

განაშენიანების დეტალური გეგმა

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ქალაქი ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის გამზირი N836ა.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 20.42.12.355.

გეგმარებითი ერთეული: მიწის ნაკვეთების ს/კ 20.42.12.355, 20.42.02.223, 20.42.02.683,
20.42.02.831, 20.42.12.338, 20.42.12.010 და ერთი დაურეგისტრირებელი.

დამკვეთი: შპს „ფაინ დიველოპმენტ“ (ს/ნ 448413066 (შპს „ჰოლდინგ“).

მისამართი: ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტი, ს. ქვედა სალიბაური, მე-6, I ჩიხი, N4.

ქობულეთი,
2025 წელი

სატიტულო გვერდი

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

მიმწოდებელი: შპს „ფაინ დიველოპმენტ“ (ს/ნ 448413066 (შპს „ჰოლდინგ“), მისამართი: ხელვაჩაურის რაიონი, ს. ქვედა სალიბაური, მე-6, I ჩიხი, N4.

დაინტერესებული პირები:

- ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია.

საფუძველი: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 01 მაისის N8114.114251211 ბრძანება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 02 მარტის N8114.1142306118 ბრძანებაში „ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. 20.42.12.305; ს.კ. 20.42.12.317 და ს.კ. 20.42.12.339) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ცვლილების შეტანის თაობაზე“. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ნოემბრის №გ-115.115253291 განკარგულება „ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.12.355) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 14 ივნისის N34 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“.

დოკუმენტზე მუშაობდნენ:

██████████ - არქიტექტორი

██████████ - არქიტექტორი, არქიტექტურის აკადემიური დოქტორი

██████████ - ბიოლოგიის დოქტორი

██████████ - ბიოლოგიის დოქტორი

██████████ - სოციოლოგი

██████████ - ფიზიკური გეოგრაფიის მაგისტრი, ტოპოგრაფი

██████████ - ავტომობილების და საავტომობილო მეურნეობის ინჟინერი

██████████ - ინჟინერ-გეოლოგი

██████████ - ინჟინერ-ეკონომისტი, ნავთობისა და გაზის საპროექტო და სახარჯთაღრიცხვო განხრით სპეციალისტი

██████████ - ფიზიკა ინფორმატიკა გამოთვლითი ტექნიკა დიპლომირებული სპეციალისტი, გეოსაინფორმაციო სისტემის, წყალმომარაგების ქსელის, მაღალტექნოლოგიური სხვადასხვა

გამზომი მოწყობილობებით მონაცემების მართვისა და ანალიტიკის სპეციალისტი

██████████ - ინჟინერ-ელექტრიკოსი

სარჩევი

1. შემოკლებათა ახსნა	4
2. ტერმინთა განმარტება	4
შესავალი	6
4. ტექსტური ნაწილი - ანოტაცია	7
5. გრაფიკული ნაწილი	27
5.1. განაშენიანების დეტალური გეგმის რუკა	27
5.2. საბაზისო რუკა	28
5.3. ორთოფოტოფიქსაცია	29
5.4. სიტუაციური რუკა	30
5.5. საზღვრების რუკა	31
5.6. მიწათდაფარულობა	32
5.7. საკუთრების ანალიზი	33
5.8. მიწის ფუნქციური დანიშნულება	34
5.9. გენერალური გეგმა	35
5.10. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	36
5.11. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	38
5.12. ტერიტორიის მიჯნის ზონების გეგმა	43
5.13. განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი	44
5.14. განაშენიანების ვიზუალიზაცია	45
6. გამოყენებული დოკუმენტები	47
7. დანართები	48

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: 20.42.12.355, 20.42.02.223, 20.42.02.683, 20.42.02.831, 20.42.12.338, 20.42.12.010 და ერთი დაურეგისტრირებელი) გდგ შემუშავებისთვის ინდივიდუალურად განსაზღვრული დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები;
- 5) გეგმების შემუშავების წესი – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“;
- 6) გის – გეოინფორმაციული სისტემა;
- 7) დაგეგმარება – სივრცის დაგეგმარება (პროექტირება);
- 8) დაგეგმვა – სივრცითი განვითარების დაგეგმვა და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვა;
- 9) დსს – კოდექსის მე-14 მუხლით გათვალისწინებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა“;
- 10) დღე – კალენდარული დღე, გარდა ტექსტში სპეციალურად მითითებულისა;
- 11) კვლევა – ხელშეკრულების ფარგლებში წინამდებარე დოკუმენტით განსაზღვრული პირობებით, მიმწოდებლის მიერ ჩატარებული გეგმების კონცეფციების შემუშავებისთვის საჭირო მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევა;
- 12) კოდექსი – „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი (N3213-რს, 2019 წ.);
- 13) მერია – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია;
- 14) მთავრობა – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა;
- 15) საკრებულო – ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- 16) სამინისტრო – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო;
- 17) სამსახური – მერიის არქიტექტურისა და სივრცითი მოწყობის სამსახური;
- 18) სანაპირო ზოლი – შავი ზღვის სანაპირო ზოლი ქობულეთის მუნიციპალიტეტის გასწვრივ;
- 19) საპროექტო მომსახურება – წინამდებარე დავალების საფუძველზე დადგენილი გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და შემსყიდველისთვის მიწოდება;
- 20) საჯარო რეესტრი – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; 21) სგშ – გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება;
- 22) სნდწ – სამშენებლო ნორმები და წესები;
- 23) ძირითადი დებულებები – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“.

2. ტერმინთა განმარტება

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

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

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

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, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. 20.42.12.305; ს.კ. 20.42.12.317 და ს.კ. 20.42.12.339) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 01 მაისის N8114.114251211 ბრძანების და „ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.12.355) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 14 ივნისის N34 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ნოემბრის №გ-115.115253291 განკარგულების 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 ახალი გდგ-ს შემუშავება. 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. ტექსტური ნაწილი - ანოტაცია

1. დაგეგმვის ობიექტი, დაგეგმვის საჭიროება, ინიციატივა

განაშენიანების დეტალური გეგმა შემუშავდა ქალაქ ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N836ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ს/კ 20.42.12.355 სამშენებლოდ განვითარების მიზნით.

გეგმარებით ერთეულში მოქცეული მიწის ნაკვეთის ს/კ 20.42.12.355, სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია განაშენიანების დეტალური გეგმით დადგენილი ქალაქმშენებლობის პარამეტრების ცვლილება, მათ შორის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის სიდიდის გაზრდა 4,5-დან 5,8-მდე, ასევე სხვა პირობების განსაზღვრა. აღნიშნული წარმოადგენს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს, შესაბამისად საჭიროებს „ქ. ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.12.355) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 30 ივნისის N11 დადგენილებით დამტკიცებულ განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილებების შეტანას. აქედან გამომდინარე კერძო ინიციატივის საფუძველზე, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2025 წლის 01 მაისს გამოცემულ იქნა Nბ114.114251211 ბრძანება „ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. 20.42.12.305; ს.კ. 20.42.12.317 და ს.კ. 20.42.12.339) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ცვლილების შეტანის თაობაზე“. აღნიშნული ბრძანების საფუძველზე, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, პირველ ეტაპზე შემუშავდა და „ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.12.355) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 14 ივნისის N34 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ნოემბრის №გ-115.115253291 განკარგულებით დამტკიცდა გდგ-ს კონცეფცია, რომლის საფუძველზე შემუშავდა გდგ-ს პროექტი.

დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს გეგმარებითი ერთეული, რომელიც მოიცავს 7 მიწის ნაკვეთს. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ტაქსონომიური დონე იერარქიულად წარმოადგენს ქვედა დონეს და მიეკუთვნება ქალაქმშენებლობის გეგმებს. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული დავალების შესაბამისად მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა გეგმარებით ერთეულზე, რომლის ფართობი შეადგენს 11300 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.

განაშენიანების დეტალური გეგმა შემუშავდა გეგმარებით ერთეულში შემავალ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისათვის და მოიცავს როგორც დასაბუთებას, ეფექტიანობის შეფასებას, ასევე გრაფიკულ ნაწილს. ტერიტორიის გამოყენების რუკაში, გეგმარებითი ერთეულის მიმართ განსაზღვრულია როგორც განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები, ასევე ესთეტიკური პარამეტრები, გამწვანების და სხვა პირობები.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთს. პროექტით დაგეგმილია მრავალსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი დანიშნულების შენობის განთავსება, რომელშიც განთავსდება საცხოვრისები, საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართები, ასევე მოეწყობა მიწისქვეშა ავტოსადგომები, დაგეგმილია მიწისზედა ავტოსადგომების, სათანადო ინფრასტრუქტურის, შიდა გზების და გამწვანების მოწყობა.

2. გეგმარებითი ერთეულის - საპროექტო ტერიტორიის და მიმდებარე ტერიტორიების აღწერა

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქალაქის ცენტრალური ნაწილის ჩრდილოეთით, მას ესაზღვრება დ. აღმაშენებლის გამზირი და დ. აღმაშენებლის II შესახვევი. მისი ფართობი შეადგენს 11300 კვ.მ-ს და მოიცავს 7 მიწის ნაკვეთს, ს/კ 20.42.12.355, 20.42.02.223, 20.42.02.683, 20.42.02.831, 20.42.12.338, 20.42.12.010 და ერთი დაურეგისტრირებელი, საერთო ფართობით 8833 კვ.მ. საპროექტო მიწის ნაკვეთის (ს/კ 20.42.12.355) ფართობი შეადგენს 4435,00 კვ.მ. დღეისათვის საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ხორციელდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. გეგმარებითი ერთეული და მიმდებარე ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო ინფრასტრუქტურით.

გეგმარებით ერთეულის უშუალო სიახლოვეს განთავსებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, მიმდებარე ტერიტორიებზე განთავსებულია სასტუმროს და სარეკრეაციო დანიშნულების შენობა ნაგებობები და სივრცეები, აგრეთვე საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები, მიმდინარეობს ახალი მრავალსართულიანი შენობების მშენებლობა. საგზაო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაცია/რეკონსტრუქცია განხორციელდა უახლოეს წარსულში. გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორია სწორი რელიეფისაა, მოსაზღვრე ქუჩების ქსელი ეყრდნობა საქალაქო მნიშვნელობის ქსელს. იგი ინტეგრირებულია ქალაქის ურბანულ ქსოვილში როგორც ფუნქციური, ასევე ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით.

გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი

გეგმარებითი ერთეულის ფართობი შეადგენს 11300 კვ.მ-ს, მოიცავს 7 მიწის ნაკვეთს, საერთო ფართობით 8833,00 კვ.მ. საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 4435,00 კვ.მ-ს.

მიწის ნაკვეთი		
N	საკადასტრო კოდი	ფართობი, კვ.მ.
1	2	3
1	20.42.12.355	4435,00
2	20.42.02.223	1108,00
3	20.42.02.683	605,00
4	20.42.02.831	1058,00
5	20.42.12.338	1027,00
6	20.42.12.010	400,00
7	დაურეგისტრირებელი	200,00
სულ		8833,00

საკუთრების სტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ ფიზიკური და იურიდიული პირების საკუთრებას.

მიწის ნაკვეთი					
N	საკადასტრო კოდი	ფართობი, კვ.მ.	მისამართი	მესაკუთრე	ფუნქციური დანიშნულება
1	2	3	4	5	6
1	20.42.12.355	4435,00	დ. აღმაშენებლის გამზირი N	შპს „პოლინგ“	არასასოფლო-სამეურნეო
2	20.42.02.223	1108,00	დ. აღმაშენებლის გამზირი N		არასასოფლო-სამეურნეო
3	20.42.02.683	605,00	დ. აღმაშენებლის გამზირი N		არასასოფლო-სამეურნეო
4	20.42.02.831	1058,00	დ. აღმაშენებლის II შესახვევი		არასასოფლო-სამეურნეო
5	20.42.12.338	1027,00	დ. აღმაშენებლის II შესახვევი N		არასასოფლო-სამეურნეო
6	20.42.12.010	400,00	დ. ბალაძის ქუჩა N		არასასოფლო-სამეურნეო
7	დაურეგისტრირებელი	200,00	დ. აღმაშენებლის გამზირი	-	არასასოფლო-სამეურნეო

ზემდგომი ქალაქმშენებლობითი გეგმები

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

ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმით და განაშენიანების დეტალური გეგმით საპროექტო ნაკვეთი მდებარეობს საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-3), სადაც გამოყენების ნებადართული სახეობებია:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

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

ბ) საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

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

დ) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);

ე) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;

ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

ზ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

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

ი) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

კ) სასტუმრო;

ლ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

მ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

ნ) ოფისი;

ო) ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.

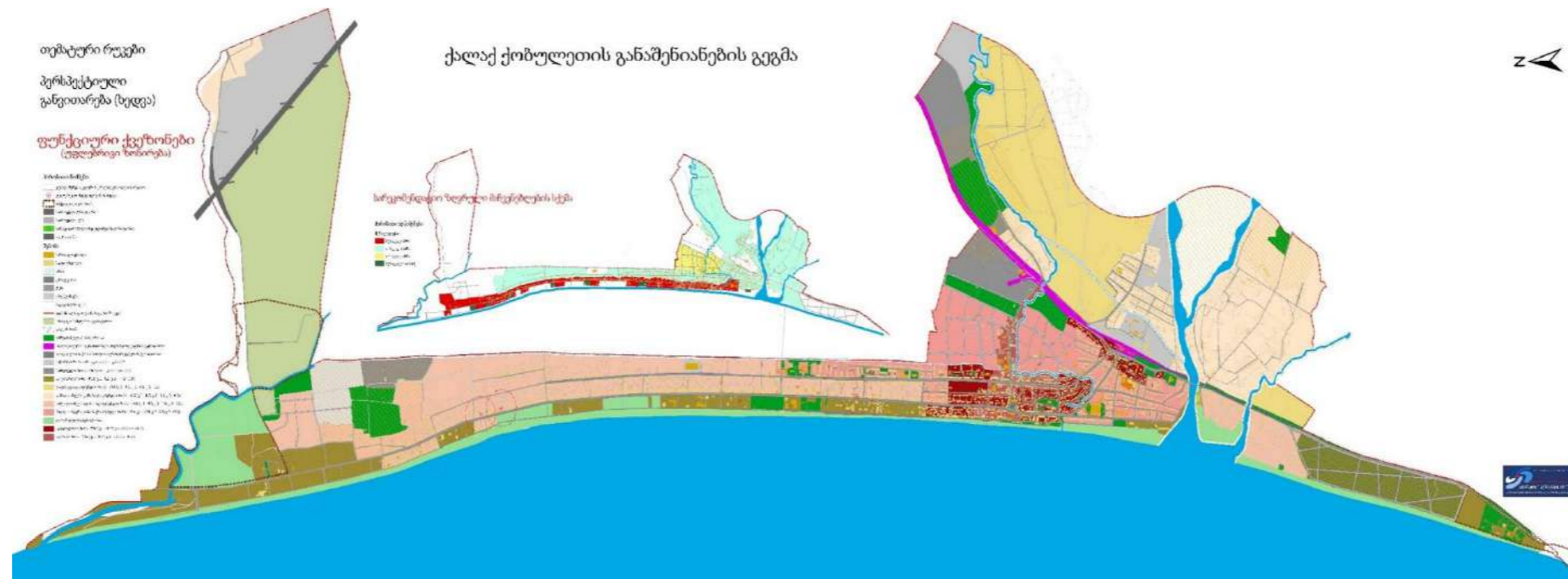
საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვებია იყოს:

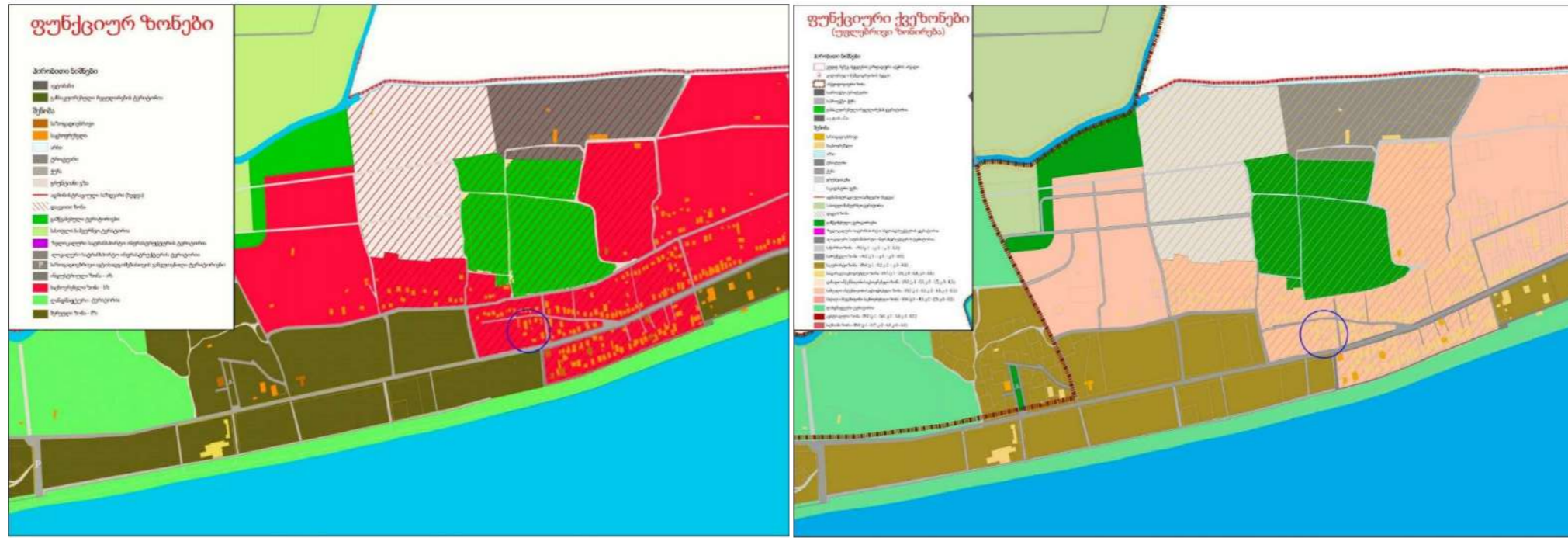
ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

ბ) სავაჭრო ცენტრი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

განაშენიანების პარამეტრები: განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) = 0,5; განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 = 1,8; გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = 0,3.
 მიწის ნაკვეთის ს/კ 20.42.12.355 განაშენიანების პარამეტრები: განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) = 0,5; განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 = 4,5; გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = 0,1.





კლიმატი

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

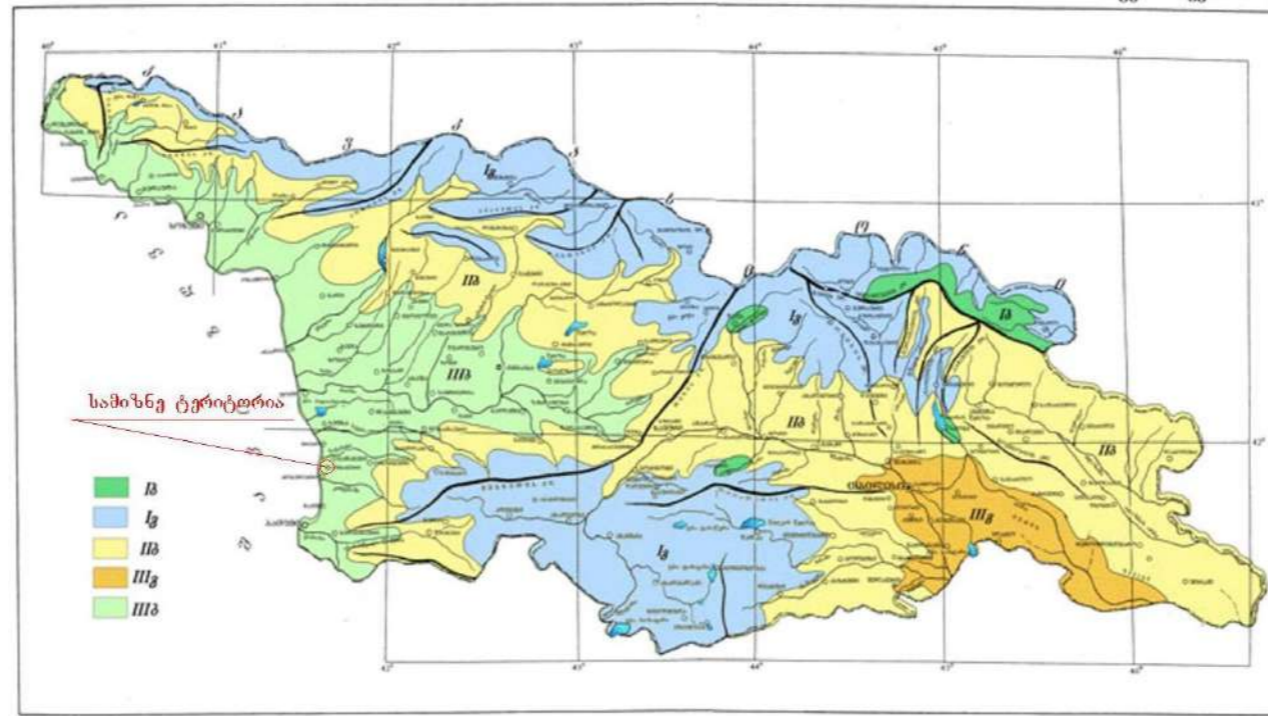
საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „სამშენებლო კლიმატოლოგია“ -ს მიხედვით:
 ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა: -16; ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში: 240 მმ;
 ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა: +41; ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში: 1304 მმ;
 ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა: +13,4; თოვლის საფარის წონა: 0.5 კპა;
 ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში): 81% თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი: 7.
 ნალექების რაოდენობა წელიწადში: 2352 მმ;

სამშენებლო-კლიმატური რაიონების მახასიათებლები

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

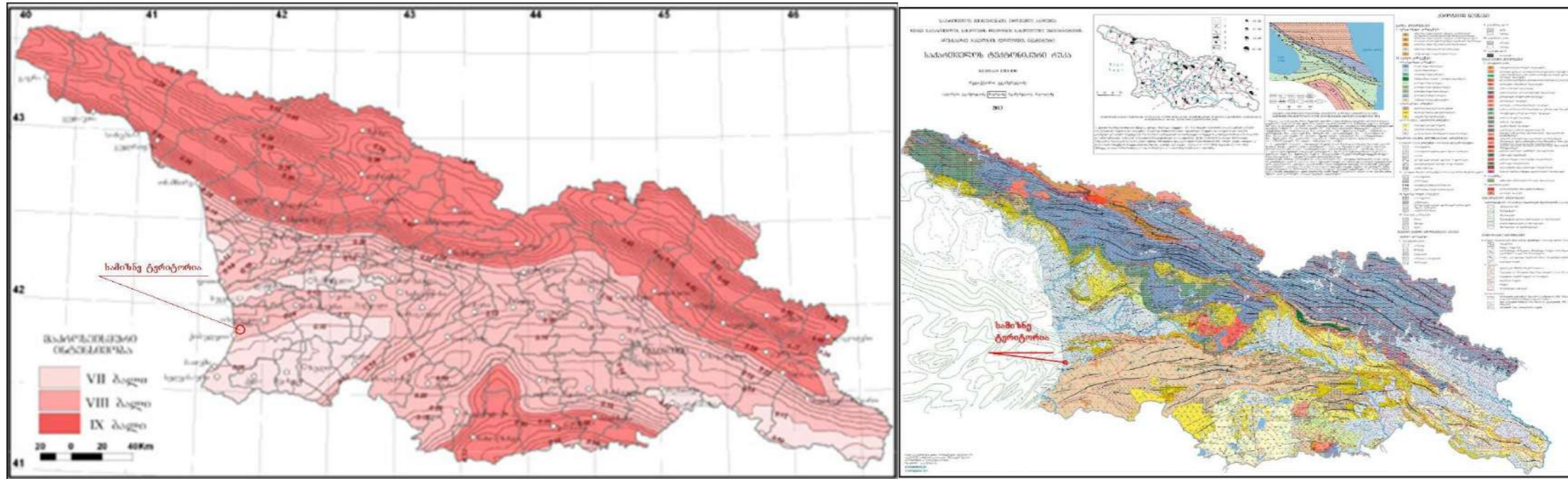
სამშენებლო-კლიმატური დარაიონება

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



სეისმოლოგია

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს 8 ბალიან ზონაში (ტექნიკური რეგლამენტი - „სეისმომედეგი მშენებლობა“, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილება).
სეისმიური საშიშროების რუკა - მაქსიმალურ ჰორიზონტალურ აჩქარებასა და ბალებში

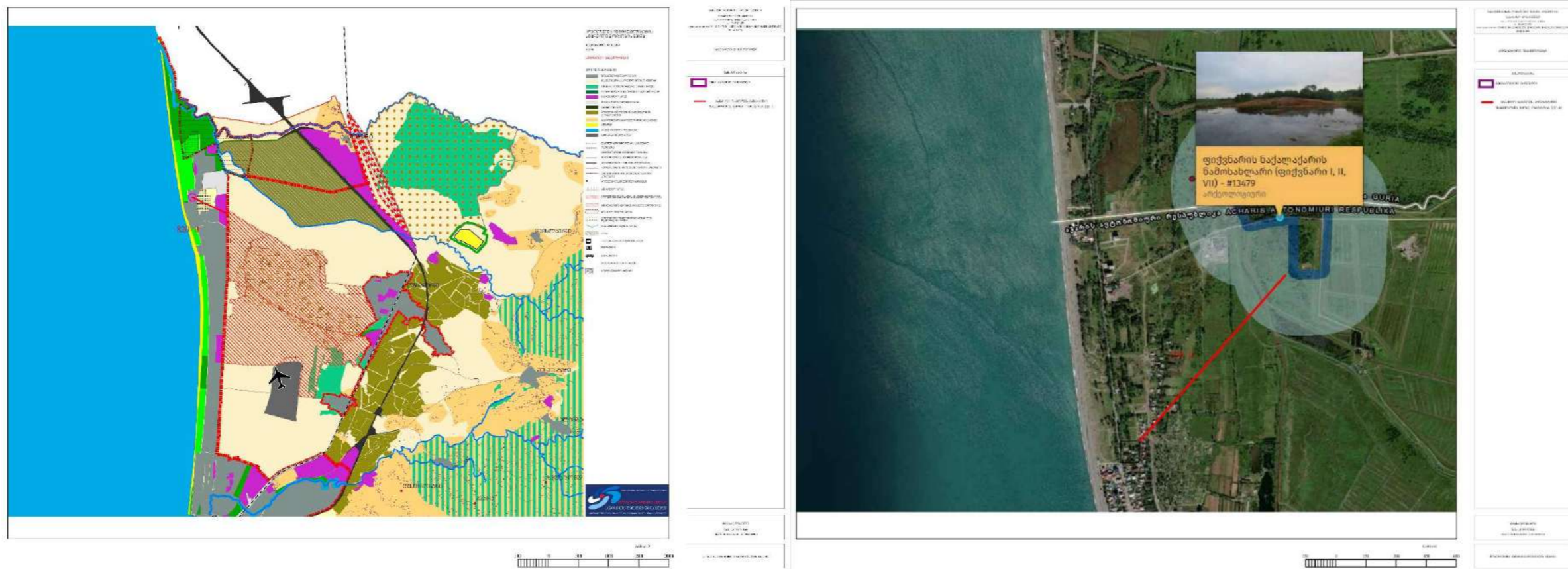


სეისმური საშიშროების რუკის დანართის ამონარიდი

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

ბუნებრივი და კულტურული ფასეულობები

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



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. უახლოესი დაცული ტერიტორია ქობულეთის დაცული ტერიტორიაა, რომლებიც საპროექტო ტერიტორიიდან 820 მ-ით არის დაშორებული. მანძილის გათვალისწინებით პროექტის განხორციელება დაცულ ტერიტორიებზე უარყოფით ზემოქმედებას ვერ იქონიებს.

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

პროექტის განხორციელებისას 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. გდგ ითვალისწინებს ტერიტორიის გამწვანებას, გდგ-თი დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად.

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

საპროექტო ტერიტორიასთან უახლოესი ზედაპირული წყლის ობიექტი შავი ზღვაა (180მ.). წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასებით გრუნტის წყლების გამოვლენა მოსალოდნელია 5.0-5.5მ 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.

დასკვნა: დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებით გამოწვეული ნეგატიური ზემოქმედება ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე რისკებთან დაკავშირებული არ იქნება და სწორი გარემოსდაცვითი მართვის პირობებში, სათანადო შემარბილებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით, განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელება გარემოზე, ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე, სოციალურ და ბუნებრივ გარემოზე უარყოფით ზემოქმედებას არ იქონიებს. გეგმარებითი ერთეულის ეკოლოგიური მდგომარეობა ფართოდ ასახულია საბაზისო მონაცემებში და ეკოლოგიური მდგომარეობის კვლევაში (იხ. დანართი).

დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა

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

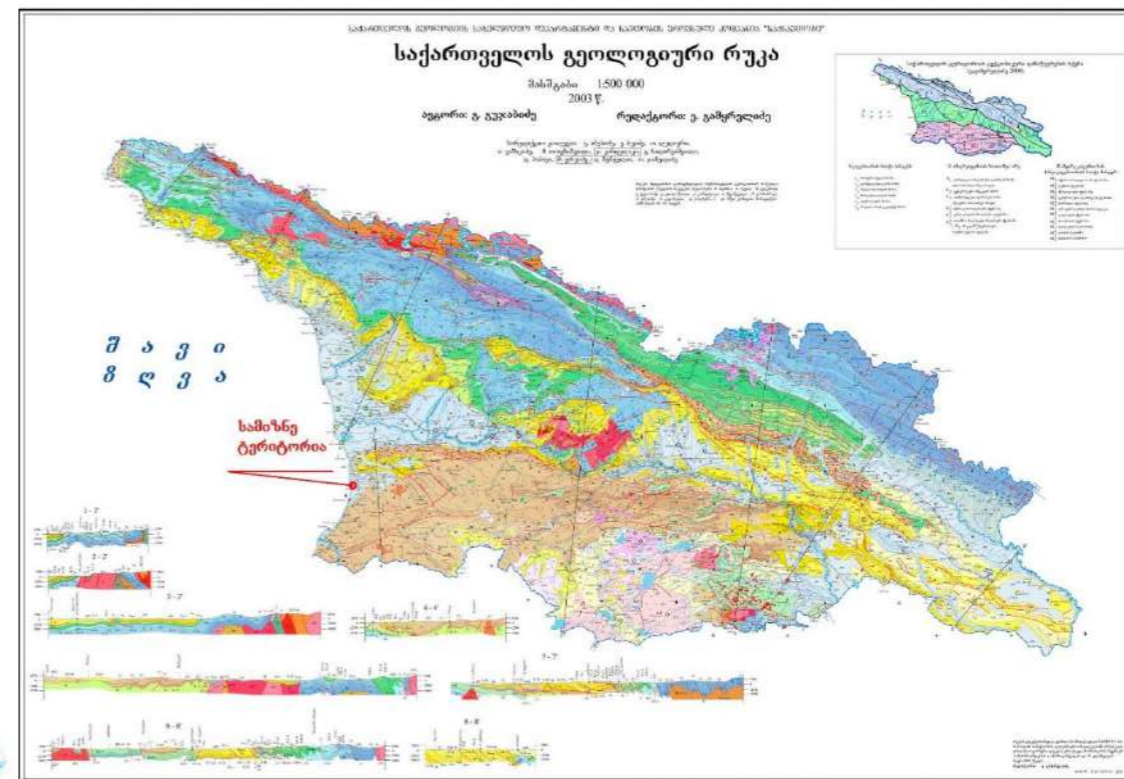
გეომორფოლოგია

გეომორფოლოგიურად საკვლევი უბნის რელიეფი წარმოადგენს აკუმულაციური ტიპის რელიეფს, რომელიც შექმნილია ზღვის ტრანსგრესია-რეგრესიის მოქმედების შედეგად. გეოლოგიურად საკვლევი ტერიტორია აგებულია მეოთხეული ასაკის, ზღვიური გენეზისის ქვიშოვანი და ხრეშოვანი გრუნტებით.

უბნის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას ღებულობენ შემდეგი სახის გრუნტები: ნაყარი გრუნტი – ქვიშნარის, თიხნარისა და კენჭების ნარევი, გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე; ქვიშა, საშუალომარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიმკვრივის, ხრეშის შემავსებლით 25%-მდე (ქვიშა ხრეშიანი), გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე. გრუნტი ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით; ხრეში, კენჭების ჩანართებით 10%-მდე, სხვადასხვამარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 30%-მდე, გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე, გრუნტი ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით; ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიმკვრივის, მუქი ნაცრისფერი, ზოგჯერ 3 სმ-მდე სისქის თიხისა და მტვეროვანი ქვიშის თხელი შუაშრებით, გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე, გრუნტი ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით.

გრუნტის წყალი გამოვლინდა ჭაბურღილებში 5.0-5.30 მ-ის სიღრმეზე მიწის ზედაპირიდან, ხრეშის ფენაში. გრუნტის წყლები არააგრესიულია ნებისმიერი მარკის ბეტონის მიმართ. სუსტად აგრესიულია არმატურის მიმართ მისი წყალში ეპიზოდურად ყოფნის დროს. საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, გამოკვლეული უბანი, სწ და წ 1.02.07-87 მე-10 დანართის (სავალდებულო) თანახმად მიეკუთვნება I კატეგორიას (მარტივი).

ტერიტორია მდგრადია და არ შედის სტიქიური გეოლოგიური პროცესების საშიშროების ზონაში. საინჟინრო-გეოლოგიური ანგარიში მოცემულია დანართებში.



3. ეფექტიანობის შეფასება

პროექტის განხორციელება ხელს უწყობს მიწის ნაკვეთების და ურბანული სივრცის განვითარებას, არაესთეტიკური ამორტიზირებული შენობა-ნაგებობების თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობით ჩანაცვლებას, საცხოვრებელი ფონდის გაზრდას, მოქალაქეთა ღირსეული საცხოვრებელი გარემოს შექმნას და სოციალური პირობების გაუმჯობესებას, სუსტი ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბებას, ეკონომიკის დარგების, მათ შორის სამშენებლო სექტორის განვითარებას.

საკადასტრო ერთეულზე მრავალბინიანი მრავალსართულიანი სახლის განთავსებით განახლდება კაპიტალური ფონდი. ჩამოყალიბდება თანამედროვე სტანდარტების შემცველი მდგრადი გეგმარებითი ერთეული, რაც ურბანული თვალსაზრისით გამართლებული და მიზანშეწონილია. გეგმარებით ერთეულზე პროექტის განხორციელებით იქმნება დასაქმების ადგილები, როგორც უშუალოდ ობიექტის მშენებლობის დროს ასევე ექსპლუატაციის პერიოდში, აგრეთვე მისი მომსახურების სერვისებში, შესაბამისად თავის წვლილს შეიტანს ეკონომიკის განვითარებაში და ზრდაში. განვითარების შედეგად გათვალისწინებული იქნება ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნები, მათ შორის გამწვანების ადგილები, ავტოსადგომები და სხვა აუცილებელი ინფრასტრუქტურა. მიწის ნაკვეთი მოშენდება თანამედროვე სტანდარტების მქონე შენობით, რომელშიც ასევე განთავსებული იქნება საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართები, შესაბამისად განვითარებს ვიზიტორთა და მაცხოვრებლების მოთხოვნილებებზე ორიენტირებულ ობიექტებს, მათ შორის მომსახურების, რაც დადებით გავლენას მოახდენს სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე.

SWOT ანალიზი:

ძლიერი მხარეები	ზღვის სანაპიროსთან და გამწვანებულ ტერიტორიებთან სიახლოვე, ქალაქის მთავარ ქუჩაზე გასასვლელი და ტრანსპორტზე ხელმისაწვდომობა, ასათვისებელი თავისუფალი მიწის რესურსი.
სუსტი მხარეები	ტერიტორიებზე ქალაქის ამ ნაწილისათვის შეუსაბამო ობიექტების არსებობა და არასაკმარისი სოციალური ინფრასტრუქტურა
შესაძლებლობები	ტერიტორიის და ურბანული სივრცის მდგრადი განვითარება, მიწის ნაკვეთების ათვისების ხარჯზე თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობების განთავსება, საცხოვრებელი ფონდის გაზრდა.
საფრთხეები	არ ფიქსირდება.

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

4. ეტაპები და რიგითობა

პროექტის განხორციელება შემდეგი ეტაპებით და რიგითობით:

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

მეორე ეტაპი: ტერიტორიის მომზადება მშენებლობისათვის;

მესამე ეტაპი: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა;

მეოთხე ეტაპი: საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწყობა;

მეხუთე ეტაპი: შიდა საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობა;

მექვსე ეტაპი: ტერიტორიის გამწვანება;

მეშვიდე ეტაპი: ტერიტორიის კეთილმოწყობა.

განაშენიანების დეტალური გეგმით გათვალისწინებული ღონისძიებები განხორციელდება არა უგვიანეს 2030 წლის 31 დეკემბრისა.

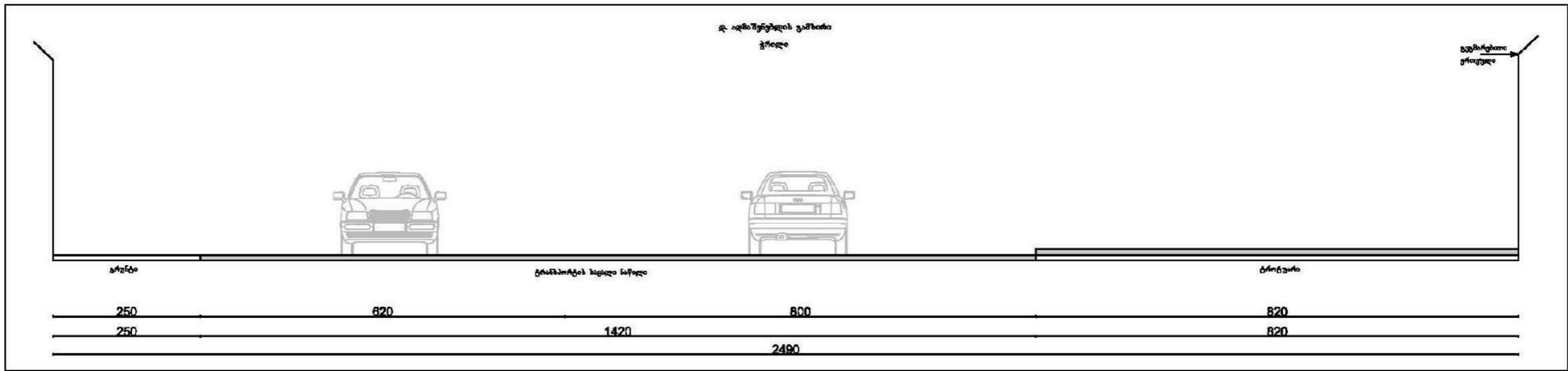
5. ინფრასტრუქტურა:

სოციალური ინფრასტრუქტურა

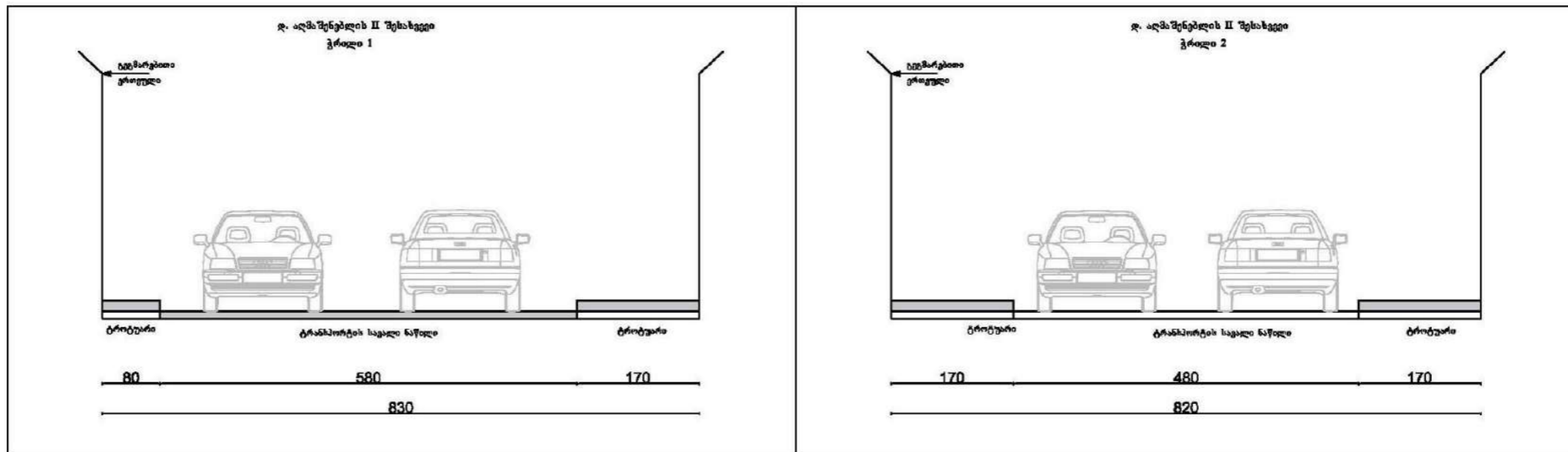
სოციალური ინფრასტრუქტურა, მათ შორის ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების, რელიგიური და/ან საკულტო ობიექტები გეგმარებით ერთეულზე არ არის განთავსებული, ასევე არ არის განთავსებული 300 მეტრიან რადიუსში.

