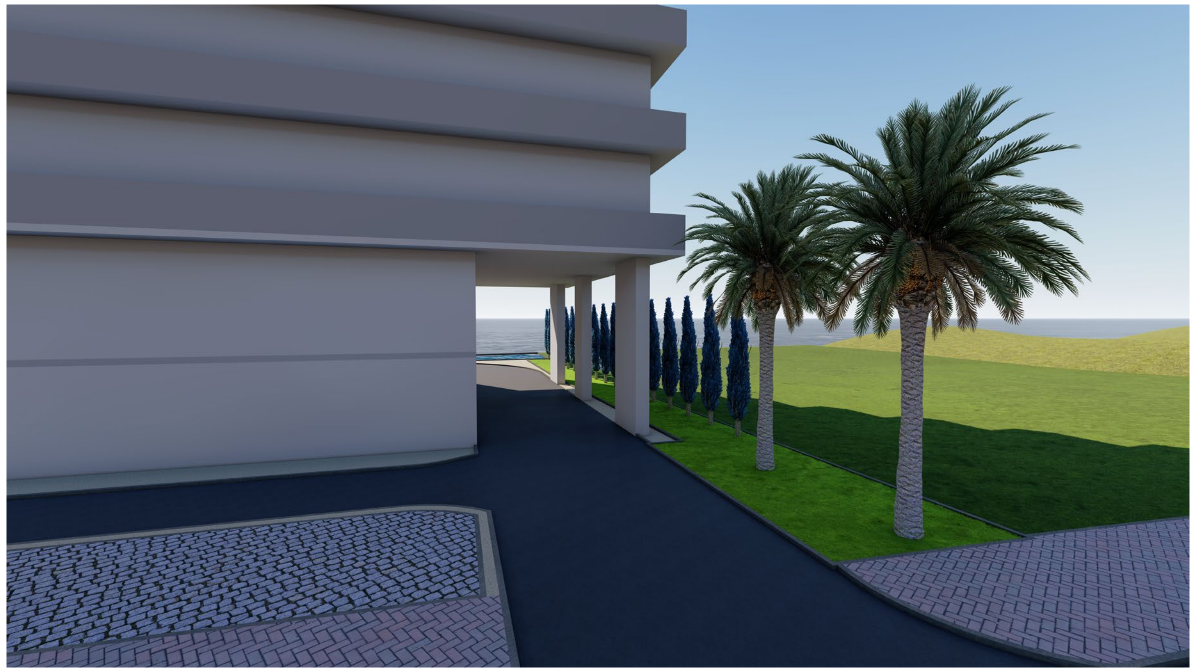
A კანარის ფინიკი Phoenix canariensis

რაოდენობა: 2

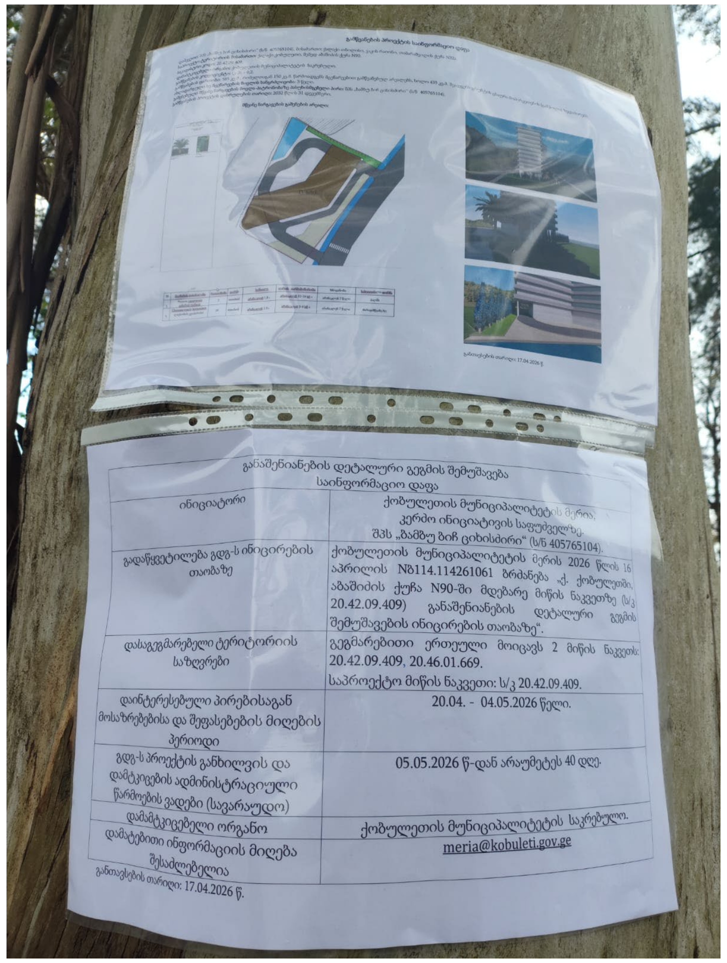
B ლავზონის კვიპაროზი Chamaecyparis lawsoniana

რაოდენობა: 19

გამწვანების პროექტის გამოსახულება
ფოტომონტაჟი

გამწვანების პროექტის საინფორმაციო დაფის ამსახველი ფოტოსურათები



გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღი: 2032 წლის 31 დეკემბერი.
გაშენებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელი პირი: შპს ,,ბამბუ ბიჩ ციხისძირი“ (ს/ნ 405765104).
მისამართი: ქალაქი თბილისი, ვაკის რაიონი, თამარაშვილის ქუჩა N32ა.
ახლადარგული ხე მცენარეების მოვლის ხანგრძლივობა: 3 წელი.
მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების საექსპერტო დასკვნა თან ერთვის.

ბიოლოგიის დოქტორი: გია ბოლქვაძე

ბიოლოგიის დოქტორი: თემურ ვასაძე

ქ. ქობულეთი 28 აპრილი 2026 წ

მწვანე ნარგავების აღწერა, დენდროლოგია საექსპერტო დასკვნა
გია ბოლქვაძე პირადი № 61007004581

მისამართი: ქობულეთი, ქუჩა აბაშიძე, N 90; ქალაქი ქობულეთი, ქუჩა აბაშიძე , N 90 ს/კ: N 20.42.09.409 ფართობით 3639.00 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი არასასოფლო სამეურნეო.

მესაკუთრეები: შპს "ბამბუ ბიჩ ციხისძირი" ID 405765104

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

დამკვეთის მიერ მოწოდებულ;ი საკადასტრო კოდი N: **20.42.09.409 და ტოპოგრაფიული რუქა.**
ლიტრატურა:

1. დენდროლოგია მცენარეთა გეოგრაფიის ელემენტებით : ნაწ. 2. საქ. სას.-სამ. ინ-ტის გამ-ბა და სტ., 1962. 342 გვ.
2. Releve Metod-handbook for Collecting Vegetation Plot Data . 2013, p.64L Havel, DJ Durzan Apoptosis in plants - Botanica Acta, 1996 - Wiley Online Library
3. Janssen, C.R. 1967. A floristic study of forests and bog vegetation, northwestern Minnesota. Ecology 48:751–765.
4. Brown, D. 1954. Methods of surveying and measuring vegetation. Bulletin No. 42. Hurley, Berkshire, United Kingdom: Commonwealth Bureau of Pastures and Field Crops.

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 882025849345 მოწოდებული დოკუმენტაციის შინაარსობრივად ნაწილის გაცნობის შემდეგ, ადგილზე მოვახდინეთ ნაკვეთის დათვალიერება, რა დროსაც უშუალოდ ვიმყოფებოდი მისამართებზე **ქობულეთი, ქუჩა აბაშიძე, N 90; ქალაქი ქობულეთი, ქუჩა აბაშიძე , N 90 ს/კ: N 20.42.09.409 ფართობით 3639.00 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი არასასოფლო სამეურნეო.** საკვლევი ტერიტორიის რელიეფი ვაკეა. დასკვნის მომზადებისას მოხდა საკვლევ ობიექტზე მცენარეების აღწერა, დიამეტრის გაზომვა, ნომრის მინიჭება, დასურათება.

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). ფართობზე არ იზრდება 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	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	11	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
2	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	43	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
3	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	35	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
4	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	56	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	ფაუტიანი	
5	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	57	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
6	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	42	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	ზეხმელი
7	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	22	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
8	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	15	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
9	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	27	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
10	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	12	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
11	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	93	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
12	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	58	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	გადაზნექილი
13	Ligustrum ovalifolium	კვიდო	11	Oleaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	საღი	
14	Ligustrum ovalifolium	კვიდო	8	Oleaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	საღი	
15	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	47	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
16	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	48	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
17	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	43	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
18	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	24	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
19	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	7	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	თვითნათესი
20	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	47			საღი	
21	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	52	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
22	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	6	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	თვითნათესი
23	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	8	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	თვითნათესი
24	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	48	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
25	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	48	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
26	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	6	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	თვითნათესი
27	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	43	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
28	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	40	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	ზეხმელი

29	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	45	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
30	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	47	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
31	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	68	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	ეხვევა სურო
32	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	36	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
33	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	67	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
34	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	165	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
35	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	21	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
36	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	44	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
37	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	38	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	დაბრეცილი
38	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	40	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
39	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	36	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
40	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	43	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
41	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	37	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	ორღერიანი
42	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	36	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
43	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	46	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
44	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	52	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
45	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	54	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
46	Cryptomeria japonica	იაპონური კრიპტომერია	47	Fabaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
47	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	44	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
48	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	34	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
49	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	29	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
50	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	54	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
51	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	48	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
52	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	46	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	ზეხმელი
53	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	44	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	ზეხმელი
54	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	51	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	ზეხმელი
55	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	42	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
56	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	29	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	ზეხმელი
57	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	24	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	ზეხმელი
58	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	21	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
59	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	21	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
60	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	26	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
61	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	27	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
62	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	13	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	დაზიანებული აქვს კანი
63	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	20	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
64	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	5	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	თვითნათესი
65	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	14	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
66	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	10	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	მრავალი ჯირკვზე ამონაყარი
67	Eucalyptus viminalis	ტირიფფოთოლა ევკალიპტი	220	Myrtceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
68	Prunus avium	ბალი	24	Rutaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
69	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	31	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
70	Aucuba japonica	იაპონური აუკუბა	3	Gariaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა
71	Aucuba japonica	იაპონური აუკუბა	3	Gariaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა
72	Aucuba japonica	იაპონური აუკუბა	3	Gariaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	საღი	შესაძლებელია გადარგვა
73	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	28	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
74	Citrus limon	ლიმონი	7	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	საღი	
75	Eucalyptus viminalis	ტირიფფოთოლა ევკალიპტი	115	Myrtceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
76	Chamaecyparis lawsoniana	ლავსონის კვიპაროზი	45	Cupressaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
77	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	51	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
78	Pinus taeda	საკმევლის ფიჭვი	31	Pinaceae	ხე მარადმწვანე	საღი	
79	Platanus acerifolia	ჭადარი	47	Platanaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
80	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	16	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
81	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	23	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
82	Platanus acerifolia	ჭადარი	8	Platanaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	ჯირკვძე ამონაყარი
83	Platanus acerifolia	ჭადარი	9	Platanaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
84	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	16	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	ფაუტიანი	
85	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	26	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	ფაუტიანი	
86	Platanus acerifolia	ჭადარი	33	Platanaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
87	Platanus acerifolia	ჭადარი	67	Platanaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	
88	Platanus acerifolia	ჭადარი	8	Platanaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	ჯირკვძე ამონაყარი
89	Glicina japonica	ცის ვაზი	7	Fabaceae	ლიანა ფოთოლმცვენი	საღი	
90	Glicina japonica	ცის ვაზი	5	Fabaceae	ლიანა ფოთოლმცვენი	საღი	
91	Juglans mandshurica	მანჯურიის კაკალი	21	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	საღი	

ტერიტორიაზე იზრდება 9 ოჯახის 11 გვარის 91 მცენარე
ბუჩქი მარადმწვანე 4 მცენარე;
ბუჩქი ფოთოლმცვენი 2 მცენარე;
ლიანა ფოთოლმცვენი 2 მცენარე;
ხე მარადმწვანე 39 მცენარე;
ხე ფოთოლმცვენი 44 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 ჯვალოში 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.

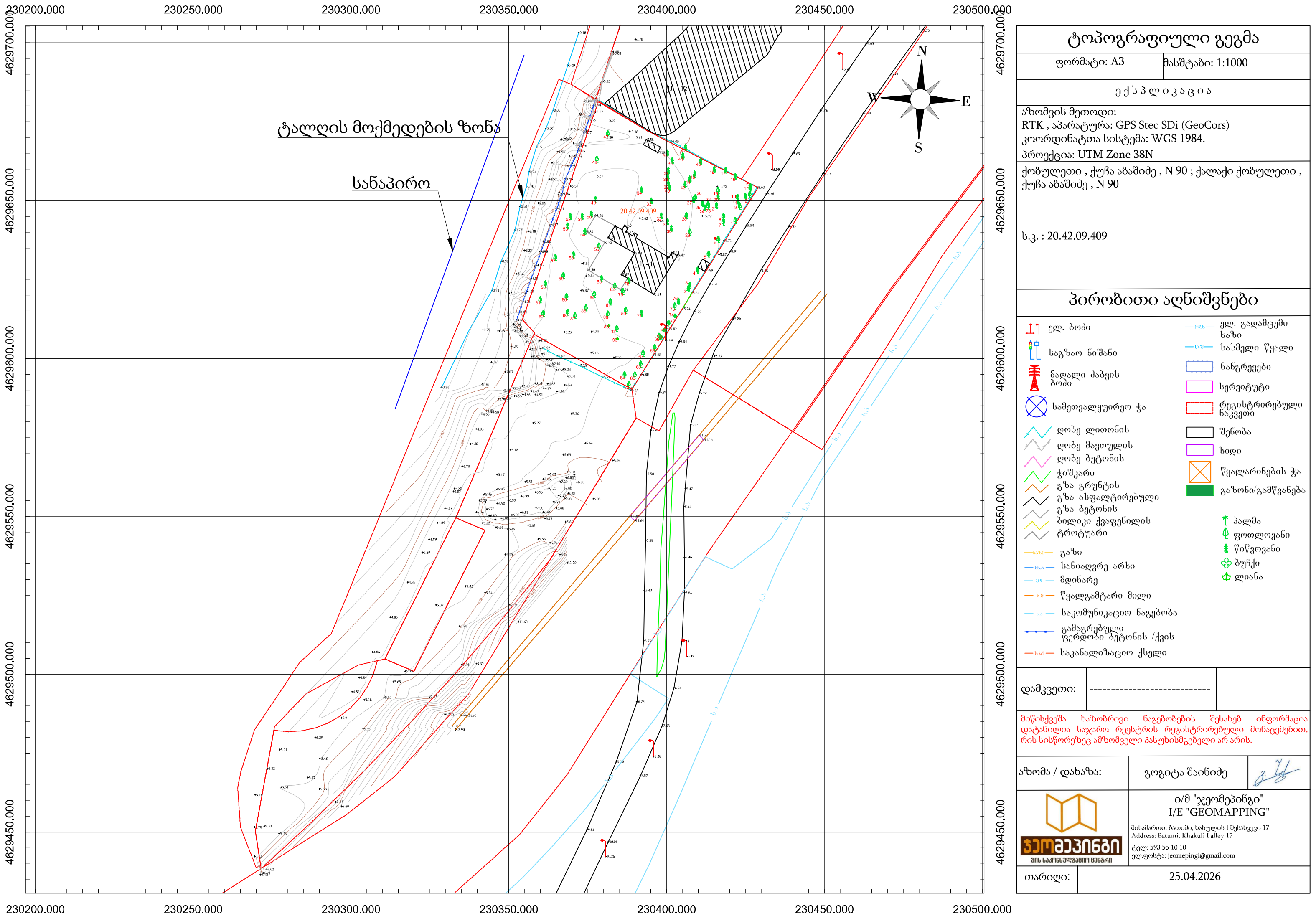
ხის მოვლა უზრუნველყოფილი უნდა იყოს გადარგვიდან 3 წლის განმავლობაში. ხის გადარგვის შემდგომ მაისიდან სექტემბრის ჩათვლით უნდა მოხდეს მცენარის მორწყვა არანაკლებ ორჯერ. ზამთრის თბილ და მშრალ პერიოდში (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ხის მორწყვა უნდა ჩატარდეს თვეში ერთჯერ. თითოეული მცენარისთვის წყლის ოდენობა 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 დააწყებამდე) 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: 577 14 54 19

Gia Bolkvadze 61007004581
Digitally signed by Gia Bolkvadze
Date: 2026.04.29 11:12:58

