

# განაშენიანების დეტალური გეგმა

## მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ქალაქი ბათუმი, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112, დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58.

საპროექტო მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდები: 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705.

გეგმარებითი ერთეული: ს.კ. 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705.

დამკვეთი: შპს „არტექს ინვესტი“ (ს/ნ 445797576).

მისამართი: ქალაქი ბათუმი, შალვა ინასარიძის ქუჩა №24, ბ.№64

ქალაქი ბათუმი,  
2026 წელი

# სატიტულო გვერდი

ინიციატორი: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია, მის: ქალაქი ბათუმი, ლუკა ასათიანის ქ. N10.

მიმწოდებელი: შპს „არტექს ინვესტი“ (ს/ნ 445797576), მისამართი: ქალაქი ბათუმი, შალვა ინასარიძის ქუჩა №24, ბ.№64.

## დაინტერესებული პირები:

- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო;
- ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია.

**საფუძველი:** ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 30 დეკემბრის N814.142536421 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, 112 და კაკაბაძის ქუჩა N56, 58-ში მდებარე უძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთებზე ს/კ: 05.32.21.094; 05.32.04.054; 22.25.06.110; 05.32.21.095; 05.32.21.674; 05.32.21.673 წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიცირების გაცემის შესახებ“.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2026 წლის 30 მარტის Nგ-15.15260898 განკარგულება „ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა №110-ში და №112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა №56-ში და №58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების თაობაზე“.

## დოკუმენტზე მუშაობდნენ:

ომარ აფაქიძე - არქიტექტორი

ბექა თოიძე - არქიტექტორი

სანასარ მელქონიანი - ინჟინერ-გეოლოგი

გია ბოლქვაძე - ბიოლოგიის დოქტორი

თემურ ვასაძე - ბიოლოგიის დოქტორი

გოგიტა შაინიძე - ფიზიკური გეოგრაფიის მაგისტრი, ტოპოგრაფი

ლაშა მიქელაძე - სოციოლოგი

ბიძინა ბიბილეიშვილი - ავტომობილების და საავტომობილო მეურნეობის ინჟინერი

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

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

სხვადასხვა გამზომი მოწყობილობებით მონაცემების მართვისა და ანალიტიკის სპეციალისტი

ტარიელ გოგიჩაიშვილი - ინჟინერ-ელექტრიკოსი

# სარჩევი

1. შემოკლებათა ახსნა.....	4
2. ტერმინთა განმარტება.....	4
3. შესავალი.....	6
4. ტექსტური ნაწილი - ანოტაცია.....	7
5. გრაფიკული ნაწილი.....	24
5.1. განაშენიანების დეტალური გეგმის რუკა.....	24
5.2. საბაზისო რუკა.....	25
5.3. ორთოფოტოფიქსაცია.....	26
5.4. სიტუაციური რუკა.....	27
5.5. საზღვრების რუკა.....	28
5.6. მიწათდაფარულობა.....	29
5.7. საკუთრების ანალიზი.....	30
5.8. მიწის ფუნქციური დანიშნულება.....	31
5.9. გენერალური გეგმა.....	32
5.10. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა.....	33
5.11. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა.....	35
5.12. ტერიტორიის მიჯნის ზონების გეგმა.....	40
5.13. განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი.....	41
5.14. განაშენიანების ვიზუალიზაცია.....	42
6. გამოყენებული დოკუმენტები.....	44
7. დანართები.....	45

## 1. შემოკლებათა ახსნა

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებული შემოკლებები აიხსნება შემდეგნაირად:

- 1) ბათუმი – ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტი, საკუთარ ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში;
- 2) განაშენიანების მართვის რეგლამენტი – გეგმარებით ერთეულის განაშენიანების გეგმის (და/ან განაშენიანების დეტალური გეგმების) ტექსტური ნაწილი, შედგენილი გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად;
- 3) გდგ – განაშენიანების დეტალური გეგმა, კოდექსის 41-ე მუხლის შესაბამისად;
- 4) გეგმარებითი ერთეული – გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, წინამდებარე დავალებით არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს.კ. 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705) 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 – ბათუმის მერია;
- 14) მთავრობა – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობა;
- 15) საკრებულო – ბათუმის საკრებულო;
- 16) სამინისტრო – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო;
- 17) სამსახური – მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური;
- 18) სანაპირო ზოლი – შავი ზღვის სანაპირო ზოლი ბათუმის გასწვრივ;
- 19) საპროექტო მომსახურება – წინამდებარე დავალების საფუძველზე დადგენილი გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და შემსყიდველისთვის მიწოდება;
- 20) საჯარო რეესტრი – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო; 21) სგმ – 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 — სივრცით დაგეგმვაში, ასევე ტოპოგრაფიასა და კარტოგრაფიაში, განსაზღვრული სივრცე ან ადგილმდებარეობა, გამოსახული ნივთიერ-წერტილის სახით, რომელიც კონკრეტული მიზნებისთვის (ადამიანთა მოღვაწეობის/საქმიანობის თვალსაზრისით) წარმოადგენს ინტერესის და/ან მიზიდულობის ობიექტს;
- (10) კომიუტერი — ადამიანი, რომელიც რეგულარულად გადაადგილდება საცხოვრებელი ადგილიდან დასახლებათშორის მანძილზე დაშორებული სამუშაოს/სასწავლებლის მიმართულებით. როგორც წესი 1 დღე-ღამის ინტერვალით;
- (11) კოსმოფოტო — სატელიტური გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
- (12) ლიდარი — მიწისზედა გამოყენებითი ფოტო-გრამმეტრიული მეთოდი, რომლისა საშუალებითაც გაიზომება მანძილი ობიექტამდე, მასზე ლაზერის სხივის მინათებით;
- (13) ლიმიტაცია — გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებმაც დაგეგმვის მიზნების ფორმირებისას ინტერესთა შეჯერების პროცესი შეზღუდეს ან შეუძლებელი გახადეს;
- (14) მაკომპენსირებელი ღონისძიება — კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული ღონისძიება, რომელიც აუცილებელია ძირითადი დებულებებით დადგენილი კ<sup>1</sup>/კ<sup>2</sup> 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 ბეჭდული (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.