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა და ზეგავლენა საგზაო მოძრაობაზე

გეგმარებითი ერთეულს დასავლეთიდან ესაზღვრება დ. აღმაშენებლის გამზირი, სამხრეთიდან და აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება დ. აღმაშენებლის II შესახვევი. დავით აღმაშენებლის გამზირი წარმოადგენს საერთაშორისო მნიშვნელობის გზას (E-70), იგი გათვალისწინებულია ორმხრივი მოძრაობისათვის, მისი სავალი ნაწილის სიგანე ჩრდილოეთის მიმართულებით შეადგენს 8 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მიმართულებით 6,2 მეტრს. სავალი ნაწილი ასფალტირებულია, აღჭურვილია საგზაო ნიშნებითა და მონიშვნის ხაზებით. გეგმარებითი ერთეულის მოპირდაპირე მხარეს ტროტუარი არ არის მოწყობილი. საკვლევი ობიექტის გასწვრივ არსებული საფეხმავლო ტროტუარი მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით, მისი სიგანე შეადგენს 8,2 მეტრს.



სამხრეთის მხრიდან მოსაზღვრე დ. აღმაშენებლის II შესახვევი წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, მისი სავალი ნაწილის სიგანეა 5,80 მეტრი, შესაძლებელია ავტომობილების ორმხრივი მოძრაობა, სავალი ნაწილი მოკირწყლულია ქვანაპირით. გზის გასწვრივ, საკვლევო ობიექტის მიმდებარედ, კეთილმოწყობილია საფეხმავლო ტროტუარი, მისი სიგანე შეადგენს 0,80 მეტრს, ხოლო მოპირდაპირე მხარეს 1,70 მეტრს, ტროტუარები მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით. აღმოსავლეთის მხრიდან შესახვევი წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, მისი სავალი ნაწილის სიგანეა 4,8 მეტრი, დაშვებულია მსუბუქი ავტომანქანების მოძრაობა, გზა მოკირწყლულია ქვანაპირით. გზის გასწვრივ კეთილმოწყობილია საფეხმავლო ტროტუარები, თითოეულის სიგანეა 1,70 მეტრი. ტროტუარები მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით.



შიდა სატრანსპორტო ქსელი: საპროექტო ობიექტის სატრანსპორტო სქემის მიხედვით, ობიექტის ეზოში გათვალისწინებულია ორი გამჭოლი გზის მოწყობა, რომლებიც დ. აღმაშენებლის გამზირს დააკავშირებს ობიექტიდან აღმოსავლეთის მხარეს არსებულ დ. აღმაშენებლის II შესახვევთან, საიდანაც ასევე გათვალისწინებულია ავტომობილების შესასვლელის მოწყობა სპეციალური პანდუსით მიწისქვეშა ავტოსადგომზე განსათავსებლად. მოძრაობის წარმოდგენილი სქემა ხელსაყრელია საჭიროების შემთხვევაში სასწრაფო სამედიცინო და სახანძრო სამაშველო ბრიგადების შეუფერხებელი გადაადგილებისათვის. აღნიშნული შიგა სატრანსპორტო სქემის მოწყობის პირობებში არ შეიცვლება ობიექტის მიმდებარედ არსებული საგზაო სატრანსპორტო სქემა. ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნება ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით ტრანსპორტისა და ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის.

ავტოსადგომებით უზრუნველყოფა: საქართველოში ავტომანქანების რაოდენობის მატების ტენდენციის შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პირობებში, აუცილებელია მოზინადრე ავტომფლობელთათვის გათვალისწინებული იქნეს საპარკინგე სივრცის მოწყობა, რადგან წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლოა გრძელვადიან პერსპექტივაში, ავტომანქანების სიმრავლემ ობიექტის მიმდებარე ქუჩებზე გამოიწვიოს ავტომანქანების ნაკადების მოძრაობის შეფერხება.

აქედან გამომდინარე აუცილებლობას წარმოადგენს საპროექტო ობიექტს გააჩნდეს ინდივიდუალური მიწისქვეშა და/ან მიწისზედა ავტოპარკინგი. პროექტით გათვალისწინებულია 35 მიწისზედა ერთეული საპარკინგე ადგილის მოწყობა, ხოლო მიწისქვეშა დახურულ სივრცეში 122 ავტოსადგომის მოწყობა, სულ მოეწყობა 157 ავტოსადგომი.

სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები: დავით აღმაშენებლის გამზირი წარმოადგენს საერთაშორისო მნიშვნელობის გზას (E-70), იგი გათვალისწინებულია ორმხრივი მოძრაობისათვის. ზაფხულის საკურორტო სეზონის პირობებში გამზირზე განსაკუთრებით მატულობს საავტომობილო ნაკადების მოძრაობა, საშუალოდ საათში გადაადგილდება 2000-2500 ერთეული ავტოსატრანსპორტო საშუალება, ასევე ობიექტის გასწვრივ არსებულ საფეხმავლო ტროტუარზე ინტენსიურად გადაადგილდება როგორც ადგილობრივი მაცხოვრებლები, ასევე დამსვენებლები და ვიზიტორები. ობიექტის ეზოში განთავსებულ ავტოსადგომზე და მიწისქვეშა საპარკინგე სივრცეში შესასვლელად ავტომობილი გადაკვეთს ზემოთაღნიშნულ საფეხმავლო ტროტუარებს, 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. ტროტუარზე ასასვლელი საჭიროა ჩაიჭრას ორ ლოკაციაზე 4,5 და 3,5 მეტრის სიგრძეზე სავალი ნაწილის გასწვრივ და მოხდეს მისი ადაპტირება ავტომობილების უსაფრთხო მანევრის შესრულების მიზნით. სამხრეთიდან და აღმოსავლეთიდან საკვლევ ობიექტს ესაზღვრება დ. აღმაშენებლის II შესახვევი, რომელიც წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, შესაძლებელია ავტომობილების ორმხრივი მოძრაობა, დაშვებულია მსუბუქი ავტომანქანების მოძრაობა, სავალი ნაწილი მოკირწყლულია ქვაფენილით, ტროტუარები მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით. ჩრდილოეთის მხრიდან გარე ავტოსადგომის გასწვრივ მოსაწყობი გამჭოლი გზის სიგანე იქნება 4,6 მეტრი.

ზემოაღნიშნული ქუჩების ერთობლიობით საკვლევ ობიექტი მყარად არის დაკავშირებული საერთო სატრანსპორტო ქსელთან.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები: საკვლევ ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება განთავსებულია დ. აღმაშენებლის გამზირზე, ობიექტის მიმდებარედ, მაგისტრალის ორივე მხარეს. დამონტაჟებულია მგზავრებისათვის კეთილმოწყობილი მოსაცდელეები. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი ასრულებს რეგულარულ რეისებს ქ. ქობულეთის რკინიგზის სადგურიდან ზ. ჟვანიას ხიდამდე, საკვლევ ობიექტის გავლით. ინტერვალი შეადგენს 30 წთ–ს. ასევე რუსთაველის ქუჩაზე მოძრაობს საზოგადოებრივი ტრანსპორტი, რომლის მარშრუტია „ქალაქის სასაფლაო – რკინიგზის სადგური“. ობიექტის მიმდებარედ მოწყობილია მგზავრთა მოსაცდელეები და მანძილი შეადგენს 30 და 36 მეტრს. მოძრაობის ინტერვალია 30 წთ. ქ. ქობულეთის რკინიგზის სადგური და ავტოსადგური განთავსებულია ერთ ლოკაციაზე და საკვლევ ობიექტიდან მანძილი შეადგენს 8,4 კმ–ს, ავტომობილით მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 12 წთ–ს, ხოლო ქვეითად მოსიარულეთათვის – 1სთ და 43 წთ–ს. საკვლევ ობიექტის ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ავტოგასამართი სადგური მდებარეობს ქ. ქობულეთში, რუსთაველის ქუჩაზე და მანძილი საკვლევ ობიექტიდან შეადგენს 6,1 კმ-ს, მის დასაფარად ავტომობილს დაჭირდება 9 წთ. ასევე აღმაშენებლის გამზირზე განთავსებულია გაზგასამართი სადგური, მანძილი შეადგენს 0,9 კმ-ს, მის დასაფარად საჭიროა 1 წთ.

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

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის განხორციელება, ვერ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

გეგმარებითი ერთეული უზრუნველყოფილია ტექნიკური/საინჟინრო-კომუნალური ინფრასტრუქტურით, რომელთა სიმძლავრეები მოცემულია საბაზისო მონაცემებში. საპროექტო ობიექტის გათვალისწინებით გეგმარებით ერთეულზე განთავსებული იქნება 420 ბინა/ერთეული და ორი საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი. მომხმარებელთა მაქსიმალური საერთო რაოდენობის და სიმძლავრეების მოხმარების პიკური რაოდენობის გათვალისწინებით, ობიექტის გაზიფიცირებასთან, ენერგომომარაგებასთან და წყალმომარაგება/წყალარინებასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია წარმოდგენილია ქვემოთ.



№50073818

შპს „ჰოლდინგ“-ს დირექტორს
ბ-ნ ამირან ზალაძეს
ხელვაჩაურის რ-ნი, სოფ. ქვედა სალიზაური
ტელ: 574740074

ბატონო ამირან,

თქვენი 2025 წლის 7 მაისის #80169721 მომართვის პასუხად, რომელიც ეხებოდა ქ.ქობულეთი, აღმაშენებლის #836ა-ში (საკ.კოდი #20.42.12.355) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას და შემდგომში ელექტრომომარაგების საკითხებს გაცნობებთ, რომ აღნიშნული ტერიტორია კომპანიის გამანაწილებელი ქსელიდან დაშორებულია 600 მეტრზე ნაკლები მანძილით და მასზე ვრცელდება „საქართველოს ენერჯეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის“ მიერ 2021 წელს მიღებული #19 დადგენილებით დამტკიცებული „გამანაწილებელი ქსელის წესების“ მე-17 და მე-18 მუხლებით გათვალისწინებული „ახალი ობიექტის გამანაწილებელ ქსელთან მიერთების შესახებ“ წესები და პირობები.

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

პატივისცემით,

დავით ხარშილაძე,
განვითარების მენეჯერი

Digitally signed
by David
Kharshiladze
Date: 2025.05.13
14:19:21

შემსრ. დავით გელდიაშვილი
ტელ: 577350590

სს. ენერგო-პრო ჯორჯია
ზ. ანჯაფარიძის ქ. 24, თბილისი, 0185
საქართველო ID: 205169066
ტელ: +9950322471707
info@energo-pro.ge
www.energo-pro.ge



O-SGG-CSH-LT-2025-5-14/054560897



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

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

შპს „ჰოლდინგ“-ს (ს/ნ 448413066)

დირექტორს ბატონ ამირან ზალაძეს

№ O-SGG-CSH-LT-2025-5-14/05
14.05.2025

ბატონო ამირან,

თქვენი მიმდინარე წლის 07 მაისის # I-SGG-KB-ST-2025-5-7/08 მომართვის პასუხად, გაცნობებთ, რომ ქ.ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი #836 ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 20.42.12.355) მიმდებარედ განთავსებულია შპს „სოკარ ჯორჯია გაზი“-ს საკუთრებაში არსებული დ-63 მმ-იანი საშუალო წნევის მიწისქვეშა პოლიეთილენის გაზსადენი, საიდანაც დღის მდგომარეობით ტექნიკური თვალსაზრისით სრულად არის შესაძლებელი, თქვენს მიერ მოთხოვნილ მისამართზე/ებზე სამომავლად დაგეგმილი მრავალბინიანი/მრავალფუნქციური საცხოვრებელი კომპლექსის ბუნებრივი გაზით მომარაგება.

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

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

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

გ) მიერთების საფასურის სრულად გადახდის დამადასტურებელი საბუთი.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტირებისას გასათვალისწინებელია, რომ აღრიცხვის კვანძების განთავსების ადგილი შერჩეული იყოს საქართველოში მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტების და საერთაშორისო სტანდარტის - სსო (ISO) 17484-2 შესაბამისად. მრიცხველების მოსაწყობად უნდა გამოიყოს სპეციალური ნიშა (ყველა ან რამოდენიმე სართულზე) რომელსაც ფასადის მხარეს ექნება ვენტილირებული მოპირკეთება (პერგოლა, ცხური, გისოსი) ან/და მრიცხველები განთავსდეს პირველ სართულზე, ღია სივრცეში. ერთ ნიშაში ერთდროულად უნდა განთავსდეს არაუმეტეს 15 მრიცხველისა. გაზსადენი (დგარი) გატარებული უნდა იყოს ღია სივრცეში.

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

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

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

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ასევე თქვენს მიერ განცხადებაში მოყვანილი გარემოებების შეფასებისა და შესწავლის შედეგად, სამომავლოდ დაგეგმილი მშენებლობის სირთულისა და სიმაღლის გათვალისწინებით და ასევე იმის გათვალისწინებით, რომ „განაწილების ლიცენზიანტი“ აუცილებელ პირობად

განსაზღვრულია ბუნებრივი გაზით უსაფრთხო, უწყვეტი და საიმედო მომარაგება ტექნიკური რეგლამენტისა და უსაფრთხოების ნორმების უპირობო დაცვით, მომხმარებელთა მაღალი უსაფრთხოებისთვის, გეგმავთ რეკომენდაცია, რომ მოთხოვნილ მისამართზე გაზიფიცირება დაგეგმეთ ინდივიდუალურად არა ორი ან ორზე მეტი ბუნებრივი გაზის გამანაწილებელ ქსელზე ახალი მომხმარებლის მიერთებით, არამედ ბუნებრივი გაზის გამანაწილებელ ქსელზე ერთი ახალი მომხმარებლის მიერთებით (შესაბამისი სიმძლავრით) რომლის საფუძველზედაც, თქვენს მიერ უზრუნველყოფილი იქნება თქვენს საკუთრებაში არსებული ერთიანი ცენტრალური გათბობის სისტემის (საქვების) ბუნებრივი გაზით მომარაგება, რომელიც თავის მხრივ, შესაბამისი ტექნიკური ნორმების გათვალისწინებით უზრუნველყოფს ინდივიდუალურად რეგისტრირებულ მესაკუთრეთა მფლობელობაში არსებული უძრავი ქონებისთვის გათბობისა და ცხელი წყლის მიწოდებას.

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

დამატებითი ინფორმაციის მისაღებად გთხოვთ მოგვმართოთ შემდეგ მისამართზე: ქ.ბათუმი, ბაქოს ქუჩა №14.

პატივისცემით,
აჭარის რეგიონალური ოფისის
დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელი
ვ.ბერიშვილი

შემსრულებელი:
[Redacted]

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



GEORGIA, A.R. OF Adjara
Municipality of Kobuleti
"Kobuleti Water" L.T.D.



წერილის ნომერი: 35-11425128176
თარიღი: 08/05/2025

ადრესატი: შ.პ.ს. „პოლდინგ“
მისამართი: ზღვაჯაური, სოფ. ქვედა სალიბაური მე-6 ქმს 1 - ნიში N4

შ.პ.ს. „პოლდინგ“ - ის დირექტორს
ბატონ ამირან ბალაძეს

ბატონო ამირან,

თქვენი განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ მომავალში თქვენს მიერ მითითებულ მისამართზე, ქობულეთში, აღმაშენებლის გამზ N836ა - ში (ს/კ 20.42.12.355) მდებარე ობიექტი, შესაძლებელია დაერთდეს, როგორც წყალმომარაგების ასევე წყალარინების სისტემაზე, ვინაიდან ქალაქის წყალმომარაგების ქსელში გაგვანია 4 ბარი დაწნევა, შესაძლებელია წყალმომარაგების განხორციელება, მხოლოდ შენობის მეცხრე სართულამდე, აღნიშნულიდან გამომდინარე, აუცილებელი იქნება დამატებითი წყლის რეზერვუარის და წნევის ამწევი ტუმბოს მოწყობა.

პატივისცემით

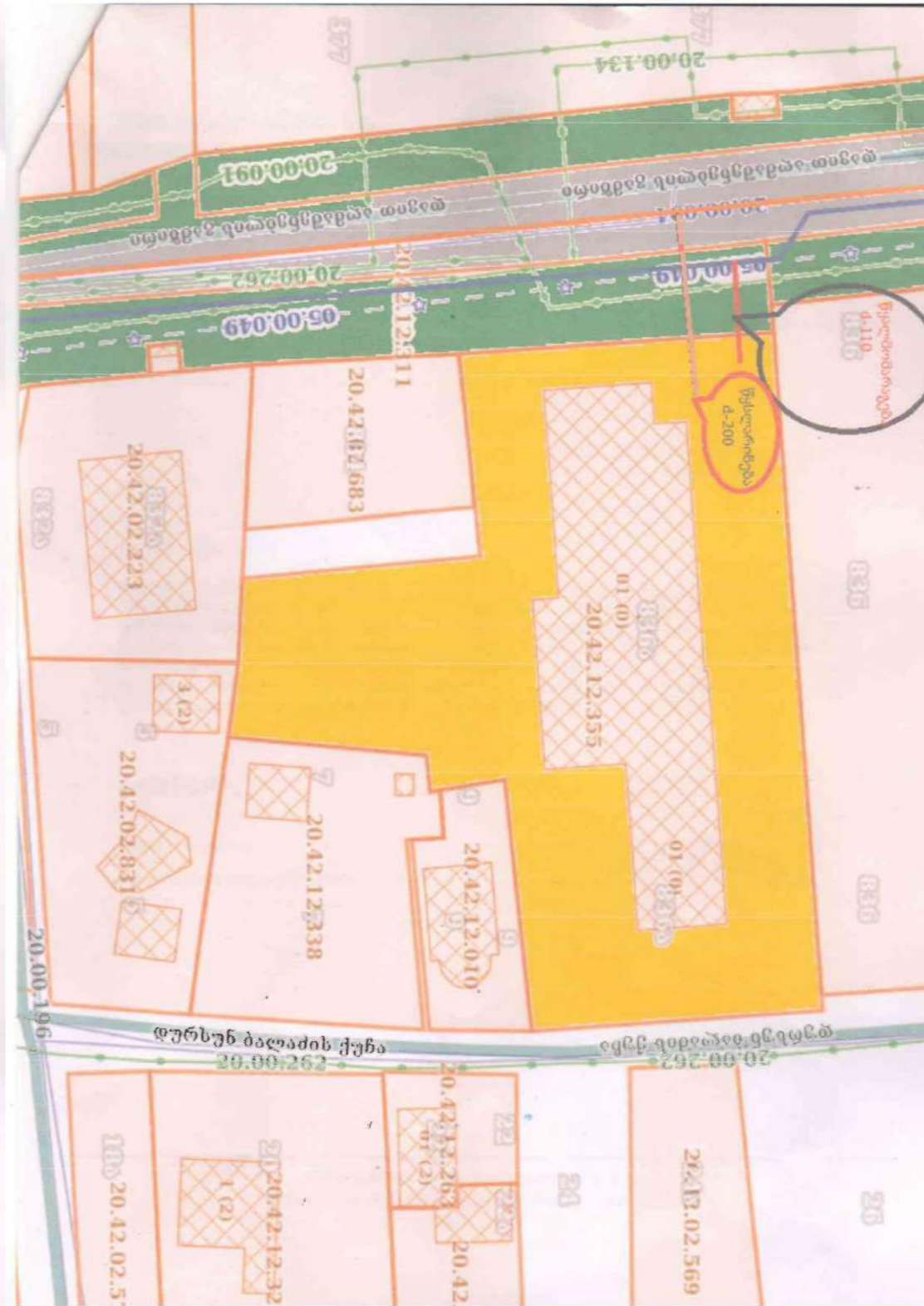
სულხან გორგულაძე

შპს ქობულეთის წყალი-დირექტორი

გამოყენებულია კვალიფიკური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული მტკიცება



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



განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის წყალმომარაგებისა და წყალარინების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზი ქალაქ ქობულეთში დავით აღმაშენებლის გამზირი N836-ში არსებულ მიწის ნაკვეთისათვის (ს.კ 20.42.12.355)

ქ. ქობულეთში დავით აღმაშენებლის გამზირი N836-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ 20.42.12.355) დაგეგმილია 20 სართულიანი 413 ბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

საპროექტო ტერიტორიის მომავალი წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემის უზრუნველსაყოფად, შესწავლილი იქნა საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული წყალმომარაგების გამანაწილებელი ქსელისა და წყალარინების ქსელის არსებული მდგომარეობა და ასევე საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ნაგებობების შესაძლო მოცულობების ხარჯები:

საპროექტო ტერიტორიაზე განსაზღვრული საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა ნაგებობა დაკომპლექტებულია სტანდარტული საცხოვრებელი ბინებით, სადაც 1 შენობა ნაგებობის საცხოვრებელი სახლის ბინების საერთო რაოდენობაა 413 ერთეული: 20 სართული = 413 ბინა, მოცულობების დაანგარიშებისათვის გამოყენებულია სააბაზანოს 3 სველი წერტილი; სამზარეულოს 3 სველი წერტილი;

საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა-ნაგებობა		
#	სართულიანობა	ბინების რაოდენობა
1.	20 სართულიანი	413 საცხოვრებელი ბინა
სულ საცხოვრებელი შენობა ნაგებობა:		1 ერთეული
სულ სართულიანობა:		20 სართული
სულ საცხოვრებელი ბინების რაოდენობა:		413 ერთეული

საცხოვრებელი ბინები:

ა - საპირფარეშო
ბ - სამზარეულო

#	დასახელება	ხარჯი / ნორმა სულზე ლტ/დ	საშუალოდ ლტ/დ
ა	1. ხელსაბანი	40 ლტ.	300 ლტ.
	2. საშხავე	85 ლტ.	450 ლტ.
	3. უნიტაზი	50 ლტ.	400 ლტ.
ბ	4. ხელსაბანი	40 ლტ.	300 ლტ.
	5. ქურქლის სარეცხი ონკანი	60 ლტ.	450 ლტ.
	6. ტანსაცმლის სარეცხი მანქანა	45 ლტ.	200 ლტ.
გ	7. სახანძრო უსაფრთხოება	1500 ლტ.	1500 ლტ.

დეტალური აღწერა					
საშუალო წყლის ხარჯი ერთ საცხოვრებელ ბინაზე მიღებულია		(300+450+400+300+450+200)=1800 ლტ.დღ/დ			
1800 ლტ.დღ/დ * 413 + 1500 = 561300 ლტ.დღ/დ					
#	დასახელება	ლტ.დღ/დ	კმ/დღ/დ	დიამეტრი	
				წყალი	წყალარინება
1.	საცხოვრებელი სახლი	744900	744	100 მმ	200 მმ

წყლის საანგარიშო ხარჯების გამოსათვლელად საჭირო ნორმატივები აღებულია სამშენებლო ნორმებისა და წესების (სნ და წ. 2.04.02-84) მიხედვით. წყლის ხარჯები იანგარიშება შემდეგი ფორმულებით.

საშუალო დღე-ღამური ხარჯი

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

სადაც: N-არის მოსახლეობის რაოდენობა 2980 კაცი;

n-წყლისნორმა ერთსულ მოსახლეზე 250 ლიტრი/დღე;

$$Q_{დღ.საშ} = \frac{2980 \cdot 250}{1000} = 745 \text{ მ}^3/\text{დღ.} \quad 31.04 \text{ მ}^3/\text{სთ.} = 8.6 \text{ ლ/წმ}$$

მაქსიმალური დღე-ღამური ხარჯი, რომელიც მოსახლეობისათვისაა საჭირო

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

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

$$Q_{მაქ.დღ.}^{მოს} = 1,2 \times 745 \text{ მ}^3/\text{დღ.} = 894 \text{ მ}^3/\text{დღ.}$$

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

$$Q_{მაქ.დღ.} = 1,3 Q_{მაქ.დღ.}^{მოს} = 1,3 \times 745 \text{ მ}^3/\text{დღ.} = 968.5 \text{ მ}^3/\text{დღ.}$$

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

$$K_{მაქ.სთ.} = \alpha \cdot \beta \cdot \gamma$$

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

$$K_{მაქ.სთ.} = \text{მაქ} \times \text{მაქ}$$

ამაქ - კოეფიციენტი, რომელიც შენობის კეთილმოწყობის ხარისხსა და კოეფიციენტი, რომელიც შენობის კეთილმოწყობის ხარისხსა და ადგილობრივ პირობებს ითვალისწინებს და მიიღება $\alpha_{მაქ}=1,2 \div 1,4$, ვიდრე $\alpha_{მაქ}=1,3$;

ბმაქ - კოეფიციენტი, რომელიც ცხრილი 2-დან აღებული მოსახლეობის რაოდენობის მიხედვით, ჩვენ შემთხვევაში $\beta_{მაქ}=1,4$, მაშინ

კმაქ. სთ=1,3×1,4=1,82, ხოლო

ღმაქ.წმ=1,82×3,255=5.92 ლ/წმ

ღსამ.წმ. ხარჯზე იანგარიშება საპროექტო წნევანი წყალსადენი რეზერვუარამდე, ხოლო ღმაქ.წმ.ხარჯზე - წყალსადენის ქსელი რეზერვუარის შემდეგ. ამასთანავე წყალსადენი ქსელი მოწმდება ღმაქ.წმბლუსიღსახ. ხარჯზე.

ნ - ერთდროულად მოსალოდნელ ხანძართა რაოდენობაა. იგი აღებულია ცხრილი მოსახლეობის რაოდენობის მიხედვით. ჩვენ შემთხვევაში $n=1$.

ღსახ. - ერთი ხანძრის ჩასაქრობად საჭირო წყლის ხარჯია. იმავე ცხრილიდან მიიღება მოსახლეობის რაოდენობისა და განაშენიანების სართულიანობის მიხედვით და ჩვენ შემთხვევაში ტოლია $\delta_{სახ.} = 10$ ლ/წმ.

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

$$\text{ღმაქ.წმ.} + \text{ღსახ.} = 15.92 \text{ ლ/წმ.}$$

ხოლო საპროექტო კორპუსის მოთხოვნა სართულებისა და ბინების გაანგარიშებით წყალმომარაგების მოცულობა განისაზღვრება 8,6 – 11,2 ლ/წმ-მდე ანუ 745-968 მ³/დ.დ

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

ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორია ფართოდ/მასიურად გაშლილია და საპროექტო შენობა-ნაგებობა განაწილებულია შესაბამისი განაშენიანების მიხედვით, მიზანშეწონილი იქნება დასაგეგმარებელ ტერიტორიაზე მოხდეს საპროექტო საცხოვრებელი სახლის პირველ სართულზე ტექნიკური სართული მოწყობა, სადაც განთავსებული იქნება ჰიდრაულიკური ტუმბოები, რომლებიც 20 სართულზე შესაბამისი მოთხოვნის მიხედვით, ავტომატურად დატვირთვების გაანგარიშებით, საჭიროების შემთხვევაში წყლის წნევის ცვალებადობის ან არასაკმარისად მიწოდების შემთხვევაში, სტაბილურად უზრუნველყოფს ყოველ სართულზე წყლის მიწოდებას.

ყოველივე ზემოხსენებულიდან გამომდინარე, საპროექტო შენობა ნაგებობების წყლის მაქსიმალური მოთხოვნა არის 968მ³/დდ/დ, რომელსაც ესაჭიროება 100მმ-იანი წყალმომარაგების მილით დაერთება და წყალმომარაგების უზრუნველყოფა, რაც უზრუნველყოფს 968 მ³/დდ/დ -მდე წყალმომარაგების გამტარიანობას.

წყალარინების ქსელის დაერთება აღნიშნული დატვირთვებით რეკომენდირებულია დ200მმ-იანი წყალარინების მილით ცენტრალურ ქსელზე დაერთებით, რომელიც უზრუნველყოფს 1000კმ/დდ/დ სითხის გამტარიანობას, მაგრამ წყალარინების შემთხვევაში, როგორც წყალმომარაგების ნაწილში აუცილებელი იქნება შიდა წყალარინების ქსელის მოწყობა, შესაბამისი შემკრები წყალარინების ქებით, რომლებსაც დახურული თუჯის სახურავები ექნება.

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

სანიაღვრე - ჩამდინარე წყლების ჩართვა შესაძლებელი იქნება, საპროექტო ობიექტის მიმდებარედ არსებულ სანიაღვრე არხში, რომლებზეც შესაძლებელი იქნება საპროექტო ტერიტორიის წვიმის და ჩამდინარე წყლის ჩაშვება.

სპეციალისტი წყალმომარაგებისა და წყალარინების

ჰიდროკალკულაციის საკითხებში:

ს. ჭყონია

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

ქალაქ ქობულეთში დ. აღმაშენებლის გამზირი №836ა-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ 20.42.12.355) უნდა ამენდეს 413 ბინიანი 20 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი 2 ერთეული კომერციული ფართით.

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

საპროექტო საცხოვრებელი სახლი დაკომლექტებულია საცხოვრებელი ბინებით. აქედან გამომდინარე ელექტრო ენერჯის მოთხოვნილი სიმძლავრის დაანგარიშებისათვის გამოყენებულია ბინების რაოდენობა (ბინების რაოდენობიდან გამომდინარე დადგენილება №20 მიხედვით ირჩევა სიმძლავრის დასაანგარიშებელი კოეფიციენტი ერთი ბინისთვის).

საცხოვრებელი ბინების დასაანგარიშებელი კოეფიციენტი 250 ბინამდე და მეტ შემთხვევაში განისაზღვრება 0,251 კოეფიციენტით; ანუ 1 ბინაზე მომხმარებლის სიმძლავრე შეადგენს 10 კვტს. კოეფიციენტი იანგარიშება $(10 \cdot 0,251) = 2,51$ კვტ

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

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

წარმოდგენილი ექსპლიკაციის მიხედვით, ვადგენთ სიმძლავრის დაანგარიშების ცხრილს.

10 კვტ-დან 413 ბინის შემთხვევაში 0,251 კოეფიციენტით, ანუ 1 ბინაზე $(10 \cdot 0,251) = 2,51$ კვტ

#	დასახელება	K ერთეული/კვტ	რაოდენობა ც/მ ²	სულ/კვტ
1.	ბინები	2.51	413	1036,63
2.	ლიფტი	10	2	20
3.	ხანძრის ქრობის სისტემები	80	1	80
4.	საერთო ფართის განათება	10	1	10
5.	სერვერი-სუსტი დენები	10	1	10
6.	სატუმბო სადგური	16	1	16
7.	კომერციული ფართი	14	1316	184,24
8.	სულ ჯამური			1356,87

ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე შეადგენს 1356,87 კვტ-ს

რადგანაც განაშენიანების დეტალურ გეგმაში არ არის ნაჩვენები დეტალური საერთო ფართების (ფოიების, კორიდორების, პარკინგის, გასასვლელების) რაოდენობა, ჯამურ მოთხოვნილ სიმძლავრეს გამოაკლდება 250 კვტ და საპროექტო ობიექტის მოთხოვნილი სიმძლავრე იქნება 1106,87 კვტ.

აღნიშნული მოთხოვნილი სიმძლავრით ობიექტის მომარაგებისათვის, ტერიტორიაზე უნდა გამოიყოს 40 მ² ფართობის ნაკვეთი და დაპროექტდეს 10/0,4 კვ-ის 1250 კვა სიმძლავრის სატრანსფორმატორო ქვესადგური, 1 ც 1250 კვა სიმძლავრის ტრ-ით.

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).

აუცილებელია ენერგო-პრო ჯორჯიასთან შეთანხმება, რათა ჩაატაროს ელექტრო ენერჯის ტრანსპორტირებისთვის აუცილებელი წინასწარი სამუშაოები.

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 ენერჯის მიწოდება.

35 კვ საკაბელო ხაზის გაყვანა ობიექტის 35/0,4 კვ-ის საპროექტო სატრანსფორმატორო ქვესადგურამდე და იქედან ობიექტი ელ მომარაგდება 0,4 კვ-ი ქსელით, უნდა განხორციელდეს წინასწარ შედგენილი და შეთანხმებული ელექტროტექნიკური პროექტის საფუძველზე.

ინჟინერი ენერგეტიკოსი:  ტარიელ გოგინაიშვილი

**განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის
გაზიფიცირების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული გაზომვების
ანალიზი**

ქალაქ ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი №836ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (ს.კ 20.42.12.355), დამკვეთის მიერ მოსაკვლევად მითითებული საპროექტო ტერიტორიული ერთეული, რომელიც ამჟამად შედგება 1 მიწის ნაკვეთისაგან, სამომავლო კვლევისთვის წარმოადგენს სამშენებლო მოედანს, სადაც დაგეგმილია მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.

წინამდებარე კვლევის მიზანს წარმოადგენს განისაზღვროს დასაგეგმ შენობა ნაგებობაში მომავალი გაზის მომხმარებლებისთვის საჭირო, საანგარიშო გაზის ერთობლივი (ჯამური) მოხმარების პიკური რაოდენობა, რათა გაზის მიმწოდებელმა (ლიცენზიანტმა) კომპანიამ განსაზღვროს არსებული ან ასაშენებელი გაზსადენების ქსელით საცხოვრებელი სახლის გაზომვების შეუფერხებელი უზრუნველყოფა.

დასაგეგმი შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს საცხოვრებელ, 20 სართულიან, 413 ბინიან სახლს, პირველ სართულზე 2 არასაყოფაცხოვრებო (კომერციული) დანიშნულების ფართით.

დაგეგმილი საცხოვრებელი სახლის გაზით მომარაგებისთვის პიკური მოხმარების საანგარიშო ოდენობის განსაზღვრად ვიყენებთ პირველად საპროექტო მონაცემებს, რის საფუძველზეც სახლისთვის, პოტენციური აბონენტის ტიპის (საყოფაცხოვრებო ან არასაყოფაცხოვრებო) მიხედვით სავარაუდო გაზის ხელსაწყოების, მათი მოხმარების რაოდენობრივი მონაცემების და ერთობლივი მოხმარების შესაძლებლობის შესაბამისი კოეფიციენტის გათვალისწინებით ვითვლით გაზის შესაძლო მაქსიმალურ მოთხოვნას.

მრავალბინიანი სახლის ბინების საანგარიშო ჯამური რაოდენობა შეადგენს 413 ერთეულს, პოტენციური მომხმარებლის საანგარიშო მაქსიმალური საათური გაზის ხარჯი 4 ქურტიანი გაზქურის და გათბობის (ცხელი წყლის) ქვების (მოცემული ბინის ფართების გათვალისწინებით) ჯამური გაზის მოხმარება ჯამში 2.6კუბ.მ/სთ, ცალკეულ ბინაში ხელსაწყოების ერთობლივი მოხმარების საანგარიშო კოეფიციენტის (K1=0.8) და ბინების რაოდენობის მიხედვით ერთობლივი მოხმარების კოეფიციენტების (ამ შემთხვევაში K2=0.65) გათვალისწინებით, მხოლოდ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ერთობლივი შესაძლო პიკური საათური გაზის ხარჯი შეიძლება დავთვალოთ შემდეგნაირად:

$$Q_{max} = 413 * 2.6 * 0.8 * 0.65 = 558.9 \text{ კუბ.მ/სთ}$$

შენობაში დაგეგმილი არასაყოფაცხოვრებელი პოტენციური გაზის მომხმარებლების (სულ 2 ცალკეული ფართი) კერძოდ: სავაჭრო, კვების ობიექტების და მცირე წარმადობის საცხობის, სავარაუდო გაზის საათური მაქსიმალური ხარჯი თითოეულისთვის ცალ-ცალკე, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი ნაგებობის პირველ სართულზე განლაგებული აბონენტების სიმძლავრის შეზღუდვის გამო შეგვიძლია 10 კუბ.მ/სთ-ის ტოლად მივიღოთ, შესაბამისად ორივე სავარაუდო არასაყოფაცხოვრებო პოტენციური გაზის მომხმარებლის მაქსიმალური საანგარიშო ჯამური გაზის მოხმარება იქნება:

$$Q_{max} = 2 * 10 = 20 \text{ კუბ.მ/სთ}$$

მრავალბინიანი სახლისთვის საანგარიშო მაქსიმალური (პიკური) ჯამური გაზის მოთხოვნა იქნება:

$$Q_{max} = 558.9 + 20 = 578.9 \text{ კუბ.მ/სთ}$$

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მომავალი გაზის მომხმარებლები უნდა დაერთდნენ გაზის დაბალი წნევის საფეხზე, 20 მილიბარამდე გაზის წნევით.

შემსრულებელი; სპეციალისტი, ბუნებრივი აირით
მომარაგების საკითხებში. ი. ბურჭულაძე

მყარი ნარჩენების მართვის გეგმა

დადგენილია საშუალოდ 1.70 კგ. მყარი ნარჩენის მოგროვება ერთ სულ მოსახლეზე დღე-ღამის განმავლობაში. საპროექტო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი გათვლილია საშუალოდ 1033 ადამიანზე. შესაბამისად წარმოქმნილი ნარჩენები შეადგენს 1756 კგ-ს. ნარჩენების შესაგროვებელი 200 კგ-იანი ტევადობის ურნის შემთხვევაში, მათი რაოდენობა შეადგენს 9 ერთეულს. დღე-ღამის განმავლობაში ნარჩენების ტერიტორიიდან ორჯერ გატანის შემთხვევაში, ურნების რაოდენობა შეადგენს 5 ერთეულს.

6. მაკომპენსირებელი ღონისძიება:

ინვესტორი კომპანია, შპს „ფაინ დიველოპმენტ“ იღებს ვალდებულებას განახორციელოს ქობულეთის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებული მაკომპენსირებელი ღონისძიება.

7. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

- განაშენიანების გეგმით გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს სამშენებლო ტერიტორიას.
- **ფუნქციურ ზონა:** საცხოვრებელი ზონა (სზ).
- **ფუნქციურ ქვეზონა:** საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)
- **განაშენიანების პარამეტრები:**

განაშენიანების დეტალური გეგმით გეგმარებითი ერთეულის მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები	სამშენებლო ზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	0.5	1,8	0,3	-

განაშენიანების დეტალური გეგმით გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთის ს/კ 20.42.12.355, მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები	სამშენებლო ზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	0.5	5,8	0,1	-

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

- განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა: 20 სართული (მიწისზედა), (ს/კ 20.42.12.355).
- განაშენიანების სიმაღლის მაქსიმალური მაჩვენებელი: 77 მ (ს/კ 20.42.12.355).
- **განაშენიანების სახეობა:** ღია.
- **მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გამოყენების ნებადართული სახეობები:**
 - ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
 - ა¹) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);
 - ბ) საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
 - გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
 - დ) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
 - ე) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;
 - ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
 - ზ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
 - თ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
 - ი) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
 - კ) სასტუმრო;
 - ლ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
 - მ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

ნ) ოფისი;

ო) ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვებია იყოს:

ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

ბ) სავაჭრო ცენტრი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

• **განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები):** წითელი ხაზი გავლებულია საკადასტრო საზღვარზე.

• **განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები):** ლურჯი ხაზი გავლებულია გავლებულია ქუჩის მხარეს წითელი ხაზიდან 3,5 მეტრში, გარდა ს/კ 20.42.12.305 მიწის ნაკვეთზე დ. აღმაშენებლის მეორე ჩიხის მხრიდან, სადაც გავლებულია 12,2 მ-ში წითელი ხაზიდან.

• **ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა:** 157 ავტოსადგომი (ს/კ 20.42.12.355).

• **სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი:** 400 კვ.მ.

• **მიწის ნაკვეთის შემოღობვის პირობები:**

მიწის ნაკვეთი ისე უნდა იქნეს შემოღობილი, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს განათებულობის, განიავების, დასახლების იერსახის ესთეტიური ხარისხის შენარჩუნების ესთეტიკურობის შენარჩუნება და სხვა საჯარო ინტერესების დაცვა.

მიწის ნაკვეთის შემოღობვა შესაძლებელია:

ა) მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ან საზღვრის პირზე;

ბ) მიწის ნაკვეთის საზღვრებზე (საზიარო საზღვარი).

ღობის მაქსიმალური სიმაღლეები

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

• **გამწვანების პირობები:**

გეგმარებით ერთეულზე, დგინდება გამწვანების ვალდებულება მინიმუმ 3-3-ით განსაზღვრულ არეალში. ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და საზოგადოებრივ სივცეში არსებულ ხეს შორის არ უნდა იყოს 1 მეტრზე ნაკლები, თუ დაგეგმილი შენობა/ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე არ აღემატება 5 მეტრს. სხვა შემთხვევა დაშორება უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრისა.