გია ბოლქვაძე
28.04.2026



3

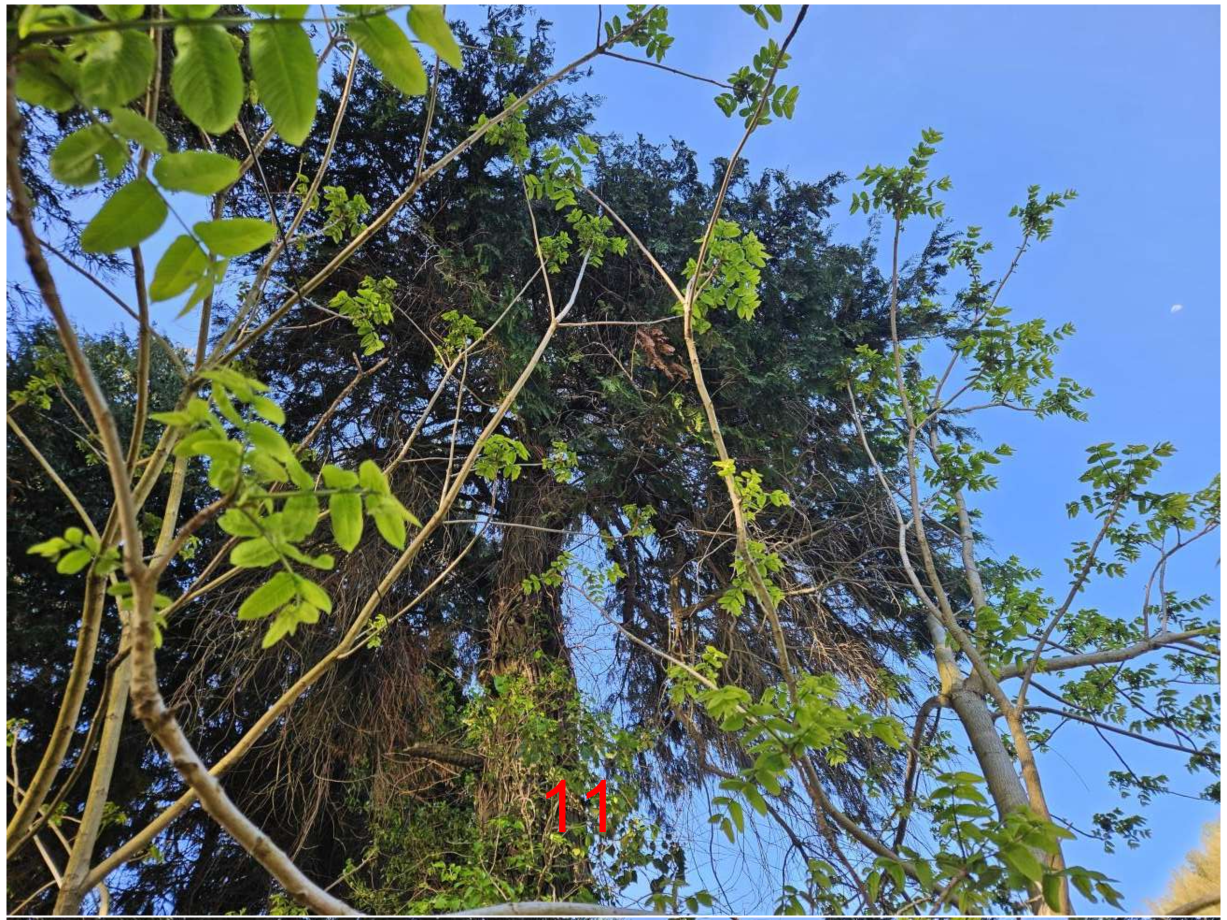
2

4

5

7

8


11

12

13

14

15

16

17

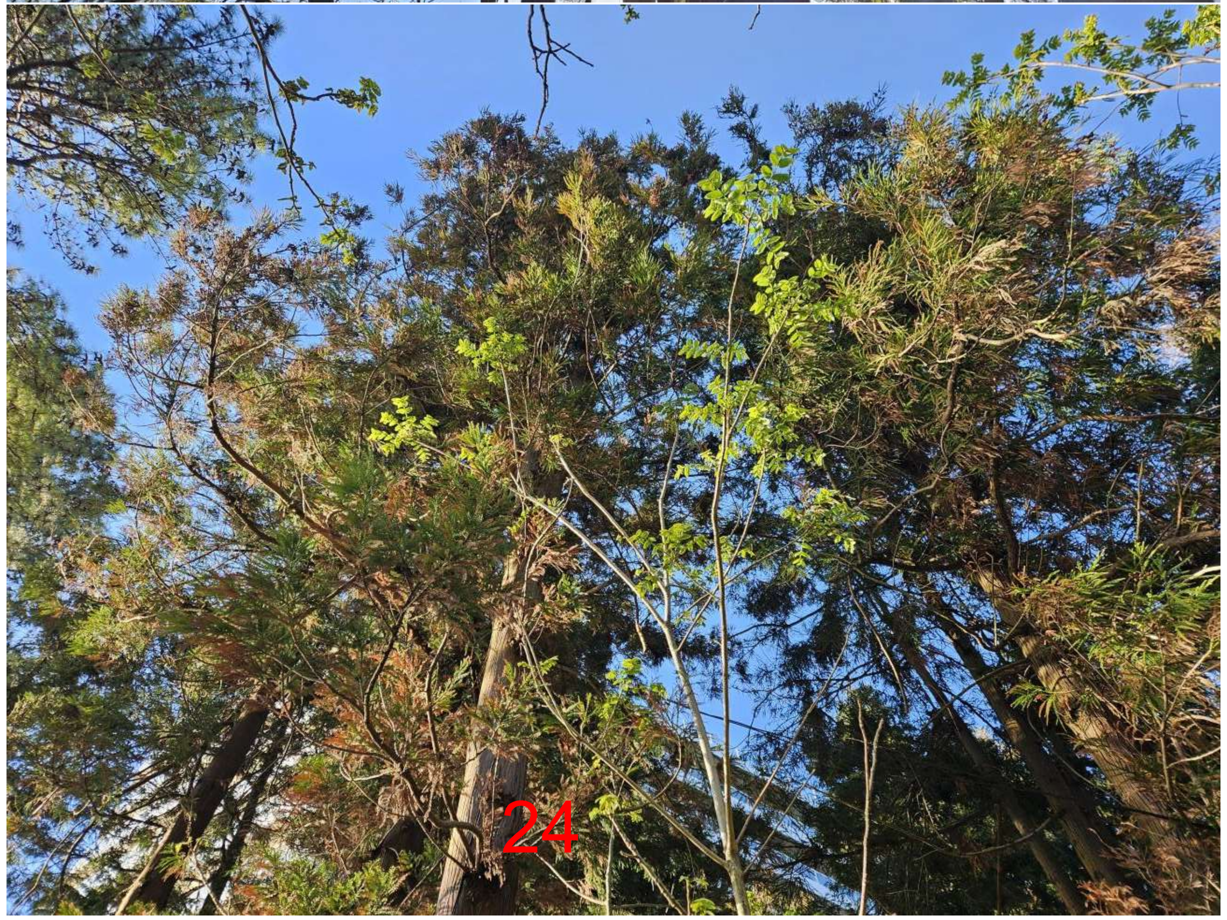
18

20

21

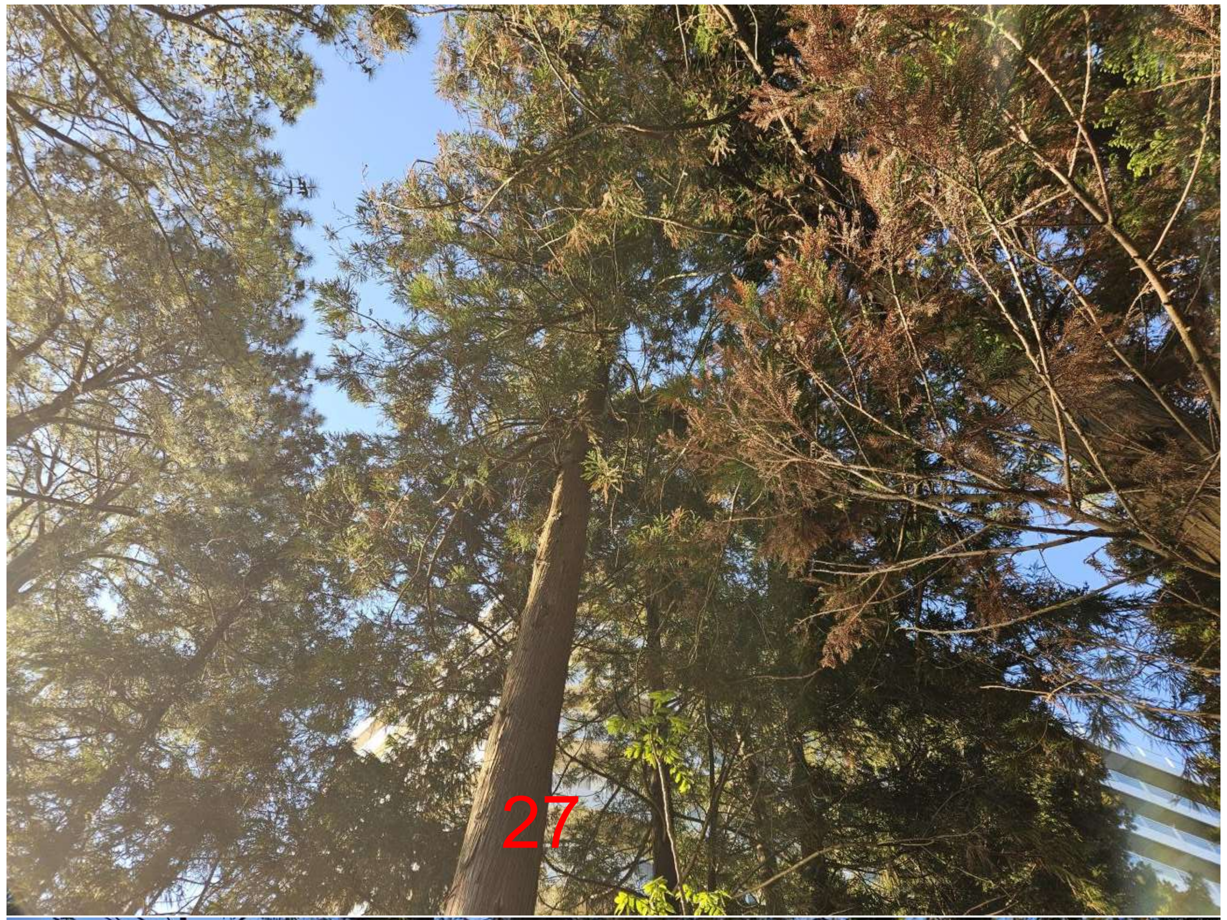
23

22

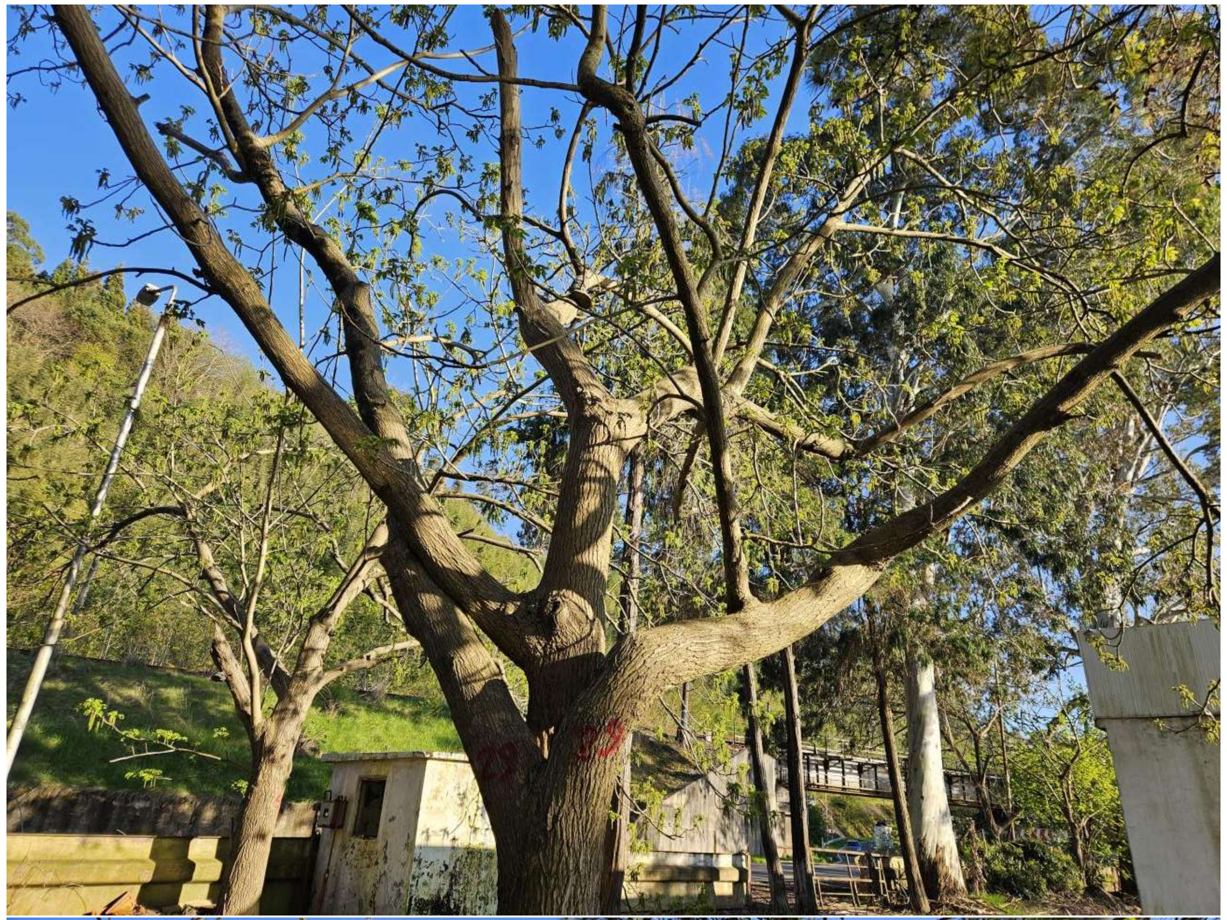

24

25

26


27

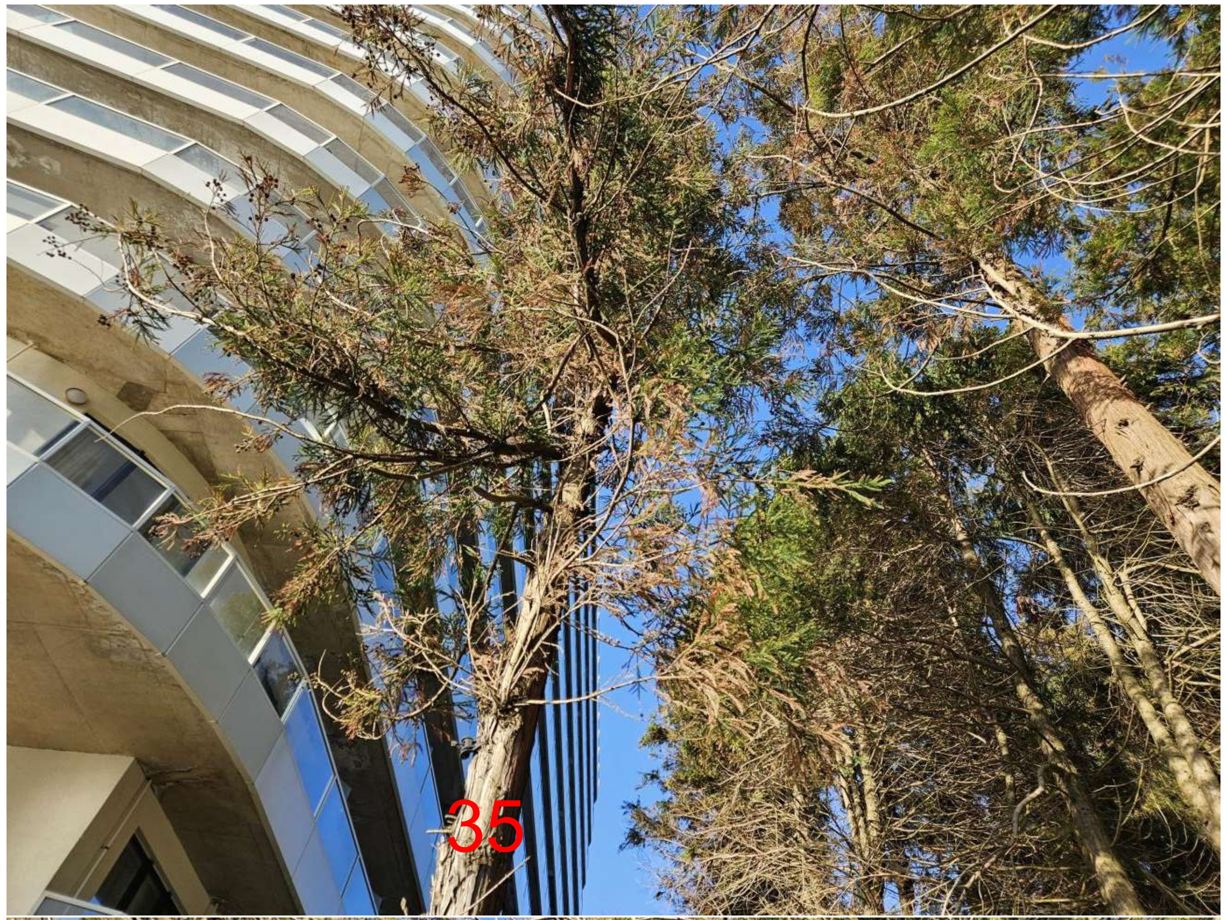
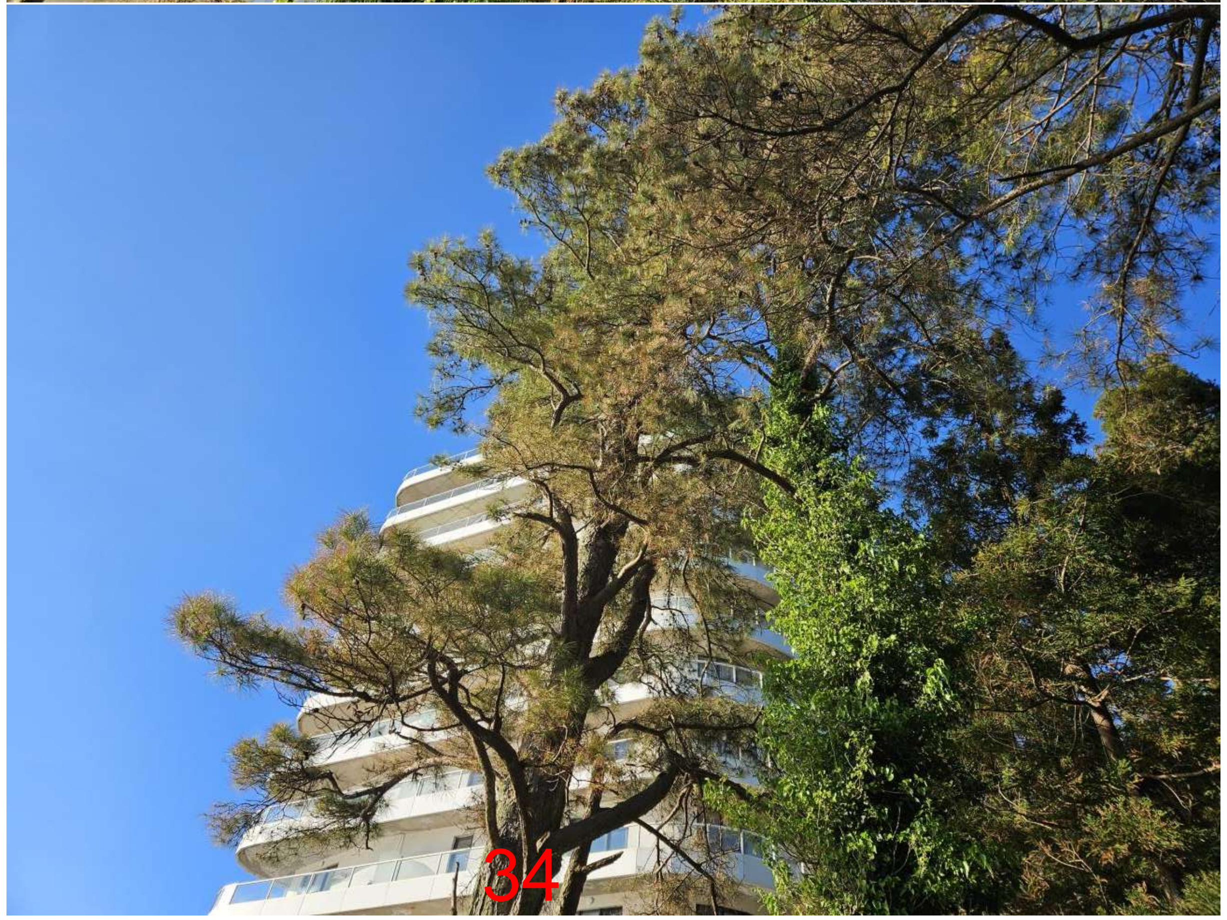
28