### 3. შესავალი

წინამდებარე დაგეგმვის - განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ტექსონომიური 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 ტექსონომიური დონის გეგმისათვის, გრაფიკული ნაწილი არის ძირითადი და ტექსტური ნაწილი – მისი დამხმარე.

განაშენიანების დეტალური გეგმა შემუშავებულია „ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, 112 და კაკაბაძის ქუჩა N56, 58-ში მდებარე უძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთებზე ს/კ: 05.32.21.094; 05.32.04.054; 22.25.06.110; 05.32.21.095; 05.32.21.674; 05.32.21.673 წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიცირების გაცემის შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 30 დეკემბრის №14.142536421 ბრძანების და „ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა №110-ში და №112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა №56-ში და №58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2026 წლის 30 მარტის №გ-15.15260898 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 გდგ-ს შემუშავება ახალი გეგმების შემუშავებისა და დამტკიცებისათვის დადგენილი წესით. განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის ინიცირების უფლება აქვს შესაბამის ინიციატორს, ასევე მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ან სხვა ნებისმიერ პირს, შესაბამისი დასაბუთების წარდგენის საფუძველზე. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი 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 ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების, ს.კ. 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705 (წინა ნომერი: 22.25.06.110), სამშენებლოდ განვითარების მიზნით.

დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს გეგმარებითი ერთეული, რომელიც მოიცავს 6 მიწის ნაკვეთს, საერთო ფართობით 7623,00 კვ.მ. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ტექსტონომიური დონე იერარქიულად წარმოადგენს ქვედა დონეს და მიეკუთვნება ქალაქთმშენებლობის გეგმებს. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული დავალების შესაბამისად მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა გეგმარებით ერთეულზე, რომლის ფართობი შეადგენს 9100 კვ.მ-ს.

გეგმარებით ერთეულში მოქცეული საპროექტო მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია ქალაქმშენებლობის პარამეტრების ცვლილება, მათ შორის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის სიდიდის ცვლილება/გაზრდა დადგენილი 1,2-დან 3,5-მდე, ასევე მაქსიმალური სიმაღლეების და სხვა პირობების განსაზღვრა. აღნიშნული წარმოადგენს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 41-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილი ამ მაჩვენებლების გადამეტების საფუძველი - გდგ, შესაბამისად საჭიროებს დაგეგმვას და კერძო ინიციატივის საფუძველზე, ქალაქ ბათუმის მერის მიერ 2025 წლის 30 დეკემბერს გამოცემულ იქნა №14.142536421 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, 112 და კაკაბაძის ქუჩა N56, 58-ში მდებარე უძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთებზე ს/კ: 05.32.21.094; 05.32.04.054; 22.25.06.110; 05.32.21.095; 05.32.21.674; 05.32.21.673 წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიცირების გაცემის შესახებ“. მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, პირველ ეტაპზე შემუშავდა და „ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა №110-ში და №112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა №56-ში და №58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2026 წლის 30 მარტის №გ-15.15260898 განკარგულებით დამტკიცდა გდგ-ს კონცეფცია, რომლის საფუძველზე შემუშავდა გდგ-ს პროექტი.

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 ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსებისათვის, განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული განაშენიანების პარამეტრების ცვლილებების მიზნით, მოიცავს დასაბუთებას და გრაფიკულ ნაწილს. ტერიტორიის გამოყენების რუკაში გეგმარებითი ერთეულის მიმართ განსაზღვრულია განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები, გამწვანების და სხვა პირობები.

საპროექტო მიწის ნაკვეთები, ს.კ. 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705, წარმოადგენს სამშენებლო მიწის ნაკვეთებს. პროექტით დაგეგმილია მრავალსართულიანი შენობის განთავსება (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სახით), დაგეგმილია ავტოსადგომების, გამწვანების და სათანადო ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

### 2. გეგმარებითი ერთეულის - საპროექტო ტერიტორიის და მიმდებარე ტერიტორიების აღწერა

გეგმარებითი ერთეული, ფართობით 9100 კვ.მ., მდებარეობს ქალაქის ცენტრალური-ისტორიული ნაწილის სამხრეთ-დასავლეთით. მას ესაზღვრება გიორგი ანწუხელიძის და დავით კაკაბაძის ქუჩები, მოიცავს 6 მიწის ნაკვეთს. საპროექტო მიწის ნაკვეთების (ს.კ. 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705) საერთო ფართობი შეადგენს 7623,00 კვ.მ-ს. გეგმარებით ერთეულში შემავალი რიგი მიწის ნაკვეთები მოშენებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით, გეგმარებითი ერთეული და მიმდებარე ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო ინფრასტრუქტურით.

გეგმარებითი ერთეულის უშუალო სიახლოვეს არსებული მიწის ნაკვეთებიც მოშენებულია საცხოვრებელი სახლებით, მიმდებარე ტერიტორიებზე განთავსებულია და შენდება მრავალსართულიანი შენობები, მიმდინარეობს კაპიტალური ფონდის განახლება, საგზაო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაცია/რეკონსტრუქცია განხორციელდა უახლოეს წარსულში. გეგმარებითი ერთეულის მომიჯნავე ქუჩები ეყრდნობა საქალაქო მნიშვნელობის ქსელს. იგი ინტეგრირებულია ქალაქის ურბანულ ქსოვილში.

#### გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი

გეგმარებითი ერთეული, რომლის ფართობი შეადგენს 9100,00 კვ.მ-ს, მოიცავს 6 მიწის ნაკვეთს საერთო ფართობით 7623,00 კვ.მ., კერძოდ:

მიწის ნაკვეთი		
	საკადასტრო კოდი	ფართობი, კვ.მ.
1	2	3
1	05.32.21.094	2025,00
2	05.32.21.673	176,00
3	05.32.21.095	160,00
4	05.32.04.054	2503,00
5	05.32.21.674	31,00
6	05.32.21.705	2728,00
ჯამი		7623,00

**საკუთრების სტრუქტურა**

გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთები წარმოადგენენ იურიდიული პირის საკუთრებას.