დადგენილი მოთხოვნებისგან გამონაკლისები შეიძლება დადგინდეს შესაბამისი დენდროლოგიური დასკვნის საფუძველზე, ხე-ნარგავების სიცოცხლისუნარიანობის გათვალისწინებით ან/და მათი შენარჩუნების პირობით.

• **ესთეტიკურ პარამეტრები:**

საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განთავსება უნდა განხორციელდეს არსებულ მიწისქვეშა არხებში-ღარებში ან/და გვირაბებში. თუ ტერიტორიაზე არ არსებობს მიწისქვეშა ინფრასტრუქტურა ან/და შეუძლებელია ამ ინფრასტრუქტურის გამოყენება, მაშინ აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ახალი ტრანშეების მოწყობით.

სარეცხის საშრობ-გასაფენი, გათბობის, კონდიციონერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/ დანადგარები უნდა განთავსდეს შენობის შიგნით. სხვა შემთხვევაში უნდა მოხდეს მათი შემოსვა/შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჭალუხი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარე ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემას უნდა ქმნიდეს. არ არის რეკომენდირებული ასეთი მოწყობილობა/დანადგარების საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს განთავსება.

ანტენები (სატელიტური, სატელევიზიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, გარდა ქუჩის მხარეს გამომავალი ფასადისა.

• **სხვა პირობები**

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

შენობა-ნაგებობების ესთეტიკური მახასიათებლები

ურბანული დიზანი

ქუჩის პეიზაჟი

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

ღობები: ჩრდილოეთ და სამხრეთ საზღვრებში მოეწყობა ბეტონის ღობე, ვინაიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიწის ნაკვეთები.

მცირე არქიტექტურული ფორმები: არ იგეგმება.

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

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

შენობის დიზაინი

არქიტექტურული სტილი: შენობის არქიტექტურა გადაწყვეტილია თანამედროვე მინიმალისტურ სტილში.

ფერი: შენობის დიზაინში დომინირებს თეთრი, მუქი ყავისფერი ხის და მუქი ნაცრისფერი ქვის ფერები.

ფასადი: შენობის ფასადის მნიშვნელოვანი ნაწილი შეიმოსება თეთრი ფერის კომპოზიტური პანელებით, ხის დეკორის დეკით და ექსტერიერის მოსაპირკეთებელი ქვით. ასევე ალუმინის პროფილიანი შუშის ვიტრაჟებითა და მოაჯირებით.

სახურავები: მოეწყობა ბრტყელი გადახურვა მცირე 1-2%იანი კანობებით.

მშენებლობის დროს გამოსაყენებელი მასალები: საფასადე კედლები შეიმოსება თბო-ჰიდროსაიზოლაციო ფენებით, დეკორატიულ ელემენტებად გამოიყენება თეთრი ფერის კომპოზიტური პანელები.

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 დავით აღმაშენებლის ქუჩის ხაზიდან. ასევე შენობის ზედა ნაწილი გამოჩნდება მიმდებარე ქუჩებიდან.

ვიზუალური ზემოქმედება

ვიზუალური მგრძობელობა: საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის ქ. N836ა-ში, უშუალოდ ტერიტორიას დასავლეთით ესაზღვრება დავით აღმაშენებლის ქუჩა, აღმოსავლეთით დ. აღმაშენებლის II შესახვევი, დანარჩენ მიმართულებებზე კი სამეზობლო მიწის ნაკვეთები.

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

ვიზუალური შემარბილებელი ღონისძიებები: შენობის საზაფხულო სივრცეებში 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 გამოჯნავს 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: ლოკაციაზე, სადაც მდებარეობს საპროექტო ტერიტორია კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ძეგლები ან ტერიტორიები არ მდებარეობს.

კულტურული იდენტობა: არ არის გათვალისწინებული.

ახალი ღირსშესანიშნაობის შექმნა: არ არის გათვალისწინებული.

ხელოვნება: არ არის გათვალისწინებული.

8. საპროექტო ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური სავარაუდო მაჩვენებლები

• ფართობები:

○ მიწის ნაკვეთის ფართობი - 4435,00 კვ.მ;

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

○ **განაშენიანების სახეობა:** ღია.

○ **დაგეგმილი განაშენიანება:**

○ განაშენიანების ფართი : 2395 კვ.მ.

○ განაშენიანების ინტენსივობა: 25900 კვ.მ.

○ გამწვანება : 444 კვ.მ.

○ ავტოსადგომების რაოდენობა: - 157 ავტოსადგომი, მათ შორის 35 მიწისზედა ავტოსადგომი, 122 მიწისქვეშა ავტოსადგომის მოწყობა.

▪ საცხოვრებელი ფართები: (ცალ-ცალკე: ბინა, სასტუმროს ტიპის ბინა, სასტუმროს ნომერი) – 413 ბინა - 21801 კვ.მ;

▪ საზოგადოებრივი ფართი - 1316 კვ.მ.

▪ სამშენებლო ფართი - 36905 კვ.მ

• მოცულობები - 122000კუბ/მ.

• სიმაღლეები/სართულიანობა: განაშენიანების სიმაღლე (მ) – 77 მ.

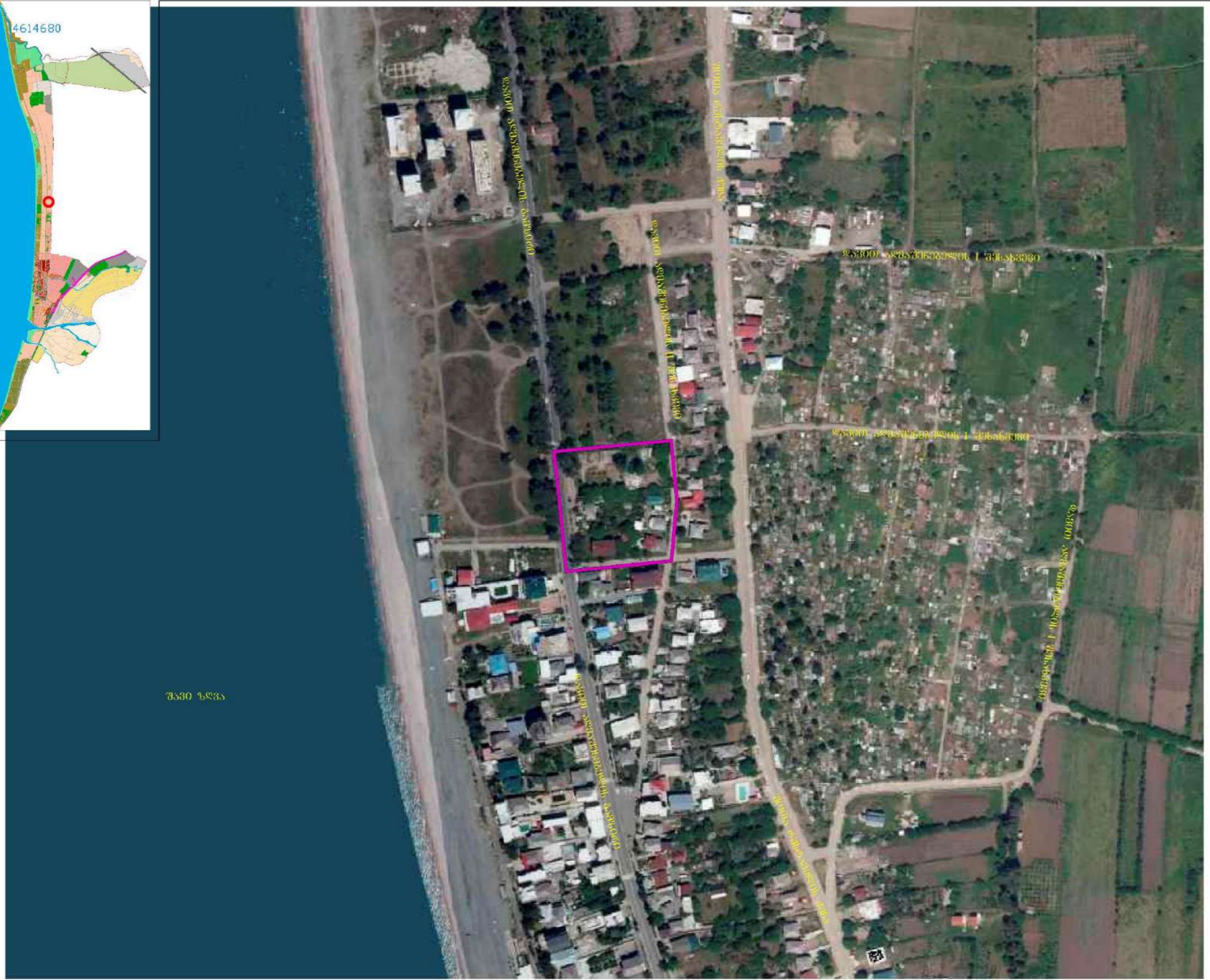
○ სართული - 20 სართული, დამატებით ტერასული სართულით (მიწისზედა).

○ მიწისქვეშა სართულები - 1 სართული.

5.3. ორთოფოტოფიქსაცია



5.4. სიტუაციური რუკა



უცხო სანაოსნო პორტი



საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

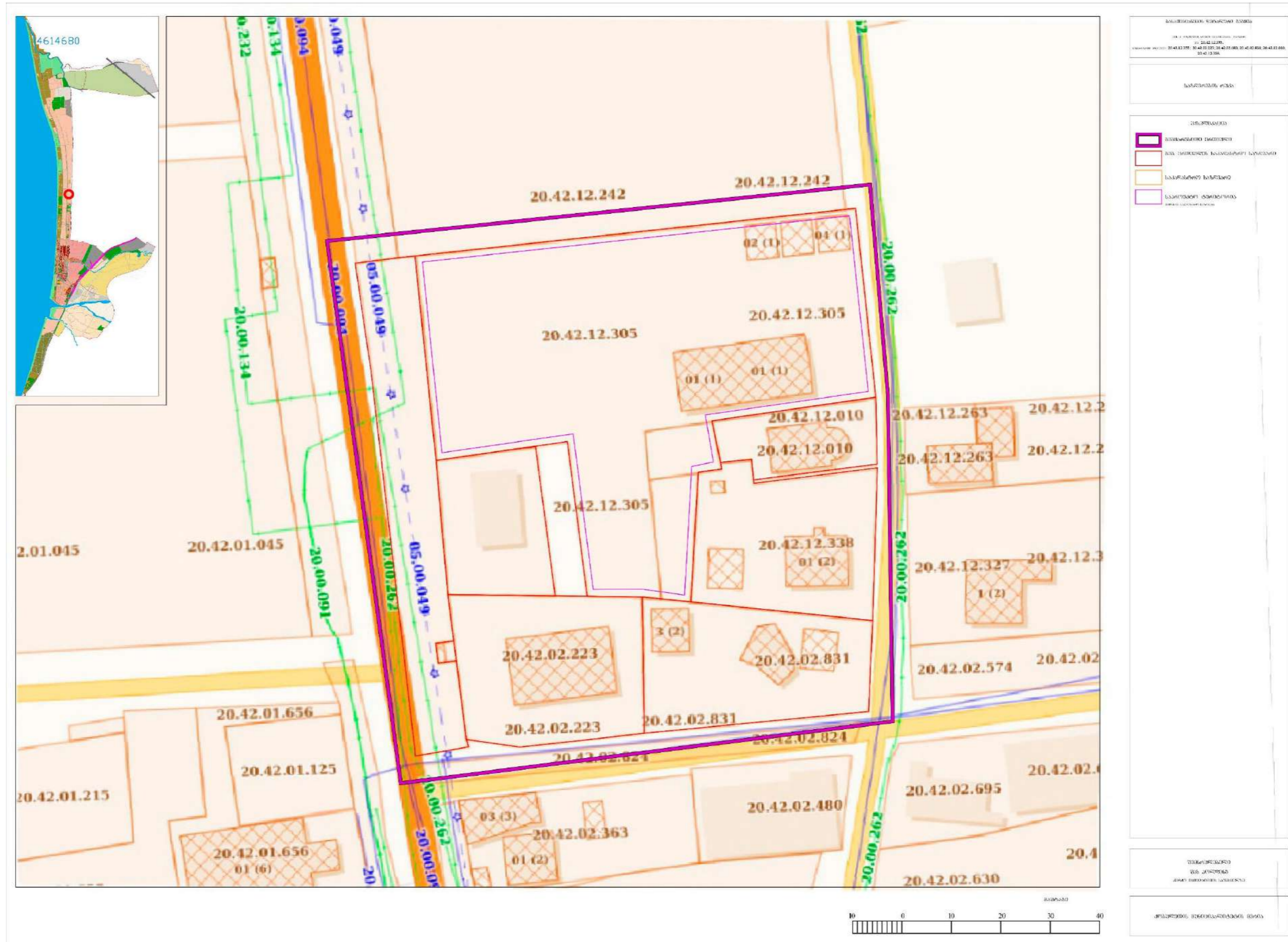
საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

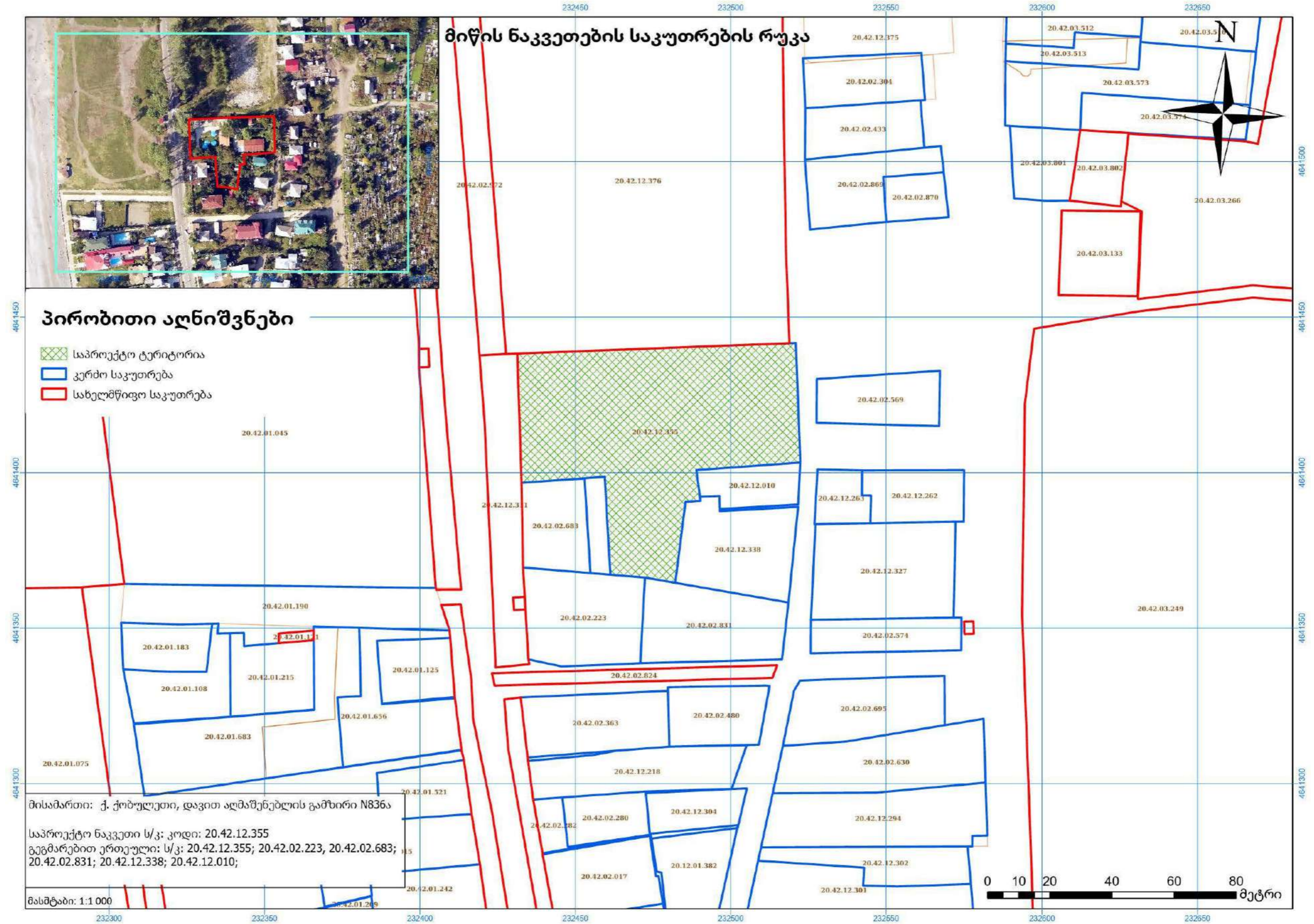
5.5. საზღვრების რუკა



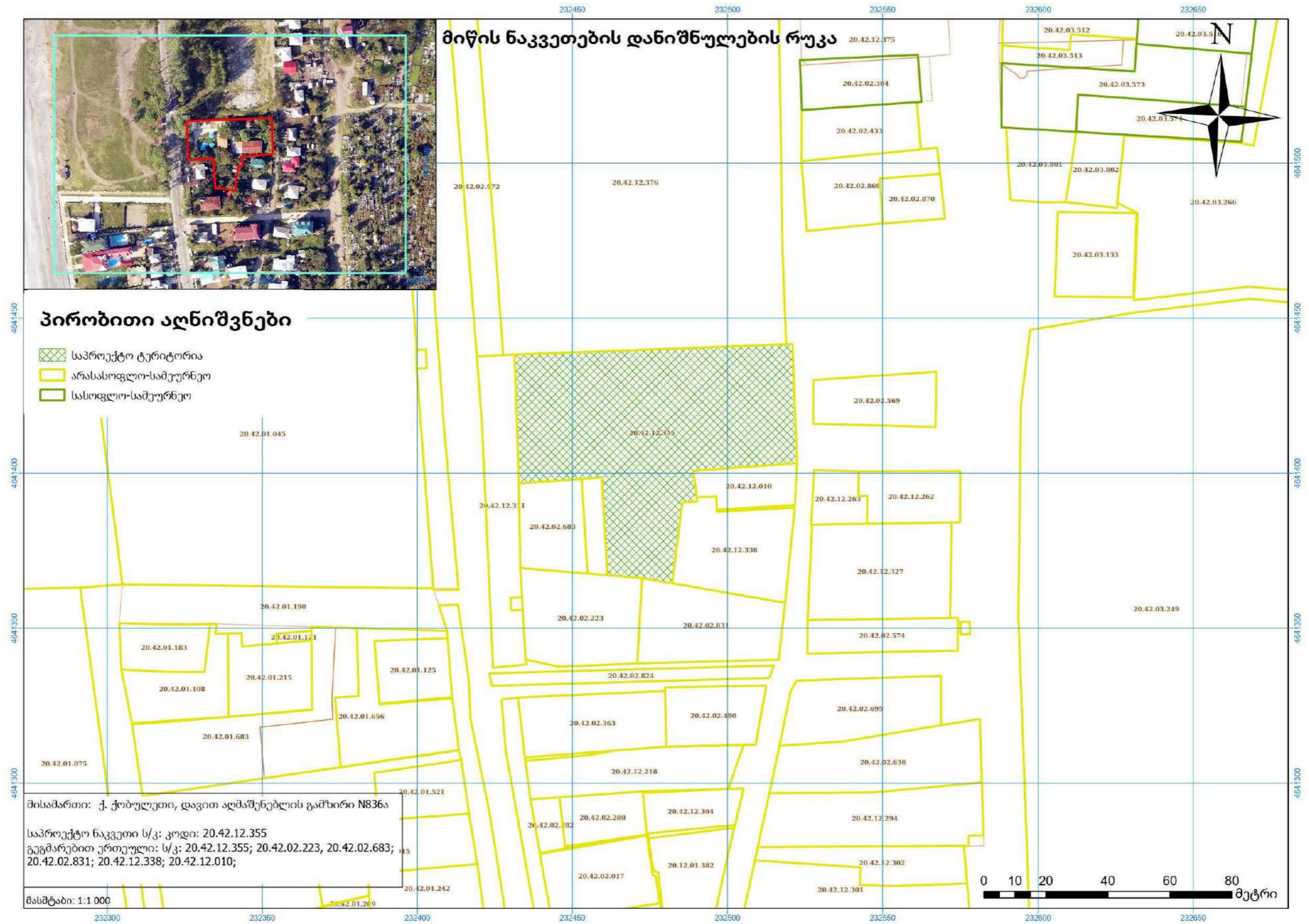
5.6. მიწათდაფარულობა



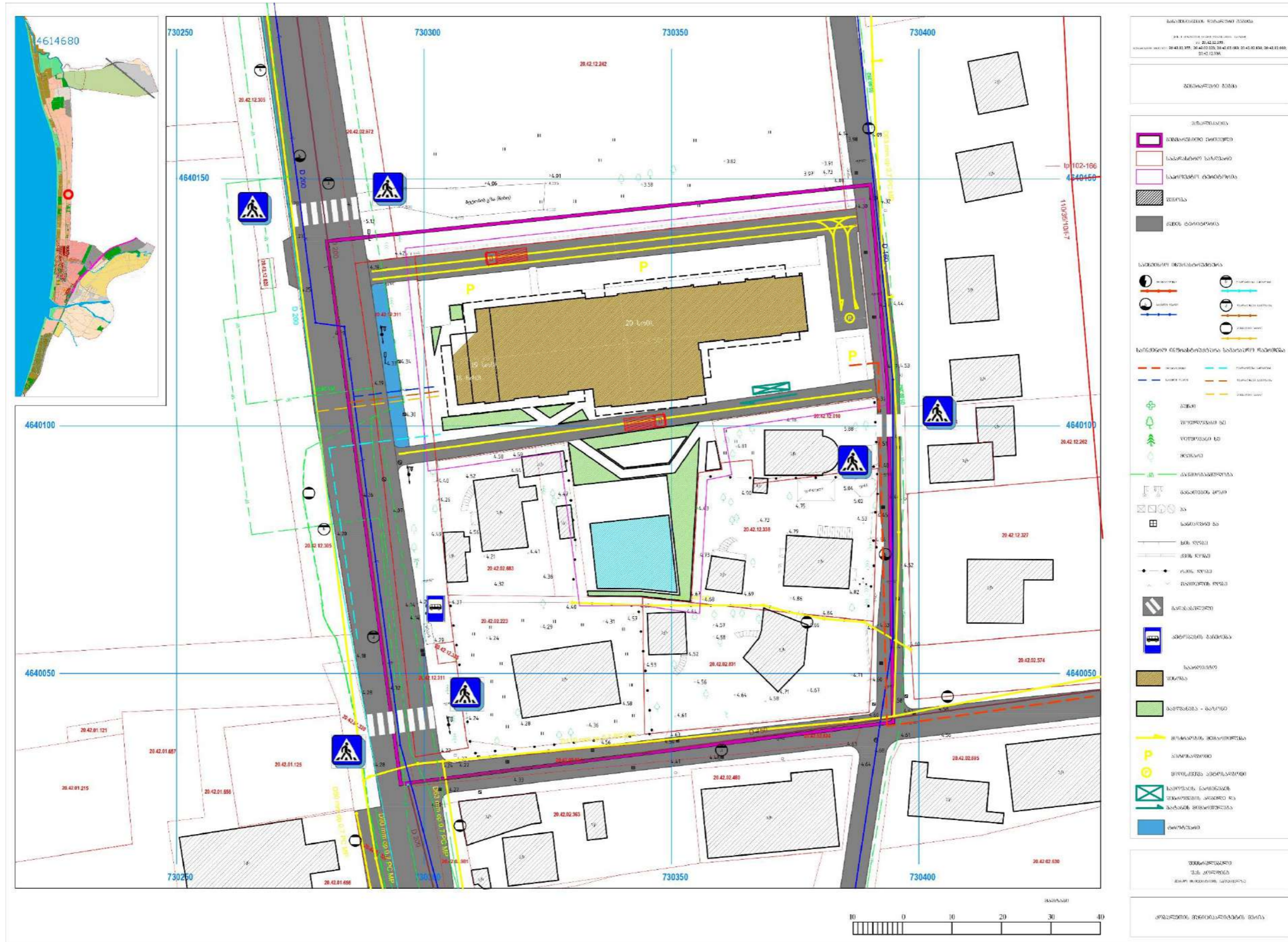
5.7. საკუთრების ანალიზი



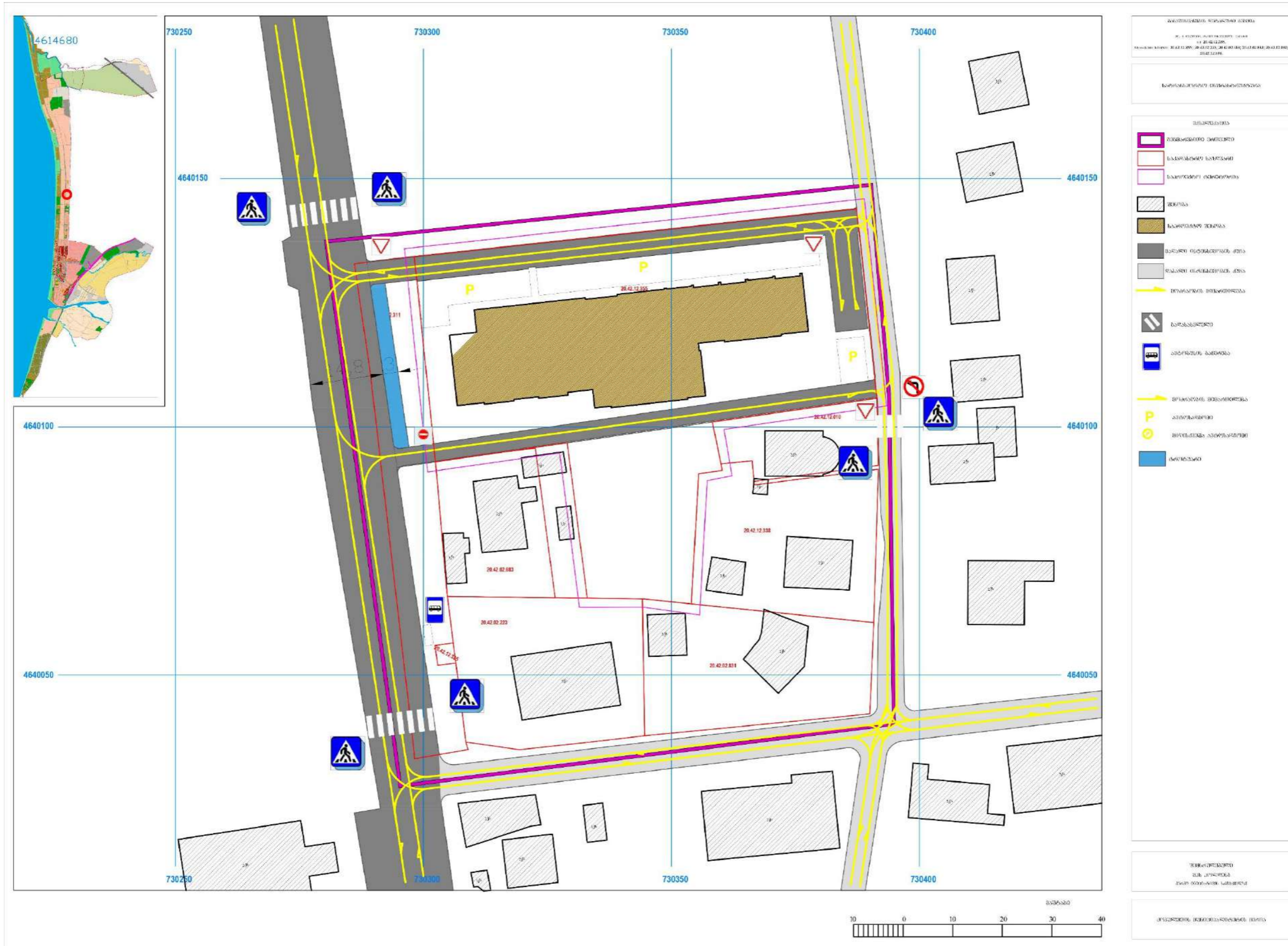
5.8. მიწის ფუნქციური დანიშნულება

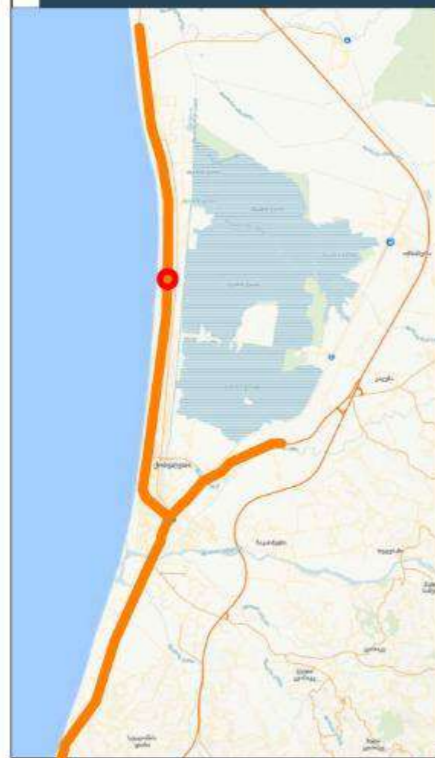


5.9. გენერალური გეგმა



5.10. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

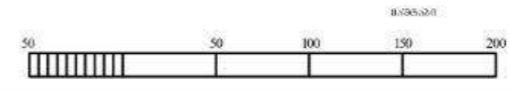




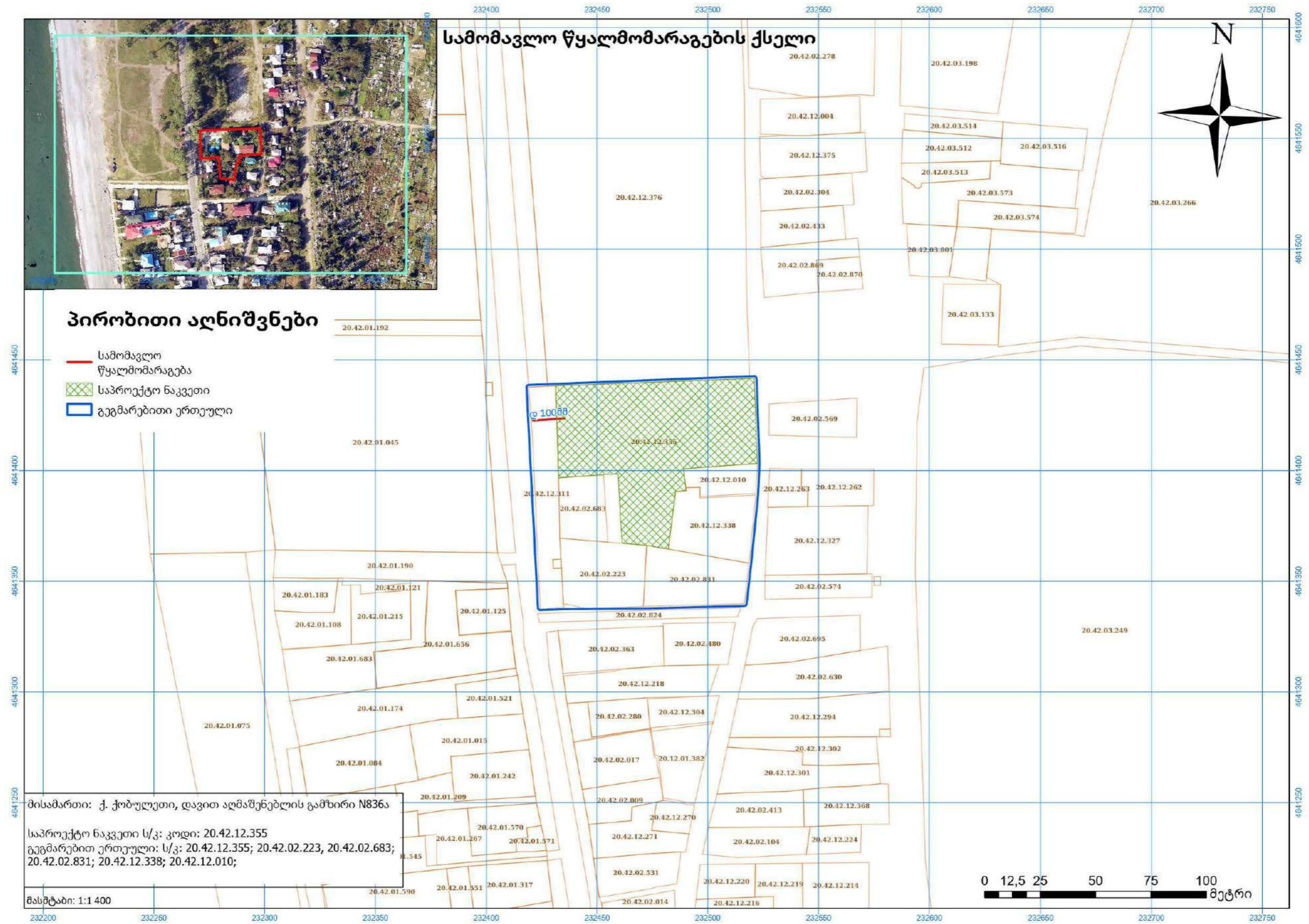
საქართველოს რესპუბლიკის
 შპს "საქსტრანსგაზი"
 შტაბ-ბინა: თბილისი, ვ. ბერიძის ქ. 204/2/205
 4010000

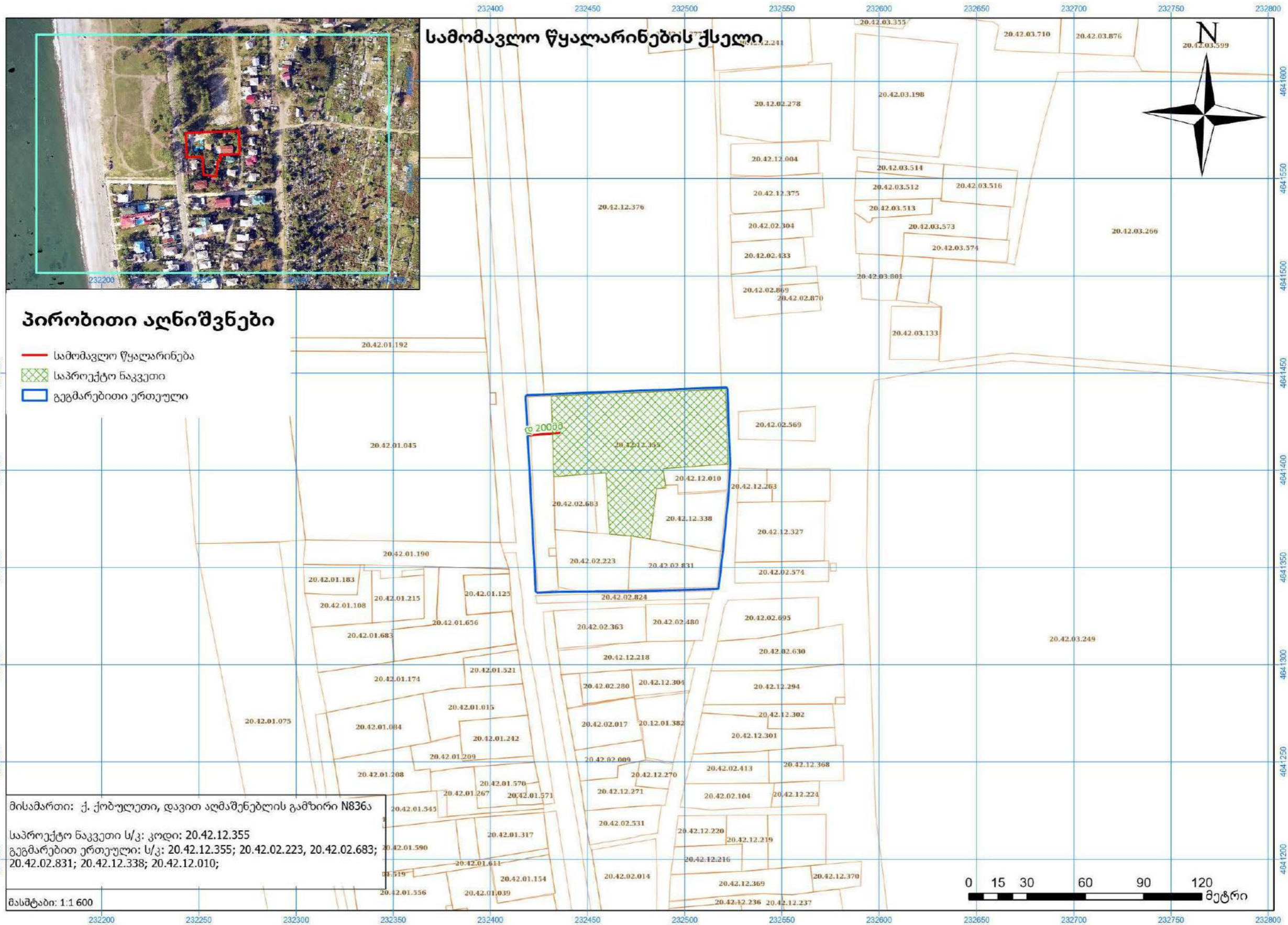
- საზღვარი
- საზღვარი
 - საზღვარი
 - საზღვარი
 - საზღვარი

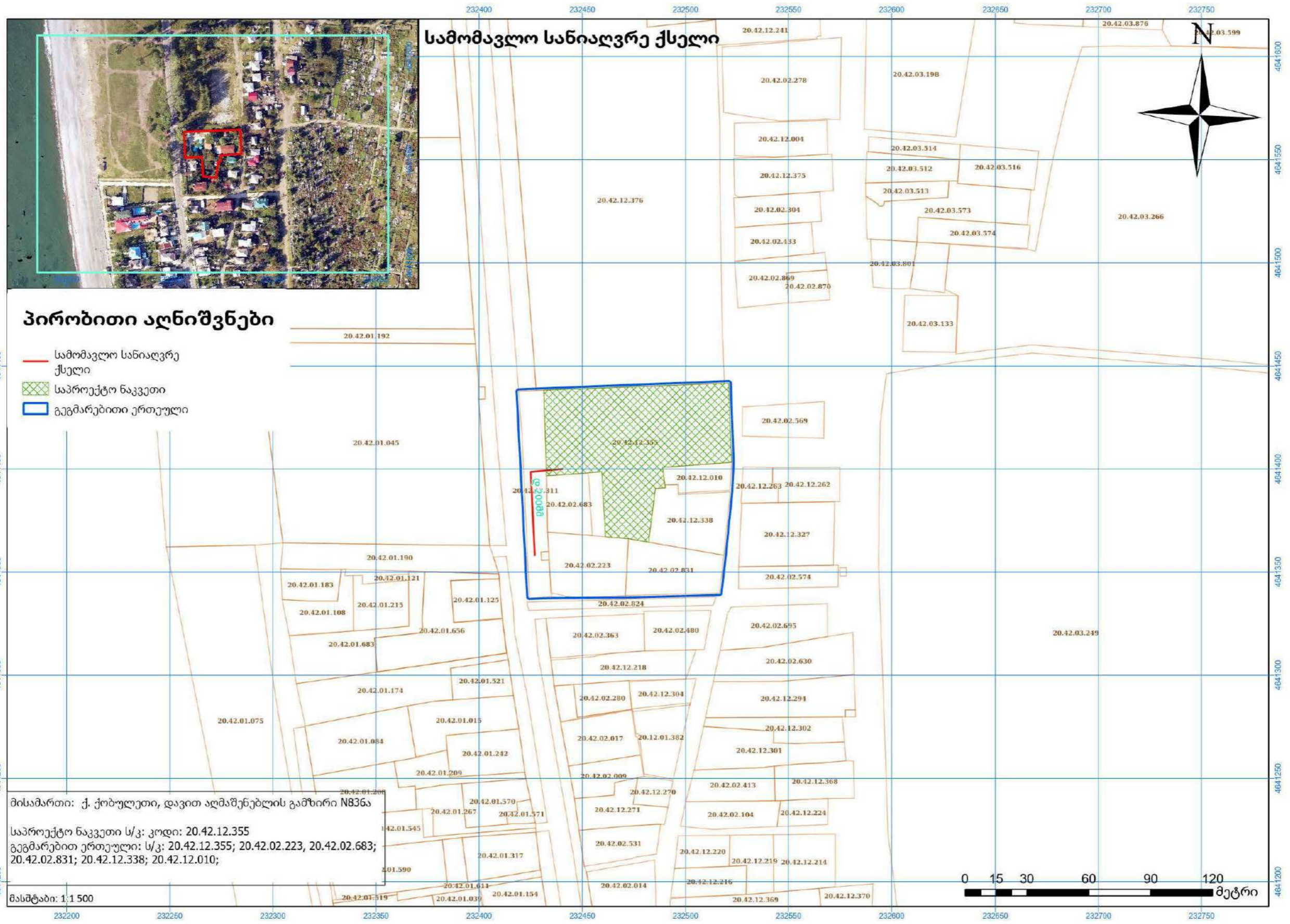
საქართველოს რესპუბლიკის
 შპს "საქსტრანსგაზი"
 შტაბ-ბინა: თბილისი, ვ. ბერიძის ქ. 204/2/205
 4010000