31

30

32

33

35

34

36

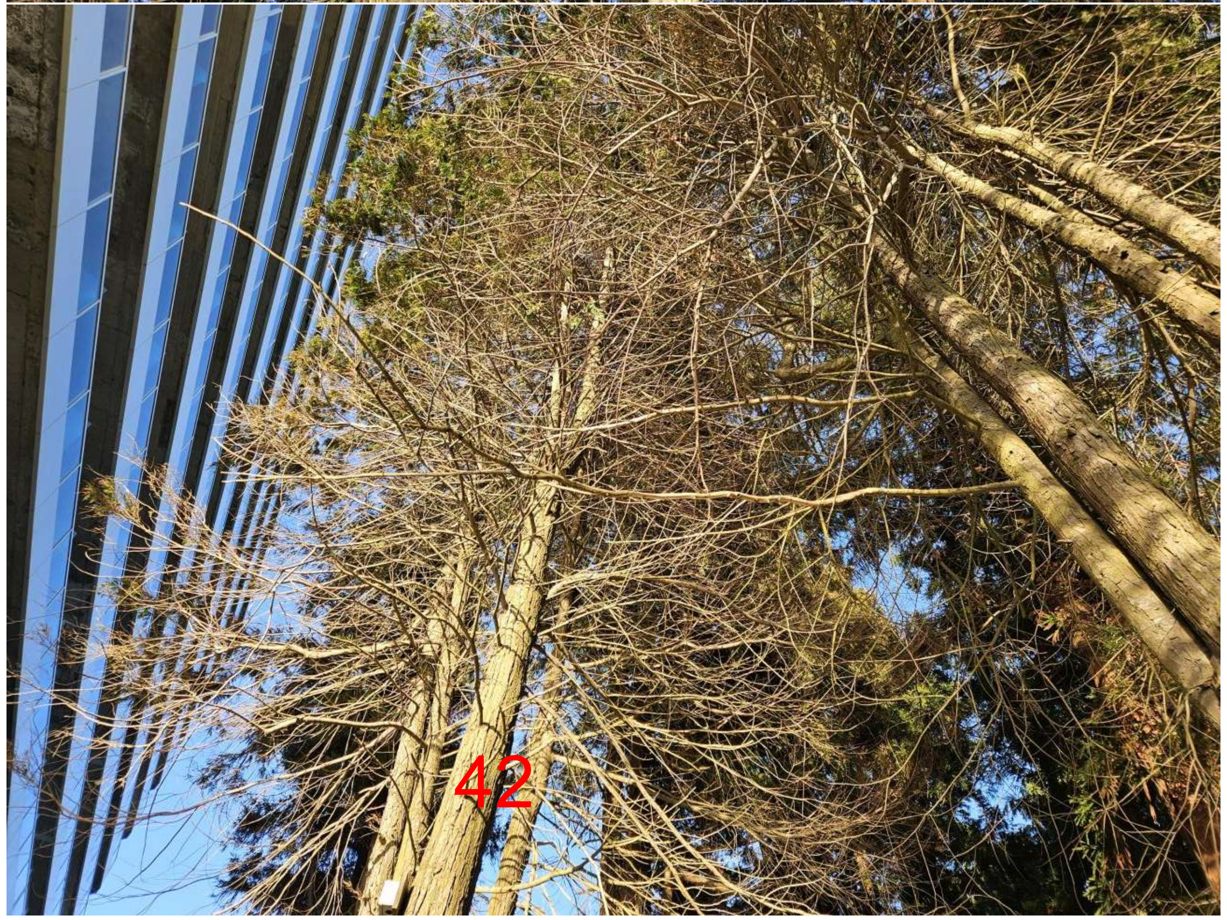
37

38

39

40

41

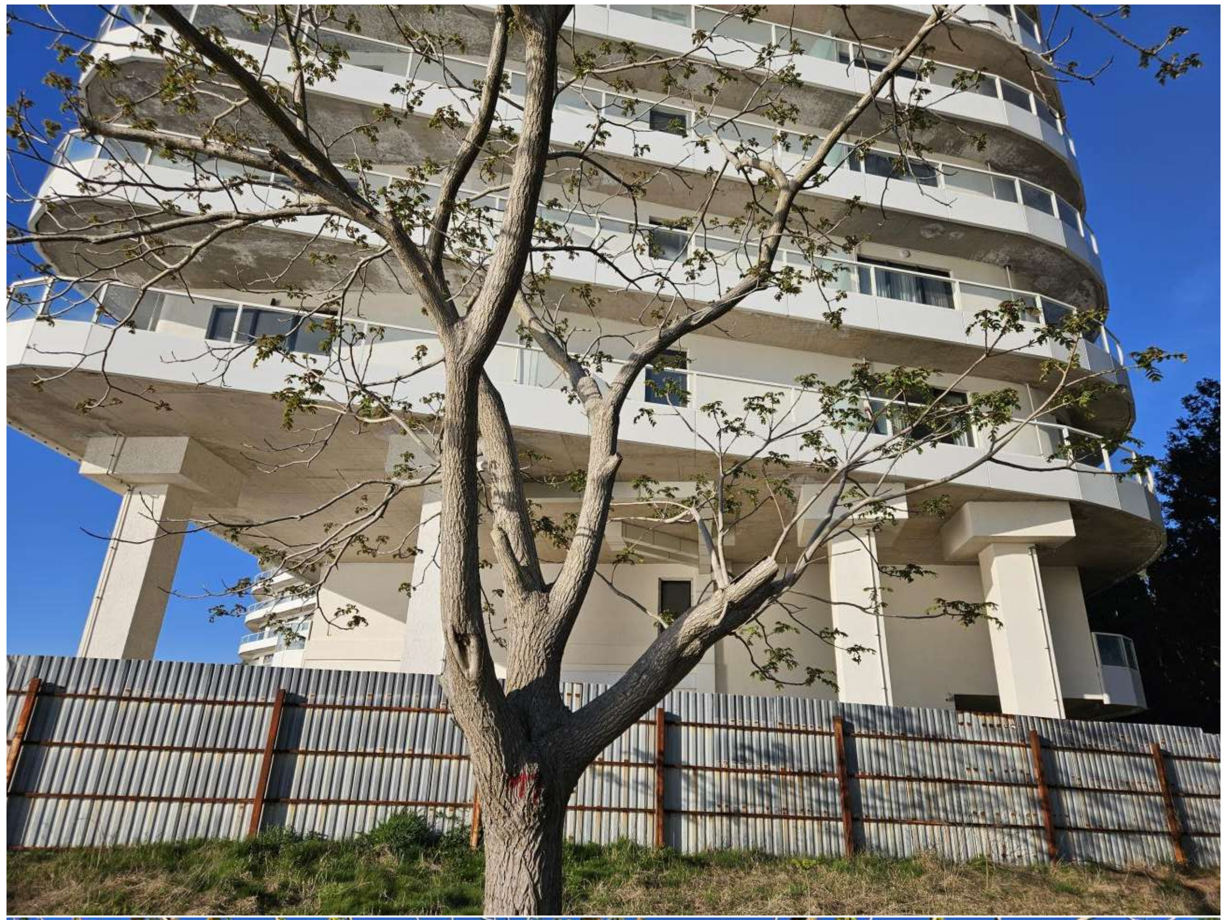

42

43

44

45

46



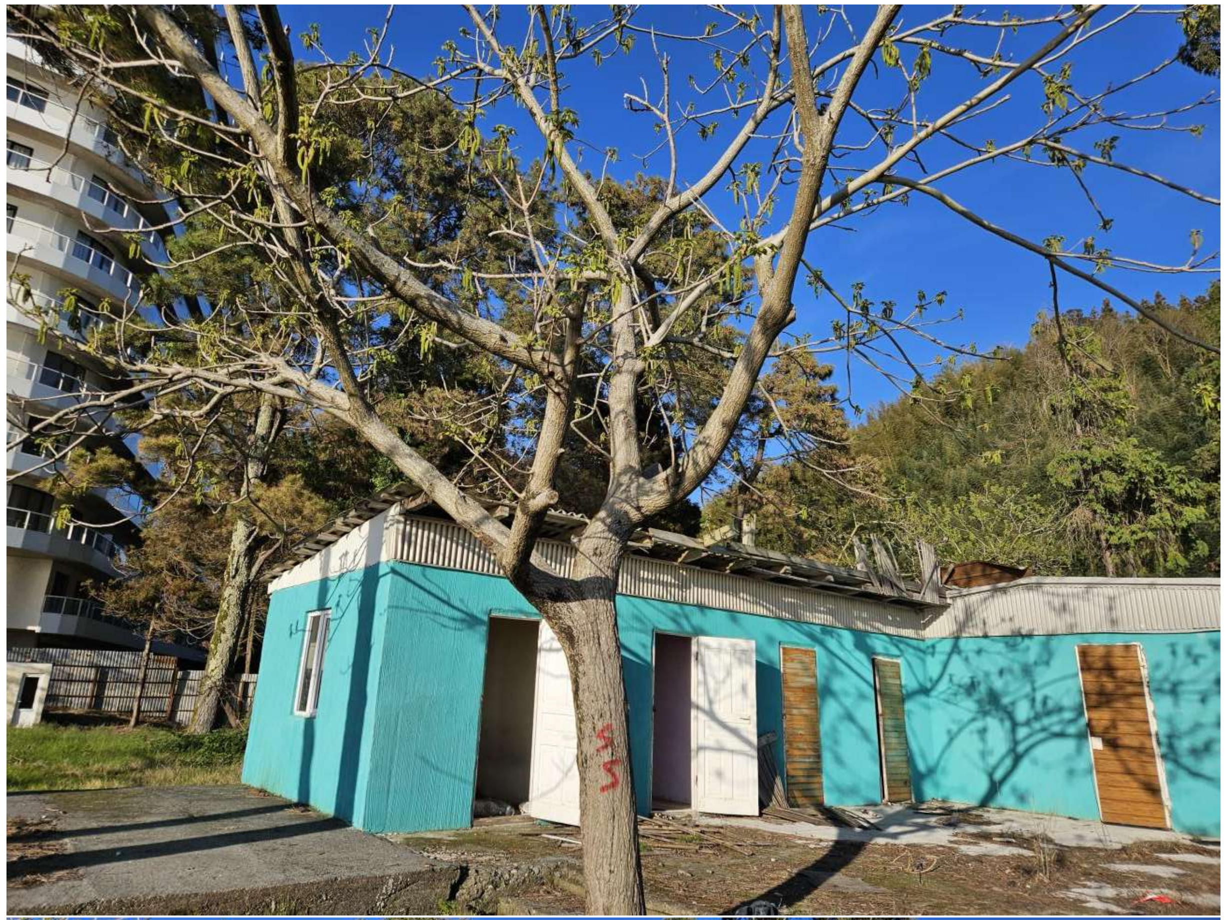
49

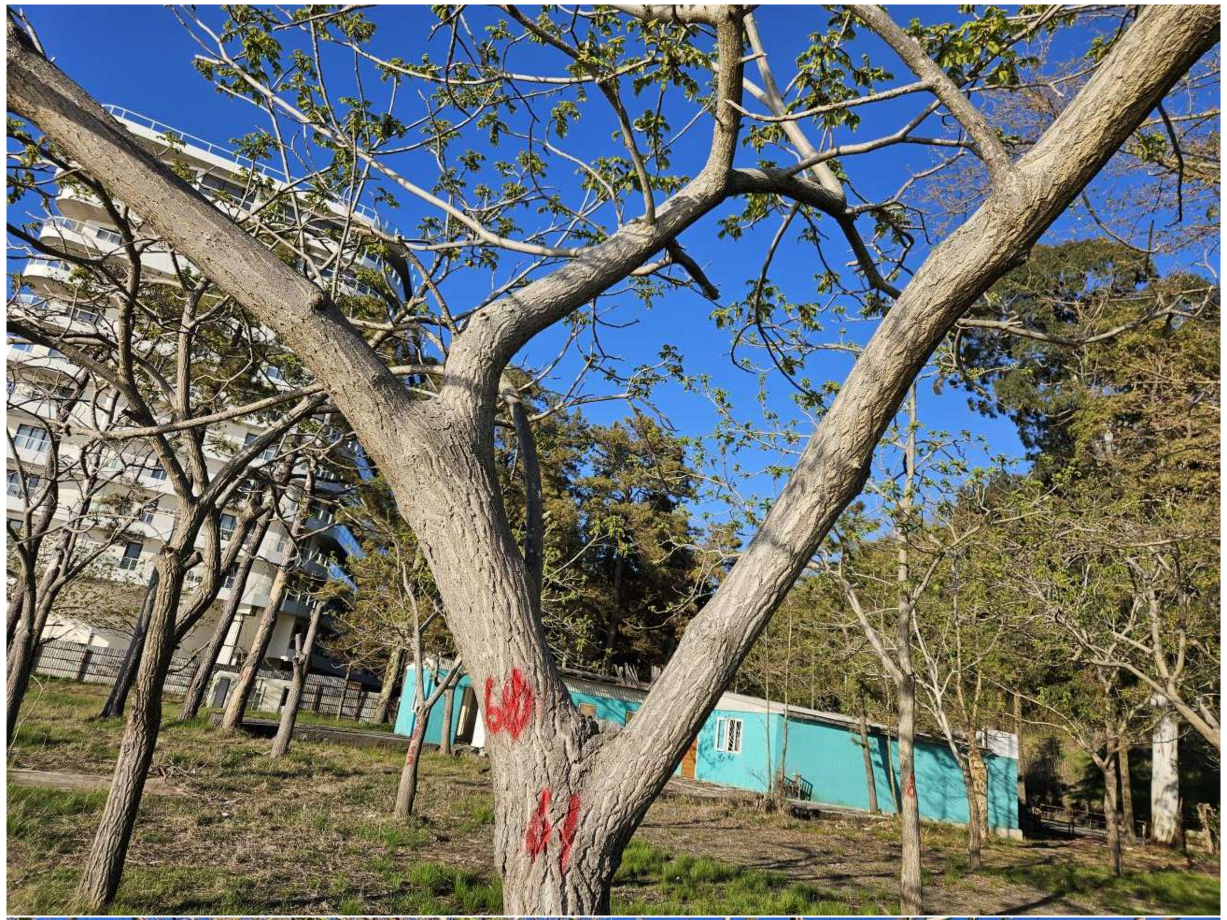
50

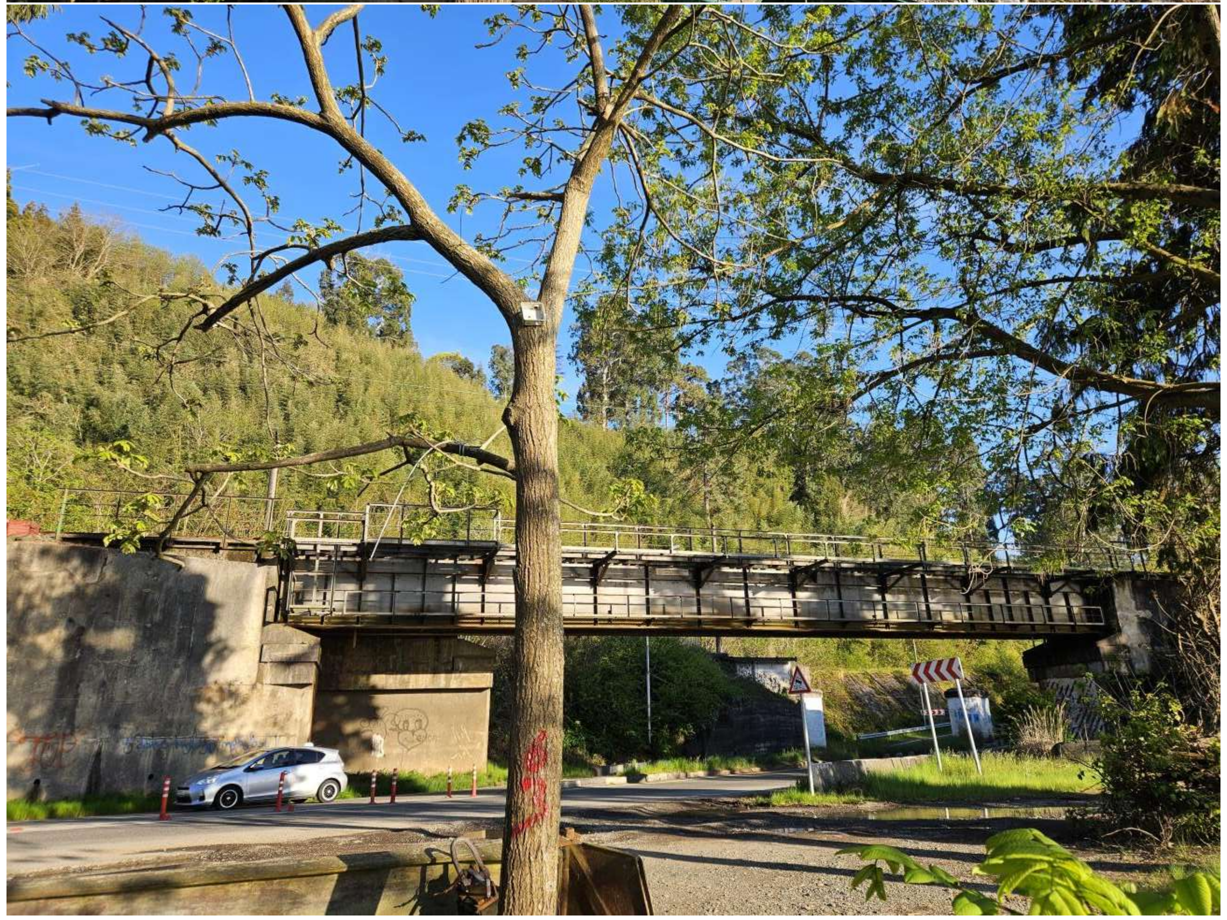
51

52

53

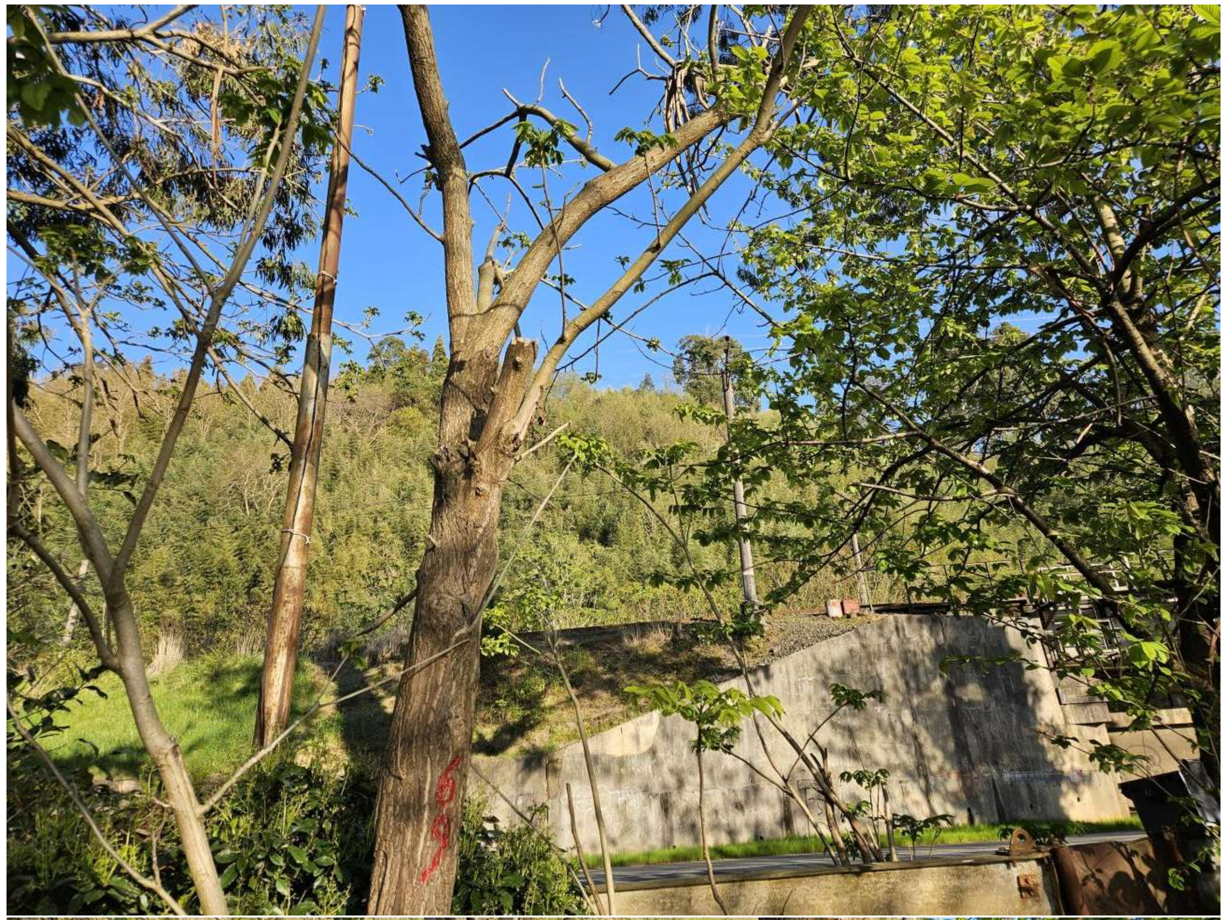


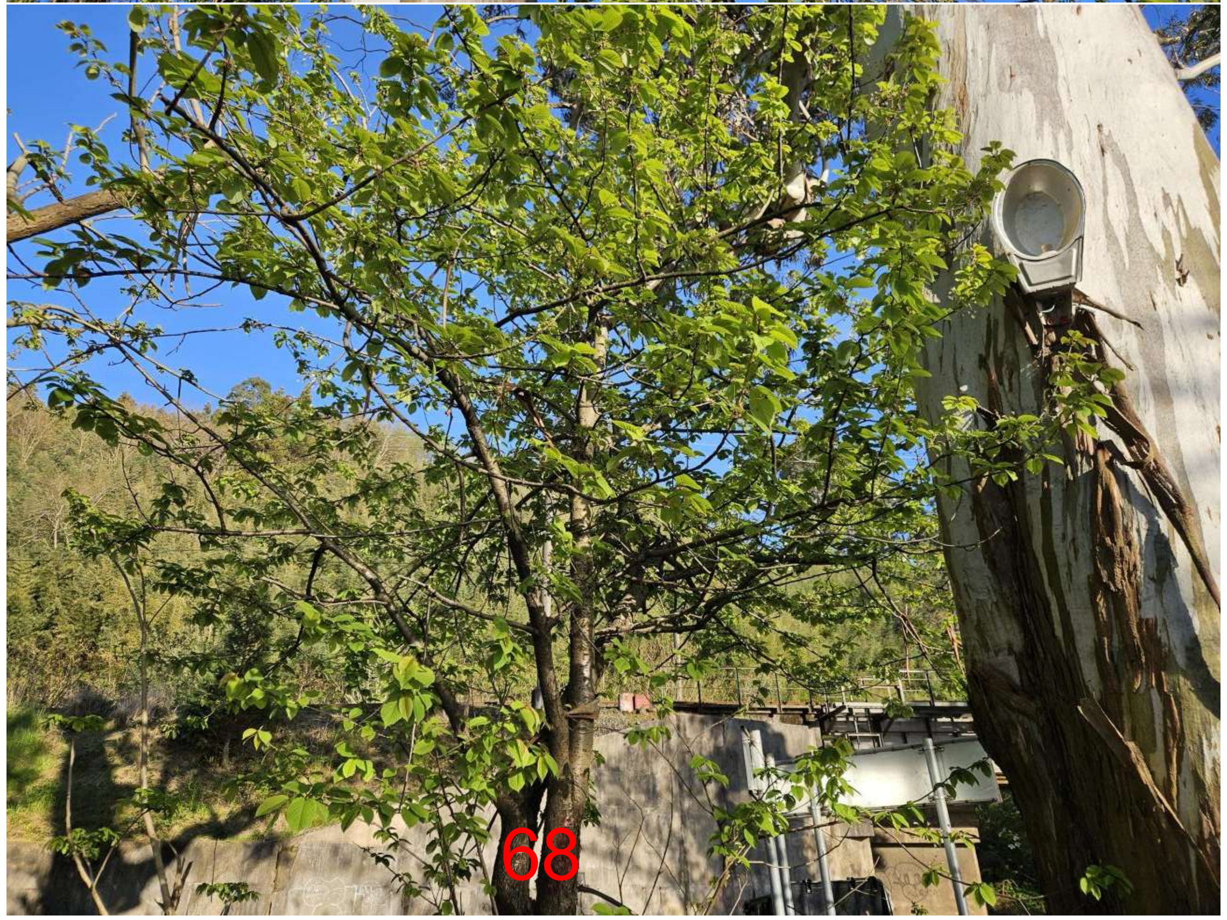




64

67




68

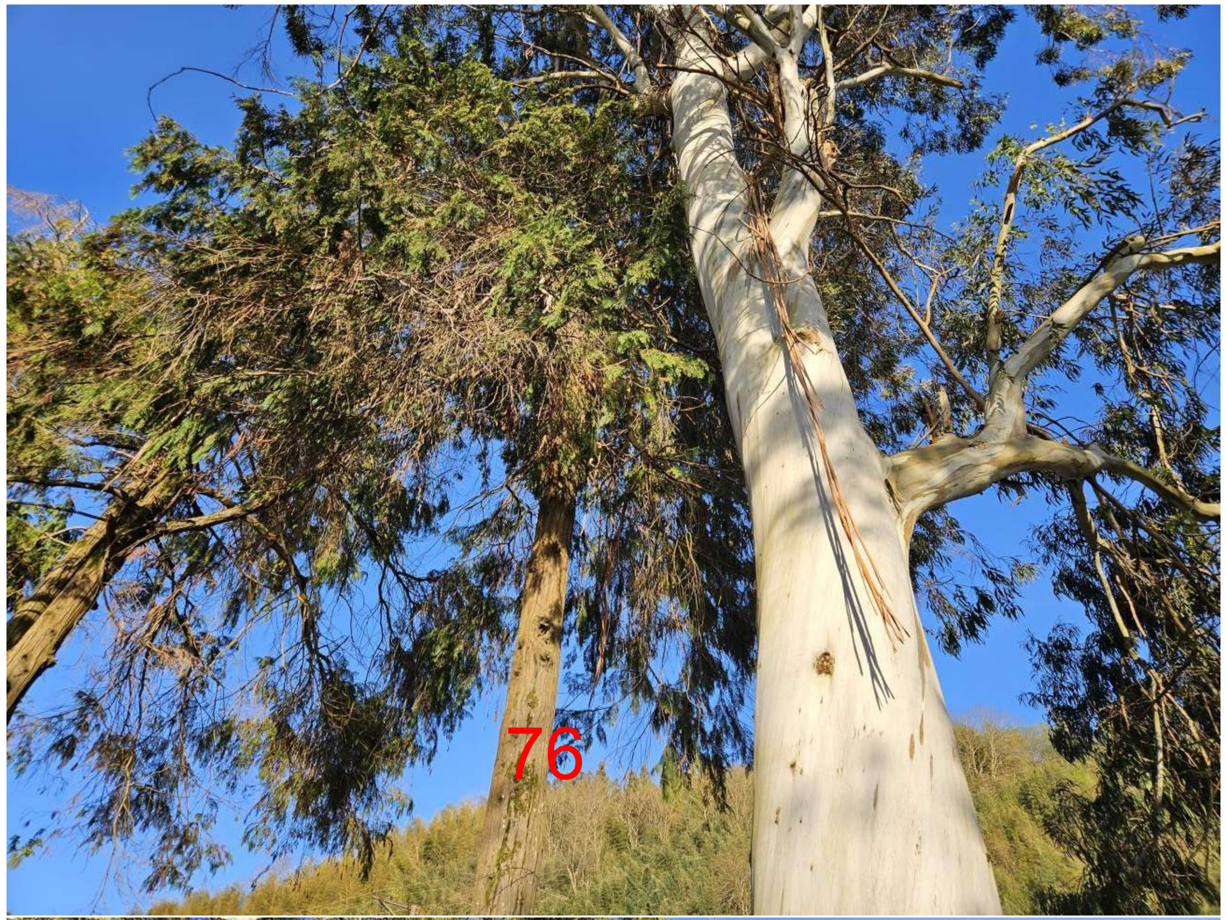
70

71

72

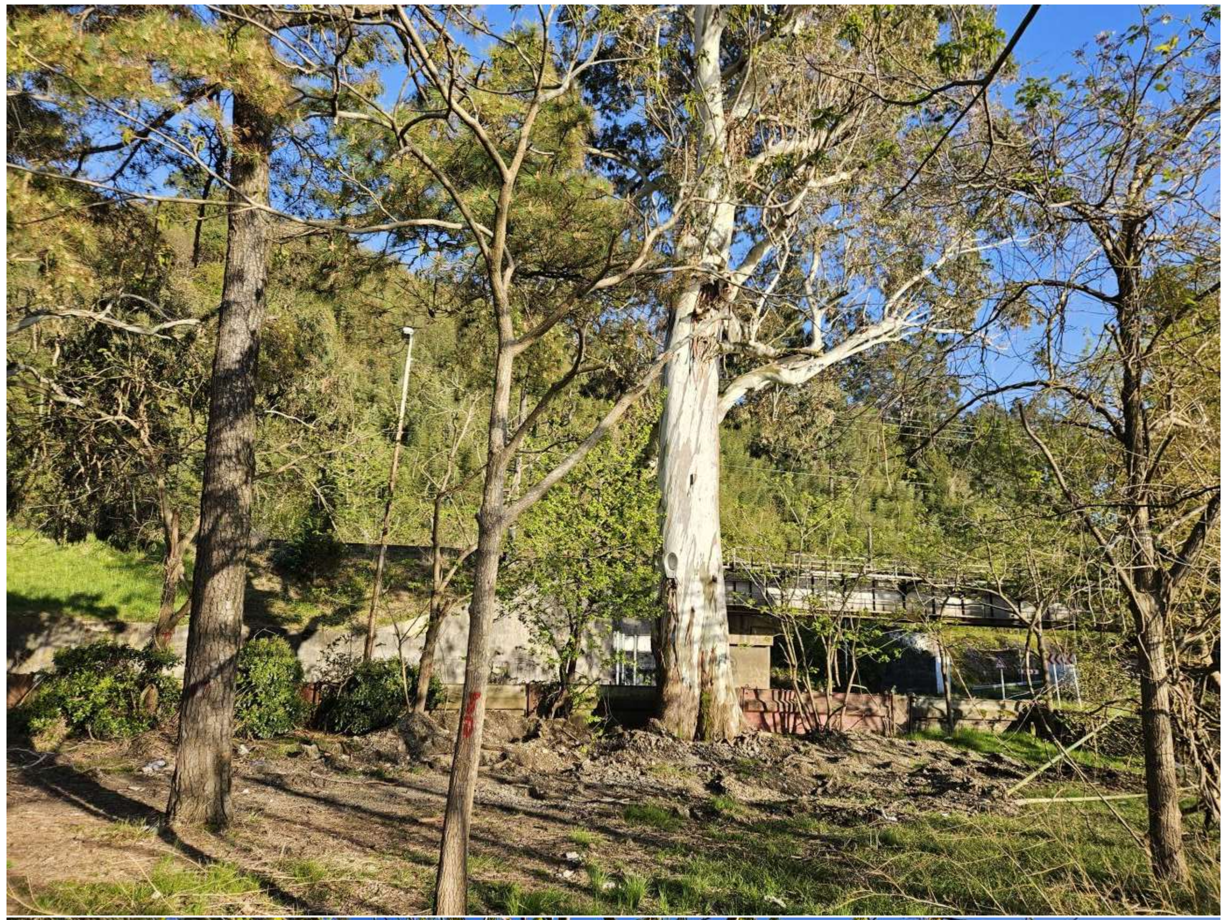
73

74

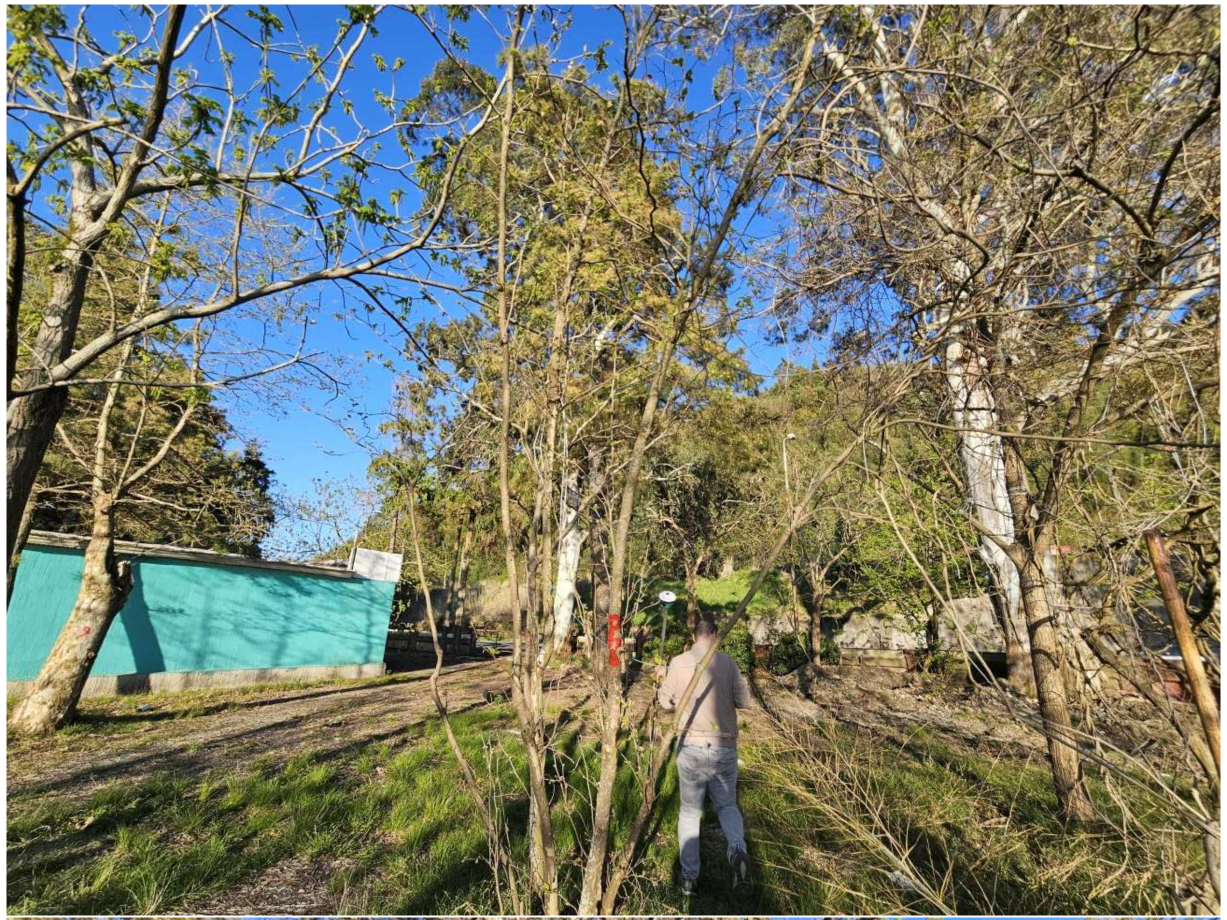
75

76

77

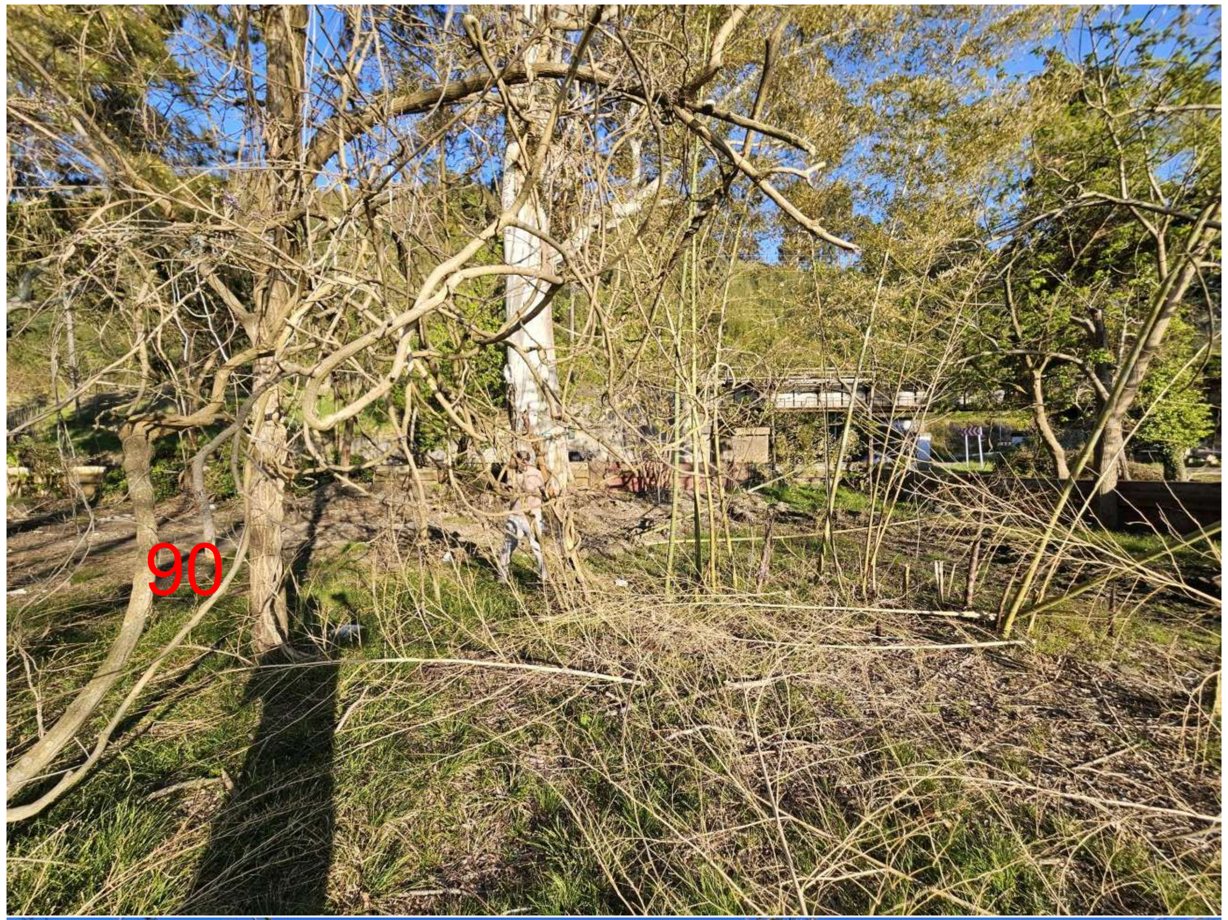
78

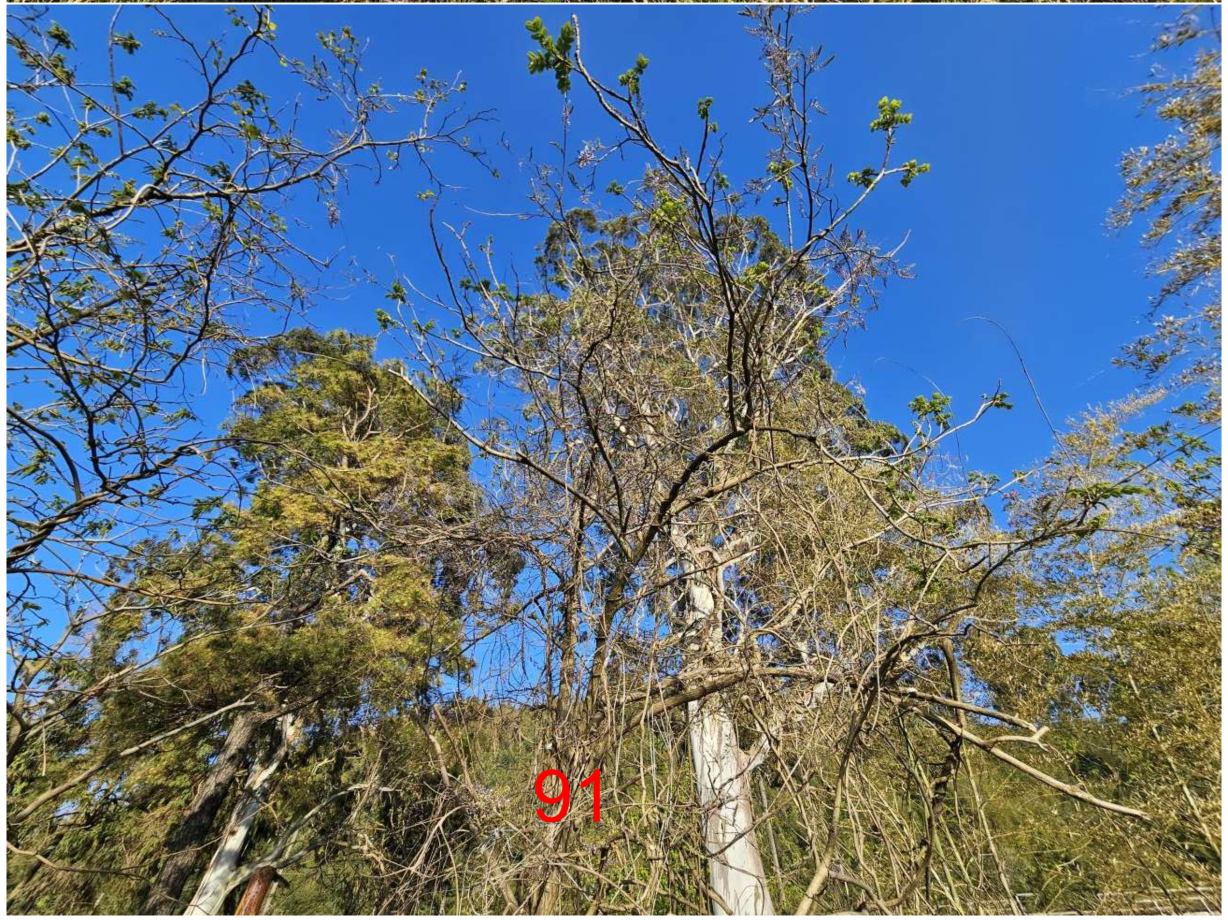


81



89


90


91

შპს ,,ბამბუ ბიჩ ციხისძირი“

ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ს/კ. 20.42.09.409 სამშენებლოდ განვითარების მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება

ეკოლოგიური შეფასება

ქალაქი ქობულეთი,

2026 წ

სარჩევი

1 შესავალი 3
2 პროექტის აღწერა 3
3 ინფორმაცია საქმიანობის განხორციელების ადგილის გარემოს ფონური მდგომარეობის შესახებ 7
3.1 კლიმატური პირობები 7
3.2 კლიმატის ცვლილების სცენარი 7
3.3 საინჟინრო გეოლოგიური პირობები 9
3.4 ტერიტორიის სეისმური პირობები 11
3.5 დაცული ტერიტორიები 11
4 გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე ზემოქმედების ფაქტორები და მასშტაბი 11
4.1 მოსალოდნელი ზემოქმედების მოკლე აღწერა 12
4.2 ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების ემისიები და ხმაურის გავრცელება 13
4.3 ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედება 13
4.4 ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე ზემოქმედება 14
4.5 დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა 14
4.6 დაცულ ტერიტორიებზე ზემოქმედება 15
4.7 ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედება 15
4.8 კუმულაციური ზემოქმედება 15
5 მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შერბილების/აღმოფხვრის ღონისძიებები 16
6 დასკვნები 19

1 შესავალი

განაშენიანების დეტალური გეგმა შემუშავდა ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ს/კ. 20.42.09.409, სამშენებლოდ განვითარების მიზნით.
დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს გეგმარებითი ერთეული, რომელიც მოიცავს 2 მიწის ნაკვეთს. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ტაქსონომიური დონე იერარქიულად წარმოადგენს ქვედა დონეს და მიეკუთვნება ქალაქთმშენებლობის გეგმებს. განაშენიანების დეტალური გეგმა შემუშავდა გეგმარებით ერთეულზე, რომლის ფართობი შეადგენს 8172 კვ.მ-ს.
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.

გეგმარებით ერთეულში მოქცეული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია ქალაქმშენებლობის პარამეტრების ცვლილება, მათ შორის განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლის სიდიდის ცვლილება/გაზრდა დადგენილი 15 მეტრიდან და 45-მეტრამდე, 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 მერის მიერ 2026 წლის 16 აპრილს გამოცემულ იქნა №ბ114.114261061 ბრძანება „ქ. ქობულეთში, აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.09.409) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