მიწის ნაკვეთი					
	საკადასტრო კოდი	ფართობი, კვ.მ.	მისამართი	მესაკუთრე	ფუნქციური დანიშნულება
1	2	3	4	5	6
1	05.32.21.094	2025,00	გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, N110	შპს „არტექს ინვესტი“	სასოფლო სამეურნეო
2	05.32.21.673	176,00	გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, N110	შპს „არტექს ინვესტი“	სასოფლო სამეურნეო
3	05.32.21.095	160,00	გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, N112	შპს „არტექს ინვესტი“	არასასოფლო სამეურნეო
4	05.32.04.054	2503,00	დავით კაკაბაძის ქუჩა, N56	შპს „არტექს ინვესტი“	სასოფლო სამეურნეო
5	05.32.21.674	31,00	დავით კაკაბაძის ქუჩა, N56	შპს „არტექს ინვესტი“	სასოფლო სამეურნეო
6	05.32.21.705	2728,00	დავით კაკაბაძის ქუჩა, N58	შპს „არტექს ინვესტი“	სასოფლო სამეურნეო

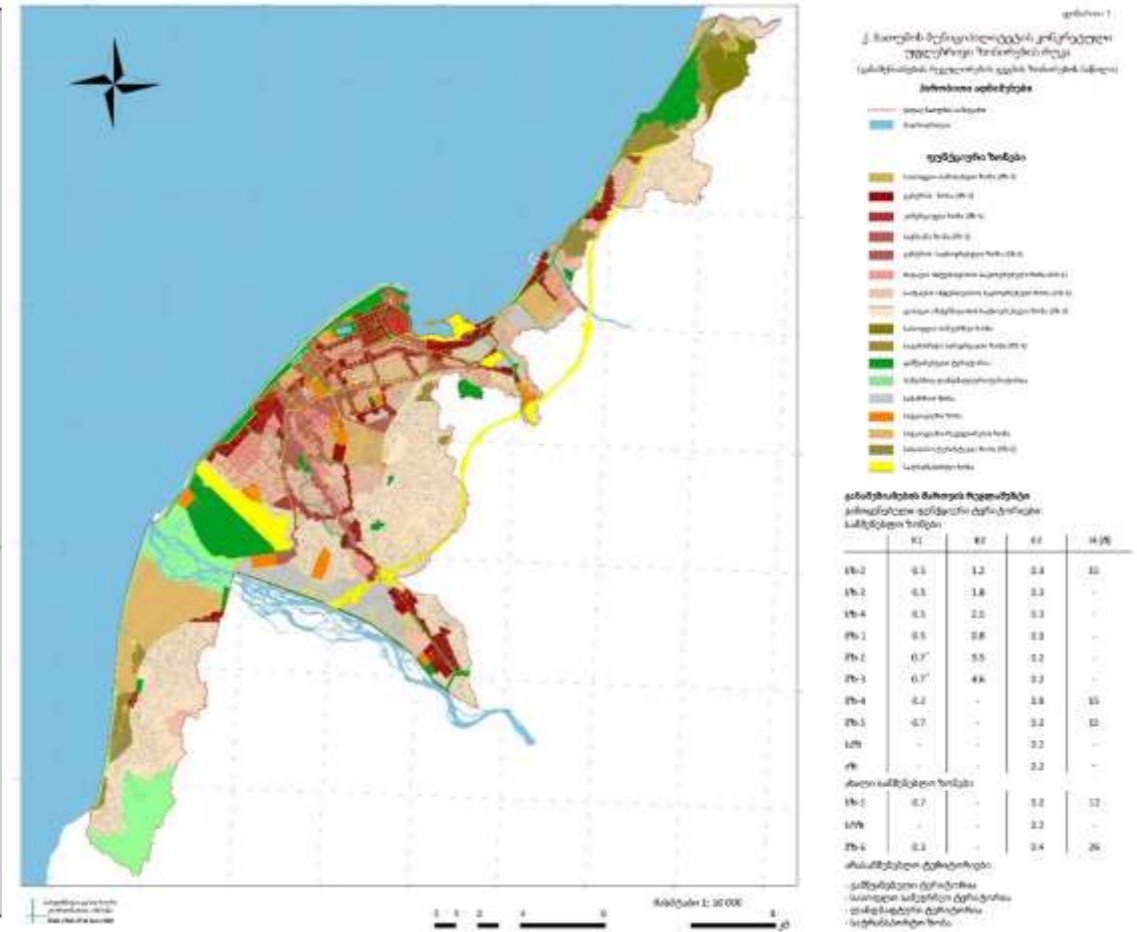
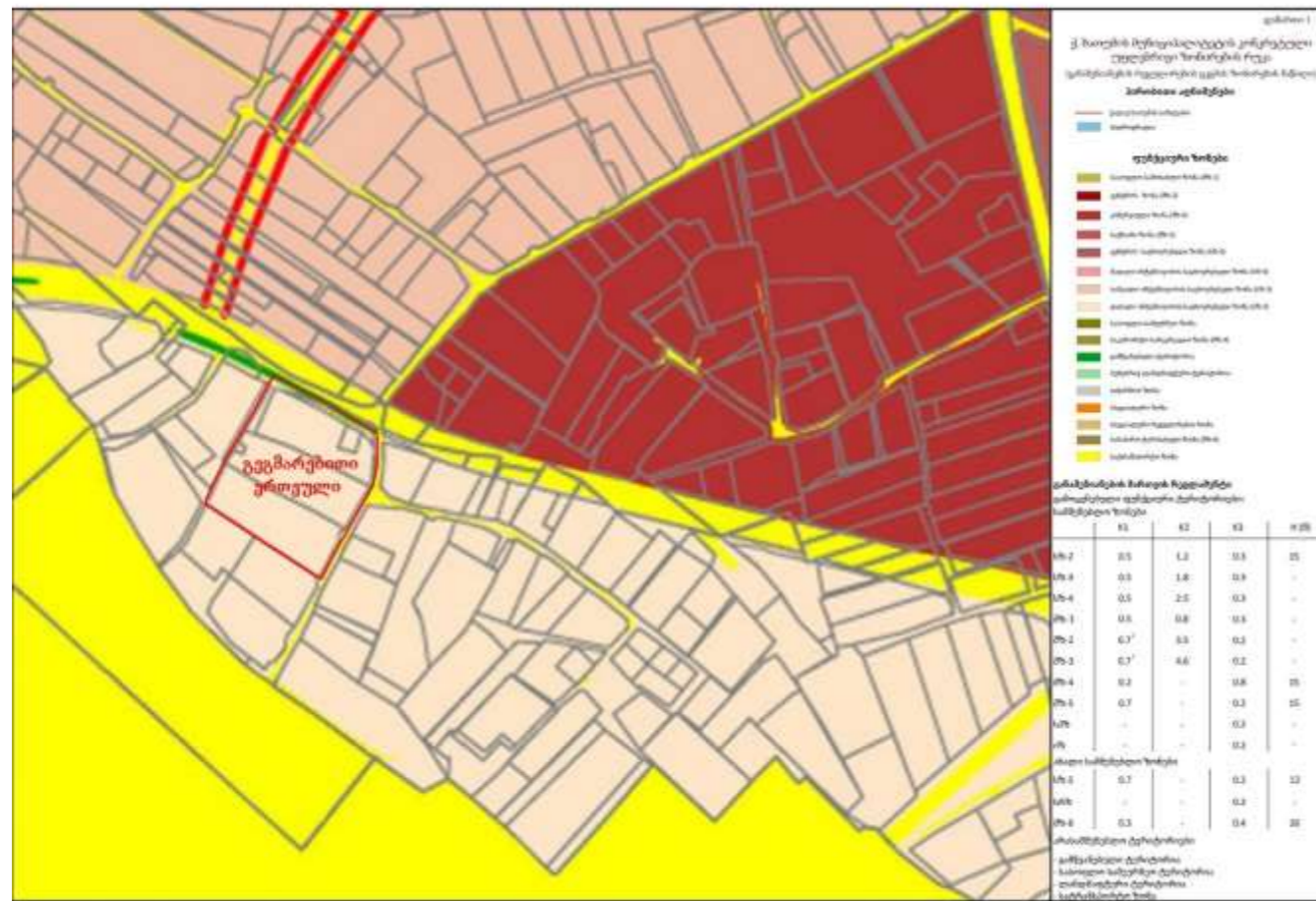
**ზემდგომი ქალაქთმშენებლობითი გეგმები**

ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთები მდებარეობენ დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2), რომელშიც გამოყენების ნებადართული სახეობებია:

- ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
  - ა<sup>1</sup>) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);
  - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
  - გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
  - დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
  - ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
  - ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
  - ზ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
  - თ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
  - ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;
  - კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
- საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
- ა) სასტუმრო;
  - ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
  - გ) ოფისი;
  - დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

**განაშენიანების პარამეტრები**

განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,5*	1,2*	0,3*	15*
* გამონაკლისი რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით			



**კლიმატი**

კლიმატური თვალსაზრისით, საკვლევ 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 საკვლევ 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.

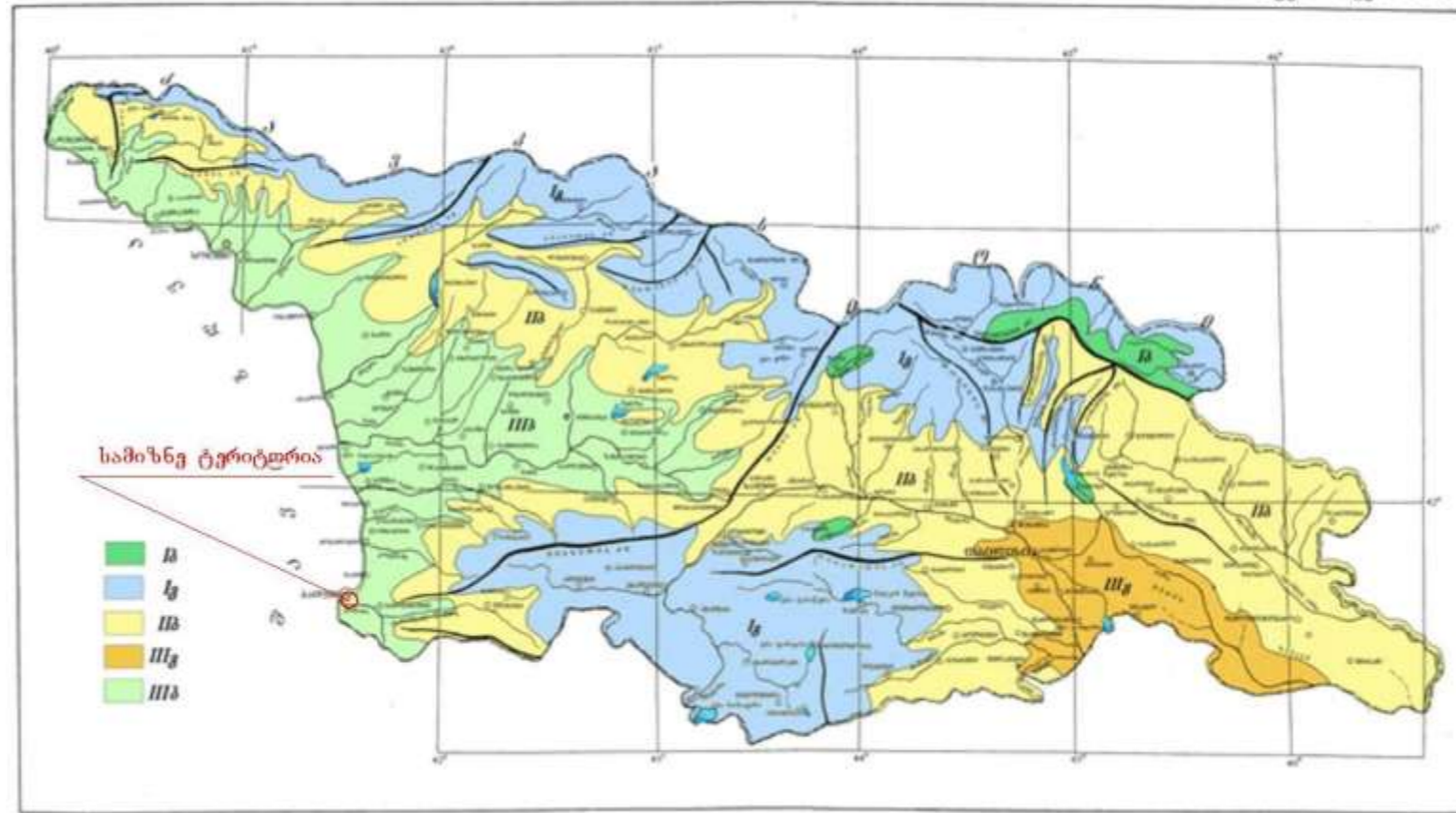
საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის - „სამშენებლო კლიმატოლოგია“ -ს მიხედვით:

- ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა: -9;
- ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა: +41;
- ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა: +14.5;
- ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში): 81%
- ნალექების რაოდენობა წელიწადში: 2599 მმ;

- ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში: 231 მმ;
- ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში: 840 მმ;
- თოვლის საფარის წონა: 0.5 კვა;
- თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი: 10.