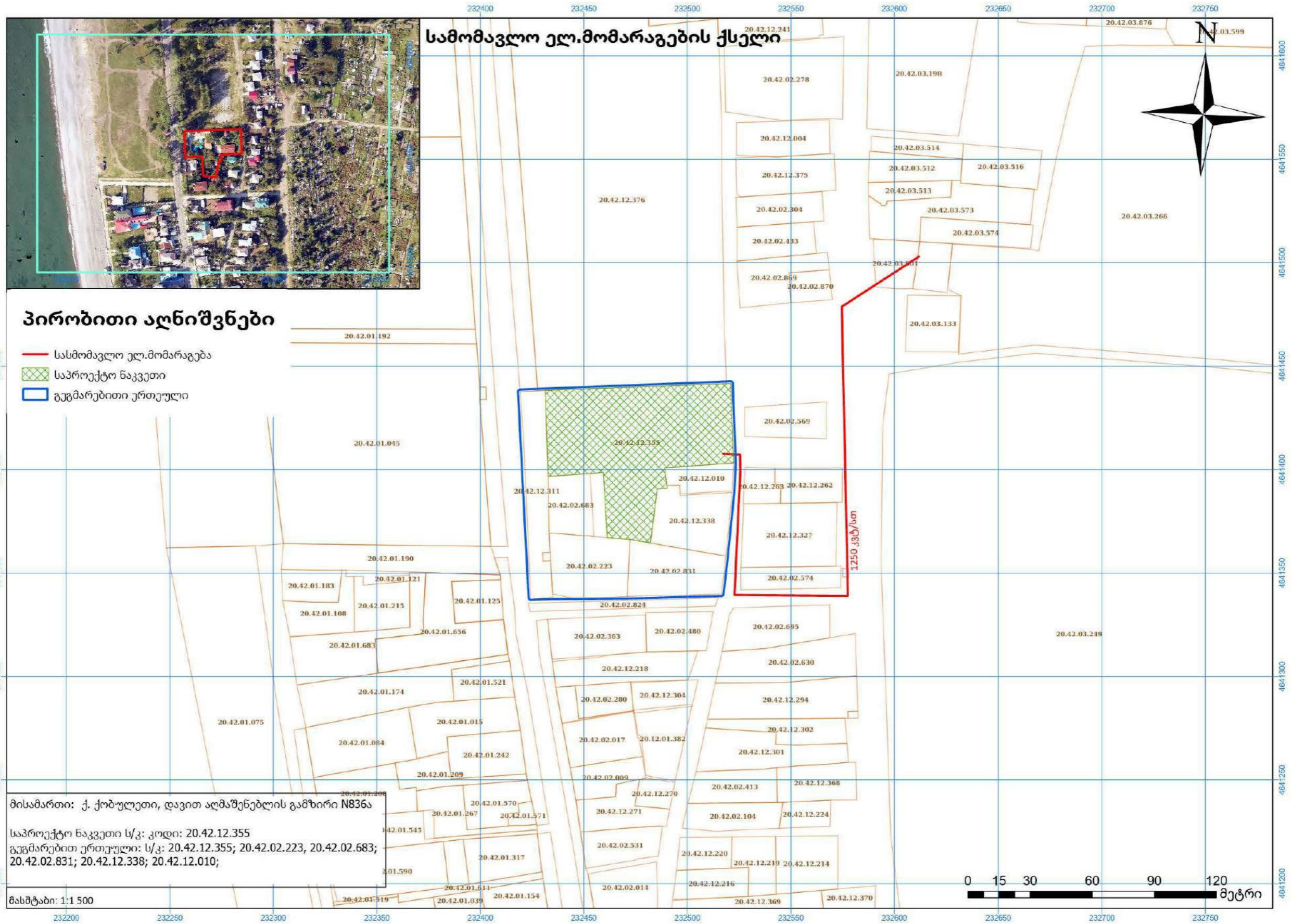


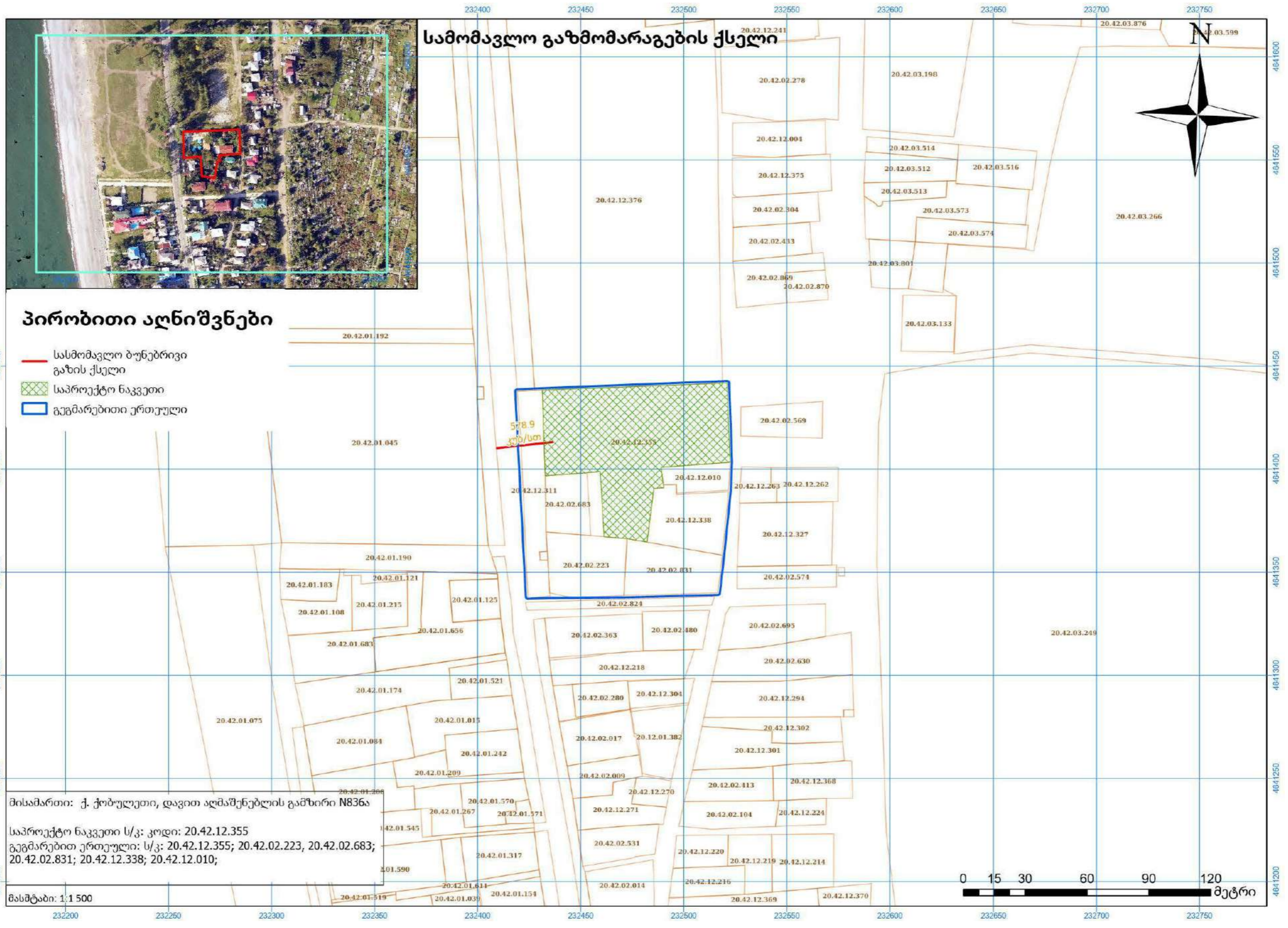
5.11. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა





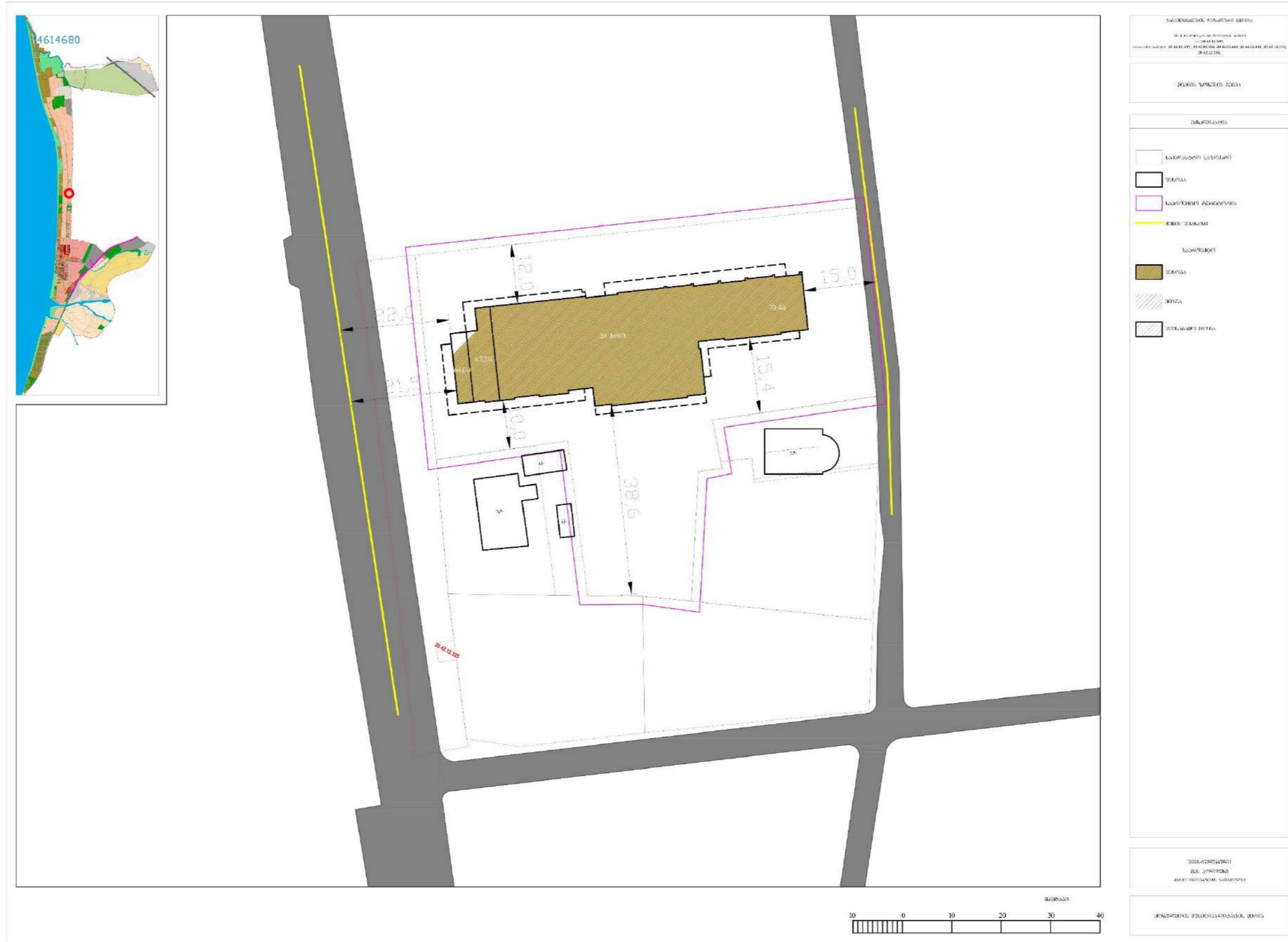






5.12. ტერიტორიის მიჯნის ზონების გეგმა

ინსოლაციის პროექტის დასკვნის მიხედვით, ჩატარებული კვლევის და ანგარიშების შედეგად დადგინდა, რომ საპროექტო წინადადება არ დაარღვევს ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის ნორმებს (იხ. დანართი).



5.14. განაშენიანების ვიზუალიზაცია



განაშენიანების საინჟინრო პროექტი
სს. "საქსტრასტის" საინჟინრო-პროექტორის კომპანია
სს. "საქსტრასტი"
განაშენიანების საინჟინრო პროექტი
სს. "საქსტრასტი"
სს. "საქსტრასტი"

პროექტი

ინჟინერი

სს. "საქსტრასტი" საინჟინრო-პროექტორის კომპანია
სს. "საქსტრასტი"
სს. "საქსტრასტი"

სს. "საქსტრასტი" საინჟინრო-პროექტორის კომპანია
სს. "საქსტრასტი"

სს. "საქსტრასტი" საინჟინრო-პროექტორის კომპანია
სს. "საქსტრასტი"



ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ
№ 20-02/2018
УЧАСТОК: 33.012.000, № 01/15.200, № 02/05.000, № 03/01.000, № 04/01.000, № 05/01.000, № 06/01.000

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

ЭЛЕВАЦИОННО-КОМПЛЕКТОВЫЙ АРХИТЕКТУРНЫЙ ПРОЕКТ

6. გამოყენებული დოკუმენტები

ნორმატიული	შინაარსი
კონსტიტუციური კანონი	საქართველოს კონსტიტუცია
ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი
კანონი	საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი
კანონი	გარემოს დაცვის შესახებ
კანონი	კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ
კანონი	გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი
კანონი	წყლის შესახებ
კანონი	ტყის კოდექსი
კანონი	საქართველოს ზღვისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ
კანონი	საზღვაო კოდექსი
კანონი	დაცული ტერიტორიების სისტემის შესახებ
კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ
კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ
კანონი	საქართველოს სარკინიგზო კოდექსი
კანონი	სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ
კანონი	ტურიზმისა და კურორტების შესახებ
კანონი	კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ
კანონი	ნარჩენების მართვის კოდექსი
კანონი	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ
კანონი	სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს კურორტების ნუსხა და სტატუსი
მთავრობის დადგენილება	ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი დებულებების შესახებ
მთავრობის დადგენილება	სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი 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 — სეისმომდეგი მშენებლობა
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი — შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი - მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების დამტკიცების თაობაზე

7. დანართები

ინიცირების და კონცეფციის დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებები



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



ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის. ქ. ბათუმი, შუბალაშვილის ქ.№30).
4. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერის დღიდან.

ლევან ზოიძე
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

გამოცემის უფლებას აქვს მხოლოდ
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი



აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა ქობულეთის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბრძანება №114.114251211
თარიღი 01/05/2025

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 02 მარტის №114.1142306118
ბრძანებაში

„ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ. 20.42.12.305; ს.კ. 20.42.12.317 და ს.კ. 20.42.12.339) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ცვლილების შეტანის თაობაზე

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 02 მარტის №114.1142306118 ბრძანებით მს. „პოლიფინგი“-ის (ს.ნ. 44841306646) დირექტორის ამირან ბაღაძის (პ.ნ. 61006011022) 2023 წლის 07 თებერვლის N10/11423038133-114 განცხადების საფუძველზე ინიცირებულ იქნა ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ. 20.42.12.305; ს.კ. 20.42.12.317 და ს.კ. 20.42.12.339) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება.

2025 წლის 17 აპრილს მს. „პოლიფინგი“-ის (ს.ნ. 44841306646) დირექტორმა ამირან ბაღაძემ (პ.ნ. 61006011022) N10/1142510776-114 განცხადებით მომართა მუნიციპალიტეტის მერიას და განმარტა, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 02 მარტის №114.1142306118 ბრძანებით ინიცირებულ განაშენიანების დეტალური გეგმით გათვალისწინებულ მიწის ნაკვეთები ვაერთიანდა მიწის ნაკვეთად (ს.კ. 20.42.12.355) და მოითხოვა აღნიშნული მიწის ნაკვეთის გათვალისწინებით ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 20.42.12.355) დამტკიცებულ განაშენიანების დეტალური გეგმაში ცვლილებების შეტანა, რაც გამოწვეულია კ2 კოეფიციენტის გაზრდით.

საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების შესწავლით დადგინდა, რომ საჯაროებო გეგმარებით ვრცელდებოდა ინიცირების მოქმედების არ ვრცელდება და რეგულირებადობის კანონმდებლობით გათვალისწინებული რაიმე რეგულირებადობა აგრეთვე, საჯაროებო გეგმარებით ვრცელდებოდა ან მის მიმდებარე მუნიციპალიტეტის/სახელმწიფოს არ აქვს დაგეგმილი რაიმე ქალაქმშენებლობითი ღონისძიება და ამ მხრივ ინიცირებული მშენებლობა, რაც ხელისშემშლელი იქნებოდა ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებისთვის.

აღნიშნულის გათვალისწინებით მიზანშეწონილია შევიდეს ცვლილება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 02 მარტის №114.1142306118 ბრძანებაში და განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირება განისაზღვროს ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 20.42.12.355).

საქართველოს შოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის შესაბამისად გ ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა :

1. შევიდეს ცვლილება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 02 მარტის №114.1142306118 ბრძანებაში და ბრძანების პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგნაირად:

„1. ინიცირებულ იქნას ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთის (ს.კ. 20.42.12.355) გათვალისწინებით, დამუშავებული გეგმარებით ვრცელდებოდა განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და დამტკიცდეს თანდართული დავალება გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით“;

2. ბრძანების დანართი პუნქტები დარღვეს უცვლელი.

3. ბრძანება შეიძლება გასაბიჯრდეს ოფიციალური წესით მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში



განკარგულება-გ-115.115253291
თარიღი 25/11/2025

„ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.12.355) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 14 ივნისის N34 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადვილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“-ს 24-ე მუხლის „გ-ე“ პუნქტისა და საქართველოს კანონის „ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი“-ს 63-ე მუხლის შესაბამისად:

1. შეტანილ იქნას ცვლილება „ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ. 20.42.12.355) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 14 ივნისის N34 განკარგულებით დამტკიცებულ დანართში წარმოდგენილი პროექტის შესაბამისად;

2. განკარგულება შეიძლება გასაბიჯრდეს ადმინისტრაციული აქტის გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის. ქ. ბათუმი, შუბალაშვილის ქ. N30);

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

ოსებ ჯღენტა

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო-
საერებულოს თავმჯდომარე

გამოცემის უფლებას აქვს მხოლოდ
ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო-
საერებულოს თავმჯდომარე



მიწოდების რეკვიზიტები



საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

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

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B25103248, 15/07/2025 14:42:54

სუბიექტი

საფირმო სახელწოდება: შპს ფაინ დიველოპმენტ
სამართლებრივი ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 448413066
რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი: 17/07/2020
მარეგისტრირებელი ორგანო: სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
იურიდიული მისამართი: საქართველო, ხელვაჩაურის რაიონი, ს. ქვედა სალიბაური, მე-6 I ჩიხი, N 4

ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუნარიანობის პროცესის მიმდინარეობის შესახებ

რეგისტრირებული არ არის

მმართველობის ორგანო

- საერთო კრება
- დირექტორი

ხელმძღვანელობა/ნარმომადგენლობა

- დირექტორი
ამირან ბალაძე, [REDACTED], ერთპიროვნული

კაპიტალი

ნებდართული 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
ამირან ბალაძე, 61006011022 100 100%

ვალდებულება

რეგისტრირებული არ არის

ყადალა/აკრძალვა

რეგისტრირებული არ არის

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოდრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთებზე გირავნობა/ლიზინგის უფლება

- გირავნობა/ლიზინგის რეესტრი: **R2501424488 03/06/2025 13:29:21**

კრედიტორი : შპს ციტადელი (საქართველო) 404924285

მესაკუთრე : შპს პოლინგ (საქართველო) 448413066

საგანი: არაიდენტიფიცირებადი მოძრავი ნივთი : გირავნობის ხელშეკრულების მე-

3 მუხლში მითითებული მოძრავი ქონება (კოშკურა აშნე)

საფუძველი: **გირავნობა, ნოტარიუსი მარიამ კვარაცხელია, 250624133,**

24.05.2025

მოვალეთა რეესტრი

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამენარმეთა 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 სამომოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი

დაგეგმვის საჯაროობის ამსახველი ფოტომასალა
სოციოლოგიური კვლევის ამსახველი ფოტოები



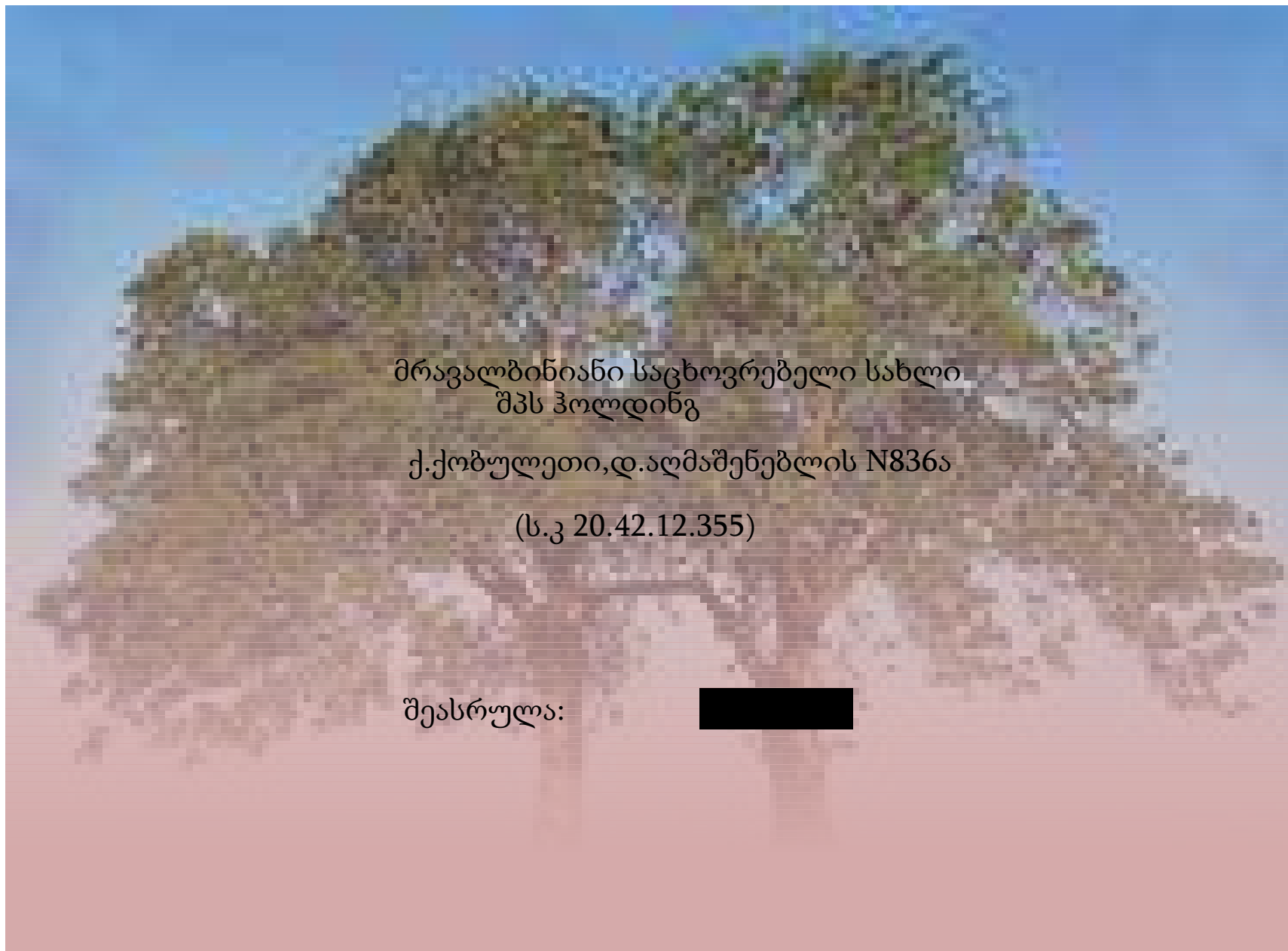
განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე საინფორმაციო დაფის განთავსების ფოტოები



განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება საინფორმაციო დაფა	
ინიციატორი:	ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია, კვირი ინიციატორის საფეხველზე, შპს „ჯეინ დეველოპმენტ“ (ს. 6 448 41 3066 (მპ) „სოლიდერ“).
გადაწყვეტილება გეგმის ინიცირების თაობაზე	ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 01 მაისის N8114.11.4251211 ბრძანება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 02 მარტის N8114.11.42306118 ბრძანებით „ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ. 20.42.12.305; ს.კ. 20.42.12.317 და ს.კ. 20.42.12.339) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ცვლილების შეტანის თაობაზე.
გადაწყვეტილება გეგმის კონკრეტული დამტკიცების თაობაზე	ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2025 წლის 25 ნოემბრის №-115.11.5253291 განკარგულება „ქალქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 20.42.12.355) მოვალეობაში საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მოწიით განაშენიანების დეტალური გეგმის კონკრეტული დამტკიცების შესახებ“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 14 ივნისის N34 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“.
დასაგეგმავებული ტერიტორიის საზღვრები	გეგმარებითი კრიოლოგი მოიცავს 7 მიწის ნაკვეთს: 20.42.12.355, 20.42.02.223, 20.42.02.683, 20.42.02.831, 20.42.12.338, 20.42.12.010 და ერთი დაუფლებლობის ტერიტორია. საპროექტო მიწის ნაკვეთი: ს.კ. 20.42.12.355, 27.11. - 11.12.2025 წელი.
დამატარებელი პირებისა და მოსახრებების და შესახებების მიღების პერიოდი	12.12.2025 წ. დან არაუგვიანეს 40 დღე.
შპს-ის პროექტის განხილვის და დამტკიცების ადმინისტრაციული წარმოების ვადები (საგარეო)	ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო meria@kobuleti.gov.ge
დამამტკიცებელი ორგანო	
დასაგეგმავებული ინფორმაციის მიღება შესაძლებელია განთავსების თარიღი: 26.11.2025 წ.	



გამწვანების პროექტი



მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
შპს კოლდინგ

ქ.ქობულეთი, დ. აღმაშენებლის N836ა

(ს.კ 20.42.12.355)


შეასრულა:



2025წელი.

ტერიტორიის ამსახველი ფოტო მასალა



		შინა ცხელი ტონის საცდელი კოდი N 20.42.12.355	
ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან			
განცხადების რეგისტრაცია N 882024841525 - 10/06/2024 10:54:04		მომზადების თარიღი 12/07/2024 19:44:51	
საკუთრების განყოფილება			
შონა ქობულეთი 20	სექტორი ქ. ქობულეთი 42	კვარტალი 12	ნაკვეთი 355
ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო დასუბუტული ფართობი: 4435.00 კვ.მ. ნაკვეთის წინა ნომერი: 20.42.12.305; 20.42.12.339; 20.42.12.317;			
მესაკუთრის განყოფილება			
განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882024841525 , თარიღი 10/06/2024 10:54:04 უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 12/07/2024			
უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი: <ul style="list-style-type: none"> ქრავი ქონების ნაცხილობისა და უძრავი ქონების წინარე ნაცხილობის შესახებ ხელშეკრულება (ვალდებულებაა ურთიერთგაქვითვის წესით) , დამონშების თარიღი:10/06/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო 			
შესაკუთრებელი: შპს პოლინგ , ID ნომერი:448413066			
შესაკუთრებელი: შპს პოლინგ		აღწერა:	
იპოთეკა			
საკადასტრო გირავნობა: რეგისტრირებული არ არის			
ვალდებულება			
განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882024841525 თარიღი 10/06/2024 10:54:04	გამყოფივლი: მამუკა ვერულიძე P/N: € [REDACTED] საგანი: შინის დამსუბუტული ფართობი: 4435.00 კვ.მ.; ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულების შესრულების პირობით 6.1 პუნქტი :		
უძრავი ქონების ნაცხილობისა და უძრავი ქონების წინარე ნაცხილობის შესახებ ხელშეკრულება (ვალდებულებაა ურთიერთგაქვითვის წესით) , დამონშების თარიღი:10/06/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო			
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 12/07/2024 დაფიქსირდა: რეგისტრირებული არ არის მოკლული რეგისტრაცია: რეგისტრირებული არ არის			
<ul style="list-style-type: none"> ფორმული პირის მიერ არასამართლო საქმიანობის დარღვევაში 2 წლიანი ვადით საკუთრებაში არსებულ ქონების/ქვითვის მონოპოლი ნაჭი რეზიდაციის მოვლის შემთხვევაში ფინანსური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვსა საკადასტრო ორგანოს წარდგინოს დეტალური სამუშაო ვალდებულების შესახებ და ამავე ვადით გადაიხადოს კომუნალური სამსახურის გადასახადი. საკადასტრო წესის განხორციელება გადამხდის წარმომადგენლის ვალდებულება 1000 ლარამ ან მეტი ღირებულების ქონების საქონელი მოქონების სამსახურის ვალდებულება გადამხდის წარმომადგენლის ვალდებულება 1 ათას ლარამ და რის შემთხვევაში აღნიშნული ფორმული პირი იმავე ვადით წარუდგინოს დეტალური საკადასტრო ორგანოს. აქტიური ვალდებულების შემთხვევაში სამინისტროს საკადასტრო სამსახურის წარმომადგენელს, რაც იწვევს პასუხისმგებლობის საკადასტრო კოდექსის XI თავის მიხედვით. 			

გამწვანების პროექტის საინფორმაციო დაფა

დამკვეთი : შპს „პოლინგ“

საპროექტო ტერიტორიის მისამართი:
 ქ.ქობულეთი, დაღმაშენებლის N836ა
 (ს.კ 20.42.12.355)

ნებართვის გამცემი ორგანო
 ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერია
 ფუნქციური დანიშნულება:
 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

დასარგავი ხე -მცენარეები:

კვიპაროსი-(Cupressus sempervirens)
 ფოტინია-(Photinia)
 ბადგი- (Ilex colchica)

მოსჭრელი ხე-ნარგავები-არცერთი
 გადასარგავი ხე-ნარგავები: არცერთი

გასამენებელი ხე-ნარგავებზე პასუხისმგებელი
 პირი :შპს „პოლინგ“
 გასამენებელი ხე ნარგავების მოვლის პერიოდი :
 3 (სამი) წელი

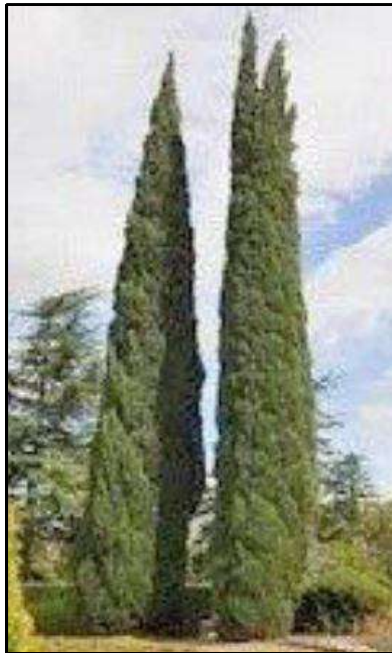
ფორმატი A 3	ქობულეთი 2025წ
ექსპლიკაცია:	
პირობითი ნიშნები:	
შენიშვნები:	
დენდროლოგიური პროექტი	
დამკვეთი:	შპს „პოლინგ“
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი	
მისამართი: ქ.ქობულეთი, დაღმაშენებლის N836ა	
(ს.კ 20.42.12.355)	
1:500	



ბილიკი



ფოტინია-(Photinia)



კვიპაროსი მარადმწვანე -(Cupressus sempervirens)



ბადგი- (Ilex colchica)

ფორმატი A 3	ქობულეთი 2025წ	
ექსპლიკაცია:		
პირობითი ნიშნები:		
შენიშვნები:		
დენდროლოგიური პროექტი		
დამკვეთი:	შპს „პოლინგ“	
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი		
მისამართი:		
ქ.ქობულეთი, დაღმაშენებლის N836ა		
(ს.კ 20.42.12.355)		
	1:500	

დასარგავ მცენარეთა ექსპლიკაცია

დეკორატიული მცენარეები						რაოდენობა	სიმაღლე	ასაკი(წელი)
#	მცენარეთა დასახელება	D ₁₀ დიამეტრი 10 სმ-ზე	სასიცოცხლო ფორმა	მცენარეთა მდგომარეობა	შენიშვნა			
1	კვიპაროსი მარადმწვანე -(Cupressus sempervirens)	55-60სმ;	წიწვოვანი	გვალვაგამძლე	მწვანე	24	2მ	3
2	ბადგი- (Ilex colchica)	5-10სმ;	ბუჩქი	სითბოს მოყვარე		6	2მ	4-6
3	ფოტინია-(Photinia)	15სმ;	ფოთლოვანი	სითბოს მოყვარე		6	5-7მ	3-5
4								
5								

შენიშვნა

გაზონში მწვანე საფარად გამოყენებული იქნება ბუნებრივი კორდი, ასევე ლობეზე შესაძლებელია სურო (Hedera helix) გამოყენება, ასევე კორდზე დაირგვება სეზონურად ერთწლიანი მცენარეები, გაზონის გასწვრივ.

დასავსებელი სახლი					
დამკვეთი	შპს ჰოლდინგ	დენდროპროექტი	2025წელი		
		არსებული მცენარეთა ექსპლიკაცია			მამუბა
		10.04.2025			

ქ. ქობულეთი

10 მაისი 2025 წ.

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

მცენარეების აღწერა, დენდროლოგია, საექსპერტო დასკვნა



მისამართი: ქობულეთი, ქუჩა აღმაშენებელი, N836ა, ს/კ. 20.42.12.355 ფართობით 4435.00 კვ.მ.
ნაკვეთის ტიპი არასასოფლო სამეურნეო.

მესაკუთრე: შპს ჰოლდინგ ID ნომერი:448413066

1. დამკვეთის მიერ მოწოდებული საკადასტრო კოდი N 20.42.12.355 და ტოპო რუქა
2. ლიტრატურა:
3. Храмченкова Ольга Михайловна ФИЗИОЛОГИЯ РАСТЕНИЙ. РАЗВИТИЕ РАСТЕНИЙ 2016.
4. L Havel, DJ Durzan Apoptosis in plants - Botanica Acta, 1996 - Wiley Online Library
5. Annexin-V and TUNEL use in monitoring the progression of apoptosis in plants
6. IEW O'Brien, CPM Reutelingsperger. The Journal 1997

დასკვნის მომზადებისას გამოყენებული დამატებითი მეთოდები და საშუალებები

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

დასკვნის მომზადებისას, სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ გაცემული ამონაწერი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით N882024841525 მოწოდებული დოკუმენტაციის შინაარსობრივად ნაწილის გაცნობის შემდეგ, ადგილზე მოვახდინეთ ნაკვეთის დათვალიერება, რა დროსაც უშუალოდ ვიმყოფებოდი ქობულეთი, ქუჩა აღმაშენებელი, N836ა, ს/კ. 20.42.12.355 ფართობით 4435.00 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი არასასოფლო სამეურნეო..

დასკვნის მომზადებისას მოხდა საკვლევი ობიექტის ადგილზე დათვალიერება, მცენარეთა აღწერა, ღეროს დიამეტრის გაზომვა მიწიდან 10 სმ. სიმაღლეზე, არსებული მდგომარეობის შეფასება, ინდივიდუალური ნომრების მინიჭება და დასურათება, რომელიც ახლავს დასკვნას. საკვლევი ობიექტი ვაკეა შეღობილია, მრავლადაა თვითნათესი მანჯურის კაკლები, ზოგი ფესვზე ამონაყარი.

საპროექტო ტერიტორიაზე საქართველოს „წითელი ნუსხისა“ და „წითელი წიგნის“ შე-სახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე, დამტკიცებული და თანდართული საქართველოს „წითელი ნუსხის“ სახეობა (საქართველოს მთავრობის დადგენილება „საქართველოს „წითელი ნუსხის“ დამტკიცების შესახებ“ 20/02/2014). აღნიშნულ ტერიტორიაზე 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	კაკალი მანჯურის	78	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	დაზიანებული აქვს კანი
2	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურის	50	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი	სალი	

					ხე		
3	Eryobotria japonica	მუშმულა	10	Rosaceae	მარადმწვანე ხე	სალი	
4	Acca soleviana	ფეიჰოა	6	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
5	Morus nigra	თუთა	5	Moraceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	მრავალერიანი ჯირკვზე ამონაყარი
6	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	4	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	ჯირკვზე ამოყრილი
7	Corylus avellana	თხილი		Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
8	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	6	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	თვითნათესი ბეტონის ღობეში
9	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	5	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	თვითნათესი ბეტონის ღობეში
10	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	12	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	მრავალერიანი ჯირკვზე ამონაყარი
11	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	4	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	თვითნათესი
12	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	5	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	თვითნათესი
13	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	6	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	თვითნათესი
14	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	5	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	თვითნათესი
15	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	4	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	თვითნათესი
16	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	5	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	თვითნათესი
17	Ficus carica	ლევვი	15	Moraceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	ორღერიანი
18	Ficus carica	ლევვი	8	Moraceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	სამღერიანი
19	Diospyros kaki	აღმოსავლური ხურმა	4	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	მრავალერიანი ჯირკვზე ამონაყარი
20	Diospyros kaki	აღმოსავლური ხურმა	6	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
21	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	5	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე	სალი	მრავალერიანი ჯირკვზე ამონაყარი
22	Corylus avellana	თხილი		Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
23	Diospyros kaki	აღმოსავლური ხურმა	6	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
24	Diospyros kaki	აღმოსავლური ხურმა	6	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
25	Castanea crenata	იაპონური წაბლი	26	Fagaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
26	Castanea crenata	იაპონური წაბლი	30	Fagaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	მრავალღერიანი
27	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	12	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი		თვითნათესი

					ხე		
28	Acca soleviana	ფეიჰოა	8	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
29	Acca soleviana	ფეიჰოა	6	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
30	Acca soleviana	ფეიჰოა	6	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
31	Acca soleviana	ფეიჰოა	7	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
32	Acca soleviana	ფეიჰოა	12	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
33	Acca soleviana	ფეიჰოა	11	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
34	Acca soleviana	ფეიჰოა	14	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
35	Acca soleviana	ფეიჰოა	13	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
36	Acca soleviana	ფეიჰოა	7	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
37	Vitis labrusca	ვაზი იზაბელა	3	Vitaceae	ფოთოლმცვენი ლიანა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
38	Acca soleviana	ფეიჰოა	15	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
39	Acca soleviana	ფეიჰოა	17	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
40	Acca soleviana	ფეიჰოა	17	Myrtaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
41	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	5	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
42	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	7	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
43	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	5	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
44	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	4	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
45	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	9	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
46	Citrus limon	ლიმონი	7	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
47	Citrus limon	ლიმონი	7	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
48	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	10	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
49	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	8	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
50	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	5	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
51	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	6	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
52	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	11	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
53	Prunus divaricata	ტყემალი	5	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	დაკნინებული	

54	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	4	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
55	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	5	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
56	Citrus limon	ლიმონი	9	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
57	Citrus limon	ლიმონი	10	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
58	Citrus limon	ლიმონი	13	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	ფაუტიანი	
59	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	4	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
60	Citrus limon	ლიმონი	8	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
61	Citrus limon	ლიმონი	9	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
62	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	16	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
63	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	15	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		თვითნათესი
64	Hibiscus syriacus	ხეტუხტი	2	Malvaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
65	Pyrus sp.	მსხალი	3	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
66	Eryobotria japonica	მუშმულა	6	Rosaceae	მარადმწვანე ხე	ხმობადი	
67	Malus sp.	ვაშლი	12	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
68	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	5	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		ჯირკვზე ამოყრილი მრავალღერიანი
69	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	6	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		ჯირკვზე ამოყრილი მრავალღერიანი
70	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	7	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		ჯირკვზე ამოყრილი მრავალღერიანი
71	Juglans mandshurica	კაკალი მანჯურიის	4	Juglandaceae	ფოთოლმცვენი ხე		ჯირკვზე ამოყრილი მრავალღერიანი
72	Actinidia chinensis	კივი	14	Actiniaceae	ლიანა ფოთოლმცვენი	სალი	
73	Pyrus sp.	მსხალი	2	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	ბეტონის ღობეში ამოსული
74	Prunus divaricata	ტყემალი	13	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	

მცენარეებისა გადარგვის მეთოდოლოგია საჭიროების შემთხვევაში:

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

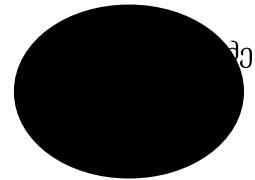
ხის მოვლა უზრუნველყოფილი უნდა იყოს გადარგვიდან 3 წლის განმავლობაში. ხის გადარგვის შემდგომ მაისიდან სექტემბრის ჩათვლით უნდა მოხდეს მცენარის მორწყვა არანაკლებ ორჯერ. ზამთრის თბილ და მშრალ პერიოდში (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ხის მორწყვა უნდა ჩატარდეს თვეში ერთჯერ. თითოეული მცენარისთვის წყლის ოდენობა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

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

ბიოლოგიის დოქტორი

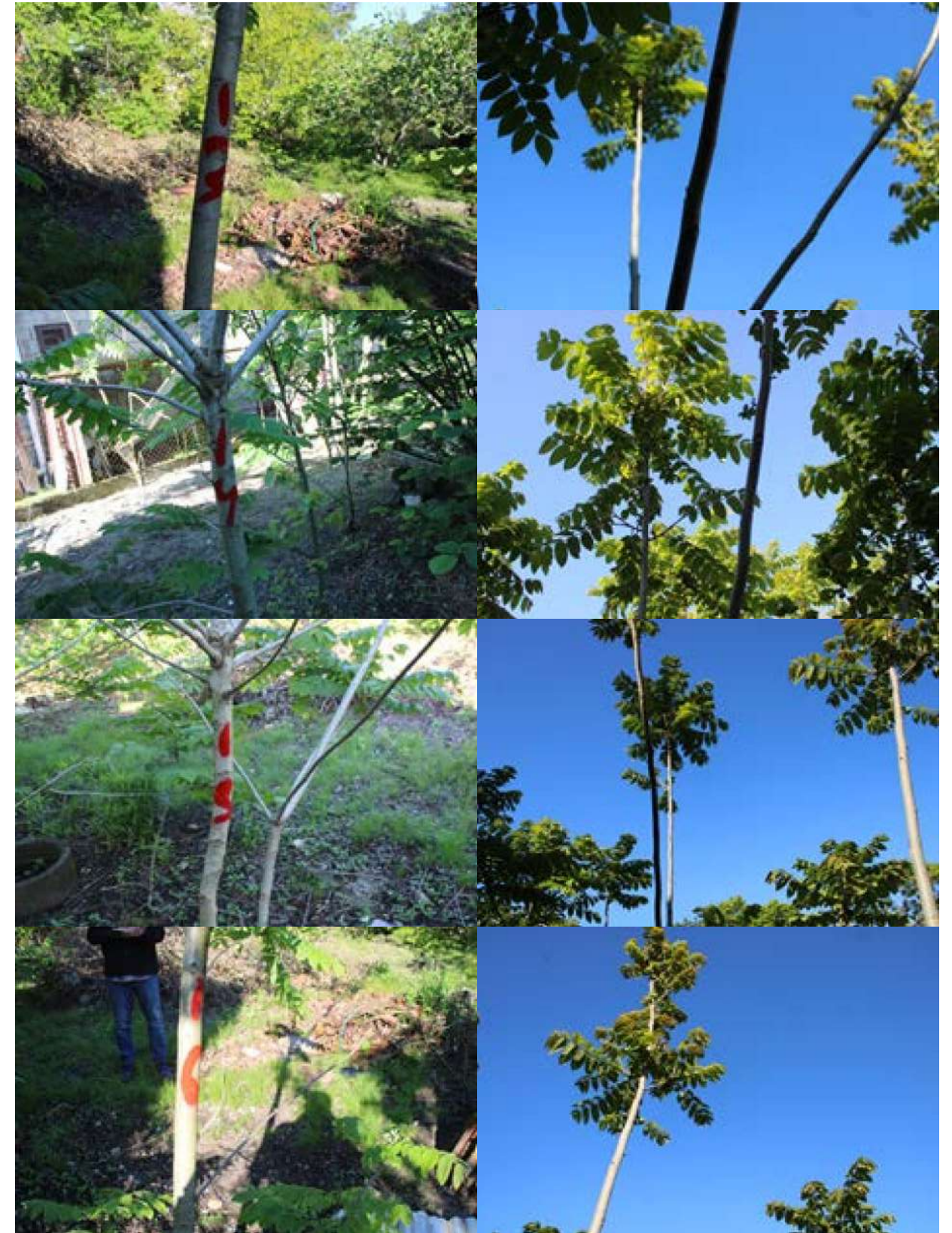
დენდროლოგი:

Handwritten signature



ტერიტორიაზე იზრდება 11 ოჯახის 15 გვარის 74 მცენარე
ბუჩქი მარადმწვანე 20 მცენარე;
ბუჩქი ფოთოლმცვენი 5 მცენარე;
ლიანა ფოთოლმცვენი 2 მცენარე;
ხე მარადმწვანე 2 მცენარე;
ხე ფოთოლმცვენი 45 მცენარე.



