2 პროექტის აღწერა

გეგმარებითი ერთეული, ფართობით 8172 კვ.მ., მდებარეობს ქალაქის ცენტრალური ნაწილის სამხრეთით. საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 3639,00 კვ.მ-ს. მას, ისევე როგორც გეგმარებით ერთეულს, ესაზღვრება მემედ აბაშიძის ქუჩა და სანაპირო. გეგმარებით ერთეულში შემავალ მიწის ნაკვეთთაგან ერთი თავისუფალია, ხოლო ერთზე - საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, განთავსებულია ესთეტიკურად შეუსაბამო შენობა-ნაგებობა. გეგმარებითი ერთეული და მიმდებარე ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო ინფრასტრუქტურით.
გეგმარებითი ერთეულის მომიჯნავედ არსებული მიწის ნაკვეთზე აშენდა მრავალსართულიანი შენობა. მიმდებარე ტერიტორიებზე, მათ შორის სანაპირო ზოლში, მიმდინარეობს კაპიტალური ფონდის განახლება, საგზაო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაცია/რეკონსტრუქცია განხორციელდა უახლოეს წარსულში. გეგმარებითი ერთეულის მოსაზღვრე ქუჩა უერთდება საქალაქო მნიშვნელობის ქსელს. იგი ინტეგრირებულია ქალაქის ურბანულ ქსოვილში.
ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონაში (შზ-4), სადაც მოქმედებს განაშენიანების შემდეგი პარამეტრები:

განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,2	=	0,8	15

გეგმარებითი ერთეულის ორთოფოტოფიქსაცია

საპროექტო მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა აეროგადაღებითა და საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით

საპროექტო ტერიტორიის ფოტოსურათები

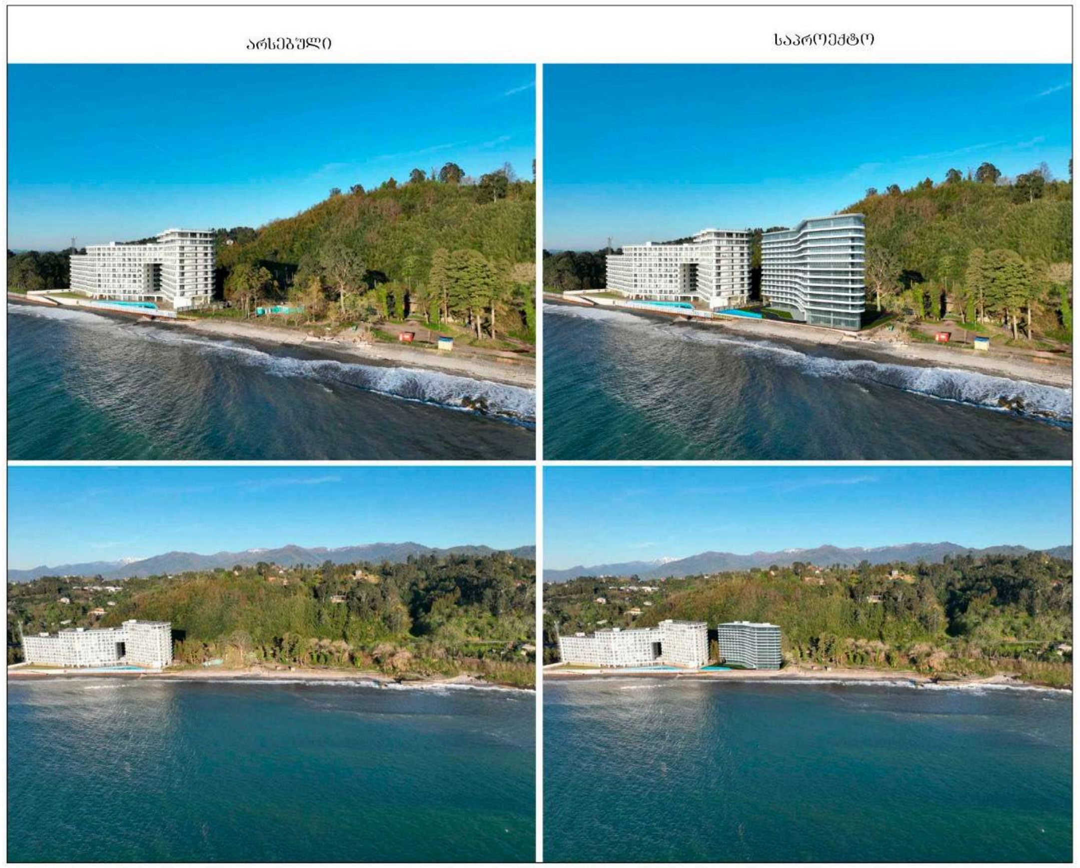
საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ს/კ. 20.42.09.409, დაგეგმილია მრავალსართულიანი შენობის განთავსება (სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის სახით), ავტოსადგომების, გამწვანების და სათანადო ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

განაშენიანების დეტალური გეგმის მიხედვით გეგმარებით ერთეულში შემავალ საპროექტო მიწის ნაკვეთის, მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	**სამშენებლო ქვეზონები**	**კ-1**	**კ-2**	**კ-3**	**განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)**
შერეული ზონა (შზ)	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	0.4	-	0,3	45

გენერალური გეგმა

განაშენიანების ვიზუალიზაცია



პროექტის განხორციელების 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 აპარტოტელის მშენებლობა;
მეოთხე ეტაპი: საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
მეხუთე ეტაპი: შიდა საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
მეექვსე ეტაპი: ტერიტორიის გამწვანება;
მეშვიდე ეტაპი: ტერიტორიის კეთილმოწყობა.
განაშენიანების დეტალური გეგმით გათვალისწინებული ღონისძიებები განხორციელდება არა უგვიანეს 2032 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 +13,4^{0}C–ს; იანვარში +4.8^{0}C, აგვისტოში +22.6^{0}C; აბსოლუტური მინიმუმი - 16^{0}C;

აბსოლუტური მაქსიმუმი + 41^0 C. ნალექების წლიური რაოდენობა მაღალია -2352 მმ, მაგრამ იმის გამო, რომ უფრო ხშირად მათ აქვთ ხანმოკლე ხასიათი (ე.წ. „ტროპიკული თავსხმა“) და ტერიტორიის გეოლოგიური თავისებურების გამო (ის ძირითადად წარმოადგენს წყალგამტარ სუბსტრატს), წვიმები ნაკლებ გავლენას ახდენს ჰაერის სინოტივის ცვალებადობაზე.