სამშენებლო-კლიმატური რაიონების მახასიათებლები

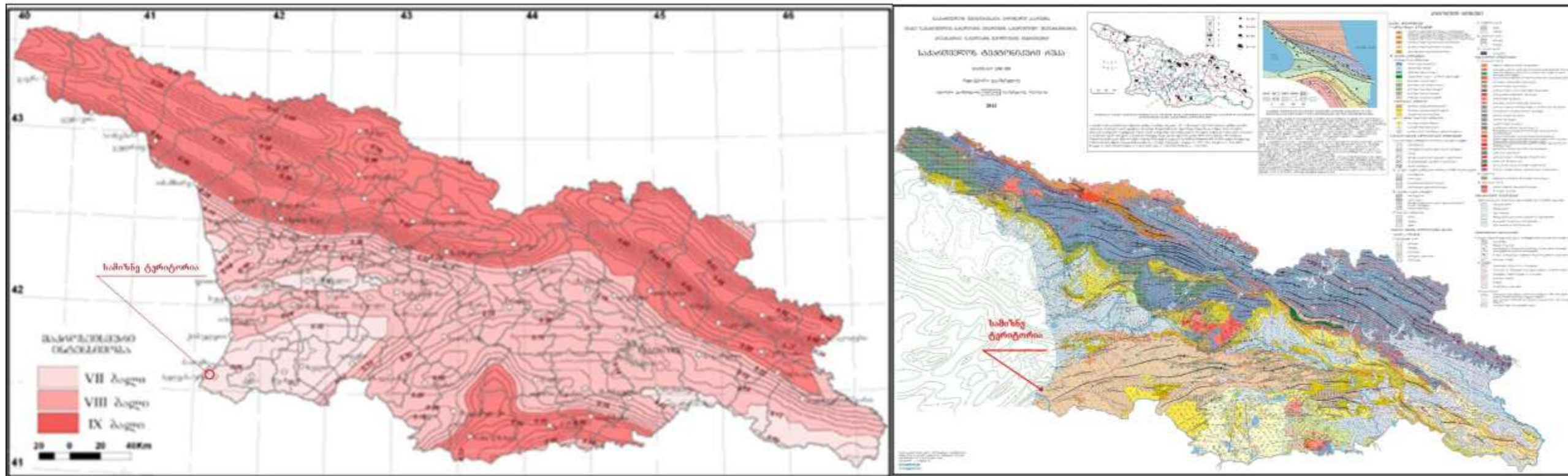
კლიმატური რაიონები	კლიმატური ქვერაიონები	(ამონარიდი)		ცხრილი 2		
		იანვრის ტემპერატურა, 0C	საშუალო	ზამთრის 3 თვის ქარის საშუალო სიჩქარე, მ/წ	ივლისის საშუალო ტემპერატურა, 0C	ივლისის ფარდობითი ტენიანობა, %
1	2	3	4	5	6	
III	IIIბ	+2-დან +6-მდე	-	+22-დან +28-მდე	50 და მეტი 13ს	



სეისმოლოგია

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს 7 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)
519	ქ. ბათუმი	აჭარა	ქ. ბათუმი		0.09	7

**ბუნებრივი და კულტურული ფასეულობები**

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

**ეკოლოგიური მდგომარეობა და გარემოზე ზემოქმედება**

გეგმარებითი ერთეული არ მდებარეობს დაცული ტერიტორიების საზღვრებში ან სიახლოვეს. საპროექტო ტერიტორიიდან 8 კმ-ში მტირალას ეროვნული პარკი მდებარეობს, ხოლო მაჭახლის ეროვნული პარკი - 14 კმ-ში, ჭოროხის დელტამდე 1,5 კმ.-ია (GE0000054). პროექტის განხორციელებით დაცულ ტერიტორიებზე უარყოფითი ზემოქმედება მოსალოდნელი არაა.

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.

თავისი სპეციფიკის, მასშტაბისა და მდებარეობიდან გამომდინარე ობიექტის ექსპლუატაცია არ გამოიწვევს ტრანსსასაზღვრო უარყოფით ზემოქმედებას.

პროექტის განხორციელებისას საპროექტო ტერიტორიაზე გდგ ითვალისწინებს ტერიტორიის გამწვანებას.

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

გეგმარებითი ერთეულიდან შავ ზღვის სანაპირომდე პირდაპირი მანძილი 1700 მ-ია, ხოლო საინჟინრო-გეოლოგიურმა კვლევებმა აჩვენა, რომ გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გახსნილია ზედაპირიდან 2,8-3,60 მ-ის სიღრმეებზე. ზედაპირულ და გრუნტის წყლებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების აღმოსაფხვრელად უნდა გატარდეს გარემოსდაცვითი შემარბილებელი ღონისძიებები და სამშენებლო სამუშაოები უნდა წარიმართოს სტანდარტების შესაბამისად.

პროექტის განხორციელებისას ზემოქმედება მოსალოდნელია ნიადაგის, ატმოსფერული ჰაერის, წყლის რეცეპტორებზე. თუმცა ზემოქმედების მასშტაბი არ იქნება დიდი და პროექტის განხორციელება გარემოს კომპონენტებზე მნიშვნელოვან უარყოფით/შეუქცევად ზემოქმედებას არ იქონიებს. პროექტის განხორციელებისას შესაბამისი წესებისა და ნორმების დაცვით ზემოქმედება გეოლოგიურ გარემოზე არ იქნება მოსალოდნელი.