ტოპოგრაფიული გეგმა
 მისამართი: ქობულეთი, ქუჩა აღმაშენებელი, N 836ა
 საკადასტრო კოდი: 20.42.12.355



პროექტი აღნიშნულია		მიწისქვეშა საზონი ნაგებობების შესახებ ინფორმაცია დატანილია საჯარო რეგისტრის რეგისტრირებული მონაცემებით, რის სისწორეზეც აპროექტი პასუხისმგებელი არ არის.																																																													
WGS 1984-ის კოორდინატის სისტემის UTM პროექცია		აზონა / დახაზა:	გეოგრაფიული მანიტა																																																												
<table border="0"> <tr> <td>მ</td><td>საცხ. შენიბა</td> <td>ს</td><td>სის ღობე</td> <td>—</td><td>წყალუფენილობა</td> </tr> <tr> <td>ა</td><td>არსაცხ. შენიბა</td> <td>მ</td><td>მთოულბაღის ღობე</td> <td>—</td><td>გაზი</td> </tr> <tr> <td>ფ</td><td>ფარული რეგისტრირებული შენიბა</td> <td>ქ</td><td>ქვის კედლი</td> <td>—</td><td>კანალიზაცია</td> </tr> <tr> <td></td><td></td> <td>ღ</td><td>ღოთისის ღობე</td> <td>—</td><td>კემწიგაბულობა</td> </tr> <tr> <td></td><td></td> <td>ს</td><td>სანიაღვრე არხი</td> <td>—</td><td>ბორიღური</td> </tr> <tr> <td>↑</td><td>კედლა</td> <td>გ</td><td>გარე განაოება</td> <td>—</td><td>აღერი</td> </tr> <tr> <td>○</td><td>ფოთოლოვანი</td> <td>☒</td><td>სამოფულურუ კები</td> <td>—</td><td>0.2-0.4 კვ მბუის კაბელი</td> </tr> <tr> <td>●</td><td>წიწკოვანი</td> <td>☐</td><td>სანიაღვრე კა</td> <td></td><td></td> </tr> <tr> <td>○</td><td>ბუჩქი</td> <td></td><td></td> <td></td><td></td> </tr> <tr> <td>○</td><td>ღონა</td> <td></td><td></td> <td></td><td></td> </tr> </table>	მ	საცხ. შენიბა	ს	სის ღობე	—	წყალუფენილობა	ა	არსაცხ. შენიბა	მ	მთოულბაღის ღობე	—	გაზი	ფ	ფარული რეგისტრირებული შენიბა	ქ	ქვის კედლი	—	კანალიზაცია			ღ	ღოთისის ღობე	—	კემწიგაბულობა			ს	სანიაღვრე არხი	—	ბორიღური	↑	კედლა	გ	გარე განაოება	—	აღერი	○	ფოთოლოვანი	☒	სამოფულურუ კები	—	0.2-0.4 კვ მბუის კაბელი	●	წიწკოვანი	☐	სანიაღვრე კა			○	ბუჩქი					○	ღონა					<p>შენიშვნა: 1) გეგმაზე დატანილია საჯარო რეგისტრში რეგისტრირებული ნაკვეთის საზღვრები 2) ვინაიდან გეგმაზე დატანილია მხოლოდ რეგისტრირებული მიწისქვეშა კომუნიკაციები მათი მდებარეობების დაზუსტება მოხდეს ყველა კომუნიკაციის წარმომადგენელთან</p>	<p>ი/მ "ჯეომპინგი" I/E "GEOMAPPING" მისამართი: ბათუმი, ხახულის I შესახვევი 17 Address: Batumi, Khakuli I alley 17 ტელ: 593 55 10 10 ელ.ფოსტა: jeomping@gmail.com</p>	<p>მასშტაბი: 1:600</p> <p>ფურცელი: A3</p>
მ	საცხ. შენიბა	ს	სის ღობე	—	წყალუფენილობა																																																										
ა	არსაცხ. შენიბა	მ	მთოულბაღის ღობე	—	გაზი																																																										
ფ	ფარული რეგისტრირებული შენიბა	ქ	ქვის კედლი	—	კანალიზაცია																																																										
		ღ	ღოთისის ღობე	—	კემწიგაბულობა																																																										
		ს	სანიაღვრე არხი	—	ბორიღური																																																										
↑	კედლა	გ	გარე განაოება	—	აღერი																																																										
○	ფოთოლოვანი	☒	სამოფულურუ კები	—	0.2-0.4 კვ მბუის კაბელი																																																										
●	წიწკოვანი	☐	სანიაღვრე კა																																																												
○	ბუჩქი																																																														
○	ღონა																																																														

განმარტებითი ბარათი

ობიექტი მდებარეობს ქ. ქობულეთში, დ.აღმაშენებლის გამზ. N836ა-ში, სადაც გათვალისწინებულია მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა (ნახ. იგ-1).

წინამდებარე ნაშრომი წარმოადგენს ადრე დაპროექტებული მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მოცულობის კორექტირებასთან დაკავშირებით ინსოლაციის პროექტს, რომელიც ეფუძნება შემდეგ საკანონმდებლო და ნორმატიულ დოკუმენტებს:

- „საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“;
- „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“;
- ევროკავშირის სტანდარტი EN17037. „დღის სინათლე შენობებში“;
- საქართველოს მთავრობის №135 დადგენილება “შენობა-ნაგებობის მიმართ ინსოლაციის მინიმალური მოთხოვნების შესახებ“. მიღებულია 2024 წელს.

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

ინსოლაციის პროექტის შესადგენად დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი იქნა სიტუაციური გეგმა, საპროექტო ტერიტორიის გენგეგმა დაზუსტებული ნიშნულებით, საპროექტო მოცულობების და ირგვლივ არსებული საცხოვრებელი სახლების დატანით (ნახ.ი-2) და არსებული სიტუაციის ფოტომასალა. ინსოლაციის პროექტი შედგენილი იქნა ამ მასალაზე დაყრდნობით.

ქ. ქობულეთში, დ.აღმაშენებლის გამზ. N836ა-ში დაპროექტებული მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მოცულობის კორექტირებასთან დაკავშირებით ინსოლაციის პროექტი

ხელმძღვანელი



შეასრულა:



თბილისი, 2025 წელი

ინსოლაციის პროექტის მიზანია დადგინდეს, თუ რა ზეგავლენას მოახდენს ახალი მშენებლობა ირგვლივ მდებარე შენობების ინსოლაციის პირობებზე.

ტერიტორიაზე, სადაც გათვალისწინებულია მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, ამჟამად ჭარბობს დაბალსართულიანი განაშენიანება და საპროექტო ტერიტორიის აღმოსავლეთის და სამხრეთის მხრიდან განლაგებული არიან ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, ხოლო სამხრეთ-დასავლეთის მხრიდან საბავშვო ბაღი. საანგარიშო სქემა-გენგეგმაზე დატანილია ეს სახლები.

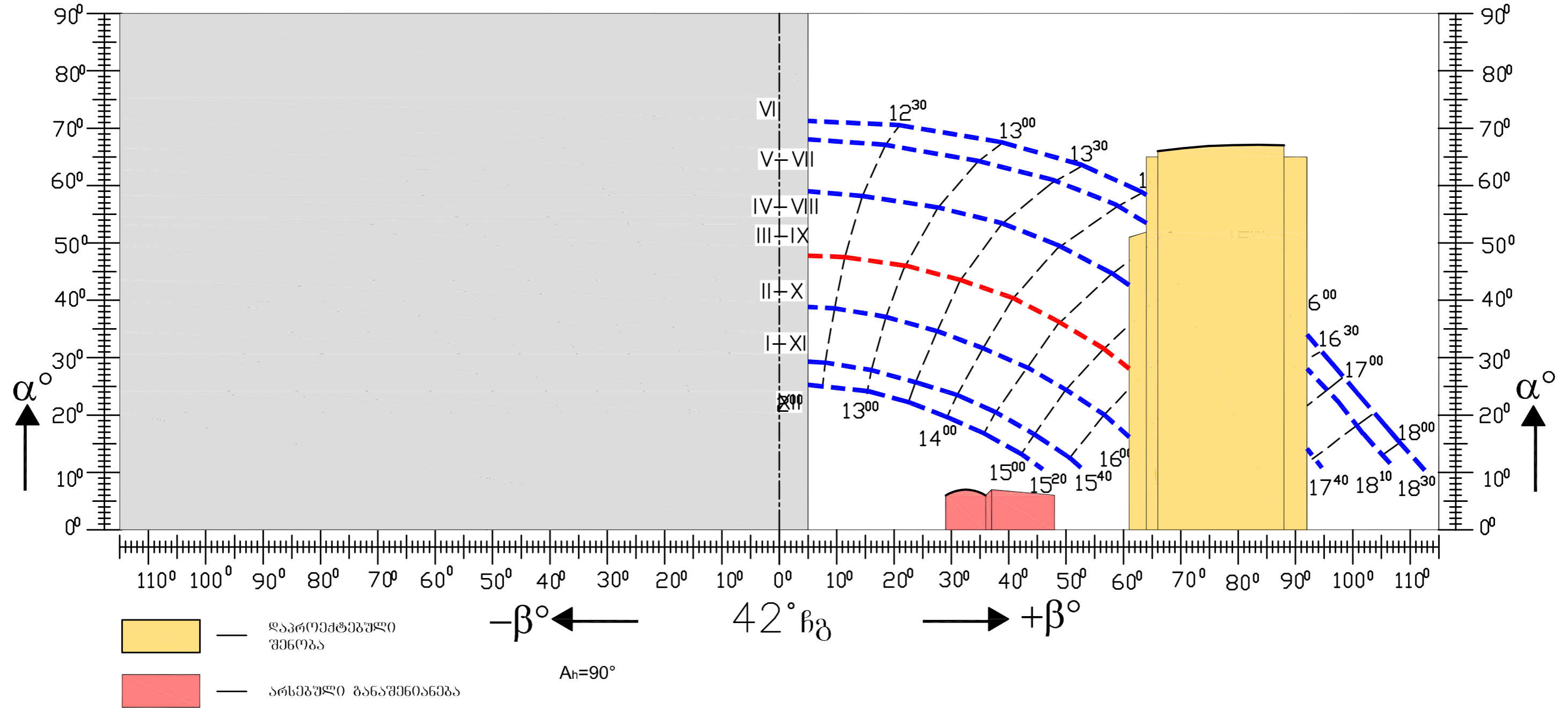
ინსოლაციის პირობების დადგენა მდგომარეობს ტერიტორიის საათობრივი და დღის ჯამური დაჩრდილვის სურათის აგებაში, საანგარიშო სქემა-გენგეგმის შედგენაში, არსებულ შენობებზე საანგარიშო წერტილების შერჩევაში, მათ მიმართ გაანგარიშების ჩატარებაში და მიღებული შედეგების ნორმირებულ მაჩვენებლებთან შედარებაში.

დადგენილი მეთოდოლოგიის შესაბამისად, აგებულ იქნა კორექტირებული საპროექტო ობიექტის მიერ ტერიტორიის საათობრივი (ნახ. ი 3-13) და დღის ჯამური (ნახ. ი-14) დაჩრდილვის სურათი (ნორმატიული მარტი-სექტემბრის პერიოდისთვის), რომლის მიხედვით განისაზღვრა, თუ ტერიტორიის რა ნაწილი რომელ საათზე იჩრდილება, შერჩეულ იქნა საანგარიშო წერტილები (ფ-1;ფ-2; ფ-3), აგებულ იქნა საანგარიშო სქემა-გენგეგმა (ნახ. ი-15), შერჩეული საანგარიშო წერტილებისთვის ჩატარდა ინსოლაციის ანგარიში (ნახ. ი-16; ი-17; ი-18).

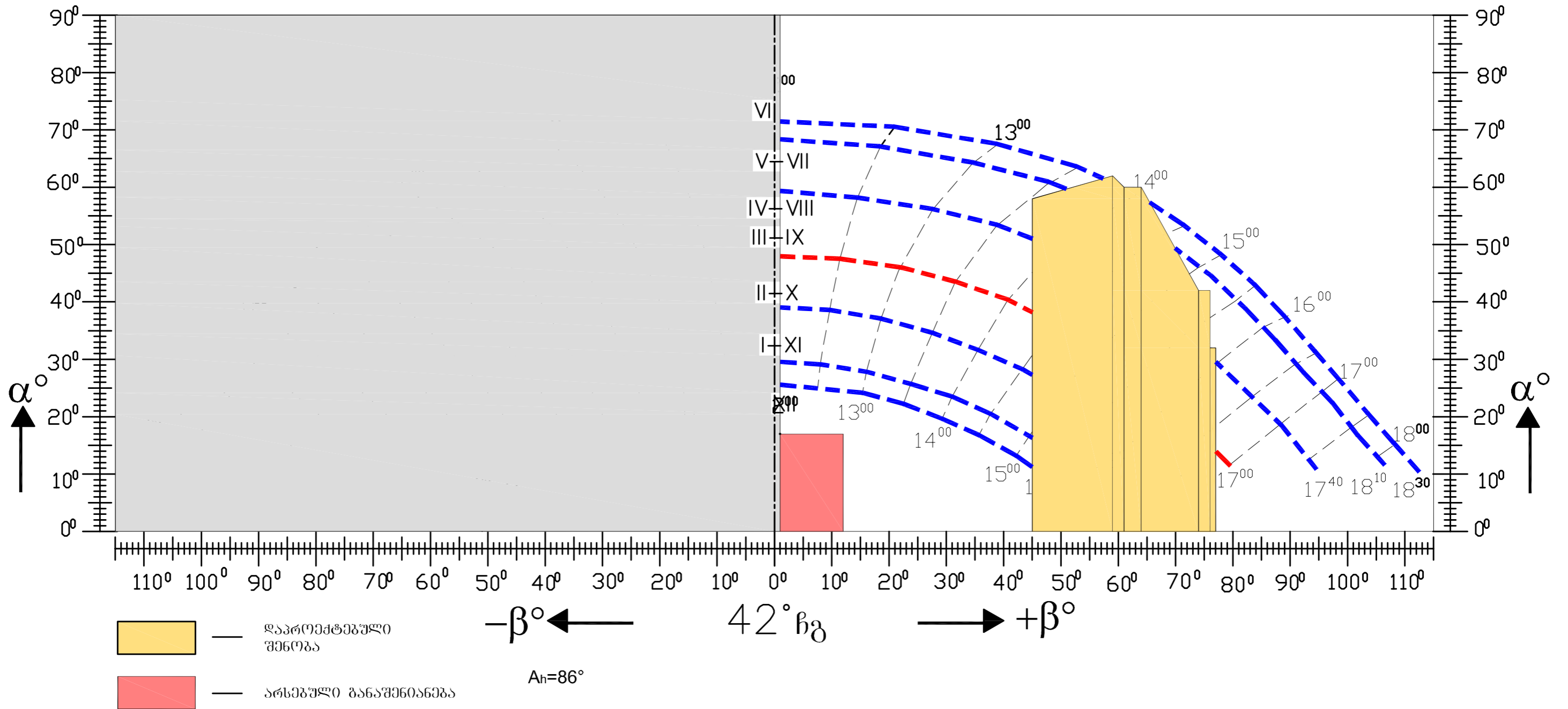
ჩატარებული კვლევის და ანგარიშების შედეგად გამოვლინდა შემდეგი სურათი: მეზობლად მდებარე სახლების ინსოლაციაზე, მათი ტერიტორიაზე განლაგების და ორიენტაციის გამო, დაგეგმილი მშენებლობა გავლენას არ მოახდენს.

დასკვნა: ჩატარებული კვლევის და ანგარიშების შედეგად შეიძლება დავასკვნათ, რომ წარმოდგენილი კორექტირებული საპროექტო წინადადება, არსებული შენობების ტერიტორიაზე განლაგების და მათი ქვეყნის მხარეების მიმართ ორიენტაციის გამო, არ დაარღვევს ინსოლაციისა და ბუნებრივი განათებულობის ნორმებს.

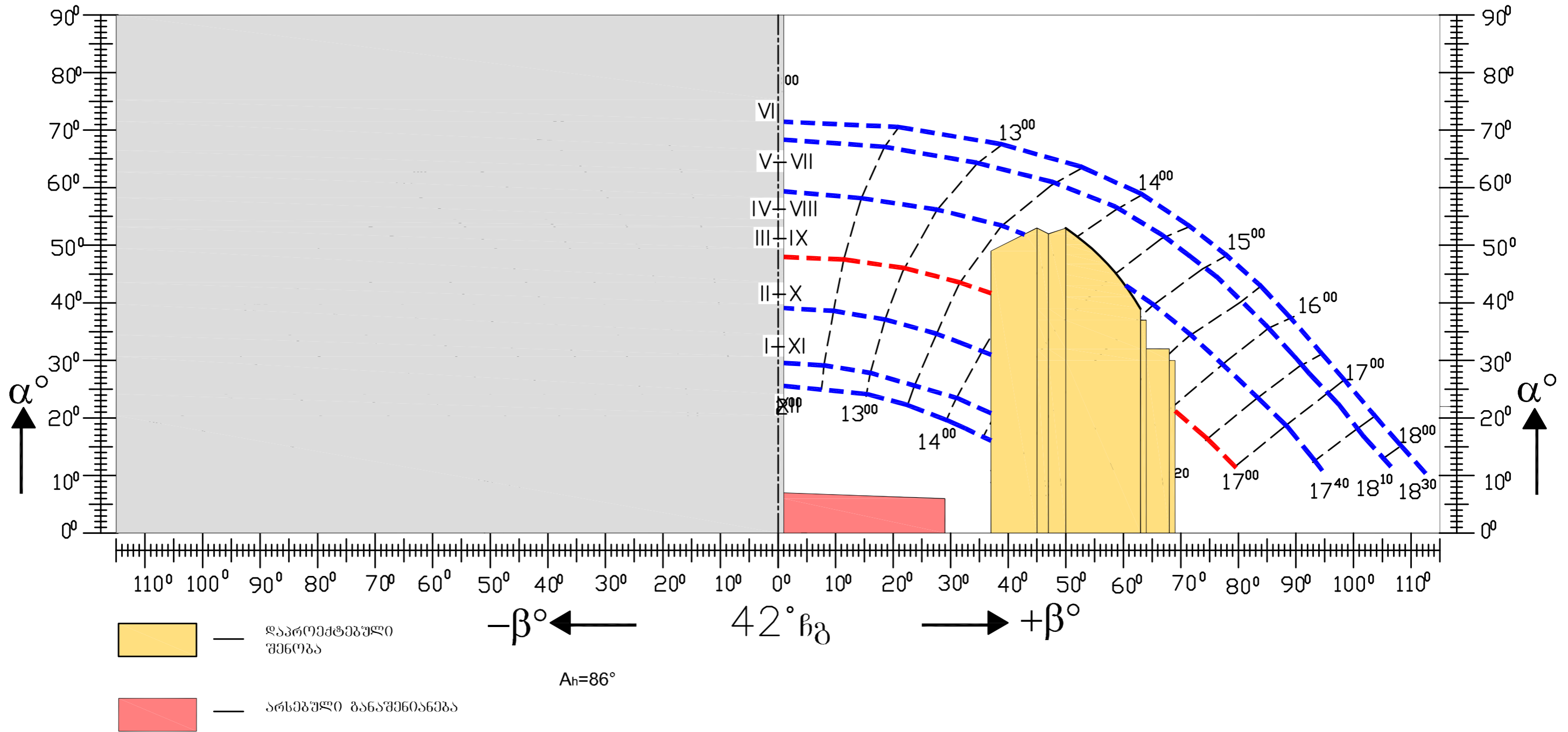
ონსოლაციონის ბანბარიშება
 (ვიზუალურ - სივრცითი მეთოდი)
 ხედი ვანჯრიდან - ვ-1

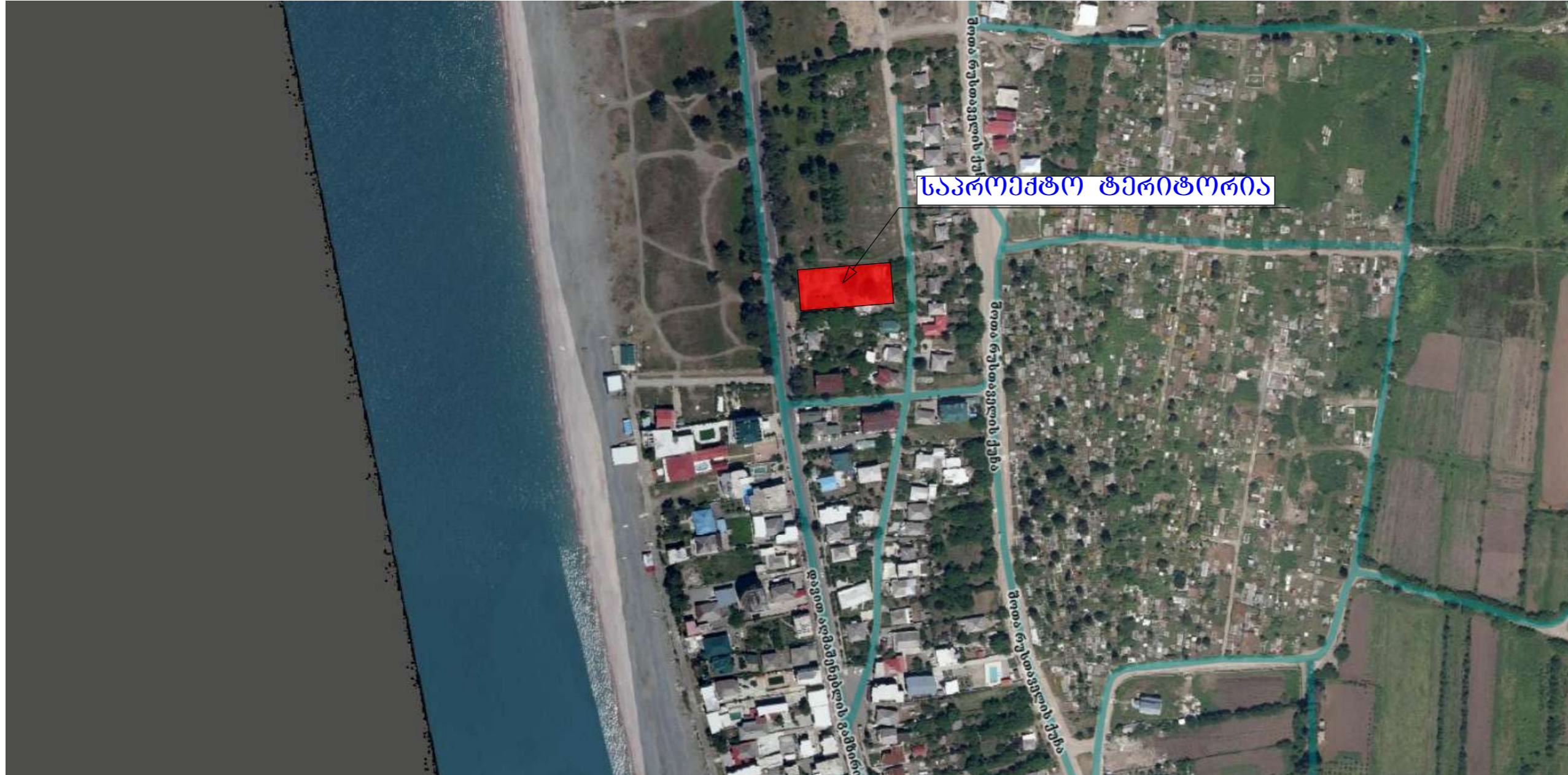


ონსოლაციონის ბანბარიშება
 (ვიზუალურ - სივრცითი მეთოდი)
 ხელი ვანჯირიან - ვ-2



ონსოლაცობის ბანბაროშება
 (პიუაღურ - სივცითი მეთოდი)
 ხელი შანჯრიღან - შ-3





ემსპლიკაცია

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი:

მისამართი:

სათაური: ინსულაციის პროექტი
სიტუაციური სქემა

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	სტადია
ფურცელი 0-1	ფორმატი A-3

შენიშვნა:



ემსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

პროექტი:

მისამართი:

სათაური: ინსულაციის პროექტი
 წარმოღობენილი ბენებზე

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	0-2	ფორმატი
		A-3

შენიშვნა:



ემსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

წრდილის კონტური



პროექტი:

მისამართი:

სათაური: ინსულაციის პროექტი
ტერიტორიის დანრღივვის
სქემა (მარტი-სექტემბერი)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია	
ფურცელი	ი-3	ფორმატი	A-3

შენიშვნა:

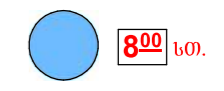


ექსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

წრდილის კონტური



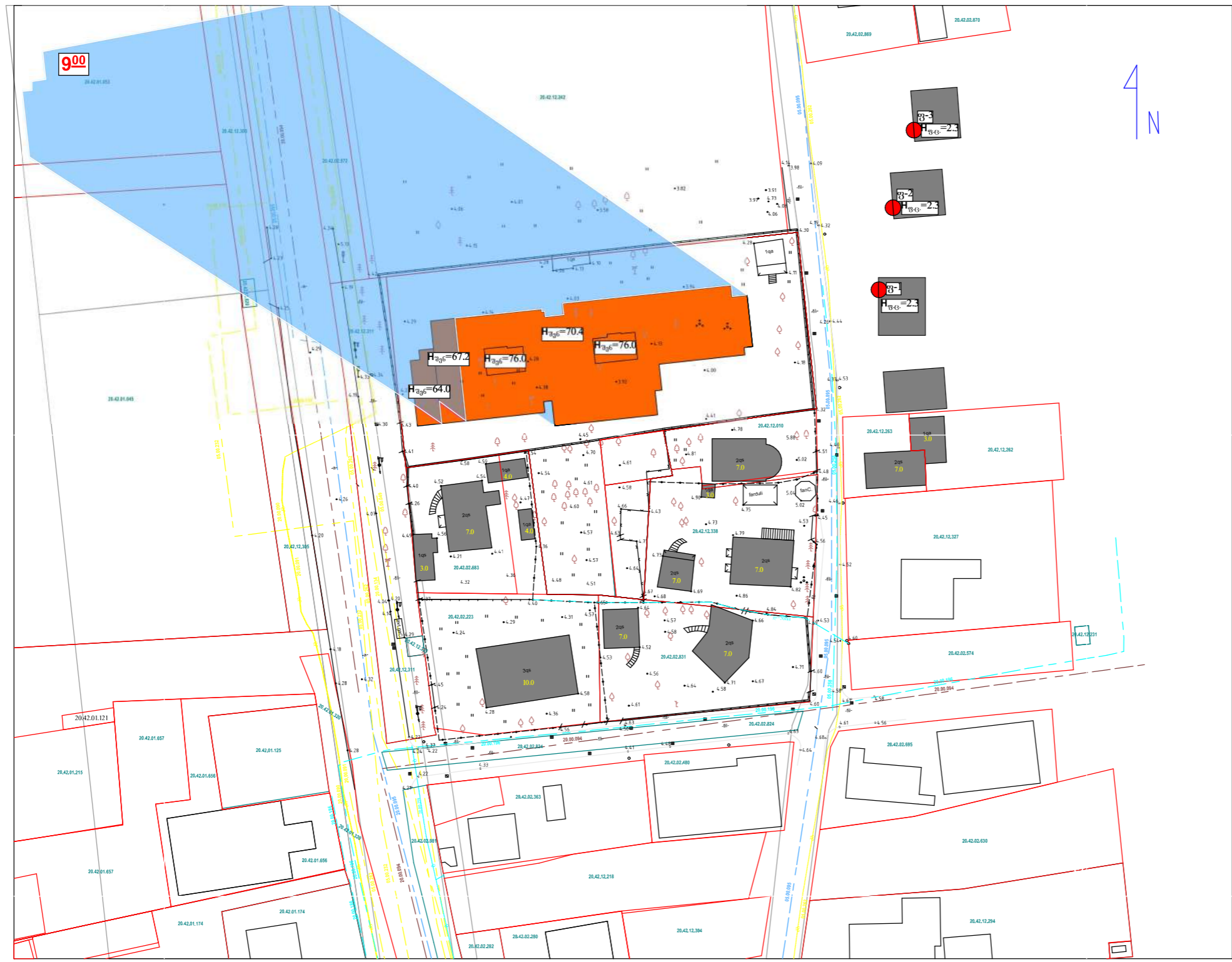
პროექტი:

მისამართი:

სათაური: ინსოლაციის პროექტი ტერიტორიის დაჩრდილვის სქემა (მარტი-სექტემბერი)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	0-4	ფორმატი
შენიშვნა:		A-3

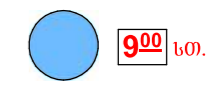


ემსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

ჩრდილის კონტური



პროექტი:

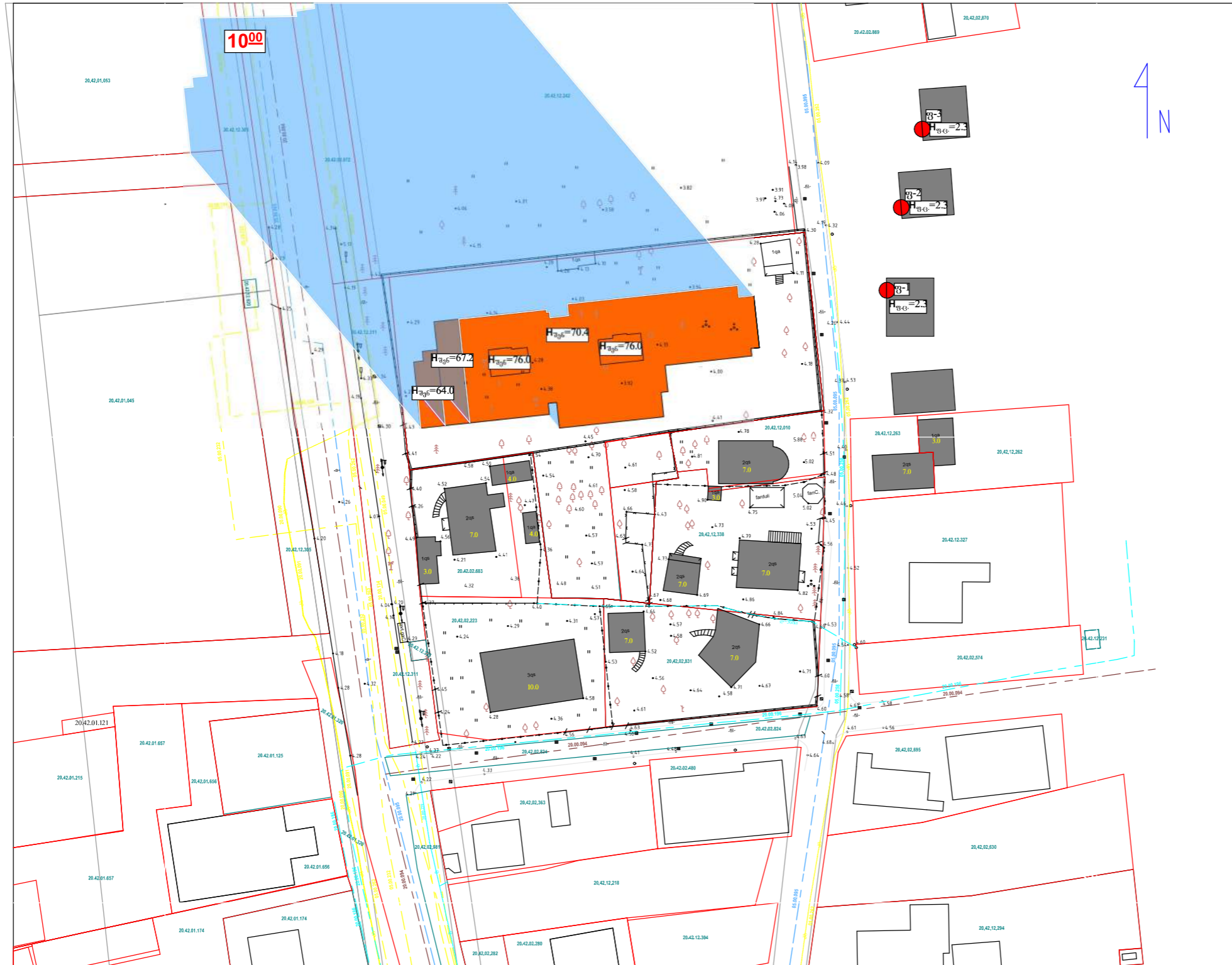
მისამართი:

სათაური: ინსოლაციის პროექტი ტერიტორიის დახრდილების სქემა (მარტი-სექტემბერი)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	0-5	ფორმატი

შენიშვნა:



ემსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

ხრდილის კონტური



პროექტი:

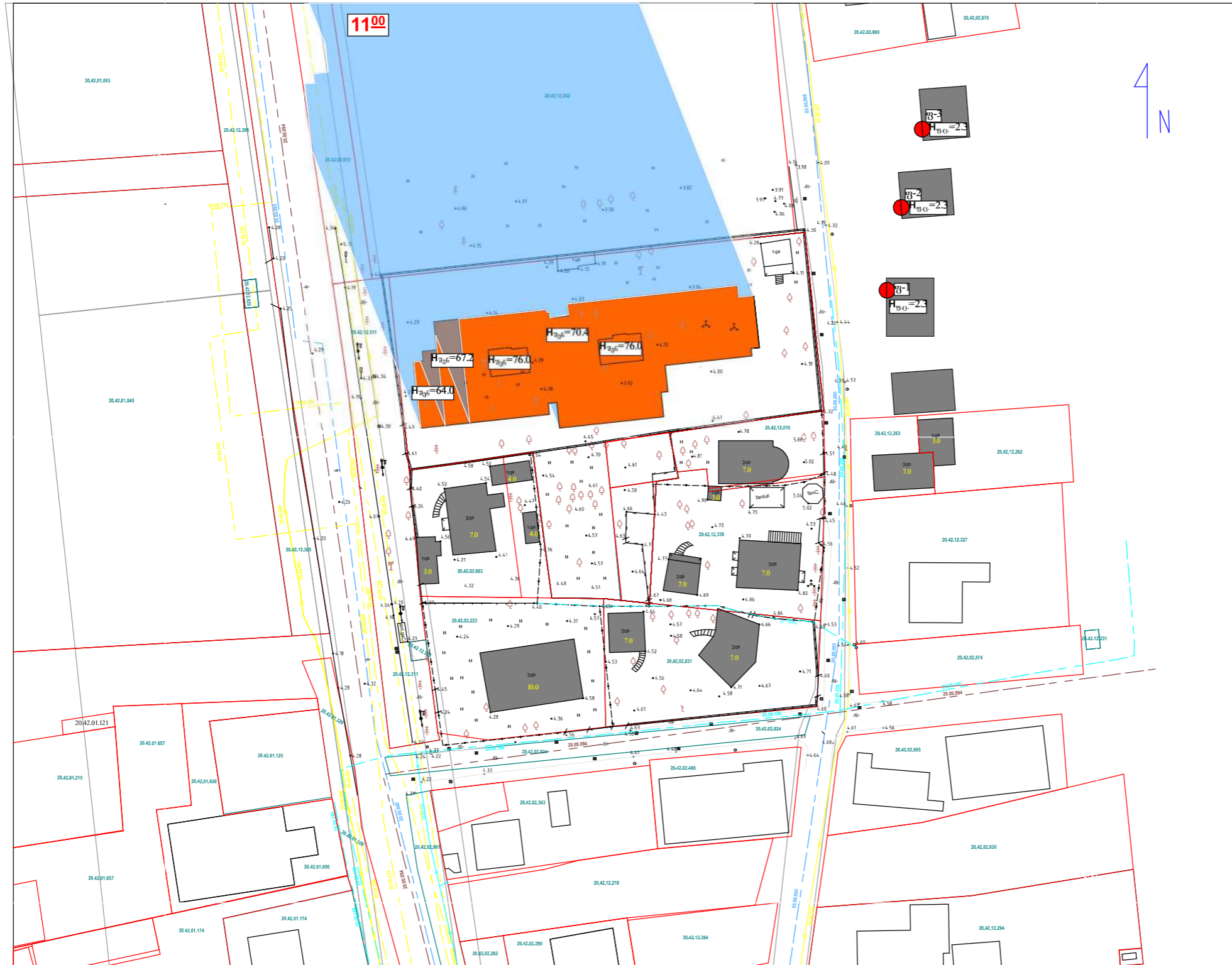
მისამართი:

სათაური: ინსულაციის პროექტი
ტერიტორიის დახრდილის
სქემა (მარტი-სექციური)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის აღმასრულებელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	0-6	ფორმატი
		A-3

შენიშვნა:



ემსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

ხრდილის კონტური



პროექტი:

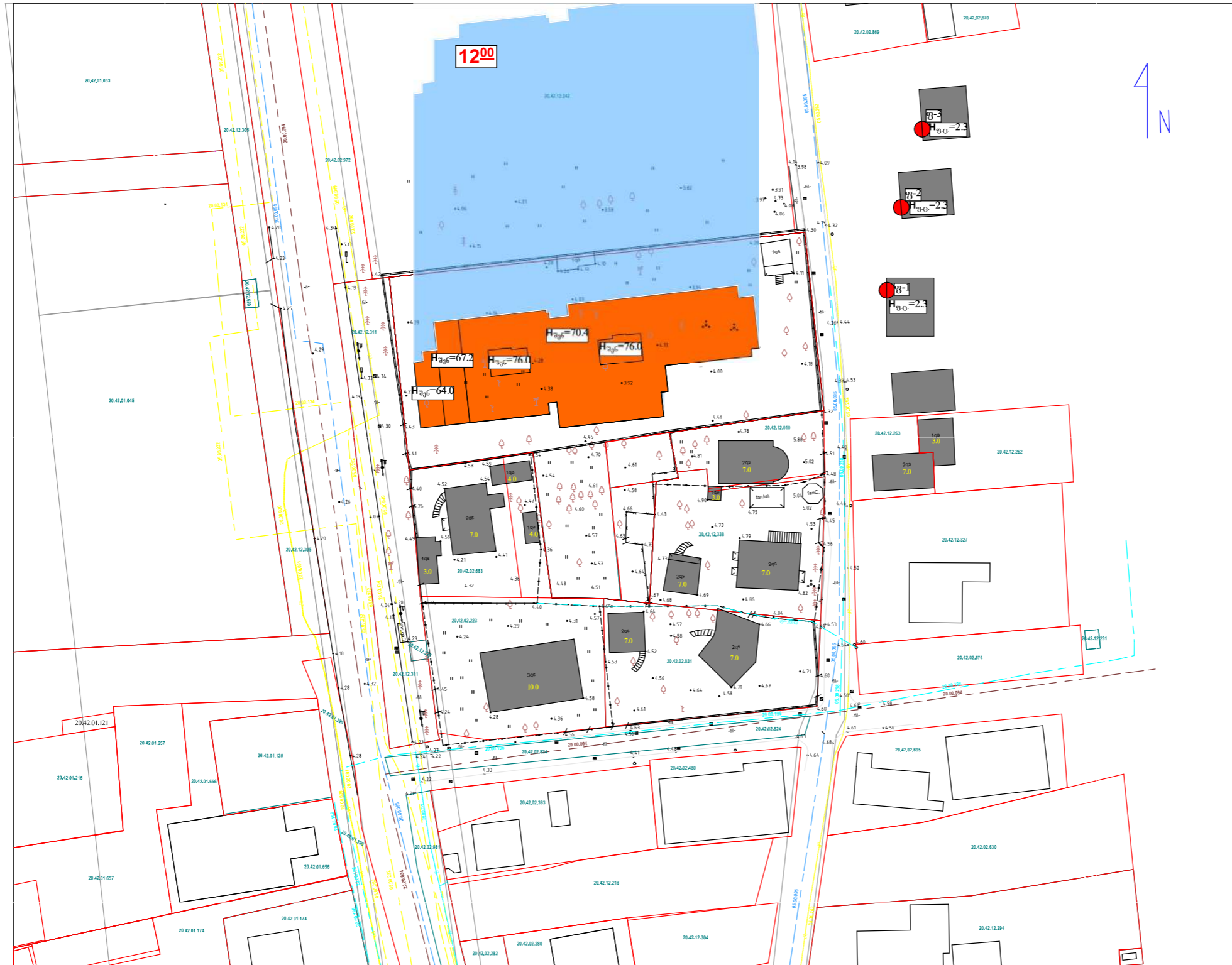
მისამართი:

სათაური: ინსულაციის პროექტი
ტერიტორიის დანართის
სქემა (მარტი-სემსტრული)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის აღმასრულებელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	0-7	ფორმატი
		A-3

შენიშვნა:

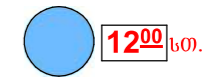


ემსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

ხრდილის კონტური



პროექტი:

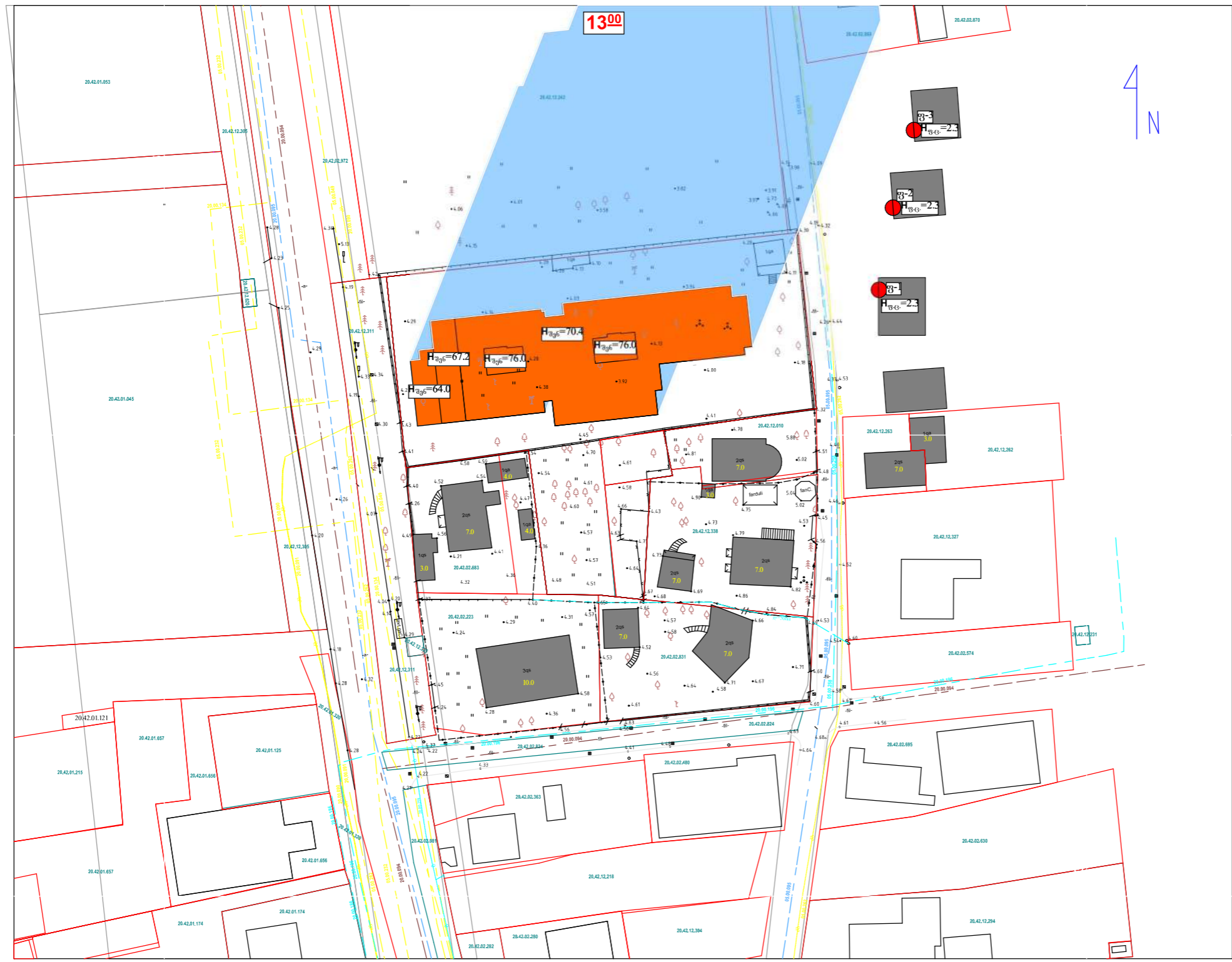
მისამართი:

სათაური: ინსულაციის პროექტი
ტერიტორიის დახრილობის
სქემა (მარტი-სემტემბერი)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის გამომგონებელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	0-8	ფორმატი
		A-3

შენიშვნა:

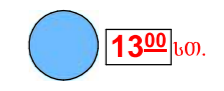


ემსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

ჩრდილის კონტური



პროექტი:

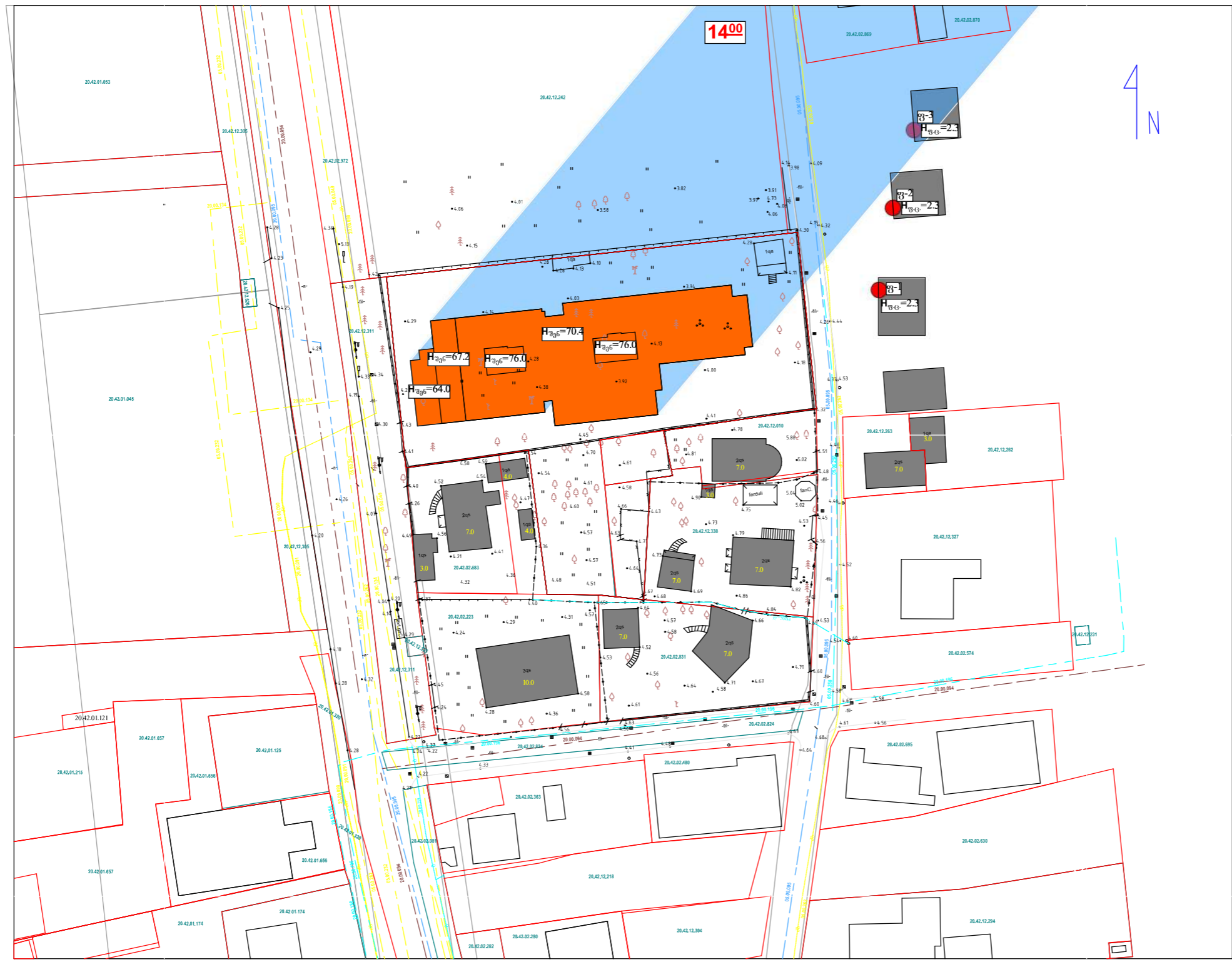
მისამართი:

სათაური: ინსოლაციის პროექტი ტერიტორიის დახრდილების სქემა (მარტი-სექტემბერი)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	0-9	ფორმატი

შენიშვნა:

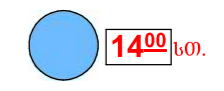


ექსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

ჩრდილის კონტური



პროექტი:

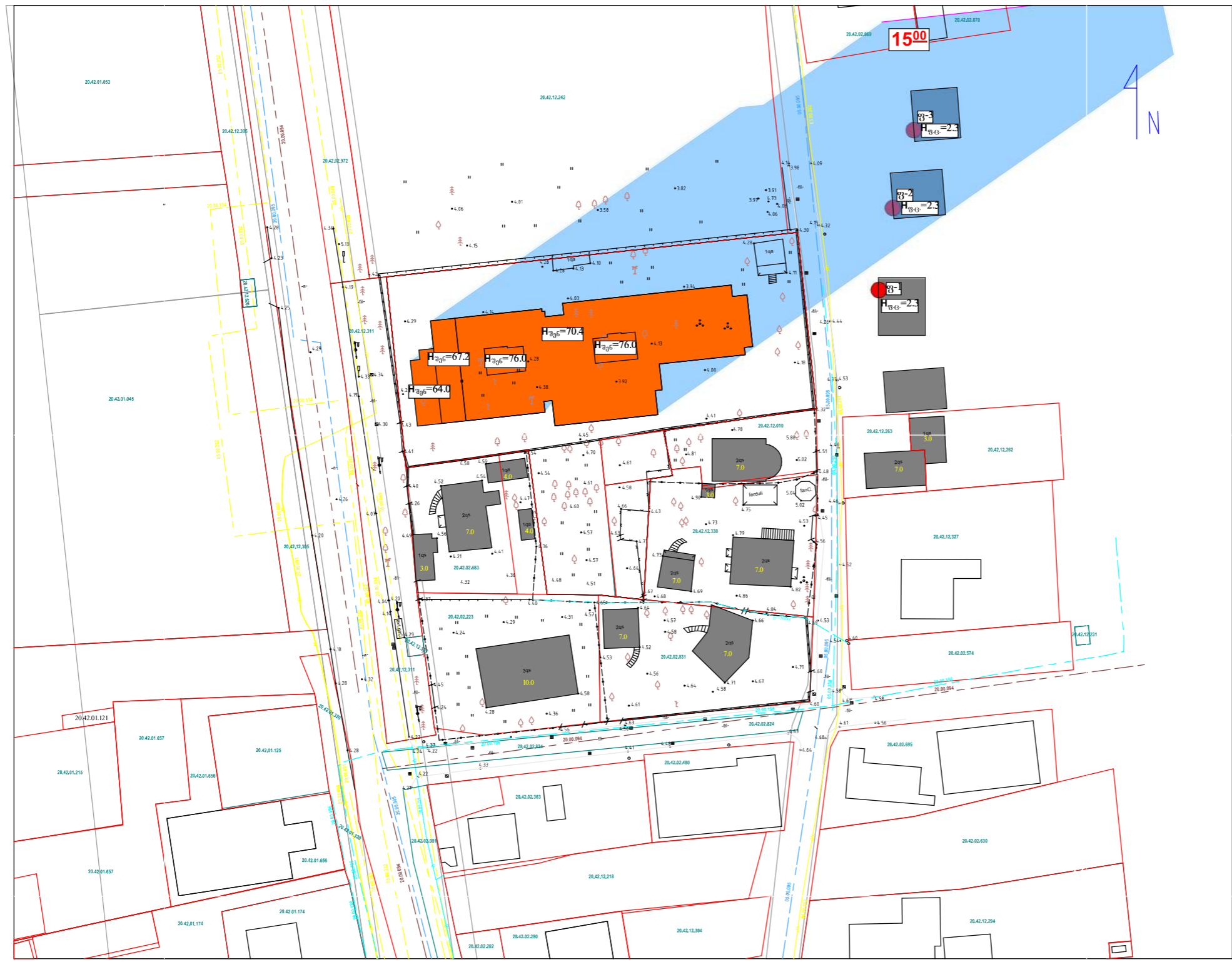
მისამართი:

სათაური: ინსოლაციის პროექტი ტერიტორიის დაჩრდილვის სქემა (მარტი-სექტემბერი)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	o-10	ფორმატი

შენიშვნა:

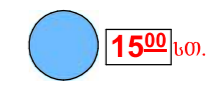


ემსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

ჩრდილის კონტური



პროექტი:

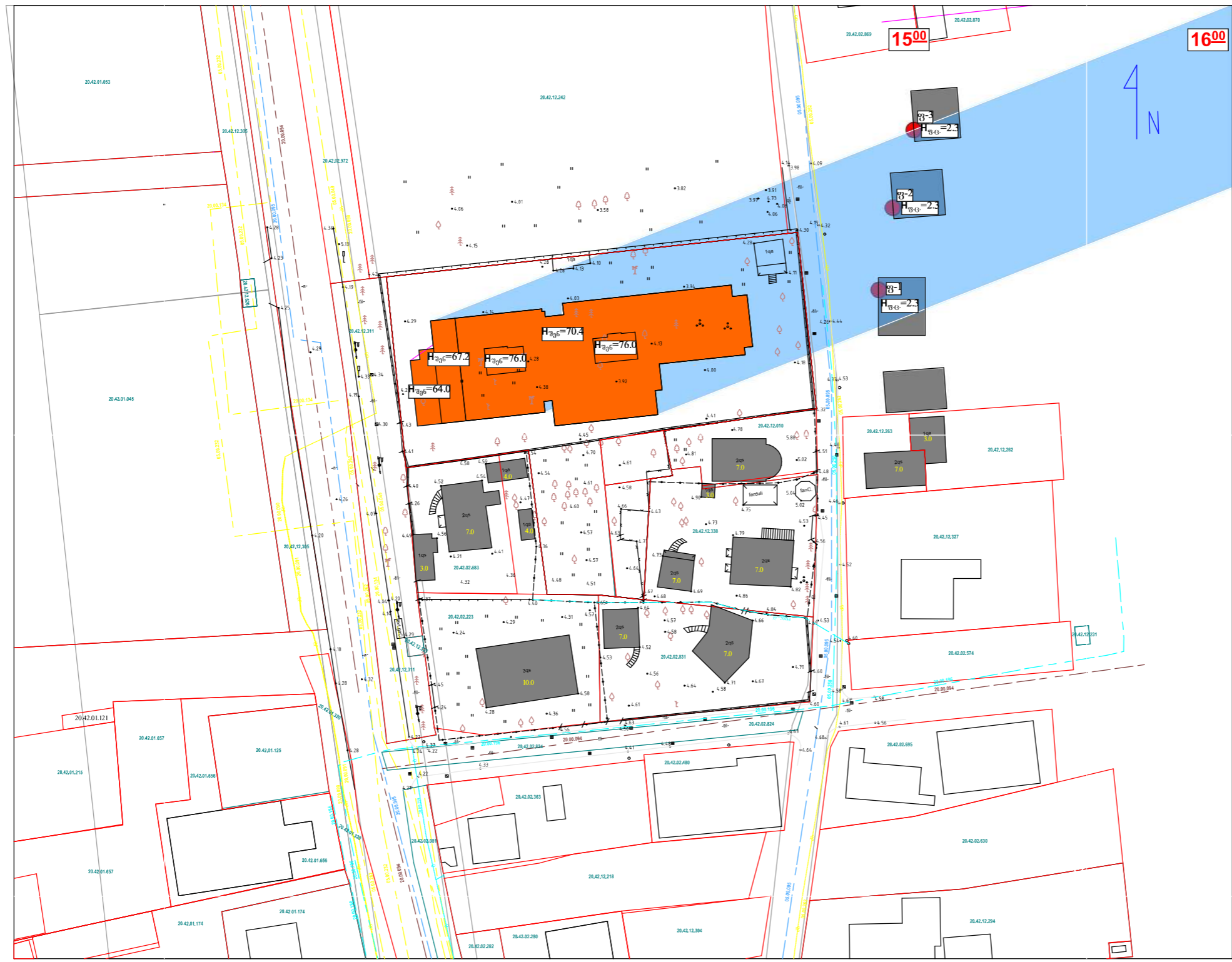
მისამართი:

სათაური: ინსოლაციის პროექტი ტერიტორიის დახრდილების სქემა (მარტი-სექტემბერი)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	დ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	0-11	ფორმატი

შენიშვნა:

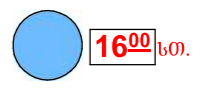


ექსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

წრდილის კონტური



პროექტი:

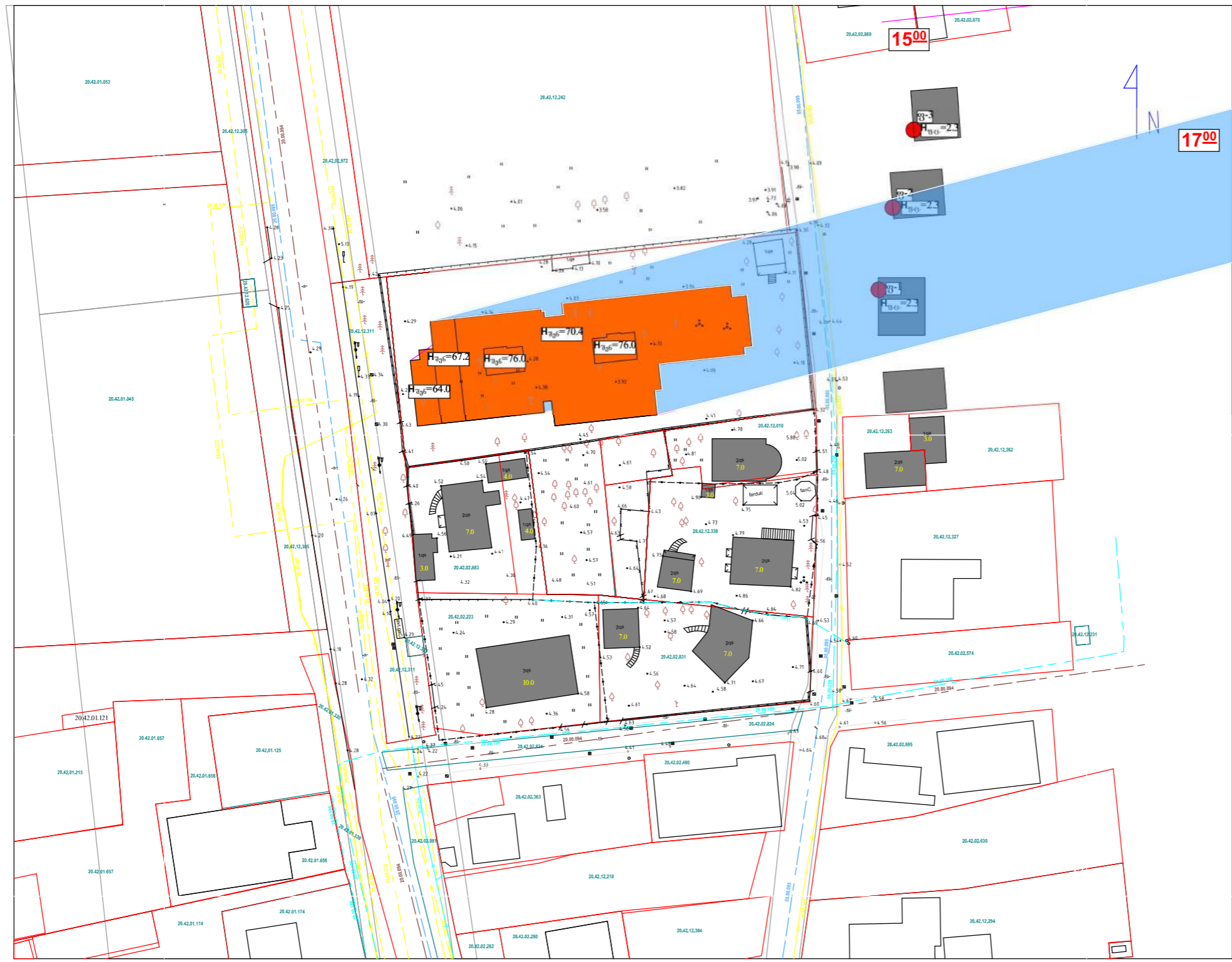
მისამართი:

სათაური: ინსოლაციის პროექტი ტერიტორიის დაჩრდილვის სქემა (მარტი-სექტემბერი)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	0-12	ფორმატი

შენიშვნა:



ემსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

ხრდილის კონტური



პროექტი:

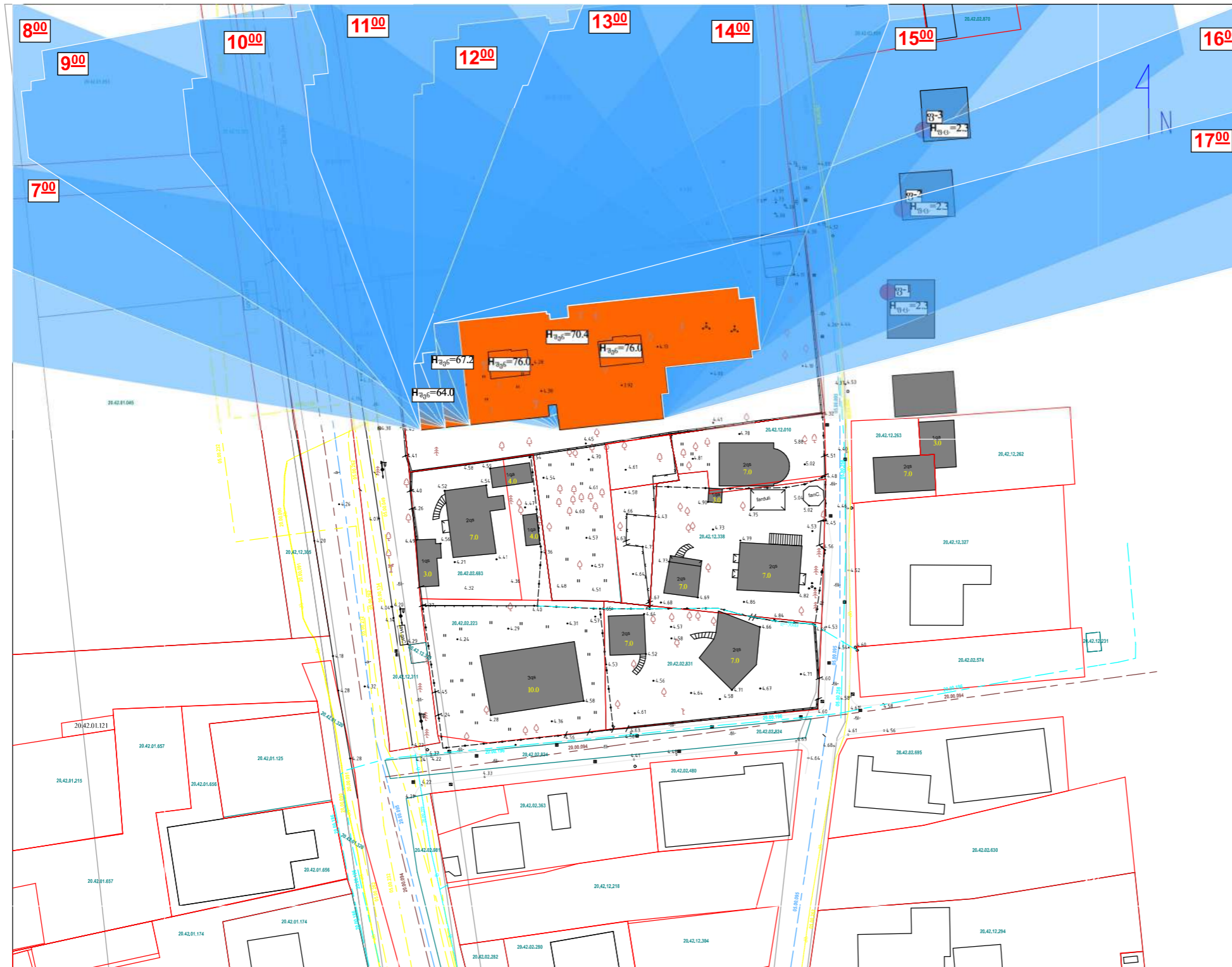
მისამართი:

სათაური: ინსოლაციის პროექტი ტერიტორიის დახრდილის სქემა (მარტი-სექტემბერი)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	ი-13	ფორმატი
		A-3

შენიშვნა:



ემსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

წრდილის კონტურები

- 7⁰⁰ - 17⁰⁰ სტ.
- 8⁰⁰ - 16⁰⁰ სტ.
- 9⁰⁰ - 15⁰⁰ სტ.
- 10⁰⁰ - 14⁰⁰ სტ.
- 11⁰⁰ - 13⁰⁰ სტ.
- 12⁰⁰ სტ.

პროექტი:

მისამართი:

სათაური: ინსულაციის პროექტი
ტერიტორიის დახრილობის
სქემა (მარტი-სექტემბერი)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის ხელმძღვანელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	ვ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი	1:1000	სტადია
ფურცელი	0-14	ფორმატი
		A-3

შენიშვნა:

ემსპლიკაცია

- დაპროექტებული შენობა
- არსებული განაშენიანება

პირობითი აღნიშვნები

- ინსოლაციის სანგარიშო წერტილები

პროექტი:

მისამართი:

სათაური: ინსოლაციის პროექტი
სანგარიშო სქემა
განვითარება

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პროექტის გამომდგამელი	ლ. ბერიძე	
დაამუშავა	გ. ბერიძე	
დაამუშავა		

მასშტაბი 1:1000	სტადია
ფურცელი 0-15	ფორმატი A-3

შენიშვნა:



**ქ. ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი №836-ა, მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა**

საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა

შ.პ.ს. „ჰოლდინგი“-ს დაკვეთით, შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“-ის მიერ 2020 წლის ივლისში ჩატარდა ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირი №836-ა, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.

კვლევის მიზანს შეადგენდა მშენებლობისათვის გამოყოფილი უბნის საინჟინრო გეოლოგიური აგებულების შესწავლა და დასაპროექტებელი შენობის დაფუძნების პირობების დადგენა.

სამშენებლოდ გამოყოფილი უბნის საინჟინრო გეოლოგიური კვლევა ჩატარდა მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტის (სნ და ვ 01.02.07-87) მოთხოვნების მიხედვით.

მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე, მისი კონტურის ფარგლებში გაიბურდა 3 ჭაბურღილი, სიღრმით 15.0 მ თითოეული. სულ შესრულებული ბურღვითი სამუშაოების მთლიანი მოცულობა შეადგენს 45 გრძივ მეტრს. ბურღვის დროს ხდებოდა გაბურღული გრუნტების ვიზუალური აღწერა და დაკვირვება გრუნტის წყლის დონეებზე.

ბურღვა მიმდინარეობდა თვითმავალი საბურღი დაზგით უგბ 50მ, მექანიკური – სვეტური ბურღვის მეთოდით, მოკლე რეისებით, კერნის უწყვეტი ამოღებით, დიამეტრით 127 მმ-მდე.

საგამოკვლევო ჭაბურღილები დატანილია დამკვეთის მიერ გადმოცემულ უბნის 1:500 მ-ბის გეგმაზე. ჭაბურღილების გეგმურ-სიმაღლითი მიბმა შესრულებულია გეოლოგის მიერ პირობითად.

ქვემოთ მოგვყავს ზოგიერთი მონაცემები მოცემული რაიონის კლიმატური პირობების შესახებ (ტექნიკური რეგლამენტი - „სამშენებლო კლიმატოლოგია“):

1. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა..... +13,4⁰ C;
2. ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა -16⁰ C;
3. ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა..... + 41⁰ 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 შესაძლებელი:
 - წელიწადში ერთხელ 18 მ/წმ;
 - 5 წელიწადში ერთხელ 22 მ/წმ;
 - 10 წელიწადში ერთხელ 24 მ/წმ;
 - 15 წელიწადში ერთხელ 25 მ/წმ;

**ქ. ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი №836-ა,
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა**

საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა

20 წელიწადში ერთხელ 26 მ/წმ;

12. გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე 0

გეომორფოლოგიურად საკვლევი უბნის რელიეფი წარმოადგენს აკუმულაციური ტიპის რელიეფს, რომელიც შექმნილია ზღვის ტრანსგრესია-რეგრესიის მოქმედების შედეგად. გეოლოგიურად საკვლევი ტერიტორია აგებულია მეოთხეული ასაკის, ზღვიური გენეზისის ქვიშოვანი და ხრეშოვანი გრუნტებით.

სამშენებლოდ გამოყოფილი ტერიტორია მდებარეობს ქ. ქობულეთის ჩრდილოეთ ნაწილში. ტერიტორიის პირობითი საზღვრებია: ჩრდილოეთიდან, აღმოსავლეთიდან და სამხრეთიდან – კერძო ნაკვეთები. დასავლეთიდან – აღმაშენებლის გამზირი.

ამ დროისათვის ტერიტორიის ნაწილი დაკავებულია შენობა-ნაგებობებით, რომლებიც შემდგომში ექვემდებარება დემონტაჟს.

ჩატარებული საველე სამუშაოების მონაცემების საფუძველზე, შედგენილია ჭაბურღილების გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტები და სამშენებლოდ გამოყოფილი უბნის მიმართ გრძივი გეოლოგიური ჭრილები, რომლებიც თან ერთვის დასკვნას.

როგორც წარმოდგენილი ჭრილებიდან ჩანს, უბნის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას ღებულობენ შემდეგი სახის გრუნტები:

ფენა 1 – ნაყარი გრუნტი – ქვიშნარის, თიხნარისა და კენჭების ნარევი. სიმძლავრე 0.80-1.50 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე.

ფენა 2 – ქვიშა, საშუალომარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიმკვრივის, ხრეშის შემავსებლით 25%-მდე (ქვიშა ხრეშიანი). სიმძლავრე 2.40-2.50 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე. გრუნტი ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით.

ფენა 3 – ხრეში, კენჭების ჩანართებით 10%-მდე, სხვადასხვამარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 30%-მდე. სიმძლავრე 6.0-7.70 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე. გრუნტი ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით.

ფენა 4 – ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიმკვრივის, მუქი ნაცრისფერი, ზოგჯერ 3 სმ-მდე სისქის თიხისა და მტვეროვანი ქვიშის თხელი შუაშრეებით. სიმძლავრე 4.0-5.0 მ-ის ფარგლებშია (დაძიებული). გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე. გრუნტი ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით.

გრუნტის წყალი გამოვლინდა ჭაბურღილებში 5.0-5.30 მ-ის სიღრმეზე მიწის ზედაპირიდან, ხრეშის ფენაში. საველე სამუშაოების პერიოდში მისი დონე არ შეცვლილა და დამყარდა იმავე სიღრმეზე მიწის ზედაპირიდან.

დასკვნები და რეკომენდაციები:

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს შემდეგი დასკვნები:

1. საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, გამოკვლეული უბანი, სნ და № 1.02.07-87 მე-10 დანართის (სავალდებულო) თანახმად მიეკუთვნება I კატეგორიას (მარტივი).

2. ჩატარებული საველე სამუშაოების მონაცემების მიხედვით, უბნის ამგებ გრუნტებში შეიძლება გამოიყოს 3 საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი (სგე):

- I სგე – ქვიშა ხრეშიანი (ფენა 2);
- II სგე – ხრეში (ფენა 3);

III სგე – ქვიშა წვრილმარცვლოვანი (ფენა 4);

ნაყარი გრუნტი (ფენა 1) მშენებლობის დროს უნდა მოიხსნას და შესაბამისად სგე-დ არ განიხილება.

3. ქვემოთ ცხრილში მოცემულია საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტის (სგე-ს) საანგარიშო ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლები, რომლებიც განსაზღვრულია ნორმატიული დოკუმენტის სნ და № 2.02.01-83 დანართი 1, ცხრილი 1, დანართი 3 ცხრილი 1,2 საცნობარო ლიტერატურის (დამპროექტებლის საანგარიშო თეორიული ცნობარი) და ფონდურ მასალებზე დაყრდნობით:

№	გრუნტის მახასიათებლები	I სგე ფენა 2	II სგე ფენა 3	III სგე ფენა 4
1	ნორმატიული მნიშვნელობა C ^ნ	–	–	8
	II ზღვრული მნიშვნელობა, C _{II}	–	–	8
	I ზღვრული მნიშვნელობა, C _I	–	–	5
2	ნორმატიული მნიშვნელობა φ ^ნ	30	35	28
	II ზღვრული მნიშვნელობა, φ _{II}	30	35	28
	I ზღვრული მნიშვნელობა, φ _I	28	32	25
3	სიმკვრივე P ^ნ გ/სმ ³	1.98	2.1	1.92
4	დეფორმაციის მოდული, E მპა	30	50	18
5	საანგარიშო წინაღობა, R ₀ კპა	300	500	250
6	საგების კოეფიციენტი k კგძ/სმ ³	3.0	6.0	2.5

შენიშვნა: 1. ხვედრითი შეჭიდულობის და შიგა ხახუნის კუთხის ნორმატიული მნიშვნელობები და სიმტკიცის მახასიათებლების საანგარიშო მნიშვნელობები მოცემულია: ტექნიკური რეგლამენტი - „შენობების და ნაგებობების ფუძეები“, სნ და № 2.02.01-83 დანართი 3, ცხრილი 1, 2, 3-ის და ლაბორატორიული კვლევების მიხედვით მიხედვით.

4. მშენებლობის პრაქტიკიდან და ანალოგიურ გრუნტებზე დაკვირვებიდან გამომდინარე გამომდინარე ნაგებობის დაფუძნება უნდა მოხდეს ხრეშის (ფენა 2) გრუნტებზე, რაც შეეხება საძირკველის ტიპს ეს საკითხი კონსტრუქტორის პრეროგატივაა და უნდა მოხდეს სათანადო გათვლების საფუძველზე.

5. ფონდური მასალების მიხედვით გრუნტის წყლები არააგრესიულია ნებისმიერი მარკის ბეტონის მიმართ. სუსტად აგრესიულია არმატურის მიმართ მისი წყალში ეპიზოდურად ყოფნის დროს.

წყლის საორიენტაციო შემოდინება ქვაბულის ყოველ კვადრატულ მეტრზე მიღებული იქნას 0,2 ლ/წმ, რაც დაზუსტდეს ამოტუმბვის პროცესში.

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

- სამშენებლო მოედნის სეისმურობა განისაზღვროს 8 (რვა) ბალით.

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

8. დამუშავების სიძნელის მიხედვით, უბანზე გავრცელებული გრუნტები სნ და წ IV-2-82 ცხრილი 1-ის მიხედვით მიეკუთვნებიან:

- ნაყარი გრუნტი (ფენა 1) – ყველა სახის დამუშავებისას - II ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1700 კგ/მ³ (ვუთანაბრებთ რიგითი №33 „ბ“);

- ქვიშოვანი გრუნტები (ფენები 2 და 4) – ყველა სახის დამუშავებისას - II ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1600 კგ/მ³ (ვუთანაბრებთ რიგითი №27 „ბ“);

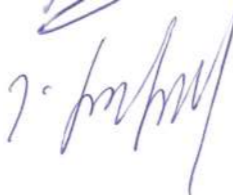
- ხრეშოვანი გრუნტი (ფენა 2) – ყველა სახის დამუშავებისას - III ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 2100 კგ/მ³ (ვუთანაბრებთ რიგითი №33 „ვ“);

შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“-ის
დირექტორი



ნ. ლამცარაძე

ინჟინერ-გეოლოგი

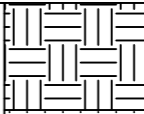
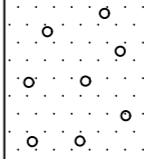
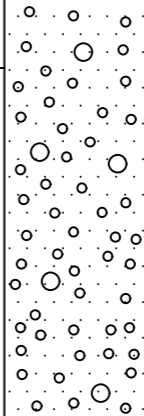
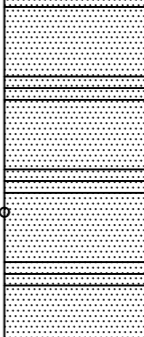


ე. კობალაძე



ჰაბურღილი № 1

ჰაბურღილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 5.90

ფენის ნომერი	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმაღლე (მ)	გრუნტის ნიშნულის აღმასწავლებელი (მ)	გრუნტის ფენების ღრუ		ლითოლოგიური სიმბოლო (პრილი)	შრის აღწერა
					ბამონენა (მ)	ღამხარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1.50	4.40	1.50					ნაყარი გრუნტი - ქვიშნარის თიხნარისა და ქვიშის ნარევი.
2	4.0	1.90	2.50		5.0	5.0		ქვიშა, საშუალომარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიმკვრივის, ხრეშის შემავსებლით 25%-მდე.
3	10.0	-4.10	6.0					ხრეშო, ქვიშის ჩანართებით 10%-მდე, სხვადასხვა მარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 30%-მდე.
4	15.0	-9.10	5.0					ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიმკვრივის, მუში ნატრისფერი, ზოგჯერ 3 სმ-მდე სისქის თიხისა და მტვეროვანი ქვიშის შუაშრებით.

ჰაბურღილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტი		მ-პი 1:100	შ.პ.ს „NEW GEOLOGY“	2020 წ.
პროექტის დასახელება	ქ. ქობულეთი, ღაგითი ალმაყენებლის გამზირი №836-ა, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.			
დამკვეთი	შ.პ.ს. „კოლფობ“	დირექტორი	ნ. ლამცარაძე	
		ინჟინერ-გეოლოგი	ე. კობალაძე	

ჰაბურლილი № 2

ჰაბურლილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 6.05

ფენის ნიშნული	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	ბრუნტის აღუბის სიღრმე (მ)	ბრუნტის ფენის ღრე		ლითოლოგიური სიმბოლო (პროლი)	შრის აღწერა
					გამონენა (მ)	ღამგარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	0.80	5.25	0.80					ნაჰარი ბრუნტი - ქვიშნარის თიხნარისა და კენჭების ნარევი.
2	3.30	2.75	2.50					ქვიშა, საშუალომარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიკვრივის, ხრეშის შემავსებლით 25%-მდე.
					5.10	5.10		ხრეში, კენჭების ჩანართებით 10%-მდე, სხვადასხვა მარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 30%-მდე.
3	11.0	-4.95	7.70					ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიკვრივის, მუში ნაცრისფერი, ზოგჯერ 3 სმ-დე სისქის თიხისა და მტვეროვანი ქვიშის შუაშრებით.
4	15.0	-8.95	4.0					

ჰაბურლილი № 3

ჰაბურლილის პირის პირობითი ნიშნული (მ) 6.30

ფენის ნიშნული	ფენის ძირის სიღრმე (მ)	ფენის ძირის აბსოლუტური (პირობითი) ნიშნული (მ)	ფენის სიმძლავრე (მ)	ბრუნტის აღუბის სიღრმე (მ)	ბრუნტის ფენის ღრე		ლითოლოგიური სიმბოლო (პროლი)	შრის აღწერა
					გამონენა (მ)	ღამგარება (მ)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
								ნაჰარი ბრუნტი - ქვიშნარის თიხნარისა და კენჭების ნარევი.
1	1.20	5.10	1.20					ქვიშა, საშუალომარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიკვრივის, ხრეშის შემავსებლით 25%-მდე.
2	3.60	2.70	2.40					ხრეში, კენჭების ჩანართებით 10%-მდე, სხვადასხვა მარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 30%-მდე.
					5.30	5.30		ხრეში, კენჭების ჩანართებით 10%-მდე, სხვადასხვა მარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 30%-მდე.
3	10.0	-3.70	6.40					ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიკვრივის, მუში ნაცრისფერი, ზოგჯერ 3 სმ-დე სისქის თიხისა და მტვეროვანი ქვიშის შუაშრებით.
4	15.0	-8.70	5.0					

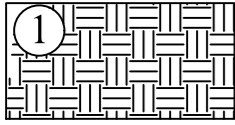
ჰაბურლილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სეპეტი

პროექტის დასახელება	ქ. ქობულეთი, ღაჩიო ალგაქენელების გამზირი №836-ა, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.	მ-ბი 1:100	შ.პ.ს „NEW GEOLOGY“	2020 წ.
დაამუშავა	შ.პ.ს. „კოლდინგ“	ლითოლოგიური	ბ. ჯ.	
		ინჟინერი	ქ.	

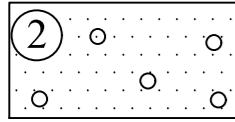
ჰაბურლილის გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სეპეტი

პროექტის დასახელება	ქ. ქობულეთი, ღაჩიო ალგაქენელების გამზირი №836-ა, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.	მ-ბი 1:100	შ.პ.ს „NEW GEOLOGY“	2020 წ.
დაამუშავა	შ.პ.ს. „კოლდინგ“	ლითოლოგიური	ბ. ჯ.	
		ინჟინერი	ქ.	

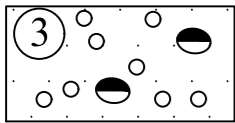
კ ი რ ო ბ ო თ ი ნ ო შ ნ ე ბ ი



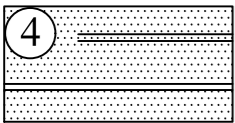
ნაჭარი ბრუნტი - ქვიშნარის თიხნარისა და კენჭების ნარევი.



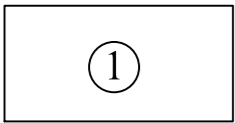
ქვიშა, საშუალომარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიმკვრივის, ხრეშის შემავსებლით 25%-მდე.



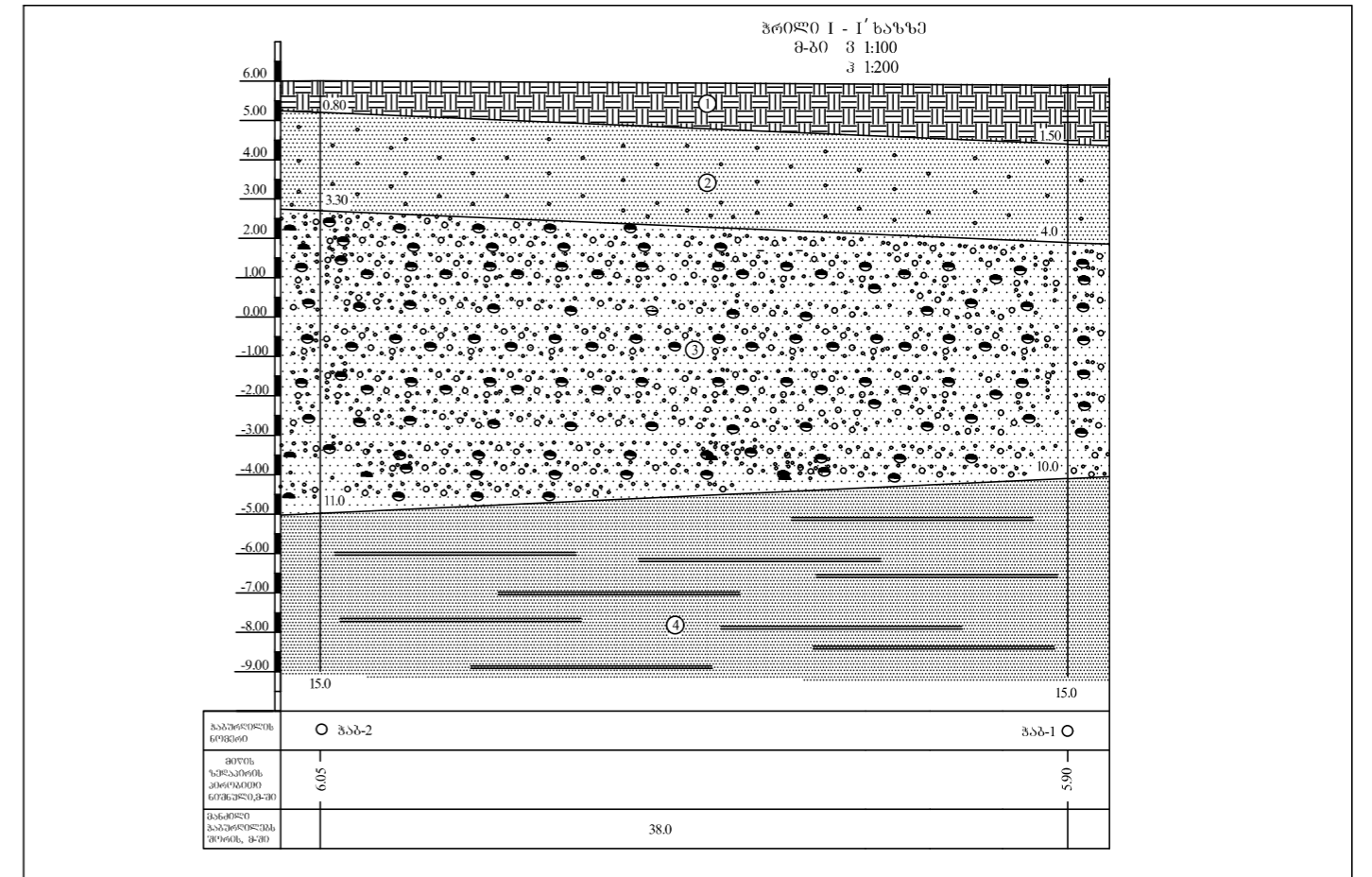
ხრეში, კენჭების ჩანართებით 10%-მდე, სხვადასხვა მარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 30%-მდე.



ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიმკვრივის, მუქი ნაცრისფერი, ზოგჯერ 3 სმ-დე სისქის თიხისა და მტკვროვანი ქვიშის შუაშრებით.

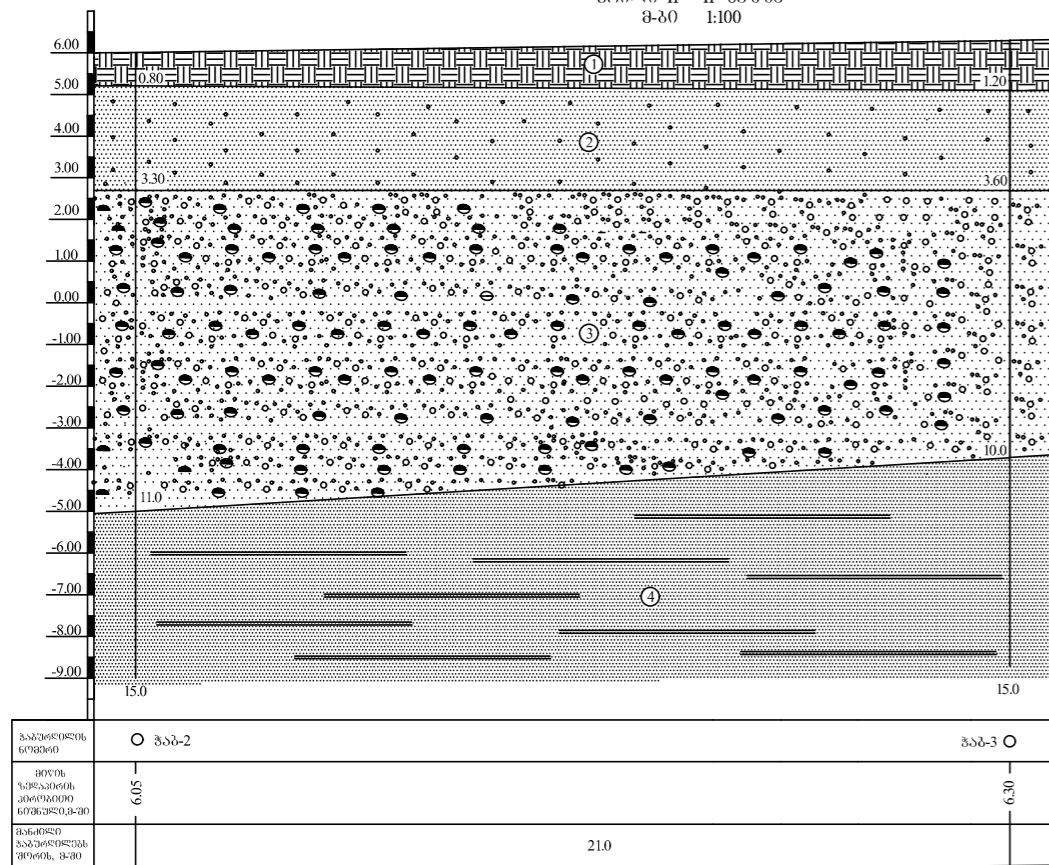


ფენის ნომერი.

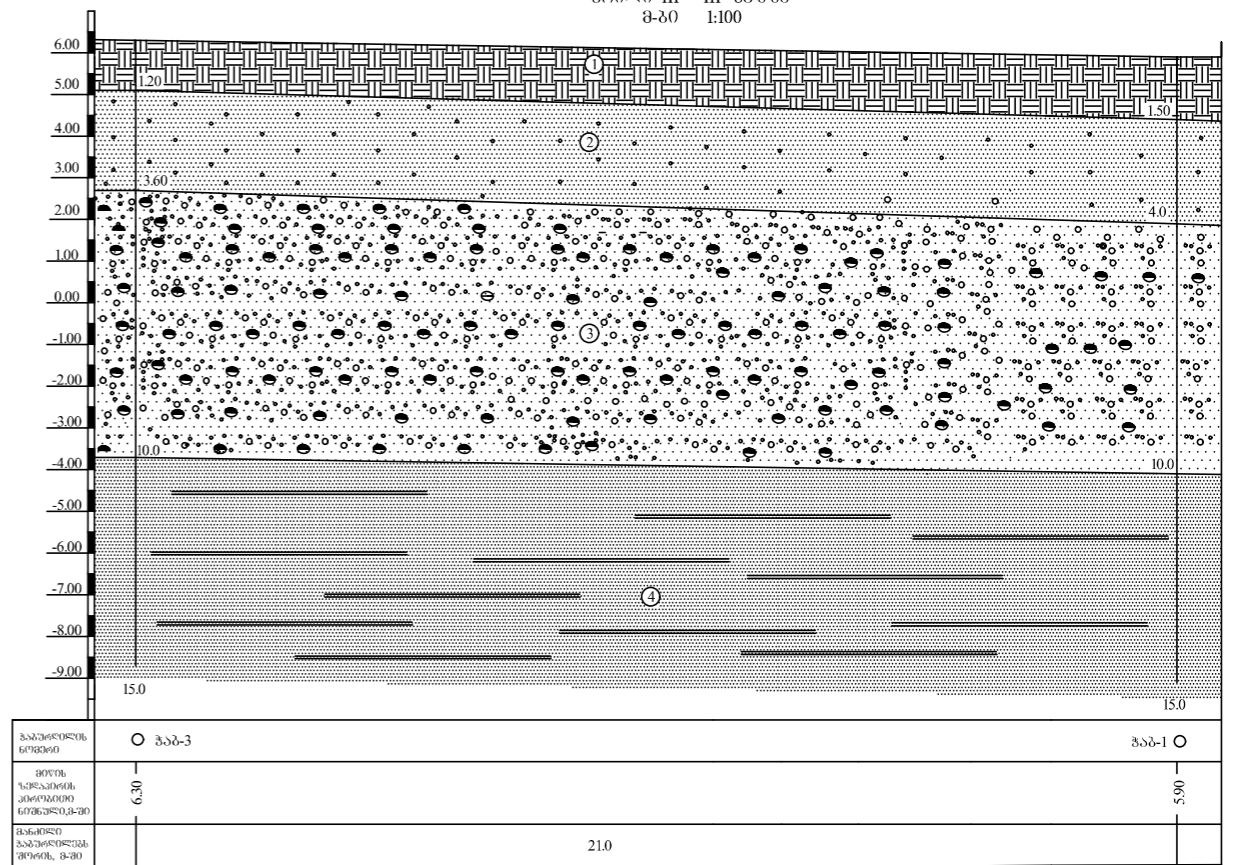


პროექტის დასახელება	ქ. ქობულეთი, ღაჩიოთ ალგაქმენებლის გამზირი №836-ა, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.	მ-ბი 1:100	შ.პ.ს. „NEW GEOLOGY“	2020 წ.
		ღირებულება	6	
დამკვეთი	შ.პ.ს. „კოლდინგ“	ინჟინერობა		

პროფილი II - II' ხაზზე
მ-ბო 1:100



პროფილი III - III' ხაზზე
მ-ბო 1:100



შპს „ჰოლდინგ“

ქალაქ ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N836ა-ში მდებარე
მიწის ნაკვეთზე ს/კ. 20.42.12.355, მრავალბინიანი საცხოვრებელი
სახლის მშენებლობის მიზნით

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება

ეკოლოგიური შეფასება

ქობულეთი, 2025 წ

სარჩევი

1	შესავალი.....	3
2	პროექტის აღწერა	4
3	ინფორმაცია საქმიანობის განხორციელების ადგილის გარემოს ფონური მდგომარეობის შესახებ	9
3.1	კლიმატური პირობები	9
3.2	კლიმატის ცვლილების სცენარი	11
3.3	საინჟინრო-გეოლოგიური პირობები	13
3.4	ტერიტორიის სეისმური პირობები	13
3.5	დაცული ტერიტორიები	13
4	გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე ზემოქმედების ფაქტორები და მასშტაბი..	14
4.1	მოსალოდნელი ზემოქმედების მოკლე დახასიათება.....	14
4.2	ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების ემისიები და ხმაურის გავრცელება	15
4.3	ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედება.....	16
4.4	ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე ზემოქმედება.....	16
4.5	დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა	16
4.6	ბიოლოგიურ გარემოზე ზემოქმედება	16
4.7	დაცულ ტერიტორიებზე ზემოქმედება	17
4.8	ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედება.....	17
4.9	კუმულაციური ზემოქმედება.....	18
5	მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შერბილების/აღმოფხვრის ღონისძიებები	18
6	დასკვნები.....	21

1 შესავალი

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია შემუშავდა ქალაქ ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N836ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის ს/კ 20.42.12.355 სამშენებლოდ განვითარების მიზნით. დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს გეგმარებითი ერთეული, რომელიც მოიცავს 7 მიწის ნაკვეთს.

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

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

გეგმარებითი ერთეულის ორთოფოტოფიქსაცია



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

2 პროექტის აღწერა

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქალაქის ცენტრალური ნაწილის ჩრდილოეთით, მას ესაზღვრება დ. აღმაშენებლის გამზირი და დ. აღმაშენებლის II შესახვევი. მისი ფართობი შეადგენს 11300 კვ.მ-ს და მოიცავს 7 მიწის ნაკვეთს, ს/კ 20.42.12.355, 20.42.02.223, 20.42.02.683, 20.42.02.831, 20.42.12.338, 20.42.12.010 და ერთი დაურეგისტრირებელი, საერთო ფართობით 8833 კვ.მ.

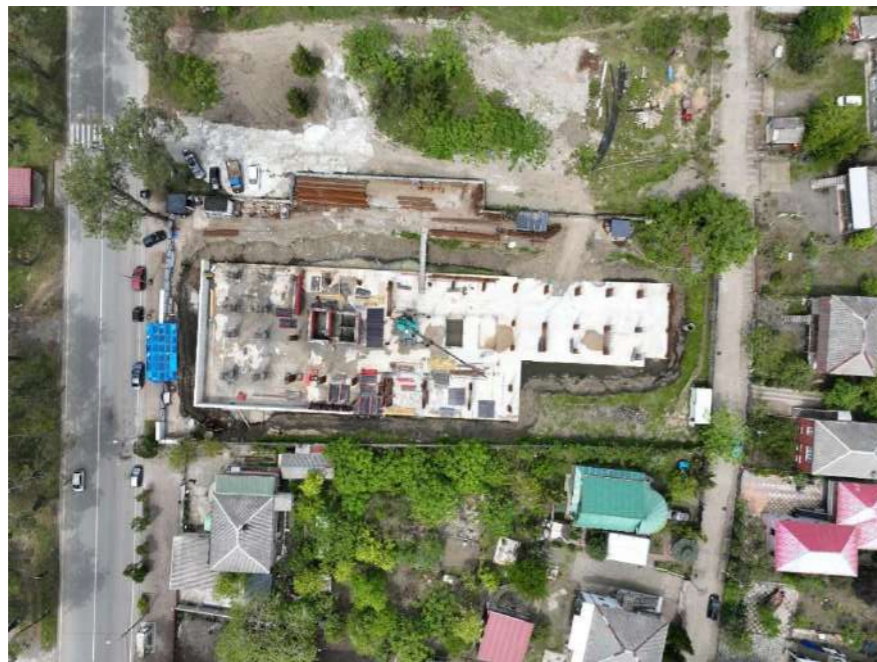
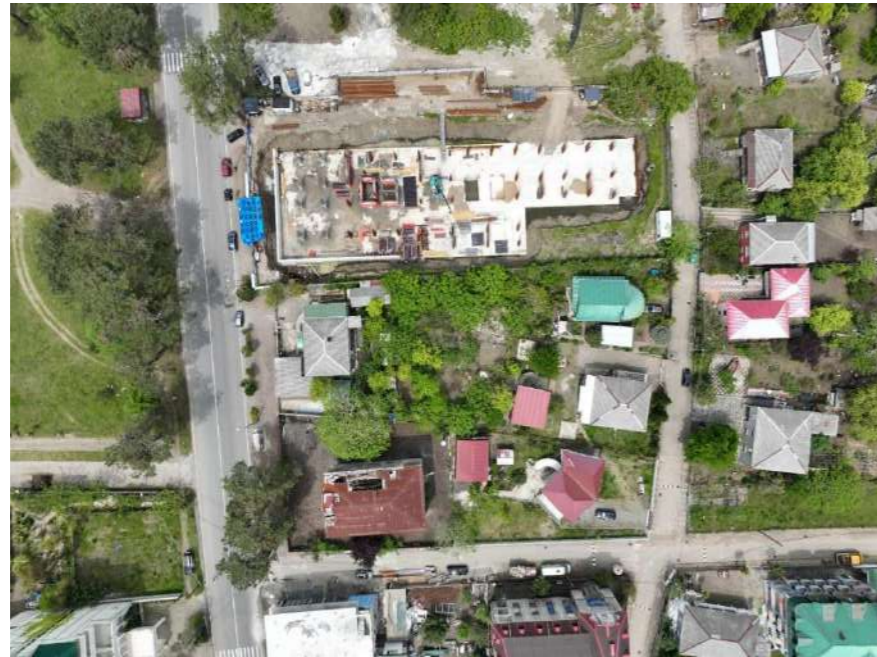
საპროექტო მიწის ნაკვეთის (ს/კ 20.42.12.355) ფართობი შეადგენს 4435,00 კვ.მ. დღეისათვის საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ხორციელდება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. გეგმარებითი ერთეული და მიმდებარე ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო ინფრასტრუქტურით.

გეგმარებით ერთეულის უშუალო სიახლოვეს განთავსებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, მიმდებარე ტერიტორიებზე განთავსებულია სასტუმროს და სარეკრეაციო დანიშნულების შენობა ნაგებობები და სივრცეები, აგრეთვე საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები, მიმდინარეობს ახალი მრავალსართულიანი შენობების მშენებლობა. საგზაო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაცია/რეკონსტრუქცია განხორციელდა უახლოეს წარსულში. გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორია სწორი რელიეფისაა, მოსაზღვრე ქუჩების ქსელი ეყრდნობა საქალაქო მნიშვნელობის ქსელს. იგი ინტეგრირებულია ქალაქის ურბანულ ქსოვილში როგორც ფუნქციური, ასევე ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი



გეგმარებითი ერთეულის და საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფოტოსურათები



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

ქალაქ ქობულეთის განაშენიანების გეგმით და განაშენიანების დეტალური გეგმით გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-3), სადაც განაშენიანების პარამეტრებია: განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) = 0,5; განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 = 1,8; გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = 0,3.

განაშენიანების დეტალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების პარამეტრები მიწის ნაკვეთის ს/კ 20.42.12.355 მიმართ: განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) = 0,5; განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2 = 4,5; გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) = 0,1.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთს. პროექტით დაგეგმილია მრავალსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი დანიშნულების შენობის განთავსება, რომელშიც განთავსდება საცხოვრისები, საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართები, ასევე მოეწყობა მიწისქვეშა ავტოსადგომები, დაგეგმილია მიწისზედა ავტოსადგომების, სათანადო ინფრასტრუქტურის, შიდა გზების და გამწვანების მოწყობა.

გეგმარებით ერთეულში მოქცეული მიწის ნაკვეთის ს/კ 20.42.12.355, სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია განაშენიანების დეტალური გეგმით დადგენილი ქალაქმშენებლობის პარამეტრების ცვლილება, მათ შორის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის სიდიდის გაზრდა 4,5-დან 5,8-მდე, ასევე სხვა პირობების განსაზღვრა. აღნიშნული წარმოადგენს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს, შესაბამისად საჭიროებს „ქ. ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.12.355) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის მიზნით განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 30 ივნისის N11 დადგენილებით დამტკიცებულ განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილებების შეტანას. აქედან გამომდინარე კერძო ინიციატივის საფუძველზე, ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ 2025 წლის 01 მაისს გამოცემულ იქნა №114.114251211 ბრძანება „ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. 20.42.12.305; ს.კ. 20.42.12.317 და ს.კ. 20.42.12.339) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ცვლილების შეტანის თაობაზე“.

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის მიხედვით გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთის მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

ფუნქციური ზონები					
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	0,5	5,8	0,1	77

გეგმვა



განაშენიანების ვიზუალიზაცია



პროექტის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა

პროექტის განხორციელება შემდეგი ეტაპებით და რიგითობით:
 პირველი ეტაპი: ობიექტის სამშენებლო პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვის მიღება;
 მეორე ეტაპი: ტერიტორიის მომზადება მშენებლობისათვის;
 მესამე ეტაპი: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა;
 მეოთხე ეტაპი: საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
 მეხუთე ეტაპი: შიდა საგზაო ინფრასტრუქტურის მოწყობა;
 მეექვსე ეტაპი: ტერიტორიის გამწვანება;
 მეშვიდე ეტაპი: ტერიტორიის კეთილმოწყობა.

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული ღონისძიებები განხორციელდება არა უგვიანეს 2030 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°C-ს; იანვარში +4,8°C, აგვისტოში +22,6°C; აბსოლუტური მინიმუმი - 16°C; აბსოლუტური მაქსიმუმი + 41°C. ნალექების წლიური რაოდენობა მაღალია -2352 მმ, მაგრამ იმის გამო, რომ უფრო ხშირად მათ აქვთ ხანმოკლე ხასიათი (ე.წ. „ტროპიკული თავსხმა“) და ტერიტორიის გეოლოგიური თავისებურების გამო (ის ძირითადად წარმოადგენს წყალგამტარ სუბსტრატს), წვიმები ნაკლებ გავლენას ახდენს ჰაერის სინოტივის ცვალებადობაზე.

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

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

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

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

ცხრილი 5.1. ჰაერის ტემპერატურა

პუნქტის დასახელება	გარე ჰაერის ტემპერატურა, 0 C													პერიოდი -8°C საშუალო თვიური ტემპერატურით		საშუალო ტემპერატურა 13 საათზე							
	თვის საშუალო													წლის საშუალო	აბსოლუტური მინიმუმი	აბსოლუტური მაქსიმუმი	წყვილზე ცხელი თვის საშუალო	წყვილზე ცივი თვის საშუალო	წყვილზე ცივი დღის საშუალო	წყვილზე ცივი პერიოდის			
	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი											
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 5.2. ცხრილი ჰაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა

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

ცხრილი 5.3 ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა

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

ცხრილი 5.4. ცხრილი ნალექების რაოდენობა

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

ცხრილი 5.5. ცხრილი თოვლის საფარი

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

ცხრილი 5.6. ცხრილი ქარის მახასიათებლები

პუნქტების დასახელება	ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი	ქარის მიმართულების განმეორებადობა (%) იანვარი, ივლისი	ქარის საშუალო, უდიდესი და	ქარის მიმართულებისა და შტილის განმეორებადობა (%) წელიწადში

	1,5,10,15,20 წელიწადში ერთხელ, მ/წმ										უმცირესი სიჩქარე, მ/წმ													
	1	5	10	15	20	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	იანვარი	ივლისი	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	შტლი
ქობულეთი	18	22	24	25	26	2/3	36/8	15/11	8/10	7/9	23/40	5/17	4/2	4,4/1,5	5,1/1,7	2	23	13	8	7	30	11	6	20

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

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

ცხრილი 5.8. ვერტიკალურ ზედაპირზე მზის პირდაპირი რადიაცია S, კვტასთ/მ² თვეში

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

3.2 კლიმატის ცვლილების სცენარი

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

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

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

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

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

2041-2070 წლებისთვის იმ დღეთა რიცხვი, როდესაც დღის მაქსიმალური ტემპერატურა აღემატება 25°C, 30°C და 35°C-ს, წლის განმავლობაში ყველა სადგურზე გაზრდილია, ისევე როგორც იმ დღეების რაოდენობა, როდესაც მინიმალური ტემპერატურა 2°C-ზე ქვემოთ არ ჩამოდის. ამავე დროს, მნიშვნელოვნად შემცირდება ყინვიანი დღეებისა და დამეების რაოდენობა. აღნიშნული პერიოდისთვის, მაღალ მთაში ყინვიანი დღეების რიცხვი უფრო მკვეთრად იკლებს, ვიდრე ყინვიანი დამეებისა, 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 მეწყერულ-გრავეიტაციული 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 მგრძობიარე 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 საკვლევი უბნის რელიეფი წარმოადგენს აკუმულაციური ტიპის რელიეფს, რომელიც შექმნილია ზღვის ტრანსგრესია-რეგრესიის მოქმედების შედეგად. გეოლოგიურად საკვლევი ტერიტორია აგებულია მეოთხეული ასაკის, ზღვიური გენეზისის ქვიშოვანი და ხრეშოვანი გრუნტებით. ჩატარებული საველე სამუშაოების მონაცემების საფუძველზე, შედგენილია ჭაბურღილების გეოლოგიურ-ლითოლოგიური სვეტები და სამშენებლოდ გამოყოფილი უბნის მიმართ გრძივი გეოლოგიური ჭრილები (იხ. დანართი). როგორც წარმოდგენილი ჭრილებიდან ჩანს, უბნის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას ღებულობენ შემდეგი სახის გრუნტები:

ფენა 1 _ ნაყარი გრუნტი – ქვიშარის, თიხნარისა და კენჭების ნარევი. სიმძლავრე 0.80-1.50 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე.

ფენა 2 _ ქვიშა, საშუალომარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიმკვრივის, ხრეშის შემავსებლით 25%-მდე (ქვიშა ხრეშიანი). სიმძლავრე 2.40-2.50 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე. გრუნტი ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით.

ფენა 3 _ ხრეში, კენჭების ჩანართებით 10%-მდე, სხვადასხვა მარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 30%-მდე. სიმძლავრე 6.0-7.70 მ-ის ფარგლებშია. გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე. გრუნტი ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით.

ფენა 4 _ ქვიშა, წვრილმარცვლოვანი ფრაქციის, საშუალო სიმკვრივის, მუქი ნაცრისფერი, ზოგჯერ 3 სმ-მდე სისქის თიხისა და მტვეროვანი ქვიშის თხელი შუაშრეებით. სიმძლავრე 4.0-5.0 მ-ის ფარგლებშია (დაძიებული). გავრცელებულია მთელ სამშენებლო ტერიტორიაზე. გრუნტი ხასიათდება მაღალი მზიდუნარიანობით.

გრუნტის წყალი გამოვლინდა ჭაბურღილებში 5.0-5.30 მ-ის სიღრმეზე მიწის ზედაპირიდან, ხრეშის ფენაში. საველე სამუშაოების პერიოდში მისი დონე არ შეცვლილა და დამყარდა იმავე სიღრმეზე მიწის ზედაპირიდან. ფონდური მასალების მიხედვით გრუნტის წყლები არააგრესიულია ნებისმიერი მარკის ბეტონის მიმართ. სუსტად აგრესიულია არმატურის მიმართ მისი წყალში ეპიზოდურად ყოფნის დროს. საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, გამოკვლეული უბანი, სნ და წ 1.02.07-87 მე-10 დანართის (სავალდებულო) თანახმად მიეკუთვნება I კატეგორიას (მარტივი).

ტერიტორია მდგრადია და არ შედის სტიქიური გეოლოგიური პროცესების საშიშროების ზონაში.

საინჟინრო-გეოლოგიური ანგარიში მოცემულია დანართებში.

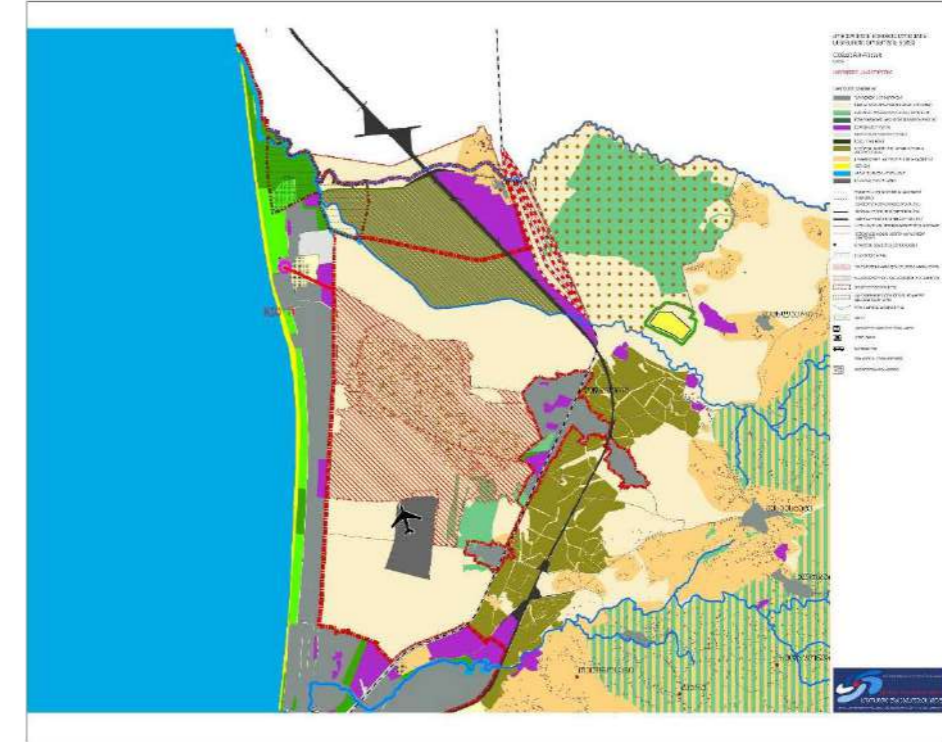
3.4 ტერიტორიის სეისმური პირობები

ტექნიკური რეგლამენტის - „სეისმომედეგი მშენებლობა“-ს მიხედვით (საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილება) გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს 8 ბალან ზონაში.

3.5 დაცული ტერიტორიები

საპროექტო ტერიტორიიდან უახლოესი დაშორებით (პირდაპირი მანძილი 820მ.) ქობულეთის დაცული ტერიტორიები (ქობულეთის სახელმწიფო ნაკრძალი და ალკვეთილი) მდებარეობს, რომლებიც მოიცავს ქობულეთის ზღვისპირა ვაკის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილს. აღნიშნული დაცული ტერიტორიები შეიქმნა საერთაშორისო მნიშვნელობის, განსაკუთრებით წყლის ფრინველთა საბინადროდ ვარგისი უნიკალური ჭარბტენიანი ეკოსისტემების, როგორც მაღალი ღირებულებების მქონე ბუნებრივი მემკვიდრეობის გადარჩენის მიზნით, რომელთა სტატუსიც აღიარებულია რამსარის კონვენციით.

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



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

4 გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე ზემოქმედების ფაქტორები და მასშტაბი

4.1 მოსალოდნელი ზემოქმედების მოკლე დახასიათება

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

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

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

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

4.2 ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების ემისიები და ხმაურის გავრცელება

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

ქალაქ ქობულეთში ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების მსხვილი წყაროები წარმოდგენილი არაა. ატმოსფერული ჰაერის მთავარ დაბინძურებლად 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 დაბინძურებელი ნივთიერებების გავრცელება ძირითადად საავტომობილო გზაზე არსებული საავტომობილო ნაკადებიდან ხდება (მათ შორის დ. აღმაშენებლის გამზირზე, შოთა რუსთაველის ქუჩაზე), 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 მგრძობიარე რეცეპტორი წყლის გარემოა. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს შავი ზღვის სანაპიროდან 170 მ.-ში, ტერიტორიაზე გრუნტის წყლები, წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასებით მიწის არსებული ზედაპირიდან 5.0-5.30 მ-ის სიღრმეებზეა.

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

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

4.5 დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა

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

4.6 ბიოლოგიურ გარემოზე ზემოქმედება

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

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

4.7 დაცულ ტერიტორიებზე ზემოქმედება

როგორც უკვე აღინიშნა, საქართველოში არსებული დაცული ტერიტორიებიდან, საპროექტო ტერიტორიასთან უახლოეს მანძილში (პირდაპირი მანძილი 820მ.) ქობულეთის დაცული ტერიტორიები მდებარეობს. დაშორების გათვალისწინებით პროექტის განხორციელება დაცულ ტერიტორიებზე უარყოფით ზემოქმედებას (ეკოსისტემების დაზიანება, მთლიანობის დარღვევა და ა.შ), არ იქონიებს.

4.8 ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედება

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9 კუმულაციური ზემოქმედება

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

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

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

5 მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შერბილების/აღმოფხვრის ღონისძიებები

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

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

- დაგეგმილ სამუშაოებში გამოყენებული ტრანსპორტი და ტექნიკა-დანადგარები შესაბამისობაში იქნება უსაფრთხოების ნორმებთან. სამუშაოების დაწყებამდე შემოწმდება მათი ტექნიკური მდგომარეობა;
- სატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილებისას დაცული იქნება ოპტიმალური სიჩქარე;
- ქარიან ამინდში შეიზღუდება მტვერწარმოქმნელი სამუშაოების შესრულება;
- მნიშვნელოვანი ხმაურის გამომწვევი სამუშაოები განხორციელდება მხოლოდ დღის საათებში;
- ფხვიერი მასალის ტრანსპორტირების შემთხვევაში სატვირთო მანქანის მარა გადაფარული იქნება შესაბამისი მასალით;
- სამშენებლო მასალების ამტვერების მაქსიმალურად შემცირების მიზნით ამტვერებადი სამშენებლო მასალების შენახვა/განთავსება განხორციელდება სათანადოდ შეფუთულ მდგომარეობაში ან/და დახურულ სივრცეში;
- მტვერწარმოქმნელი სამუშაოების წარმოებისას და სამშენებლო მასალების დამუშავებისას მაქსიმალურად იქნება გამოყენებული დამუშავების სველი მეთოდი;
- მკაცრად გაკონტროლდება პროექტის განხორციელებისას წარმოქმნილი ნარჩენების დაწვის ფაქტები;
- რეკომენდებულია სამშენებლო მასალების ტრანსპორტირება უახლოესი კარიერებიდან/ობიექტებიდან განხორციელდეს, რაც შეამცირებს მასალების ტრანსპორტირებისას 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 მანვე 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/ტექნომსახურება 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 (ბეტონშემრევეების) ადგილზე გარეცხვის ფაქტები, რომლებიც გამოყენებული იქნება ბეტონის სამუშაოებში;
- ბეტონშიდი მანქანების გადაადგილებისას მკაცრად გაკონტროლდება ამ მანქანიდან ბეტონის გზის სავალ ნაწილზე დაღვრის ფაქტები;

- წარმოქმნილი ნარჩენები განთავსდება იმგვარად, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ეროზია და წყალში ჩარეცხვა;
- წყლის ობიექტების დაბინძურების პრევენციის მიზნით, სამშენებლო სამუშაოებში შეძლებისდაგვარად გამოყენებული იქნება თანამედროვე ტექნიკა-დანადგარები;
- საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით მკაცრად გაკონტროლდება სამშენებლო სამუშაო პროცესები და სამშენებლო სამუშაოებისთვის განკუთვნილი ზონა შემოფარგლული იქნება შესაბამისი ღობით;

ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები

- ქვაბულის მოწყობის პერიოდში მოხსნილი გრუნტის მართვა განხორციელდება მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე;
- უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირებისთვის სწორად შეირჩევა ტექნიკის გადაადგილებისათვის საჭირო გზები და სამუშაო ზონები, რომელთა საზღვრების დაცვა მკაცრად გაკონტროლდება;
- ზეთებისა და საწვავის ავარიული დაღვრის შემთხვევაში გატარდება დაღვრაზე რეაგირების ღონისძიებები. დაბინძურებული ფენა მოიხსნება დაუყოვნებლივ და რემედიაციისთვის გადაეცემა შესაბამისი ნებართვის მქონე კონტრაქტორ კომპანიას;
- სამუშაო ზონები აღჭურვილი იქნება დაღვრაზე რეაგირების სათანადო ინვენტარით/აღჭურვილობით (კონტეინერები, ტომრები, აბსორბენტები და სხვა);
- აკრძალული იქნება სამუშაო ზონაში მანქანების შეკეთება/ტექნიკური მომსახურება და/ან საწვავით გამართვა. აღნიშნული პროცედურები განხორციელდება საპროექტო ტერიტორიის გარეთ არსებულ კომერციულ ობიექტებში;
- პერიოდულად შემოწმდება სამუშაოებში გამოყენებული ტექნიკა-დანადგარების გამართულობა;

ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები

- მაქსიმალურად იქნება თავიდან აცილებული სუფთა მასალების დაბინძურების ფაქტები, რაც ხელს შეუწყობს დამატებითი ნარჩენების წარმოქმნის მინიმუმაციას;
- შესაძლებლობის შემთხვევაში მშენებელი კომპანია უზრუნველყოფს წინასწარ ფორმირებული პროდუქციის შექმნას, რაც შეამცირებს სხვადასხვა სახის ნარჩენების წარმოქმნას;
- მასალების შემოტანის და განთავსებაზე იწარმოებს მონიტორინგი, ასევე მკაცრად გაკონტროლდება წარმოქმნილი ნარჩენების მართვის საკითხები, რაც მინიმუმამდე შეამცირებს არასასურველი ნარჩენების წარმოქმნისა და მათი არასათანადო მართვის ფაქტებს;
- სამშენებლო ნარჩენები ტერიტორიაზე განთავსებულ შესაბამისი მასალის და მოცულობის კონტეინერებში განთავსდება, რომელიც ტერიტორიიდან გატანილი იქნება დაგროვების შესაბამისად;
- პროექტის განხორციელებისას წარმოქმნილი რეციკლირებადი მასალები შეგროვდება განცალკევებით, რომლებიც მოთავსდება მათთვის განკუთვნილ სპეციალურ კონტეინერებში. კონტეინერები დაცული იქნება ატმოსფერული ნალექების ზემოქმედებისგან;
- სახიფათო ნარჩენები შეგროვდება სპეციალურ კონტეინერებში, რომლებიც განთავსებული იქნება ნალექებისგან დაცულ სივრცეში. სახიფათო ნარჩენები შემდეგი მართვისთვის გადაეცემა შესაბამისი ნებართვის მქონე პირს/კომპანიას;
- ყველა სახის წარმოქმნილი ნარჩენები შემდგომი მართვისთვის გადაეცემა ამ საქმიანობაზე შესაბამისი ნებართვის და/ან რეგისტრაციის მქონე პირს/კომპანიას. ქალაქ ქობულეთში

მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვება/გატანაზე პასუხისმგებელია ა(ა)იპ „ქობულეთის სანდასუფთავება“. კომპანიის საქმიანობის შედეგად წარმოქმნილი ნარჩენები შესაძლებელია გადაეცეს აღნიშნულ კომპანიას, ან სურვილის შემთხვევაში ხელშეკრულება გაფორმდეს სხვა ფიზიკურ/იურიდიულ პირთან.