საზოგადოდ, ქობულეთისთვის დამახასიათებელია მაღალი სინოტივე, რომელიც თავის მაქსიმუმს აღწევს გაზაფხულზე (75%), ხოლო ზამთარში - 70%. მაგრამ, ბათუმთან შედარებით, კონტინენტის უშუალო გავლენის გამო, ქობულეთამდე აღწევს მშრალი ფენები, შედეგად, ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა ეცემა 40-50%-მდე. ზღვის წყლის ტემპერატურა მაისიდან ოქტომბრის ჩათვლით აღემატება 15^{0}C; ივნისში ის აღწევს 20,7^{0}C, ივლისში -24,1^{0}C, აგვისტოში - 24,4^{0}C, სექტემბერში - 22,0^{0}C, ოქტომბერში 18,3^{0}C.

ქობულეთი ხასიათდება მაღალი რადიაციული დასხივებით. დილის პირდაპირი რადიაციის დონე აღწევს 0,35 მ.კალ., საღამოსი - 0,60-0,80 მ. კალ. განსაკუთრებით მაღალია ულტრაიისფერი რადიაცია, რასაც ფაქტორების მთელი რიგი ადასტურებს - სწრაფი გარუჯვა, მზის სამკურნალო მოქმედება და ა.შ. მზის ნათების ხანგრძლივობის წლიური ჯამი ქობულეთში შეადგენს 2 100 საათს, რითაც ის გამოირჩევა აჭარის კურორტებს შორის. დასავლეთიდან მიმდებარე 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)).

ჰაერის ტემპერატურა

პუნქტის დასახელება	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				
	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი								ხანგრძლივობა დღეებში	საშუალო ტემპერატურა	ყველაზე ცივი თვისათვის	ყველაზე ცხელი
ქობულეთი	4,8	5,5	7,6	10,9	15,4	19,5	22,4	22,6	19,5	15,4	10,7	6,7	13,4	-16	41	26,6	-3	-6	4,6	109	5,8	7,5	25,1

ცხრილი ჰაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა

პუნქტების დასახე-ლება	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

ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა

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

ცხრილი ნალექების რაოდენობა

პუნქტების დასახელება	ნალექების რაოდენობა წელიწადში, მმ	ნალექების დღეღამური მაქსიმუმი, მმ
ქობულეთი	2352	240

ცხრილი თოვლის საფარი

პუნქტების დასახელება	თოვლის საფარის წონა, კპა	თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი	თოვლის საფარის წყალშემცველობა, მმ
ქობულეთი	0,50	7	-

ცხრილი 5.1. 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

მზის პირდაპირი S და ჯამური Q რადიაცია ჰორიზონტალურ და a კუთხით დახრილი სამხრეთის ორიენტაციის ზედაპირზე, კვტ×სთ/მ^2 დღეში

პუნქტების დასახელება	პირდაპირი რადიაცია S								ჯამური რადიაცია Q							
	იანვარი		აპრილი		ივლისი		ოქტომბერი		იანვარი		აპრილი		ივლისი		ოქტომბერი	
	ჰ.ზ.	a=65^0	ჰ.ზ.	a=30^0	ჰ.ზ.	a=10^0	ჰ.ზ.	a=50^0	ჰ.ზ.	a=65^0	ჰ.ზ.	a=30^0	ჰ.ზ.	a=10^0	ჰ.ზ.	a=50^0
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

ვერტიკალურ ზედაპირზე მზის პირდაპირი რადიაცია S, კვტ×სთ/მ^2 თვეში

პუნქტების დასახელება	იანვარი					აპრილი					ივლისი					ოქტომბერი				
	ჩ	ჩა ჩდ	ა დ	სა სდ	ს	ჩ	ჩა ჩდ	ა დ	სა სდ	ს	ჩ	ჩა ჩდ	ა დ	სა სდ	ს	ჩ	ჩა ჩდ	ა დ	სა სდ	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^{0}C-დან 3.0^{0}C-მდე ფარგლებში გაიზრდება. აღმოსავლეთ საქართველოში დათბობა 1.8^{0}C–3.0^{0}C ფარგლებშია, დასავლეთ საქართველოში ოდნავ ნაკლებია, 1.6^{0}C–2.9^{0}C ფარგლებში.