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 ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმით გათვალისწინებული სამუშაოების განხორციელებით გამოწვეული ზემოქმედება ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე მნიშვნელოვან რისკებთან დაკავშირებული არ იქნება და სწორი გარემოსდაცვითი მართვის პირობებში და შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით, მოსალოდნელია შესაძლო უარყოფითი ზემოქმედების მინიმუმამდე შემცირება/აღმოფხვრა.

**დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა**

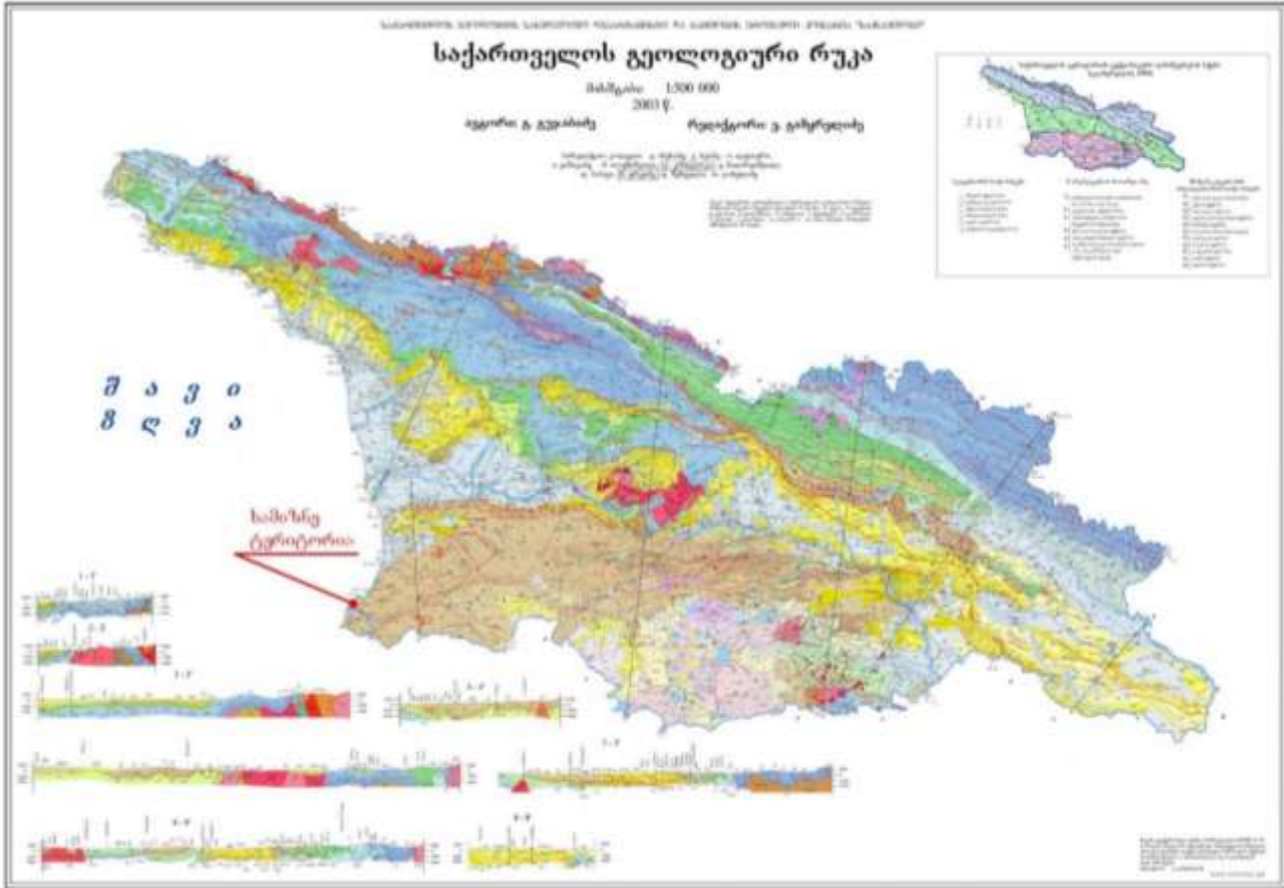
დენდროლოგიური მონაცემები აღწერილია შესაბამის დოკუმენტაციაში, რომელიც თან ერთვის გდგ-ს.

**გეომორფოლოგია**

გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით, ადგილი მდებარეობს კახაბრის სახელწოდებით ცნობილი დაბლობის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ზღვისპირა ზოლში, I ზღვიურ ტერასაზე, მისთვის დამახასიათებელი მეტად მარტივი და პრაქტიკულად სწორი ზედაპირით, რომლის საერთო დახრილობა (არაუმეტეს 0,20) მიმართულია ჩრდილო-დასავლეთით, ზღვისაკენ. უშუალოდ სამშენებლო მოედანზე ზედაპირი აბსოლიტურად სწორია და რაიმე მიმართულებით მისი დახრილობა თვალის მხელად შესამჩნევია. ზედაპირის პირობითი ნიშნულები პრაქტიკულად არ იცვლება და მერყეობს 7,60-8,40მ-ის დიაპაზონში და ეს მცირედი უსწორმასწორობაც ხელოვნური ხასიათისაა.

ადგილის გეოლოგიური ჭრილი, ზედაპირიდან 17მ-ის სიღრმემდე, აგებულია მეოთხეული ასაკის ალუვიური ქვიშა-კენჭნარ-ხრეშოვანი, თიხნარ-თიხოვანი და წმინდა ზღვიური გენეზისის ქვიშოვანი და კენჭნარი და ხრეშოვანი წარმონაქმნებით, რომელთა შორისაც მათი ნომენკლატურული მიკუთვნებულობადობის მიხედვით გამოყოფილია ბუნებრივი დალექვის შემდეგი 5 ლითოლოგიურად განსხვავებული შრე: შრე-1\_ზედა ტექნოგენური ფენა, წარმოდგენილია ნიადაგ-მცენარეულ ფენასთან ერთად შემოტანილი კენჭნარში არეული სამშენებლო, სამეურნეო და სხვა სახის ნაგვის არათაბრად მოტკეპნილი არაერთგვაროვანი მასით; შრე-2\_მოყავისფრო-ნაცრისფერი შეფერილობის რბილპლასტიური ტორფოვანი თიხნარი 4%-მდე ორგანიკის შემცველობით, გამოირჩევა დაბალი მზიდუნარიანობით; შრე-3\_მურა-მოყავისფრო შეფერილობის მეორადი დალექვის ძნელადპლასტიური დელუვიური თიხნარი, გამოირჩევა; შრე-4\_მოყვითალოდან დაწყებული, მონაცრისფრომდე