- შემდეგი მართვისთვის გადაცემული ნარჩენების გაკონტროლდება მის საბოლოო განთავსება/დამუშავებამდე.
- სამუშაოების პერიოდში წარმოქმნილი ყველა სახის ნარჩენის მართვა განხორციელდება ნარჩენების მართვის კოდექსისა და მისგან გამომდინარე ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნების შესაბამისად.

ეკოლოგიური შეფასების დუკუმენტის მომზადების დროს გამოყენებული ლიტერატურა:

1. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება №15 2016 წლის 30 სექტემბერი ქ. ქობულეთი.
2. ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმა. 2015 წლის 19 ნოემბერი. www.ajaraspg.ge
3. EUR27 2007: EUR27 2007, Thenterpretation Manual of European Commision DG Environmne.
4. <https://natura2000.eea.europa.eu/>
5. საქართველოს მეოთხე ეროვნული შეტყობინება თბილისი 2020.
6. თენგიზ ურუშაძე 2020. აგრონიადაგმცოდნეობა საქართველოს აგრარული უნივერსიტეტი 322გვ.
7. ბულბული ბოლქვაძე 2017. ცენტრალური და სამხრეთ კოლხეთის ზღვისპირა დაბლობის დიუნებისა და მტკნარწყლიანი ტბორების მცენარეულობა, კონსერვაცია და გონივრული გამოყენება“, ბათუმი 2017.

6 დასკვნები

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

საპროექტო ტერიტორია არ მდებარეობს დაცული ტერიტორიების საზღვრებში. უახლოესი დაცული ტერიტორია ქობულეთის დაცული ტერიტორიაა, რომლებიც საპროექტო ტერიტორიიდან 820 მ-ით არის დაშორებული. მანძილის გათვალისწინებით პროექტის განხორციელება დაცულ ტერიტორიებზე უარყოფით ზემოქმედებას ვერ იქონიებს.

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

პროექტის განხორციელებისას 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.

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

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

საპროექტო ტერიტორიასთან უახლოესი ზედაპირული წყლის ობიექტი შავი ზღვაა (180მ.). წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასებით გრუნტის წყლების გამოვლენა მოსალოდნელია 5.0-5.5მ 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, განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელება გარემოზე, ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე, სოციალურ და ბუნებრივ გარემოზე უარყოფით ზემოქმედებას არ იქონიებს.

ბიოლოგიის დოქტორი:



ბიოლოგიის დოქტორი:



12.05.2025 წ.

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის კვლევა

ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 01 მაისის №.114.114251211 ბრძანების საფუძველზე, შ.პ.ს „ჰოლიდინგის“ ინიციატივით, ქ. ქობულეთში, დ. აღმაშენებლის გამზირი N836ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 20.42.12.355) განვითარების მიზნით მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა. პროექტით დაგეგმილია 20 სართულიანი, 413 ბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. სადაც საერთო საცხოვრებელი ფართი შეადგენს 21801 კვ.მ-ს, საზოგადოებრივი ფართი შეადგენს 1316 კვ.მ-ს.

გეგმარებითი ერთეული: გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 7 მიწის ნაკვეთს, საკადასტრო კოდებით: 20.42.12.355; 20.42.02.223; 20.42.02.683; 20.42.02.831; 20.42.12.338; 20.42.12.010 და ერთი დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთი. გეგმარებითი ერთეული შემოიფარგლება დასავლეთიდან დ. აღმაშენებლის გამზირით, სამხრეთიდან და აღმოსავლეთიდან დ. აღმაშენებლის II შესახვევით, ხოლო ჩრდილოეთის მხრიდან მას ესაზღვრება თავისუფალი მიწის ნაკვეთი.

შიდა სატრანსპორტო ქსელი: საპროექტო ობიექტის გენერალურ გეგმაში და სატრანსპორტო სქემაში, ავტომობილების მოძრაობის მიმართულებები მკაფიოდ არის წარმოდგენილი, ობიექტის ეზოში გათვალისწინებულია ორი გამჭოლი გზის მოწყობა, რომლებიც დ. აღმაშენებლის გამზირს დააკავშირებს ობიექტიდან აღმოსავლეთის მხარეს არსებულ დ. აღმაშენებლის II შესახვევთან, საიდანაც ასევე გათვალისწინებულია ავტომობილების შესასვლელის მოწყობა სპეციალური პანდუსით მიწისქვეშა ავტოსადგომზე განსათავსებლად. მოძრაობის წარმოდგენილი სქემა ხელსაყრელია საჭიროების შემთხვევაში სასწრაფო სამედიცინო და სახანძრო სამაშველო ბრიგადების შეუფერხებელი გადაადგილებისათვის.

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

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

ავტოსადგომებით უზრუნველყოფა: საქართველოში ავტომანქანების რაოდენობის მატების ტენდენციის შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პირობებში, აუცილებელია მობინადრე ავტომფლობელთათვის გათვალისწინებული იქნეს საპარგინგე სივრცის მოწყობა, რადგან წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლოა გრძელვადიან პერსპექტივაში, ავტომანქანების სიმრავლემ ობიექტის მიმდებარე ქუჩებზე გამოიწვიოს ავტომანქანების ნაკადების მოძრაობის შეფერხება.

აქედან გამომდინარე აუცილებლობას წარმოადგენს საპროექტო ობიექტს გააჩნდეს ინდივიდუალური მიწისქვეშა და/ან მიწისზედა ავტოპარკინგი. პროექტით გათვალისწინებულია 35 მიწისზედა ერთეული საპარკინგე ადგილის მოწყობა, ხოლო მიწისქვეშა დახურულ სივრცეში 122 ავტოსადგომის მოწყობა, სულ - 157 ავტოსადგომი.

სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები: დავით აღმაშენებლის გამზირი წარმოადგენს საერთაშორისო მნიშვნელობის გზას (E-70), იგი გათვალისწინებულია ორმხრივი მოძრაობისათვის, მისი სავალი ნაწილის სიგანე ჩრდილოეთის მიმართულებით შეადგენს 8 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მიმართულებით 6,2 მეტრს. სავალი ნაწილი ასფალტირებულია, აღჭურვილია საგზაო ნიშნებითა და მონიშვნის ხაზებით. გეგმარებითი ერთეულის მოპირდაპირე მხარეს ტროტუარი არ არის მოწყობილი, შესაძლებელია მოეწყოს 2,5 მ სიგანის ტროტუარი. საკვლევი ობიექტის გასწვრივ არსებული საფეხმავლო ტროტუარი მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით, მისი სიგანე შეადგენს 8,2 მეტრს. ზაფხულის საკურორტო სეზონის პირობებში გამზირზე განსაკუთრებით მატულობს საავტომობილო ნაკადების მოძრაობა, საშუალოდ საათში გადაადგილდება 2000-2500 ერთეული ავტოსატრანსპორტო საშუალება, ასევე ობიექტის გასწვრივ არსებულ საფეხმავლო ტროტუარზე ინტენსიურად გადაადგილდება როგორც ადგილობრივი მაცხოვრებლები, ასევე დამსვენებლები და ვიზიტორები. ობიექტის ეზოში განთავსებულ ავტოსადგომზე და მიწისქვეშა საპარკინგე სივრცეში შესასვლელად ავტომობილი გადაკვეთს ზემოთაღნიშნულ საფეხმავლო ტროტუარებს, 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. ტროტუარზე ასასვლელი საჭიროა ჩაიჭრას ორ ლოკაციაზე 4,5 და 3,5 მეტრის სიგრძეზე სავალი ნაწილის გასწვრივ და მოხდეს მისი ადაპტირება ავტომობილების უსაფრთხო მანევრის შესრულების მიზნით. სამხრეთიდან და აღმოსავლეთიდან საკვლევი ობიექტს ესაზღვრება დ. აღმაშენებლის II შესახვევი. სამხრეთის მხრიდან შესახვევი წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, მისი სავალი ნაწილის სიგანეა 5,80 მეტრი, შესაძლებელია ავტომობილების ორმხრივი მოძრაობა, სავალი ნაწილი მოკირწყლულია ქვაფენილით. გზის გასწვრივ, საკვლევი ობიექტის მიმდებარედ, კეთილმოწყობილია საფეხმავლო ტროტუარი, მისი სიგანე შეადგენს 0,80 მეტრს, ხოლო მოპირდაპირე მხარეს 1,70 მეტრს, ტროტუარები მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით. აღმოსავლეთის მხრიდან შესახვევი წარმოადგენს შიგა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, მისი სავალი ნაწილის სიგანეა 4,8 მეტრი, დაშვებულია მსუბუქი ავტომანქანების მოძრაობა, გზა მოკირწყლულია ქვაფენილით. გზის გასწვრივ კეთილმოწყობილია საფეხმავლო ტროტუარები, თითოეულის სიგანეა 1,70 მეტრი. ტროტუარები მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით. ჩრდილოეთის მხრიდან გარე ავტოსადგომის გასწვრივ მოსაწყობი გამჭოლი გზის სიგანე იქნება 4,6 მეტრი. აღნიშნული ქუჩების ერთობლიობით საკვლევი ობიექტი მყარად არის დაკავშირებული საერთო სატრანსპორტო ქსელთან.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები: საკვლევი ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება განთავსებულია დ. აღმაშენებლის გამზირზე, ობიექტის მიმდებარედ, მაგისტრალის ორივე მხარეს. დამონტაჟებულია მგზავრებისათვის

კეთილმოწყობილი მოსაცდელეები. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი ასრულებს რეგულარულ რეისებს ქ. ქობულეთის რკინიგზის სადგურიდან ზ. ჟვანიას ხიდამდე, საკვლევი ობიექტის გავლით. ინტერვალი შეადგენს 30 წთ-ს. ასევე რუსთაველის ქუჩაზე მოძრაობს საზოგადოებრივი ტრანსპორტი, რომლის მარშრუტია „ქალაქის სასაფლაო - რკინიგზის სადგური“. ობიექტის მიმდებარედ მოწყობილია მგზავრთა მოსაცდელეები და მანძილი შეადგენს 30 და 36 მეტრს. მოძრაობის ინტერვალია 30 წთ.

ქ. ქობულეთის რკინიგზის სადგური და ავტოსადგური განთავსებულია ერთ ლოკაციაზე და საკვლევი ობიექტიდან მანძილი შეადგენს 8,4 კმ-ს, ავტომობილით მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 12 წთ-ს, ხოლო ქვეითად მოსიარულეთათვის – 1სთ და 43 წთ-ს.

საკვლევი ობიექტის ავტომფლობელებისათვის უახლოესი ავტოგასამართი სადგური (გალფი) მდებარეობს ქ. ქობულეთში, რუსთაველის ქუჩაზე და მანძილი საკვლევი ობიექტიდან შეადგენს 6,1 კმ-ს, მის დასაფარად ავტომობილს დაჭირდება 9 წთ. ასევე აღმაშენებლის გამზირზე განთავსებულია გაზგასამართი სადგური (პრომეთე გაზი), მანძილი შეადგენს 0,9 კმ-ს, მის დასაფარად საჭიროა 1 წთ.

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

ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე შესაძლებელია გავაკეთოთ დასკვნა, რომ ობიექტის მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში (ყველა ზემოთაღნიშნული რეკომენდაციის შესრულების გათვალისწინებით), ვერ მოახდენს უარყოფით ზეგავლენას არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.

საავტომობილო ტრანსპორტის

ინჟინერ-მექანიკოსი



12.05.2025 წ.

სოციოლოგიური კვლევის ანალიზი

თარიღი: 08.05.2025 წ.

ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე N836ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.12.355) დაგეგმილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით, მიმდებარე ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი მოსახლეობის, ინტერეს ჯგუფების მოსაზრებისა და რეკომენდაციების შეწოვა-შეჯერება.

ამოცანა - შემდეგი საკითხების განსაზღვრა:

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

კვლევის ჩატარების საფუძველი: ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 01 მაისის N8114.114251211 ბრძანება ქობულეთის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 02 მარტის N8114.1142306118 ბრძანებაში „ქ. ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე (ს.კ. 20.42.12.305; ს.კ. 20.42.12.317 და ს.კ. 20.42.12.339) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“ ცვლილების შეტანის თაობაზე“.

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

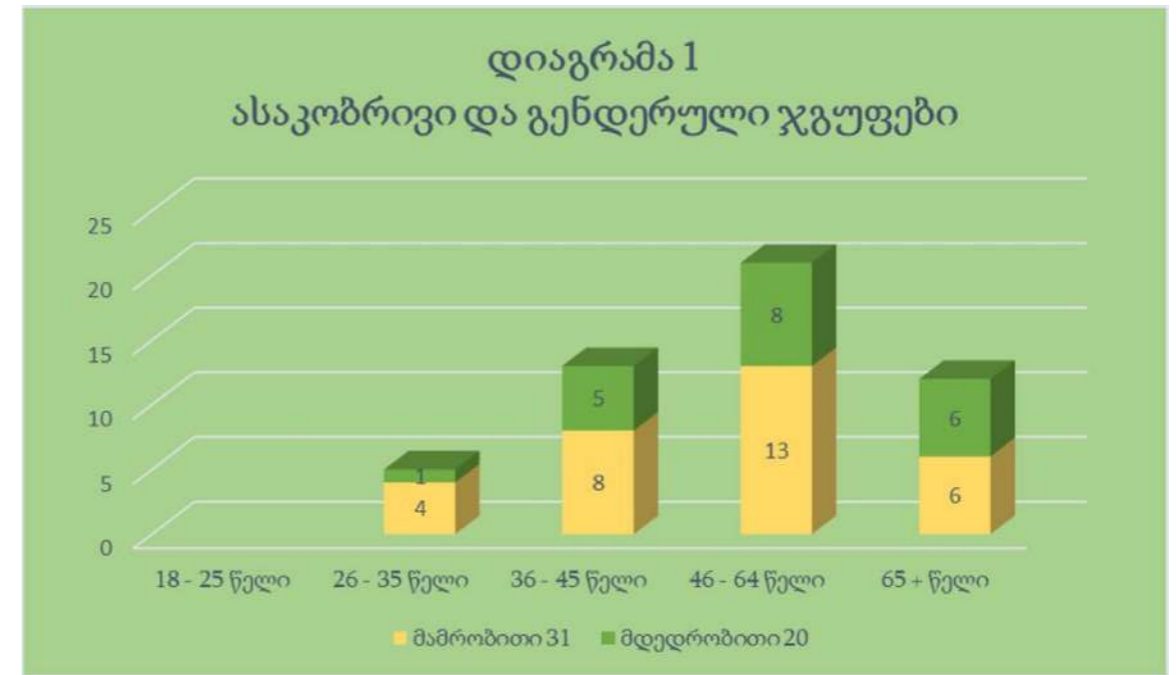
მეთოდოლოგია: ანალიტიკური, რაოდენობრივი კვლევა.

გამოკითხვის მეთოდოლოგია: კორელაციური ანალიზი. ანონიმური გამოკითხვა ანკეტის მიხედვით.

გამოკითხვის მისამართი: ქალაქი ქობულეთი, დავით აღმაშენებლის გამზირი, დურსუნ ბაღაძის ქუჩა.

ანონიმურ გამოკითხვაში მონაწილეობა მიიღო **51 რესპოდენტმა**. კვლევა მოიცავდა ყველა ასაკობრივ დიაპაზონს გარდა თვრამეტ წელს მიღწეული მოქალაქეებისა. სტატისტიკურად კვლევაში მონაწილე მოქალაქეების ასაკობრივი ჯგუფები შემდეგნაირად გადანაწილდა (დიაგრამა N1):

- 18-25 წელი - 0 რესპოდენტი - 0%;
- 26-35 წელი - 5 რესპოდენტი - 9.8 %;
- 36-45 წელი - 13 რესპოდენტი - 25.49 %;
- 46-64 წელი - 21 რესპოდენტი - 41.17 %;
- 64 + წელი - 12 რესპოდენტი - 23.52 %.



ასევე ფართო იყო გამოკითხულთა **განათლების დიაპაზონი:**

უმაღლესი განათლება - 14 რესპოდენტი.

სტუდენტი - 0 რესპოდენტი.

საშუალო - 37 რესპოდენტი.

რესპოდენტთა სქესი გადანაწილდა შემდეგი პარამეტრებით:

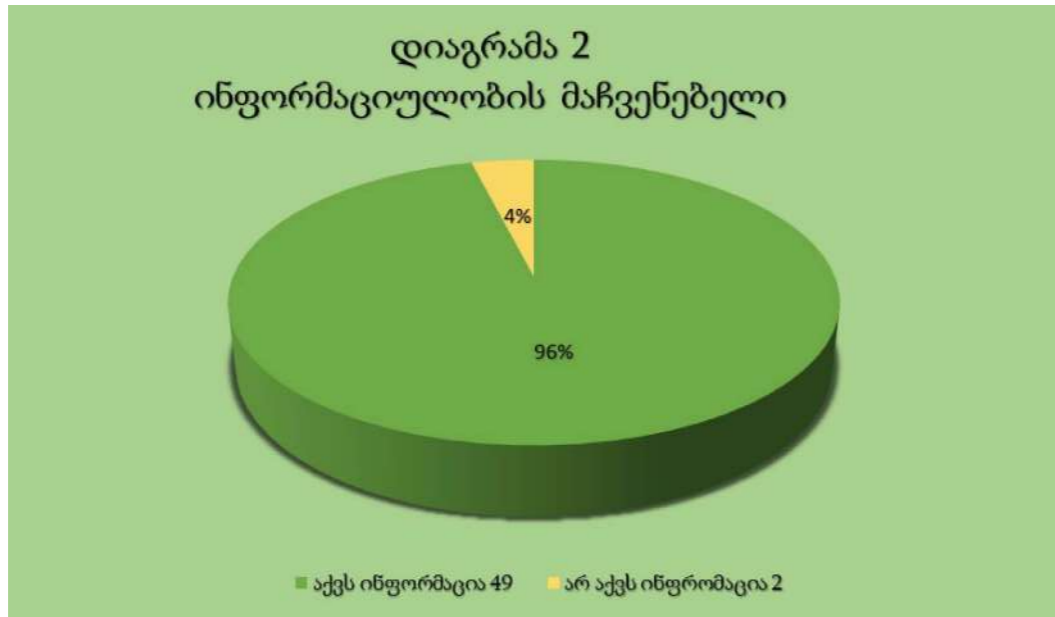
მამრობითი - 31 რესპოდენტი.

მდედრობითი - 20 რესპოდენტი.

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

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა კვლევის ჩატარების დიაპაზონში (კვლევა ძირითადად მიმდინარეობდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ) შეიძლება მიჩნეულ იქნას აქტუალურ საკითხად. მშენებლობის მიმართ საზოგადოების ინტერესი და მოლოდინი საკმაოდ მაღალია. 51 გამოკითხულიდან 49 რესპოდენტს აქვს ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ. დაგეგმილ მშენებლობაზე ინფორმაციის მიღების ძირითადი წყარო რესპოდენტებისთვის იყვნენ ნაცნობ-მეგობრები და მეზობლები, ასევე საინფორმაციო დაფა, რომელიც სამშენებლო ტერიტორიაზე არის განთავსებული, ამასთანავე ინვესტორი, რომლის ცნობადობაც საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად მცხოვრები ადგილობრივების განმარტებით საცხოვრებელ უბანში საკმაოდ მაღალია და რამოდენიმე წელია გეგმავს სამშენებლო ინვესტიციის განხორციელებას. დაბალია იმ რესპოდენტთა(2) რაოდენობა(დიაგრამა N2), რომლებსაც არ აქვთ ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ინფორმაციის არ მქონე რესპოდენტების განცხადებით, ისინი კარგად იცნობენ საპროექტო ტერიტორიას და მიესალმებიან აღნიშნულ ტერიტორიაზე ახალი მსხვილი ინვესტიციის განხორციელებას. რესპოდენტების აღნიშვნით ქობულეთის არქიტექტურულ განვითარებას ბოლო წლების განმავლობაში შეუქცევადი სახე მიეცა და აქედან გამომდინარე მათ არ უკვირთ მსგავსი

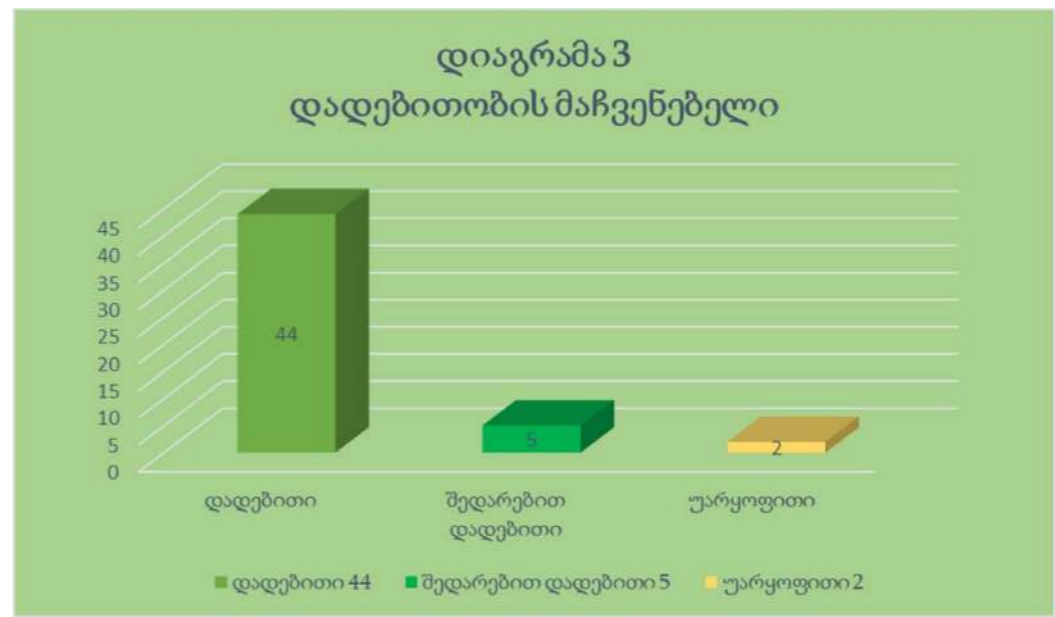
ტიპის მასშტაბური პროექტების წამოწყება, ხოლო ამას ემატება ის ფაქტი რომ საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად ბოლო პერიოდში საფუძველი ჩაეყარა განხორციელდა რამოდენიმე საკმაოდ მასშტაბური ინვესტიცია და შეიქმნა ტურისტული და დასასვენებელი ინფრასტრუქტურა პარკებისა და სკვერების სახით, აქედან გამომდინარე, მოსახლეობაში არსებობდა მოლოდინები, რომ აღნიშნული ტერიტორიების ინფრასტრუქტურული განვითარება გაგრძელდებოდა.



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

გამოკითხულთა უმრავლესობას მოსწონს აღნიშნულ უბანში ცხოვრება, თვლიან, რომ მათთვის აქ ხელსაყრელი და კომფორტული გარემოა საცხოვრებლად. რესპოდენტთა დიდი ნაწილი დაბადებიდან აღნიშნული უბნის მკვიდრია, ხოლო ნაწილი მრავალი წელია ამ უბანში ცხოვრობს. მათი მონათხრობით საცხოვრებელი უბნის იერსახე, მუნიციპალური პროექტებისა და კერძო ინვესტიციების განხორციელებიდან გამომდინარე, ბოლო წლების განმავლობაში საგრძნობლად გაუმჯობესდა, ხოლო კერძო ინვესტიციების ნაწილში ეს ტენდენცია მზარდია, რამაც მრავლად გააჩინა და სამომავლოდ გააჩენს უფრო მეტ განთავსების და საზოგადოებრივ სივრცეებს, თავის მხრივ სამომავლოდ უფრო გაზრდის ადგილობრივთა დასაქმების მაჩვენებელს. ინვესტიციების ძირითადი ნაწილი მოდის მომსახურების სექტორზე, დასაქმების მაჩვენებელიც რესპოდენტების განმარტებით განსაკუთრებულად მაღალი მომსახურების სფეროშია. მათივე განმარტებით ასევე აღსანიშნია ბოლო წლების განმავლობაში ტურისტული ნაკადების საკმაოდ მატება. ამას ადგილობრივი მოსახლეობა უკვაშირებს ინფრასტრუქტურის მოწესრიგებასა და ბოლო წლებში განხორციელებულ კერძო მასშტაბურ ინვესტიციებს მომსახურების სფეროში ქალაქ ქობულეთის იმ კონკრეტულ ნაწილში, სადაც საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს, რამაც ქართველ საზოგადოებასა და უცხოელ ვიზიტორ - დამსვენებლებში უფრო მეტი ინტერესი გააჩინა მოცემული ტერიტორიის მიმართ. ამ ყოველივემ კი თავის მხრივ ეკონომიკური და სოციალური სარგებელი მოუტანა ადგილობრივ მოსახლეობას. ბოლო წლების განმავლობაში საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად საცხოვრებელ

უბანში დაიწყო და დასრულდა მსხვილი მუნიციპალური პროექტები, როგორც არის ახალი გზების დაგება, წყლის სისტემების მოწესრიგება, საბავშვო სკვერებისა და დასასვენებელი პარკების მშენებლობა და მრავალი სხვა მუნიციპალური პროექტი, რამაც დამატებითი ინტერესი გააჩინა საცხოვრებელი უბნის მიმართ. აქედან გამომდინარე გამოკითხული რესპოდენტები მიესალმებიან კერძო ინვესტიციების განხორციელებას მათი საცხოვრებლების სიახლოვეს. მიუხედავად იმისა, რომ ქობულეთში საპროექტო ტერიტორიის ახლოს, იმავე დასახლებაში უკვე აშენდა, მოეწყო და განვითარდა ტურისტული, დასასვენებელი და საბინაო ინფრასტრუქტურა, მაინც მრავლად დარჩა ტერიტორიები, რომელთა იერსახეც შეუსაბამოა იმ სამშენებლო თუ მუნიციპალური პროექტების ფონზე, რომლებიც ბოლო პერიოდში განხორციელდა. ადგილობრივი მოსახლეობის განმარტებით, თუ სწორად მოხდება მათ დასახლებაში გამოუყენებელი და არამართო გამოუყენებელი ტერიტორიების ათვისება, ასეთ შემთხვევაში მათი დასახლება შესაძლებელია ქალაქ ქობულეთში ტურისტული თვალსაზრისით ერთ-ერთი ყველაზე მოთხოვნადი გახდეს, პროექტების თანამედროვეობის და მასშტაბურობის ხარჯზე. ადგილობრივი მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ ბოლო წლებში საინვესტიციო ინტერესი აღნიშნული და მიმდებარე ტერიტორიების მიმართ საგრძნობლად გაზრდილია (ამის მიზეზად ახლომდებარე ტერიტორიებზე უკვე განხორციელებული მუნიციპალური და კერძო ინვესტიციები სახელდება), მიმდებარედ უკვე განხორციელებულმა ინვესტიციებმა კი უბანი ბევრად მიმზიდველი და მოთხოვნადი გახადა ბაზარზე, როგორც საინვესტიციოდ ისე დასახლების მხრივ. 49 გამოკითხული ბოლო წლების განმავლობაში განხორციელებულ ინვესტიციებს დადებითად აფასებს, რადგან საცხოვრებელი უბანი გახდა ბევრად პრესტიჟული, გაიზარდა ადგილობრივთა დასაქმების მაჩვენებელი და შესაბამისად შემოსავლები, განხორციელდა მსხვილი ინფრასტრუქტურული პროექტები, რამაც გამოიწვია მომსახურების სფეროს განვითარება ტურისტულ და სხვა ბიზნეს სექტორში, აქედან გამომდინარე კითხვაზე- როგორ აფასებთ თქვენს უბანში ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას, დადებით შეფასება მისცა 44(86.27%) რესპოდენტმა, შედარებით დადებითი შეფასება 5(9.8%) რესპოდენტმა, ხოლო გამოკითხულთაგან 2(3.92%) რესპოდენტი უარყოფითად აფასებს უბანში ახალ დიდ მშენებლობას.



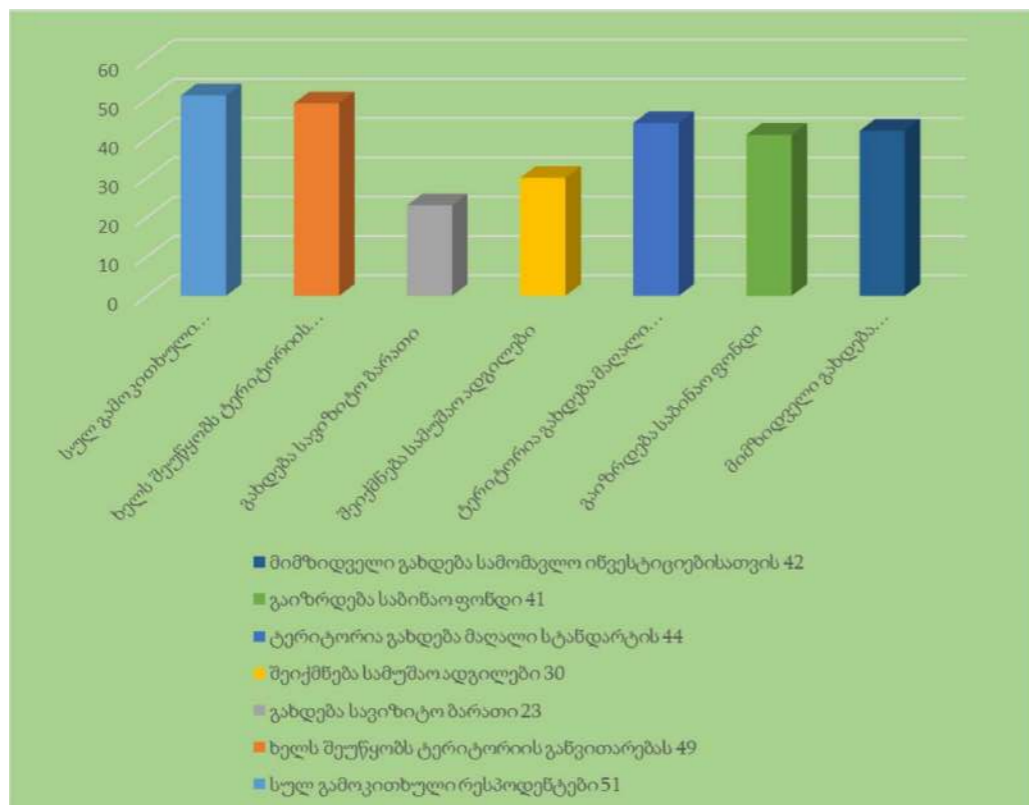
გამოკითხული რესპოდენტების მოსაზრებით ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ხელს შეუწყობს ტერიტორია გახადოს უფრო თანამედროვე, პრესტიჟული, მოთხოვნადი უძრავი ქონების ბაზარზე, ვიზუალურად არასახარბიელო ტერიტორია გახდეს უფრო მიმზიდველი, გაზარდოს საბინაო თუ საწოლ ფონდი, შეიქმნას უკეთესი საინვესტიციო გარემო და გაჩნდეს მეტი სამუშაო ადგილი, შესაბამისად გაუმჯობესდეს ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობა.

51 გამოკითხულიდან 49 რესპოდენტი მიესალმება ახალ მშენებლობას რადგან:

(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

- ა) ის ხელს შეუწყობს აღნიშნული ტერიტორიის განვითარებას - 49 რესპოდენტი;
- ბ) ის გახდება ქალაქის/დასახლების სავიზიტო ბარათი - 23 რესპოდენტი;
- გ) შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები - 30 რესპოდენტი;
- დ) ტერიტორია დასახლდება და გახდება მაღალი სტანდარტების - 44 რესპოდენტი;
- ე) ხელს შეუწყობს საბინაო/საწოლ ფონდის გაზრდას - 41;
- ვ) ტერიტორია უფრო მიმზიდველი გახდება სამომავლო ინვესტიციებისათვის - 42.

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 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას თვლიან, რომ:

(კითხვაზე შესაძლებელი იყო რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

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

უნდა აღინიშნოს, რომ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების მოწინააღმდეგე რესპოდენტების ნაწილის ძირითადი განწყობა პასუხებიდან გამომდინარე, არა კონკრეტული პროექტის წინააღმდეგ, არამედ უფრო ზოგადი ხასიათის იყო, ისინი ზოგადად ეწინააღმდეგებიან მაღლივი შენობების მშენებლობას და აღნიშნავენ, რომ ქალაქი ქობულეთი ისევე ისე უნდა ვითარდებოდეს, როგორც გასულ საუკუნეში, მხედველობაში აქვთ დაბალი 2-3 სართულიანი საცხოვრებელი სახლები, რომელთაც დასასვენებელი და საცხოვრებელი სტატუსი ექნება.

კვლევა ცხადყო, რომ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების შემდგომ უზნის განვითარების დადებითი დინამიკა გარდაუვალია.

კვლევის თანახმად მოსახლეობის რეკომენდაციები და სურვილებია: მშენებლობის დროს ყურადღება უნდა მიექცეს ტერიტორიის დანაგვიანებისაგან, სამშენებლო მტვრისაგან, მშენებლობისაგან გამოწვეული ხმაურისაგან მიმდებარე ტერიტორიის დაცვას, მშენებლობის ვადებში დასრულებას, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი 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 გადაჭარბებულ ხმაურს. პროექტის მიმდინარეობისას და ასევე შემდგომი ექსპლუატაციისას ადგილობრივ მოსახლეობას უნდა ქონდეს დასაქმების საშუალება. მიწის ნაკვეთზე უნდა მოეწყოს მწვანე ადგილები, აუცილებელია საპარკინგე ინფრასტრუქტურა.

კვლევა ცხადყოფს, რომ დაგეგმილი მშენებლობის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ქალაქ ქობულეთში, მცხოვრებ მოსახლეობაში მოქალაქეთა უმრავლესობა მიესალმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას და კონკრეტულ ტერიტორიაზე თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობის განთავსებას, რაც ხელს შეუწყობს მოქალაქეთა და ვიზიტორთა ღირსეული საცხოვრებელი და დასასვენებელი გარემოს შექმნას, სამომავლოდ გაზრდის ტერიტორიის პრესტიჟს, გაზრდის ფასს უძრავ ქონებაზე (რაც ძალიან მნიშვნელოვანია სამშენებლო ტერიტორიის მიმდებარე მცხოვრები მოსახლეობისათვის, რადგან გარკვეული ნაწილი განიხილავს სამომავლოდ ინვესტირებასთან თანამშრომლობას ბოლო დროინდელი სამშენებლო ტენდენციებიდან გამომდინარე), განავითარებს მუნიციპალურ სერვისებს, შექმნის ადგილობრივი მოსახლეობისათვის მეტ სამუშაო ადგილს, ტერიტორიას უფრო მიმზიდველს გახდის სამომავლო ინვესტიციებისათვის, გაზრდის საბინაო და საწოლ ფონდს, რაც საბოლოო ჯამში დადებითად აისახება ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ პირობებზე და ეკონომიკურ კეთილდღეობაზე, ასევე შექმნის დამატებით საზოგადოებრივ სივრცეებს და მოსახლეობის განწყობაზე იმოქმედებს დადებითად. საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება თანამედროვე პრესტიჟული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რაც შეცვლის არა მხოლოდ სამშენებლო ტერიტორიის, არამედ სრულიად უზნის და

დასახლების ვიზუალურ მხარეს და იგი გახდება ბევრად უფრო პრესტიჟული, თანამედროვე და მიმზიდველი ვიდრე ის დღესაა. რესპოდენტები ხშირად აღნიშნავენ, რომ მსგავსი მასშტაბური პროექტი მუნიციპალიტეტს დაეხმარება განვითარებაში, საგრძნობლად მოიმატებს ადგილობრივთა დასაქმების დონე, არამხოლოდ ახლომდებარე დასახლებაში მცხოვრებ მოსახლეობაში, არამედ მთელი ქალაქის მასშტაბით. ადგილობრივი მოსახლეობისაგან მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ კონკრეტული მშენებლობა აღნიშნული უბნისთვის შესაძლებელია ასევე გახდეს დასახლების სავიზიტო ბარათი და ეკონომიკური მდგრადობისა და განვითარების ერთგვარი მასტიმულირებელი ფაქტორი და დამატებით გამოიწვიოს უბანში ახალი ინვესტიციების მოზიდვა, რასაც ადგილობრივი მოსახლეობის დიდი ნაწილი მიესალმება და ეს არაერთხელ დააფიქსირეს გამოკითვის მსვლელობისას, რომ მათ უბანში განხორციელებული ყოველი ახალი მსგავსი ინფრასტრუქტურული პროექტი იძლევა შესაძლებლობას ადგილობრივმა ნახოს ეკონომიკური სარგებელი. რესპოდენტების უმრავლესობა მიიჩნევს რომ აღნიშნულ უბანში მშენებლობის მაქსიმალური ხელშეწყობა უნდა მოხდეს, რადგან ეს ერთდროულად იმოქმედებს რამდენიმე მნიშვნელოვან ფაქტორზე, როგორებიცაა მაგალითად ადგილობრივი მოსახლეობის ეკონომიკური კეთილდღეობა, ქალაქის კონკრეტული მონაკვეთის არქიტექტურული განვითარება, უძრავ ქონების ბაზარზე უფრო მეტი ინტერესი ადგილობრივი ობიექტების მიმართ, რაც გამოიწვევს მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის უძრავ ქონებაზე ფასის მატებას და რაც ყველაზე მთავარია ადგილობრივი მოსახლეობისათვის, უფრო მეტი ტურისტისა და ვიზიტორის მოზიდვა მათ დასახლებაში არა მხოლოდ ზაფხულის, არამედ წლის სხვა პერიოდებში.

შეადგინა:

სოციოლოგი 



ქალაქ ქობულეთში, დავით აღმაშენებლის გამზირზე N836ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 20.42.12.355) დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ქალაქ ქობულეთის მაცხოვრებელთა, ინტერეს ჯგუფის მოსაზრებების დაზუსტებისათვის გთხოვთ მიიღოთ მონაწილეობა სოციოლოგიურ გამოკითხვაში.

გამოკითხვა ანონიმურია და თქვენი პირადი მონაცემები არ იქნება გაჟღერებული.

ზოგადი ნაწილი

სახელი:

გვარი:

მისამართი:

სქესი:

- 1. მდედრობითი
- 2. მამრობითი

თქვენი ასაკი:

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

განათლება:

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

სამუშაო ადგილი:

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

G1.1

მოგწონთ თუ არა ეს უბანი:

- ა) დიახ
- ბ) არა

G1.2

რამდენად კომფორტული გარემოა საცხოვრებლად თქვენთვის და თქვენი ოჯახისათვის ამ უბანში:

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

G1.3

თქვენი აზრით უბნის იერსახე ბოლო წლების განმავლობაში:

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

G1.4

გსმენიათ თუ მოცემულ უბანში/თქვენს უბანში დაგეგმილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 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 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას:

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

G1.7

მიზანშეწონილად მიგაჩნიათ თუ არა აღნიშნულ ტერიტორიაზე ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა:

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

G1.8

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას ვემხრობი რადგან:

(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

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

G1.9

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 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 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისას:

(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

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

G1.11

ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენებით, ხედავთ თუ არა სამომავლოდ დადებით დინამიკას თქვენი ქალაქის განვითარებაში:

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

G1.12

თქვენი აზრით აღნიშნულ ტერიტორიაზე ახალი მშენებლობა:

(შესაძლებელია რამდენიმე პასუხის მონიშვნა)

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

G1.13

თქვენი აზრით ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 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 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა გაზრდის თუ არა საბინაო/საწოლ ფონდს კონკრეტულ უბანში?

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

G1.15

თქვენი აზრით ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 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 საბინაო/საწოლ ფონდი
- დ) არ მოახდენს არავითარ შემთხვევაში
- ე) მიჭირს პასუხის გაცემა

G1.16

თქვენი აზრით ქალაქში უნდა აშენდეს თუ არა მსგავსი ტიპის პროექტები:

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

ინტერვიუერი -