2071-2100 წლების პერიოდში საშუალო წლიური ტემპერატურა ზრდას განაგრძობს და ის კიდევ 0.4^{0}C-1.7^{0}C-ის ფარგლებში მოიმატებს. შედეგად, ამ პერიოდისთვის ტემპერატურის ნაზრდი 1971-2000 წლების პერიოდის საშუალოსთან შედარებით 2.1^{0}C-3.7^{0}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^{0}C-3.0^{0}C ფარგლებშია, საშუალო მინიმალური ტემპერატურებისა კი 1.1^{0}C-2.3^{0}C ფარგლებში. მინიმალური ტემპერატურების საშუალო ნაკლებად იმატებს, ვიდრე მაქსიმალური ტემპერატურებისა. 2071-2100 წლების პერიოდისთვის ეს კანონზომიერება ნარჩუნდება, მაქსიმუმები თბება 2.6-4.3^{0}C-ით, ხოლო მინიმუმები - 1.7-3.7^{0}C-ით.

2041-2070 წლებისთვის იმ დღეთა რიცხვი, როდესაც დღის მაქსიმალური ტემპერატურა აღემატება 25^{0}C, 30^{0}C და 35^{0}C–ს, წლის განმავლობაში ყველა სადგურზე გაზრდილია, ისევე როგორც იმ ღამეების რაოდენობა, როდესაც მინიმალური ტემპერატურა 2^{0}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 დაბლობ 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 მდებარეობს ზღვის სანაპიროსთან, პლაჟთან ახლოს.

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

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

სგე (ფენა) 1 – კენჭნარი, ხრეშის და ქვიშის შემავსებლით. სიმძლავრე 6,0 მ-ია (დაძიებული). გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.

გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გამოვლინდა მიწის ზედაპირიდან 4,50-5,0 მ-ის სიღრმეზე.

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 კვლევები მოცემულია დანართებში.

3.4 ტერიტორიის სეისმური პირობები

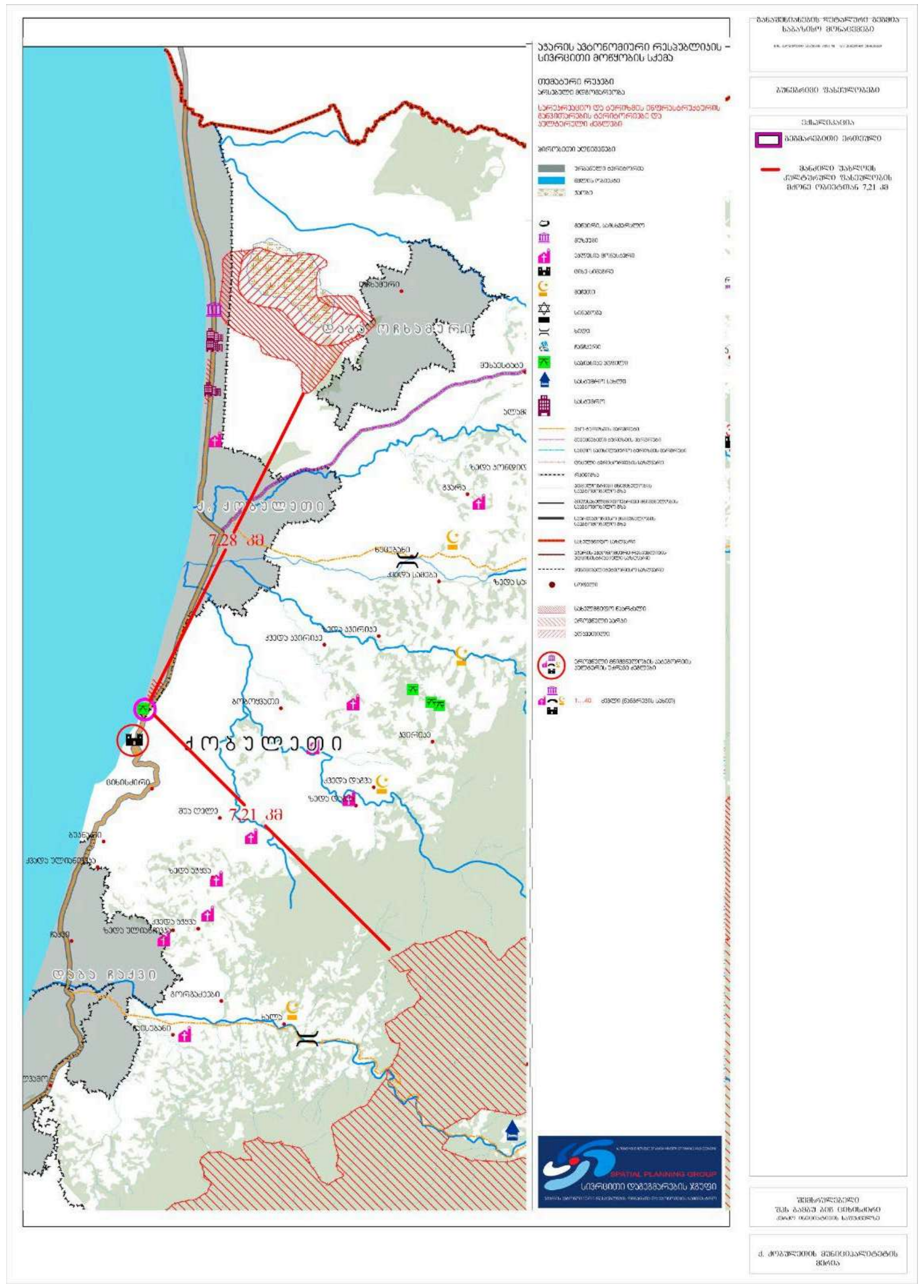
გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს 8 ბალიან ზონაში (ტექნიკური რეგლამენტი - ,,სეისმომედეგი მშენებლობა“, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილება).

3.5 დაცული ტერიტორიები

საპროექტო ტერიტორიიდან 7,21 კმ (პირდაპირი მანძილი) დაშორებით მდებარეობს მტირალას ეროვნული პარკი. 7,28 კმ დაშორებით (პირდაპირი მანძილი) 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 აღწერა

განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელებამ გარემოს კომპონენტებზე შესაძლოა იქონიოს როგორც პირდაპირ, ასევე არაპირდაპირ ზემოქმედება. მოსალოდნელი ზემოქმედება შესაძლოა იყოს დადებითიც და უარყოფითიც. უარყოფითი ზემოქმედების ხარისხი დამოკიდებული იქნება

პროექტის სპეციფიკაზე, მის განხორციელების ხანგრძლივობაზე 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;
- დაბინძურებული ჩამდინარე წყლებით დაბინძურება;
- ნარჩენებით გარემოს დაბინძურება;
- ავარიული დაღვრებით გამოწვეული უარყოფითი ზემოქმედება.

უარყოფითი ზეგავლენა მოსალოდნელია შემდეგ რეცეპტორებზე:

- ატმოსფერული ჰაერი;
- მიწისქვეშა წყლები;
- ნიადაგი და გრუნტი.

პროექტის განხორციელების შედეგად ტრანსსასაზღვრო ზემოქმედება მოსალოდნელი არ არის.

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 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 (გეგმარებით ერთეულს ესაზღვრება მემედ აბაშიძის ქუჩა), 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 მოწყობის პერიოდში.

ნიადაგის ფენის 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 ფენის დასაწყობება განხორციელდება სათანადო პირობების დაცვით, საპროექტო ტერიტორიაზე (ან მიმდებარედ) გამოყოფილ სპეციალურ ადგილას. ნიადაგის 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 ტერიტორია მდებარეობს შავი ზღვის სანაპიროს სიახლოვეს, ტერიტორიაზე გრუნტის წყლები, წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასებით მიწის არსებული ზედაპირიდან 4,50-5,0 მ-ის სიღრმეებზეა.

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.

4.5 დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა

დენდროლოგიური მონაცემები დეტალურად აღწერილია შესაბამის დოკუმენტაციაში, რომელიც თან ერთვის გდგ-ს.

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, დაცული ტერიტორიები საპროექტო ტერიტორიიდან 7,21 კმ. და 7,28 კმ-ში მდებარეობენ. დაშორების გათვალიწინებით 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 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 ვალდებულნი 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. პროექტის 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 გეგმით 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 ძარა გადაფარული იქნება შესაბამისი მასალით;
- სამშენებლო მასალების ამტვერების მაქსიმალურად შემცირების მიზნით ამტვერებადი სამშენებლო მასალების შენახვა/განთავსება განხორციელდება სათანადოდ შეფუთულ მდგომარეობაში ან/და დახურულ სივრცეში;
- მტვერწარმომქმნელი 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 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;

- მკაცრად გაკონტროლდება იმ სატვირთოების (ბეტონშემრევების) ადგილზე გარეცხვის ფაქტები, რომლებიც გამოყენებული იქნება ბეტონის სამუშაოებში;
- ბეტონმზიდი 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 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 ქობულეთში მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვება/გატანაზე პასუხისმგებელია ა(ა)იპ „ქობულეთის სანდასუფთავებას“. 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. ზულზული ზოლქვაძე 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. დაცული ტერიტორიები საპროექტო ტერიტორიიდან 7,21 კმ. და 7,28 კმ-ში მდებარეობენ. 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 ნიადაგის 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.
გათვალისწინებულია ტერიტორიის გამწვანება განაშენიანების დეტალური გეგმით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად.

თავისი სპეციფიკის, მასშტაბისა და მდებარეობიდან გამომდინარე ობიექტის ექსპლუატაცია არ გამოიწვევს ტრანსსასაზღვრო უარყოფითი ზემოქმედება.
საპროექტო ტერიტორიასთან უახლოესი ზედაპირული წყლის ობიექტი შავი ზღვაა. წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასებით გრუნტის წყლების გამოვლენა მოსალოდნელია 4,50-5,0 მეტრის სიღრმეზე. 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.

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, პროექტის განხორციელება გარემოზე, ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე, სოციალურ და ბუნებრივ გარემოზე უარყოფით ზემოქმედებას არ იქონიებს.

ბიოლოგიის დოქტორი: გია ბოლქვაძე

ბიოლოგიის დოქტორი: თემურ ვასაძე

შ.პ.ს. “NEW GEOLOGY”

საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევები

ქალაქი ქობულეთი, მემედ აბაშიძის ქუჩა N 90 (ს/კ 20.42.09.409), სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა

ბათუმი, 2026 წელი

1. შესავალი

შპს **„ბამბუ ბიჩ ციხისძირი“**-ს დაკვეთით, შპს „**NEW GEOLOGY**”-ის მიერ 2026 წლის აპრილში ჩატარდა ქალაქი ქობულეთი, მემედ აბაშიძის ქუჩა N 90 (ს/კ 20.42.09.409), სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა.

კვლევის მიზანს შეადგენდა სამშენებლო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა და დასაპროექტებელი შენობის 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) გაიბურღა 4 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 ტოპო-გეგმაზე. ჭაბურღილების გეგმურ-სიმაღლითი მიბმა შესრულებულია გეოლოგის მიერ პირობითად.

2. ფიზიკურ გეოგრაფიული და ტექნოგენური პირობები

სამშენებლო კლიმატური დარაიონების სქემის მიხედვით საკვლევი 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 7
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 წელიწდში ერთხელ .... 22 მ/წმ

10 წელიწდში ერთხელ .... 24 მ/წმ

15 წელიწდში ერთხელ .... 25 მ/წმ

20 წელიწდში ერთხელ .... 26 მ/წმ

12. გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე .... 0 სმ

გეომორფოლოგიურად სამშენებლო ტერიტორია მიეკუთვნება რეგიონალური ერთეულის, კოლხეთის დაბლობის უკიდურეს სამხრეთ ნაწილს, რომელიც წარმოდგენილია ვაკე რელიეფით. ტერიტორია მდებარეობს ზღვის სანაპირო პლაჟთან ახლოს.

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 – კენჭნარი, ხრეშის და ქვიშის შემავსებლით. სიმძლავრე 6,0 მ-ია (დაძიებული). გავრცელებულია მთელ სამშენებლო მოედანზე.

გრუნტების გავრცელების კონკრეტული საზღვრები და სიღრმეები დაზუსტდება დეტალური კვლევების დროს.

ჰიდროგეოლოგიური თვალსაზრისით უნდა აღინიშნოს: გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გამოვლინდა მიწის ზედაპირიდან 4,50-5,0 მ-ის სიღრმეზე. თუმცა უნდა აღინიშნოს რომ აღნიშნული წყლები პირდაპირ დაკავშირებული არიან ზღვის დონესთან. ამიტომ მათი დონე არასტაბილურია და მკვეთრად მერყეობს ზღვის ღელვის დროს.

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 - ,,სეისმომედეგი 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) 5,20

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუ-ტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე: გამოჩენა (მ)	გრუნტის წყლების დონე: დამყარება (მ)	ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	6,0	-0,80	6,0		4,50	4,50		კენჭნარი, ხრეშის და ქვიშის შემავსებლით.

ჭაბურღილი № 2

ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 5,20

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუ-ტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე: გამოჩენა (მ)	გრუნტის წყლების დონე: დამყარება (მ)	ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	6,0	-0,80	6,0		4,50	4,50		კენჭნარი, ხრეშის და ქვიშის შემავსებლით.

ჭაბურღილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტი		ფორმატი A4	შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“	04.2026 წ.
პროექტის დასახელება	ქალაქი ქობულეთი, მემედ აბაშიძის ქუჩა N 90 (ს/კ 20.42.09.409), სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა.	მ-ბი 1:100		
		დირექტორი	ნ. ლამპარაძე	
დამკვეთი	შპს ,,ბამბუ ბიჩ ციხისძირი"	ინჟ.გეოლოგი	ე. კობალაძე	

ჭაბურღილი № 3

ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 5,40

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუ-ტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე: გამოჩენა (მ)	გრუნტის წყლების დონე: დამყარება (მ)	ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	6,0	-0,60	6,0		4,70	4,70		კენჭნარი, ხრეშის და ქვიშის შემავსებლით.

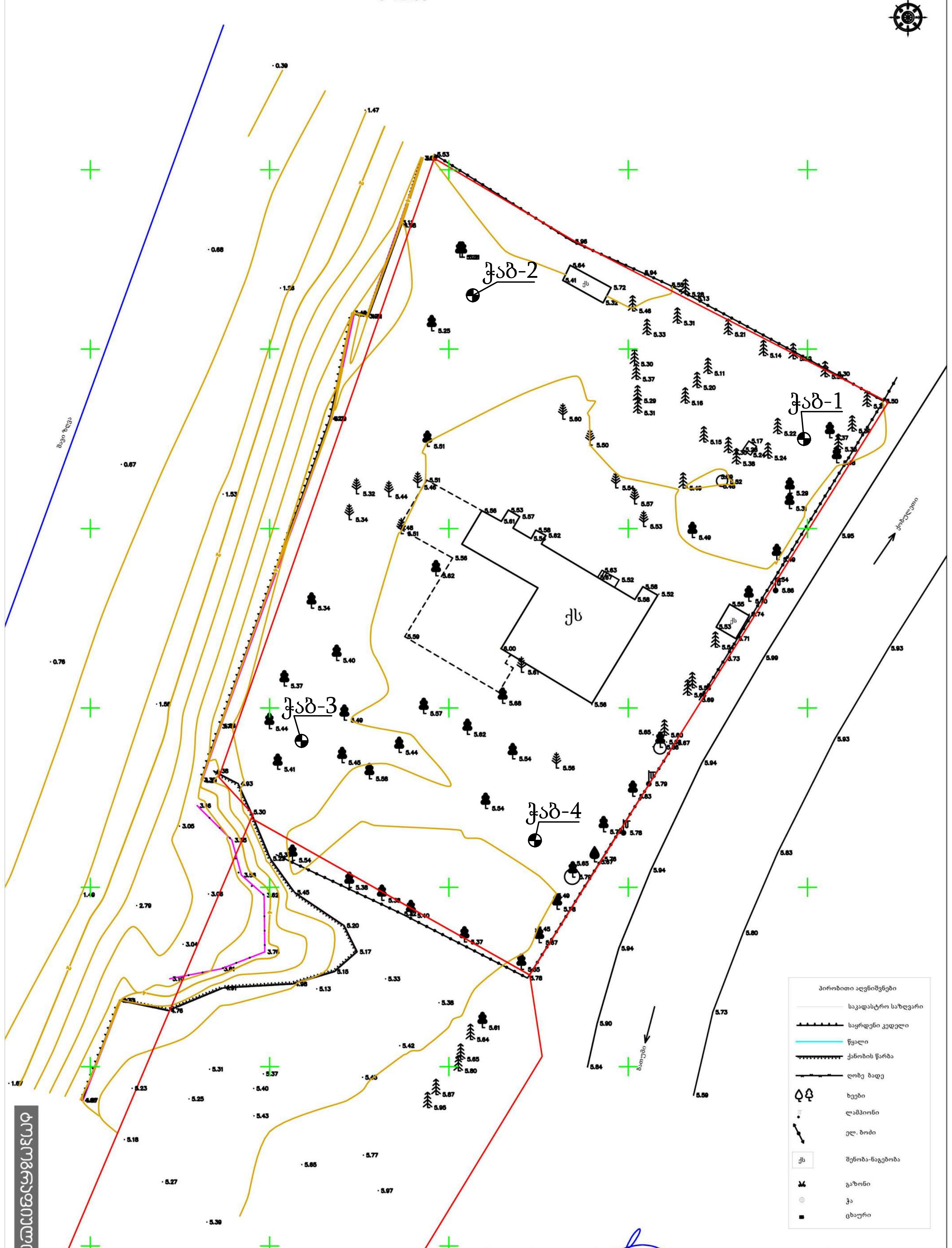
ჭაბურღილი № 4

ჭაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 5,60

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუ-ტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	გრუნტის ნიმუშების აღების სიღრმე (მ)	გრუნტის წყლების დონე: გამოჩენა (მ)	გრუნტის წყლების დონე: დამყარება (მ)	ლითოლოგიური სიმბოლო (ჭრილი)	შრის აღწერა
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	6,0	-0,80	6,0		5,0	5,0		კენჭნარი, ხრეშის და ქვიშის შემავსებლით.

ჭაბურღილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტი		ფორმატი A4	შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“	04.2026 წ.
პროექტის დასახელება	ქალაქი ქობულეთი, მემედ აბაშიძის ქუჩა N 90 (ს/კ 20.42.09.409), სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობის წინასწარი (წინასაპროექტო სტადია) საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა.	მ-ბი 1:100		
		დირექტორი	ნ. ლამპარაძე	
დამკვეთი	შპს ,,ბამბუ ბიჩ ციხისძირი"	ინჟ.გეოლოგი	ე. კობალაძე	

ტოპოგეგმა
მ 1:200



შეასრულა	ტარიელი ჩახოვი		ტოპოგრაფიული გეგმა	ქ. ბათუმი 2025 წელი
			მასშტაბი 1:200	მ/მ ტარიელ ჩახოვი

სოციოლოგიური კვლევის ანალიზი.

ქალაქი ქობულეთი 2026 წელი

ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.09.409) დაგეგმილი სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის 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. საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარე ტერიტორიაზე მცხოვრები მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობის ცვალებადობის განსაზღვრა ინვესტიციის ფონზე;
4. ზეგავლენა სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე.

კვლევის ჩატარების საფუძველი: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2026 წლის 16 აპრილის №ბ114.114261061 ბრძანება „ქ. ქობულეთში, აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.09.409) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

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

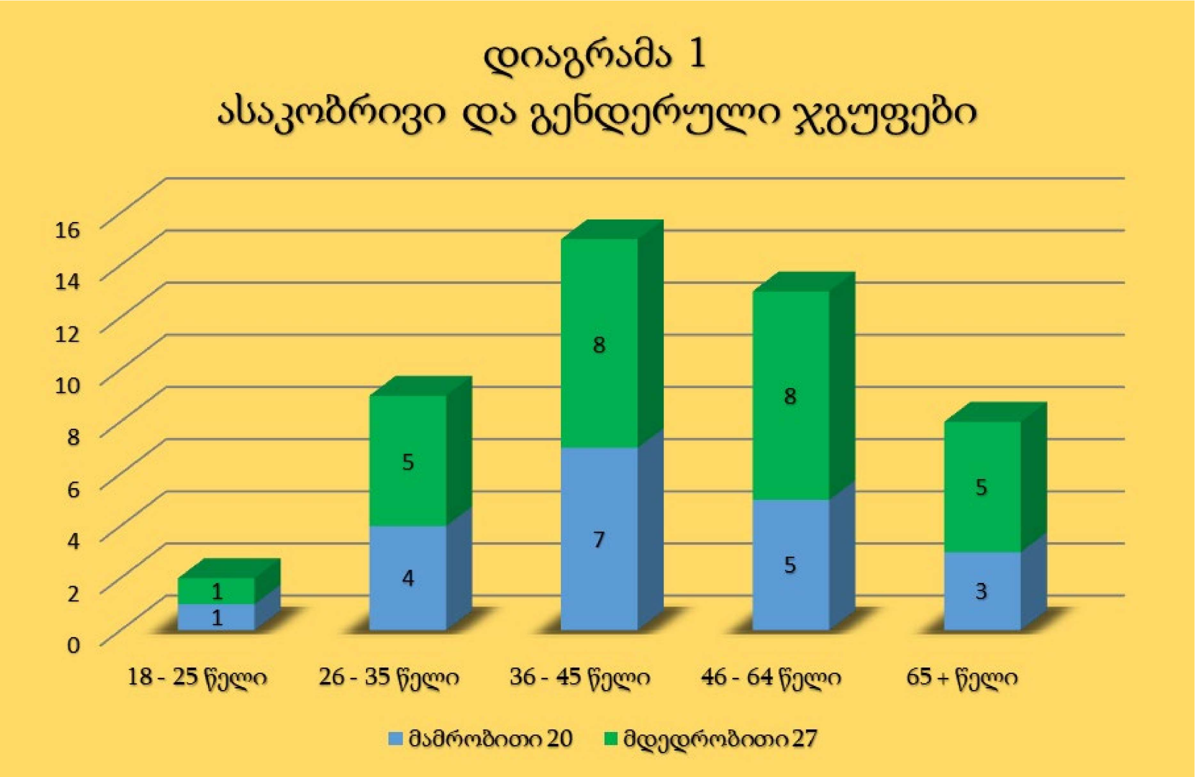
მეთოდოლოგია: ანალიტიკური, რაოდენობრივი კვლევა.

გამოკითხვის მეთოდოლოგია: კორელაციური ანალიზი, ანონიმური გამოკითხვა ანკეტის მიხედვით.

გამოკითხვის მისამართი: ქალაქი ქობულეთი.

ანონიმურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო **47 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 - 4.25 %;
26-35 წელი - 9 რესპოდენტი - 19.14 %;
36-45 წელი - 15 რესპოდენტი - 31.91 %;
46-64 წელი - 13 რესპოდენტი - 27.65 %;
64 + წელი - 8 რესპოდენტი - 17.02 %.



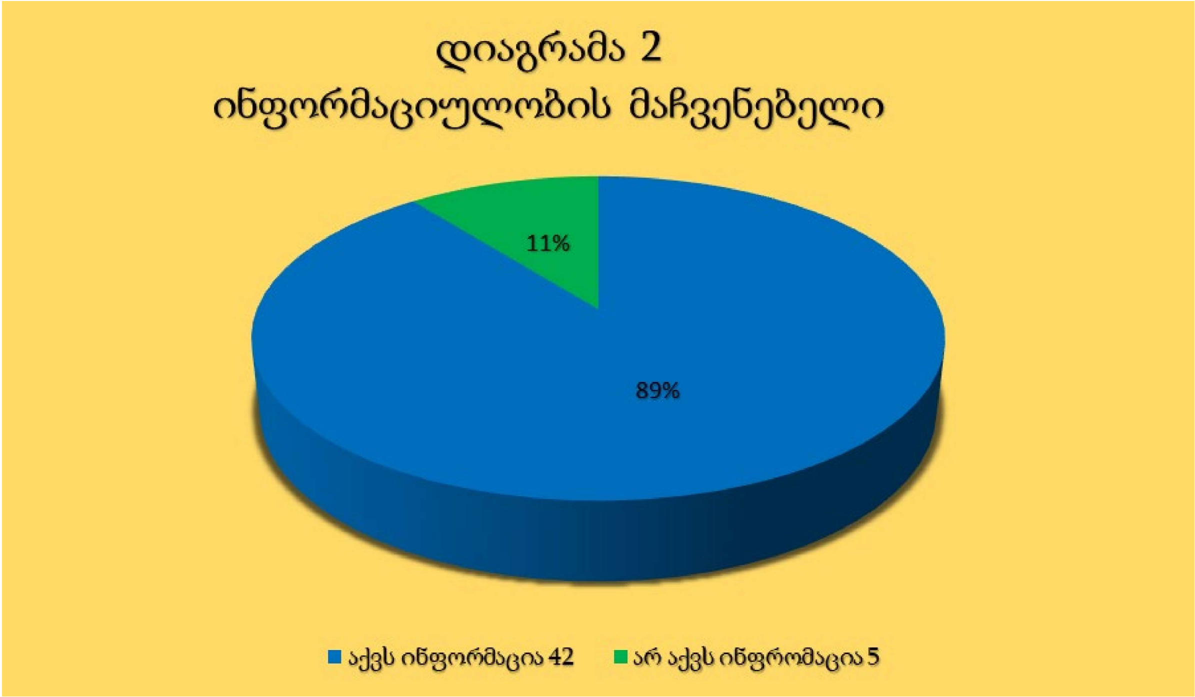
ასევე ფართო იყო გამოკითხულთა **განათლების დიაპაზონი**:
უმაღლესი განათლება - 16 რესპოდენტი;
სტუდენტი - 1 რესპოდენტი;
საშუალო - 30 რესპოდენტი.

რესპოდენტთა სქესი გადანაწილდა შემდეგი პარამეტრებით:
მამრობითი - 20 რესპოდენტი;
მდედრობითი - 27 რესპოდენტი.

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

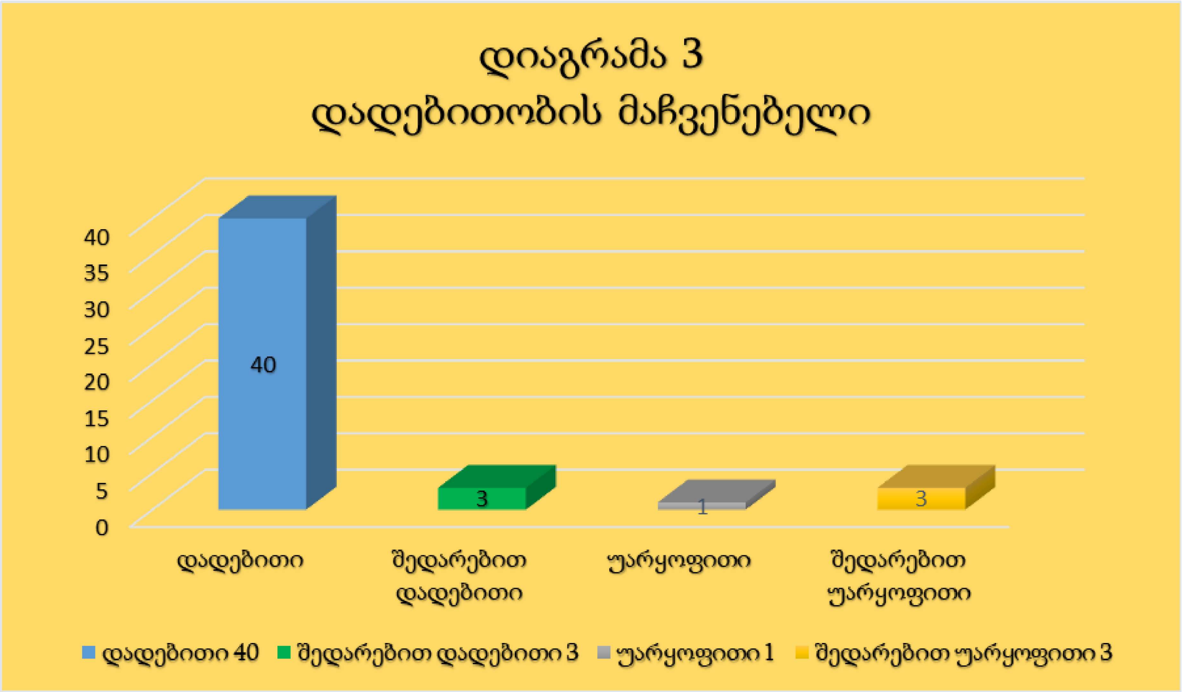
სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობა კვლევის ჩატარების დიაპაზონში (კვლევა ძირითადად მიმდინარეობდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ და ახლომდებარე დასახლებულ ტერიტორიებზე) შეიძლება მიჩნეულ იქნას მეტწილად აქტუალურ საკითხად. მშენებლობის მიმართ საზოგადოების ინტერესი და მოლოდინი საკმაოდ მაღალია. 47 გამოკითხულიდან 42 რესპოდენტს აქვს ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ. დაგეგმილ მშენებლობაზე ინფორმაციის მიღების ძირითადი წყარო რესპოდენტებისთვის იყვნენ ნაცნობ-მეგობრები და მეზობლები, ასევე საინფორმაციო დაფა, რომელიც სამშენებლო ტერიტორიასთან არის განთავსებული. აქვე აღსანიშნია, რომ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე მშენებლობის საკითხი აქტიური განხილვის საგანია ადგილობრივ მოსახლეობაში, ვინაიდან მიმდებარე ტერიტორიებზე ბოლო წლების განმავლობაში მრავალი, მსხვილი დეველოპერული და სამშენებლო პროექტი განხორციელდა და ზევრიც განხორციელების აქტიურ ფაზაშია. დაბალია იმ რესპოდენტთა (5) რაოდენობა, რომლებსაც არ აქვთ ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ.

ინფორმაციის მქონე და არმქონე რესპოდენტების აღნიშვნით ქალაქ ქობულეთის ურბანული განვითარება მუდმივი და შეუქცევადი პროცესი უნდა იყოს, რადგან იგი მოსახლეობით მუდმივად მზარდი ზღვისპირა ტურისტული ქალაქია და აუცილებელია ვიზიტორებმა და ადგილობრივმა მოსახლეობამ ისარგებლოს განვითარებული, თანამედროვე ინფრასტრუქტურით. მათივე მოსაზრებით განვითარებას განსაკუთრებით საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიები საჭიროებს არქიტექტურული განახლებისა და განაშენიანების კუთხით, ვინაიდან ერთი შეხედვითაც კი კარგად ჩანს საპროექტო ტერიტორია მისი მიმდებარე ტერიტორიებისაგან როგორ განსხვავდება განაშენიანების, განვითარების დონითა და მდგომარეობით. ბოლო წლების განმავლობაში კერძო ინვესტიციების ხარჯზე მოხდა მიმდებარე ტერიტორიების განვითარება, რის ფონზეც საპროექტო ტერიტორია დარჩა შედარებით განუვითარებელი და უბნის განაშენიანების და განვითარების დინამიკიდან სრულიად ამოვარდნილი. ამასთანავე საპროექტო ტერიტორია ქალაქის ერთ-ერთ მთავარ შემოსასვლელთან მდებარეობს და ადგილობრივების აზრით აუცილებელია აღნიშნული ტერიტორიები განაშენიანების კუთხით თანამედროვეობის სტანდარტებს აკმაყოფილებდეს (დიაგრამა N2).



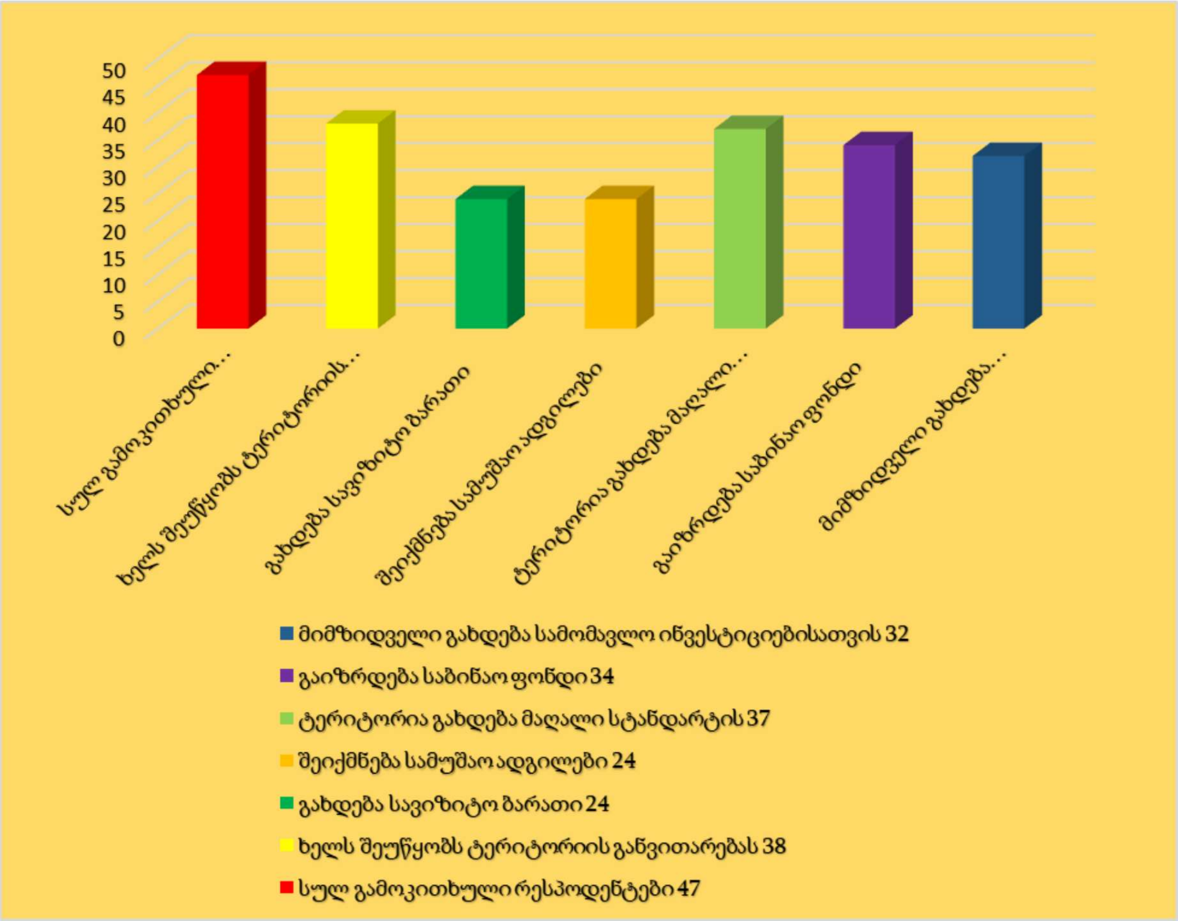
ინფორმირებულობის საკითხის შეჯამებისას შეიძლება ითქვას - ინფორმაციის საჯაროობისა და გახსნილობიდან გამომდინარე მოსახლეობის ინფორმირების ხარისხი მაღალია.

გამოკითხულთა უმრავლესობას მოსწონს აღნიშნულ უბანში ცხოვრება. თვლიან, რომ მათთვის აქ საცხოვრებლად ხელსაყრელი გარემოა. მათი აზრით საცხოვრებელი უბნის და ზოგადად ქალაქის იერსახე ბოლო წლების განმავლობაში, განსაკუთრებით კერძო ინვესტიციების განხორციელებიდან გამომდინარე, საგრძნობლად გაუმჯობესდა. თუმცა იქვე აღნიშნავენ უკვე განხორციელებული მუნიციპალური პროექტების როლსა და მნიშვნელობას მათი საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესების საკითხში. რესპოდენტების მოსაზრებით საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესების ძირითადი წილი, განსაკუთრებით საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად, დეველოპერულ პროექტებზე მოდის. აღნიშნულ საცხოვრებელ უბანში სამშენებლო პროექტები შედარებით ბოლო წლების ტენდენციაა, თუმცა განსაკუთრებით დაჩქარებული ტემპებით დაწყებულმა განაშენიანებამ, გამოიწვია ის რომ რიგი ტერიტორიები (საპროექტო ტერიტორიები და მისი მსგავსი) შედარებით ნაკლებად განვითარდა. თუმცა ამ მხრივაც დადებითი ძვრები შეინიშნება და ბოლო პერიოდში კერძო დეველოპერები მსგავსი ტერიტორიებითაც დაინტერესდნენ. გამოკითხულთა აღნიშვნით მათი საცხოვრებელი უბანი ქალაქის ერთ-ერთ გარეუბნად და მეჩხრად დასახლებულად ითვლება და საცხოვრებელი პირობები საშუალოზე ბევრად დაბალ დონეზე იყო განვითარებული. ამასთანავე რესპოდენტთა აღნიშვნით გასული საუკუნეშიც (იგულისხმება საბჭოთა კავშირის პერიოდი) კონკრეტულ უბანს ნაკლებ ყურადღება ექცეოდა. თუმცა ზემოხსენებული ბოლოდროინდელი სამშენებლო ტენდენციებიდან გამომდინარე უბნის იერსახე საგრძნობლად შეიცვალა, განაშენიანდა და განვითარდა, ასევე პერსპექტივაში გაჩნდა სხვადასხვა ეკონომიკური კერების და სამუშაო ადგილების გაჩენის საკითხი, უკვე გაიზარდა ადგილობრივთა დასაქმების მაჩვენებელი თავიანთ საცხოვრებლებთან ახლოს. აქედან გამომდინარე გამოკითხული რესპოდენტები მიესალმებიან კერძო თანამედროვე ინვესტიციების განხორციელებას მათ საცხოვრებელ უბნებში და თვლიან, რომ ახალი ინვესტიციის შემოდინებამ შესაძლოა დააინტერესოს სხვა ინვესტორებიც და დროთა განმავლობაში ხსენებული მოუვლელი, გამოუყენებელი ტერიტორიები და მათზე განთავსებული ობიექტები შესაძლოა ჩანაცვლდეს თანამედროვე არქიტექტურული ნაგებობებით. ადგილობრივები გამოკითხვისას ხშირად გამოხატავდნენ დადებით დამოკიდებულებას საპროექტო ტერიტორიის ათვისებით და აღნიშნავდნენ, რომ ახალი პროექტის განხორციელებით შესაძლოა მიმდებარე აუთვისებელი ტერიტორიების მიმართაც გაჩნდეს სამომავლო ინტერესი, რაც კიდევ უფრო დაეხმარება მათი საცხოვრებელი გარემოს განვითარებაში. ადგილობრივი მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ საინვესტიციო ინტერესი ბოლო პერიოდში აღნიშნული და მიმდებარე ტერიტორიების მიმართ საგრძნობლად გაზრდილია. მიმდებარედ უკვე განხორციელებულმა ინვესტიციებმა უბანი ბევრად მოთხოვნადი გახადა უძრავი ქონების, ტურისტულ და დეველოპერულ ბაზარზე, როგორც საინვესტიციოდ ისე დასახლების მხრივ. 43 გამოკითხული ბოლო წლების განმავლობაში განხორციელებულ ინვესტიციებს დადებითად აფასებს, რადგან საცხოვრებელი უბანი გახდა ბევრად პრესტიჟული მისი ახალი განაშენიანებიდან გამომდინარე, გაიზარდა საბინაო და საწოლ ფონდი, გაჩნდა დამატებითი სამუშაო ადგილები როგორც მომსახურებისა და სამშენებლო, ისე დანარჩენ ბიზნეს სექტორში. აქედან გამომდინარე კითხვაზე- **როგორ აფასებთ თქვენს უბანში სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობას**, დადებით შეფასება მისცა 40(85.10%) რესპოდენტმა, შედარებით დადებითი შეფასება 3(6.38%) რესპოდენტმა, შედარებით უარყოფითი შეფასება 3(6.38%) რესპოდენტმა, ხოლო გამოკითხულთაგან 1(2.12%) რესპოდენტი უარყოფითად აფასებს უბანში ახალ დიდ მშენებლობას (დიაგრამა 3).



47 გამოკითხულიდან 43 რესპოდენტი მიესალმება ახალ მშენებლობას რადგან:
(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)
ა) ის ხელს შეუწყობს აღნიშნული ტერიტორიის განვითარებას - 38 რესპოდენტი;
ბ) ის გახდება ქალაქის/დასახლების „სავიზიტო ბარათი“ - 24 რესპოდენტი;
გ) შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები - 24 რესპოდენტი;
დ) ტერიტორია დასახლდება და გახდება მაღალი სტანდარტების - 37 რესპოდენტი;
ე) ხელს შეუწყობს საბინაო/საწოლ ფონდის გაზრდას - 34;
ვ) ტერიტორია უფრო მიმზიდველი გახდება სამომავლო ინვესტიციებისათვის - 32.

კონკრეტული 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:



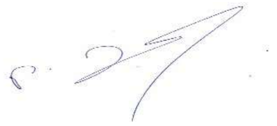
რესპოდენტთა ის ნაწილი, რომელიც ეწინააღმდეგება ახალი სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობას თვლიან, რომ:
(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)
ა) ტერიტორიაზე გაუარესდება საცხოვრებელი პირობები - 2 რესპოდენტი;
ბ) სხვა პასუხი - 2 რესპოდენტი.

უნდა აღინიშნოს, რომ სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის აშენების მოწინააღმდეგე რესპოდენტების ნაწილის ძირითადი განწყობა პასუხებიდან გამომდინარე არა კონკრეტული პროექტის წინააღმდეგ, არამედ უფრო ზოგადი ხასიათის იყო, ისინი აღნიშნავენ, რომ ზღვისპირა ქალაქში მიუღებელია მასიური მშენებლობები რადგან ეს ხელს შეუწყობს ,,ზღვის ჰაერის“ დაბრკოლებას, ამასთანავე მაღლივი მშენებლობები ხელს უწყობენ ქალაქის გადატვირთვას და საცხოვრებელი პირობების გაუარესებას, იქვე აღნიშნავდნენ, რომ მართალია ახალი მშენებლობებით მათ საცხოვრებელ უბნებში გაიზარდა საინვესტიციო მაჩვენებელი, ცხოვრების დონე თუ დასაქმების მაჩვენებელი, თუმცა ამ დადებით ფაქტორებსაც აქვს მისი უაყოფითი ეფექტი (ქალაქის გადატვირთვა, ძველი ხიბლის და იერსახის დაკარგვა), რაც მათი აღნიშვნით, ნაწილი ადგილობრივების უკმაყოფილებას იწვევს.

კვლევის თანახმად მოსახლეობის რეკომენდაციები და სურვილებია: მშენებლობის დროს ყურადღება უნდა მიექცეს ტერიტორიის დანაგვიანებისაგან, სამშენებლო მტვრისაგან, მშენებლობისაგან გამოწვეული ხმაურისაგან მიმდებარე ტერიტორიის დაცვას, მშენებლობის ვადებში დასრულებას, სასტუმროს ტიპის აპარტოტელი 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. მიწის ნაკვეთზე უნდა მოეწყოს მწვანე ადგილები, აუცილებელია საპარკინგე ადგილები და შესაბამისი ინფრასტრუქტურა. ასევე მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ უმჯობესი იქნება თუ ინვესტორი გაითვალისწინებს პროექტის მშენებლობის პერიოდს, რადგან სამშენებლო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრებ მოსახლეობაში, დიდი ხნის განმავლობაში მიმდინარე სამშენებლო საქმიანობამ არ გამოიწვიოს უკმაყოფილება.

კვლევა ცხადყოფს, რომ საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრებ მოსახლეობაში, მოქალაქეთა უმრავლესობა მიესალმება სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობას, თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობის განთავსებას, რაც ხელს შეუწყობს მოქალაქეთა ღირსეული საცხოვრებელი/დასასვენებელი გარემოს შექმნას, სამომავლოდ გაზრდის ტერიტორიის პრესტიჟს, გაზრდის ფასს უძრავ ქონებაზე, რაც ძალიან მნიშვნელოვანია საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობისათვის, რადგან გარკვეული ნაწილი განიხილავს სამომავლოდ ინვესტორებთან თანამშრომლობასა და მათი კუთვნილი საცხოვრებლების რეალიზაციას, რაც საბოლოო ჯამში დადებითად აისახება ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ პირობებზე და ეკონომიკურ კეთილდღეობაზე.
რესპოდენტების უმრავლესობა მიიჩნევს, რომ აღნიშნულ უბანში მშენებლობის მაქსიმალური ხელშეწყობა უნდა მოხდეს, რადგან ეს ერთდროულად იმოქმედებს რამოდენიმე მნიშვნელოვან ფაქტორზე, როგორებიცაა მაგალითად: ადგილობრივი მოსახლეობის ეკონომიკური კეთილდღეობა, სეზონური და არამხოლიდ სეზონური ტურისტული ნაკადების გაზრდა, ქალაქის კონკრეტული მონაკვეთის ურბანული განვითარება, უძრავ ქონების ბაზარზე უფრო მეტი ინტერესი ადგილობრივი ობიექტების მიმართ, რაც გამოიწვევს მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის უძრავ ქონებაზე ფასის მატებას, ადგილობრივი მოსახლეობისათვის ღირსეული საცხოვრებელი გარემოს შექმნას და უბნის ურბანულ განვითარებას და ვიზუალურ განახლებას.



შეადგინა: ლაშა მიქელაძე, სოციოლოგი

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის კვლევა

კვლევის მიზანი: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2026 წლის 16 აპრილის №ბ.114.114261061 ბრძანების საფუძველზე, შ.პ.ს ,,ბამბუ ბიჩ ციხისძირი“-ს ინიციატივით, ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩის N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის განვითარების მიზნით მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა (ს.კ. 20.42.09.409, ფართობით 3639კვ.მ.)
კვლევის მიზანს წარმოადგენს დაგეგმილი განაშენიანების განხორციელების შემთხვევაში, ლოკალურ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე შესაძლო ზეგავლენის შეფასება, არსებული საგზაო-სატრანსპორტო პირობების ანალიზი და მიღებული შედეგების დაინტერესებული მხარეებისთვის მიწოდება.
პროექტით დაგეგმილია 13 სართულიანი, სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობა, სადაც ნომრების რაოდენობა იქნება 408 ერთეული, რომელთა საერთო ფართი შეადგენს 14400 კვ.მეტრს.

გეგმარებითი ერთეული: გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 2 მიწის ნაკვეთს (ს.კ: 20.42.09.409; 20.42.46.01.669). გეგმარებითი ერთეულის ფართობი შეადგენს 8172 კვ. მეტრს. გეგმარებითი ერთეული შემოიფარგლება აღმოსავლეთიდან მემედ აბაშიძის ქუჩით, ჩრდილოეთიდან და სამხრეთიდან სამეზობლო მიწის ნაკვეთებით, ხოლო დასავლეთიდან შავი ზღვის სანაპიროთი.

შიდა სატრანსპორტო ქსელი: სატრანსპორტო სქემა ასახავს ავტომობილების გადაადგილების მიმართულებებს. ობიექტზე შესასვლელი გათვალისწინებულია მიწის ნაკვეთის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში, ხოლო გამოსასვლელი - სამხრეთ აღმოსავლეთ ნაწილში. ავტომობილების სამოძრაო არეალი უზრუნველყოფს შეუფერხებელ გადაადგილებას, მათ შორის შენობის სრულ პერიმეტრზე. ობიექტის შიგა სივრცეში დაპროექტებული 6 მეტრის სიგანის სავალი ნაწილი, გათვალისწინებულია ცალმხრივი მოძრაობისათვის. შიდა სავალი ნაწილის მეშვეობით სატრანსპორტო საშუალებები განთავსდებიან მიწისზედა ღია და მიწისქვეშა დახურულ ავტოსადგომებზე.
მოძრაობის წარმოდგენილი სქემა უზრუნველყოფს საჭიროების შემთხვევაში, სასწრაფო სამედიცინო და სახანძრო სამაშველო ბრიგადების შეუფერხებელ გადაადგილებას.
ტერიტორია უზრუნველყოფილია ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით, ტრანსპორტისა და ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის.

ავტოსადგომებით უზრუნველყოფა: საქართველოში ავტომანქანების რაოდენობის მატების ტენდენციის შესაბამისად, მრავალსართულიანი სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობის პირობებში, აუცილებელია მობინადრე ავტომფლობელებისა და ვიზიტორებისთვის გათვალისწინებული იქნას საპარგინგე სივრცის მოწყობა. წინააღმდეგ შემთხვევაში გრძელვადიან პერსპექტივაში, შესაძლოა ავტომანქანების სიმრავლემ საკვლევი ობიექტის მიმდებარე ქუჩაზე გამოიწვიოს ავტომანქანების ნაკადების მოძრაობის შეფერხება. პროექტში ავტოსადგომების რაოდენობა გათვალისწინებულია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N 261 დადგენილების მოთხოვნების შესაბამისად, რომელიც უზრუნველყოფს საკმარის ავტოსადგომებს.
პროექტით გათვალისწინებულია ობიექტის ეზოს ღია სივრცეში 46 ერთეული საპარკინგე ადგილის მოწყობა, ხოლო მიწისქვეშა დახურულ სივრცეში მოეწყობა 50 ავტოსადგომი. სულ 96 ავტოსადგომი, რაც სრულიად აკმაყოფილებს მოთხოვნებს. ავტოსადგომების რაოდენობა დაზუსტდება ობიექტის დეტალური საპროექტო დოკუმენტაციის შემუშავების შედეგად.

სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები: როგორც ზემოთ ავღნიშნეთ, საკვლევი ობიექტი მდებარეობს ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩის N90-ში. მოცემული ქუჩა წარმოადგენს საერთაშორისო მნიშვნელობის გზის (E-70)-ის შემადგენელ ნაწილს. იგი გათვალისწინებულია ორმხრივი, ორზოლიანი მოძრაობისათვის, მისი სავალი ნაწილის სიგანე ჩრდილოეთის მიმართულებით შეადგენს 5,0 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მიმართულებით 6,1 მეტრს. სავალი ნაწილი ასფალტირებულია, აღჭურვილია საგზაო ნიშნებითა და მონიშვნის ხაზებით. არსებული მდგომარეობით, სავალი ნაწილის გასწვრივ, საკვლევი ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიაზე პრაქტიკულად არ არსებობს კეთილმოწყობილი ტროტუარები. გამოკვეთილი კონტურებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია სავალი ნაწილის ორივე მხარეს მოეწყოს საფეხმავლო ტროტუარები. დღევანდელი მოცემულობით ობიექტის მიმდებარედ ტროტუარის სიგანე შეადგენს 3,4 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მხარეს 2,5 მეტრს, რაც შესაბამისობაშია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N 261 დადგენილების მოთხოვნებთან. ობიექტის მიმდებარედ ზაფხულის საკურორტო სეზონის პირობებში მემედ აბაშიძის ქუჩაზე განსაკუთრებით მატულობს საავტომობილო ნაკადების მოძრაობა, საშუალოდ საათში გადაადგილდება 2000-2500 ერთეული ავტოსატრანსპორტო საშუალება, ასევე ობიექტის გასწვრივ ,,მოსაწესრიგებელ“ პერსპექტიულ საფეხმავლო ტროტუარზე ინტენსიურად გადაადგილდება როგორც ადგილობრივი მაცხოვრებლები, ასევე დამსვენებლები და ვიზიტორები. ობიექტის ეზოში განთავსებულ ავტოსადგომზე და მიწისქვეშა საპარკინგე სივრცეში შესასვლელად და ობიექტიდან გამოსასვლელად ავტომობილი გადაკვეთს ზემოთაღნიშნულ საფეხმავლო ტროტუარს ორ ლოკაციაზე. შესაბამისად მოქალაქეთა უსაფრთხოების მიზნით საჭიროა საგზაო რეგულაციების დაწესება, რომელსაც ითვალისწინებს საქართველოს კანონი ,,საგზაო მოძრაობის შესახებ“, კერძოდ, შესასვლელთან დასამონტაჟებელია შესაბამისი საგზაო გამაფრთხილებელი ნიშნები, როგორც ქვეითად მოსიარულეთათვის, ასევე მძღოლებისათვისაც.
მემედ აბაშიძის ქუჩის მეშვეობით, საკვლევი ობიექტი მყარად არის დაკავშირებული საერთო სატრანსპორტო ქსელთან.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები: საკვლევ ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოსაცდელები განთავსებულია მემედ აბაშიძის ქუჩაზე, ობიექტის მიმდებარედ მაგისტრალის ორივე მხარეს. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი ასრულებს რეგულარულ რეისებს ქობულეთის რკინიგზის სადგურიდან ქალაქ ბათუმის მიმართულებით, საკვლევი ობიექტის გავლით. ინტერვალი შეადგენს 1 საათს.
ქალაქ ქობულეთის რკინიგზის სადგური და ავტოსადგური განთავსებულია ერთ ლოკაციაზე და საკვლევი ობიექტიდან მანძილი შეადგენს 4,7კმ–ს, ავტომობილით მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 5 წთ–ს, ხოლო ქვეითად მოსიარულეთათვის 1,0 საათს. საკვლევი ობიექტის ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ავტოგასამართი სადგური

მდებარეობს ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩაზე და მანძილი საკვლევი ობიექტიდან შეადგენს 4,3 კმ-ს. მის დასაფარად ავტომობილს დაჭირდება 4 წთ.

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

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე შესაძლებელია გავაკეთოთ დასკვნა, რომ მოცემულ საკვლევ ობიექტზე მშენებლობის განხორციელება (ყველა ზემოთაღნიშნული რეკომენდაციის შესრულების გათვალისწინებით), ვერ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.

საავტომობილო ტრანსპორტის

ინჟინერ-მექანიკოსი ბიძინა ბიბილეიშვილი

29.04.2026 წ.

ანკეტა N1

ქალაქ ქობულეთში, მემედ აბაშიძის ქუჩა N90-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.09.409) დაგეგმილია სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის 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

კითხვარი

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 აპარტოტელის 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 აპარტოტელის 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 აპარტოტელის მშენებლობა:
ა) დიახ
ბ) არა
გ) მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.8

სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის მშენებლობას ვემხრობი რადგან:

(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

ა) ის ხელს შეუწყობს აღნიშნული ტერიტორიის განვითარებას
გ) შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები
დ) ტერიტორია 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 აპარტოტელის 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 აპარტოტელის შენებლობისას:

(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

ა) დასასვენებელი ზონების მოწყობა
ბ) საბავშვო ზონა
გ) მწვანე ზონა
დ) საპარკინგე ადგილები
ვ) სხვა

G1.11

ახალი სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის 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)

გ) მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე
დ) არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე
ზ) მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას მიმდებარე ტერიტორიებზე
თ) არ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას მიმდებარე ტერიტორიებზე
ი) მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.13

თქვენი აზრით ახალი სასტუმროს ტიპის აპარტოტელის 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 აპარტოტელის 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

G1.15

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