შეფერილობის საშუალო სიმკვრივის საშუალომარცვლოვანი ქვიშები ერთეული კენჭების ჩანართებით, გამოირჩევა საკმაოდ მაღალი მზიდუნარიანობით; შრე-5\_მაღალი სიმკვრივის კენჭნარი ქვიშა-ხრემოვანი შემავსებლით, ხრემის თხელი ლინზებითა და ზოგან წვრილი კაჭრის ჩანართებით, გამოირჩევა ძალზე მაღალი მზიდუნარიანობით; შრე-6\_საშუალო სიმკვრივის წყალგაჯერებული ხრემოვანი გრუნტი, უმეტესწილად მსხვილი და საშუალომარცვლოვანი ქვიშების შემავსებლითა და 15-20%-მდე კენჭნარი ფრაქციის შემცველობით, გამოირჩევა მაღალი მზიდუნარიანობით. გრუნტის წყლების მუდმივი ჰორიზონტი დაფიქსირებულია ზედაპირიდან 2,8-3,60 მ-ის სიღრმეებზე (ნიშნული 4,80მ). გრუნტის წყლები მოცემული რეგიონის ფარგლებში ბეტონის კონსტრუქციების მიმართ არააგრესიულია, ხოლო მეტალის (არმატურის) მიმართ, ამჟღავნებს სუსტად აგრესიულობას. სამშენებლო მოედანი, საინჟინრო გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, თანახმად СНИП 1.02.07-87-ის მე-10-ე აუცილებელი დანართისა, მიეკუთვნება II კატეგორიას (საშუალო სირთულის). საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევები მოცემულია დანართებში.



### 3. ეფექტიანობის შეფასება

პროექტის განხორციელება ხელს შეუწყობს ურბანულ განვითარებას, ტერიტორიის სივრცით რეორგანიზაციას, მიწის ნაკვეთების გასულ საუკუნეში სასოფლო განაშენიანების შენობა-ნაგებობებისაგან გამოთავისუფლების ტენდენციას, მათი თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობით ჩანაცვლებას, შესაბამისად კაპიტალური ფონდის განახლებას, საცხოვრებელი ფონდის გაზრდას, მოქალაქეთა ღირსეული საცხოვრებელი და სოციალური პირობების გაუმჯობესებას, სუსტი ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულის მდგრად ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბებას, რაც ურბანული თვალსაზრისით გამართლებული და მიზანშეწონილია. ასევე ხელს შეუწყობს ინვესტიციის მოზიდვის სტიმულირებას მიმდებარე ტერიტორიების შეუსაბამო ობიექტებისაგან გამოთავისუფლების თვალსაზრისით, ეკონომიკის დარგების, მათ შორის სამშენებლო სექტორის განვითარებას. გეგმარებით ერთეულზე შეიქმნება ახალი კაპიტალური ფონდი, დასაქმების ადგილები. განვითარების შედეგად გათვალისწინებული იქნება ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნები, მათ შორის შიდა გზები, გამწვანებული ადგილები, ავტოსადგომები და სხვა აუცილებელი ინფრასტრუქტურა. მიწის ნაკვეთი მოშენდება თანამედროვე სტანდარტების მქონე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლით, გაზრდილი მოთხოვნების ფონზე შეიქმნება დამატებითი ინფრასტრუქტურა, მათ შორის მომსახურების, რაც დადებით გავლენას მოახდენს სოციალურ ინფრასტრუქტურაზე.

SWOT ანალიზი:

ძლიერი მხარეები	თავისუფალი და ასათვისებელი მიწის რესურსი, ძირითად სატრანსპორტო მაგისტრალთან და ინფრასტრუქტურასთან სიახლოვე.
სუსტი მხარეები	ქალაქის ამ ნაწილისათვის შეუსაბამო შენობებით მოშენებული მიწის ნაკვეთები; მიმდებარე ტერიტორიებზე არასაკმარისი სოციალური ინფრასტრუქტურის არსებობა.
შესაძლებლობები	ურბანული სივრცის რეორგანიზაცია და განვითარება; კერძო სექტორის ათვისების თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი ინვესტიციების მოზიდვა; კაპიტალური ფონდის განახლება, ინფრასტრუქტურის განახლება.
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 დონისძიებები განხორციელდება არა უგვიანეს 2031 წლის 31 დეკემბრისა.

**5. ინფრასტრუქტურა:**

**სოციალური ინფრასტრუქტურა**

გეგმარებით ერთეულზე სოციალური ინფრასტრუქტურა, მათ შორის ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების, რელიგიური ან/და საკულტო ობიექტები არ არის განთავსებული, მიმდებარე კვარტალში განთავსებულია შპს „ბათუმის აეროპორტი“-ს ტერიტორია.

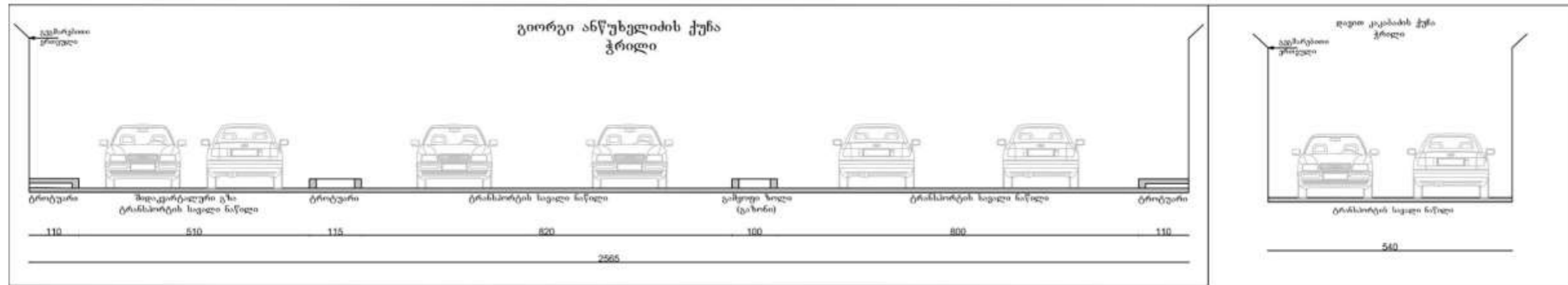
**სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა და ზეგავლენა საგზაო მოძრაობაზე**

გეგმარებით ერთეულს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება დავით კაკაბაძის ქუჩა. საპროექტო მიწის ნაკვეთებს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება შიდაკვარტალური გზა, რომელსაც თავის მხრივ ესაზღვრება გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება დავით კაკაბაძის ქუჩა.

გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის შიდა საქალაქო მნიშვნელობის გზას. ქუჩის სავალი ნაწილი განკუთვნილია ორმხრივი, ორ ზოლიანი მოძრაობისთვის. შემხვედრი სატრანსპორტო ნაკადები გაყოფილია 1,0 მეტრის სიგანის გაზონით. სავალი ნაწილის სიგანე ობიექტის მიმდებარედ შეადგენს 8,2 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მხარეს 8,0 მეტრს. სავალი ნაწილი დაფარულია ასფალტის საფარით, დაშვებულია ყველა სახის საავტომობილო ტრანსპორტის მოძრაობა. ქუჩის გამტარუნარიანობა შეადგენს 1300-1500 ავტომობილს საათში. ქუჩა მოწესრიგებულია საგზაო ნიშნებითა და მონიშვნის ხაზებით. სავალი ნაწილის სამხრეთ ნაწილში არსებული საფეხმავლო ტროტუარის სიგანე შეადგენს 1,15 მეტრს. ტროტუარი მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით. საპირისპირო მხარეს არსებული ტროტუარის სიგანე შეადგენს 1,1 მეტრს, რომელიც ასევე მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით.

შიდაკვარტალური გზის სავალი ნაწილის სიგანე შეადგენს 5,1 მეტრს, დაფარულია ასფალტის საფარით. სავალი ნაწილის გასწვრივ, ობიექტის მიმდებარედ არსებული საფეხმავლო ტროტუარის სიგანე შეადგენს 1,1 მეტრს. ტროტუარი მოწყობილია დეკორატიული ფილებით.

დავით კაკაბაძის ქუჩა, რომელიც გიორგი ანწუხელიძის ქუჩას უერთება ობიექტის აღმოსავლეთით, წარმოადგენს შიდა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, მისი სავალი ნაწილის სიგანე შეადგენს 5,4 მეტრს, დაფარულია ასფალტის საფარით. ქუჩას არ გააჩნია საფეხმავლო ტროტუარები.



სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები: გეგმარებით ერთეულს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება დავით კაკაბაძის ქუჩა. საპროექტო მიწის ნაკვეთებს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება შიდაკვარტალური გზა, რომელსაც თავის მხრივ ესაზღვრება გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება დავით კაკაბაძის ქუჩა. ობიექტის მიმდებარედ არსებული ტროტუარი ექვემდებარება რეკონსტრუქციას, რადგან საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილების მოთხოვნების თანახმად, სამშენებლო ობიექტის მიმდებარედ არსებული საფეხმავლო ტროტუარის სიგანე უნდა შეადგენდეს 2,5 მეტრს. გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის შიდა საქალაქო მნიშვნელობის გზას. ქუჩის სავალი ნაწილი განკუთვნილია ორმხრივი, ორ ზოლიანი მოძრაობისთვის, დაშვებულია ყველა სახის საავტომობილო ტრანსპორტის მოძრაობა. ქუჩის გამტარუნარიანობა შეადგენს 1300-1500 ავტომობილს საათში. დავით კაკაბაძის ქუჩა, რომელიც გიორგი ანწუხელიძის ქუჩას უერთდება ობიექტის აღმოსავლეთით, წარმოადგენს შიდა საქალაქო მნიშვნელობის გზას.

საპროექტო ობიექტის ტერიტორია შიდაკვარტალური გზის მეშვეობით უერთდება გიორგი ანწუხელიძის ქუჩას, იგი აეროპორტის გზატკეცილიდან დასავლეთის მიმართულებით უერთდება ლეხ და მარია კაჩინსკების ქუჩას, რომელიც თავის მხრივ ისევე როგორც აეროპორტის გზატკეცილი, მიემართება ქალაქ ბათუმის ცენტრისაკენ. სწორედ აღნიშნული გზისა და ქუჩების ერთობლიობით საკვლევი ობიექტი მყარად არის დაკავშირებული საერთო სატრანსპორტო ქსელთან.

შიდა სატრანსპორტო ქსელი: საკვლევი ობიექტის სატრანსპორტო მიხედვით ავტომობილებისათვის ობიექტზე შესასვლელ-გამოსასვლელი მოეწყობა გიორგი ანწუხელიძის ქუჩის პარალელური, შიდა კვარტალური გზის და დავით კაკაბაძის ქუჩის მეშვეობით. ობიექტის შიდა სივრცეში, ტერიტორიის სრულ პერიმეტრზე გათვალისწინებულია სავალი ნაწილის მოწყობა, ასევე მოეწყობა პანდუსი საცხოვრებელი კორპუსის მიწისქვეშა ავტოსადგომზე ჩასასვლელად. ობიექტის შიდა სივრცეში, სავალი ნაწილის გასწვრივ ასევე მოეწყობა მიწისზედა ღია ავტოსადგომები. მოცემული საგზაო სქემა მოსახერხებელია საჭიროების შემთხვევაში შენობის პერიმეტრზე შეუფერხებლად გადაადგილდეს სასწრაფო სამედიცინო და სახანძრო სამაშველო ბრიგადები. აღნიშნული შიდა სატრანსპორტო სქემის მოწყობის პირობებში არ შეიცვლება ობიექტის მიმდებარედ არსებული საგზაო სატრანსპორტო სქემა.

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

ობიექტზე ავტომობილების შესასვლელ არეალში, ასევე გიორგი ანწუხელიძის ქუჩის ნაწილში ავტომობილების შესვლა-გამოსვლის მანევრის შესრულებისა და ქვეითად მოსიარულეთა უსაფრთხო გადაადგილების მიზნით აუცილებელია მოეწყოს შესაბამისი ინფრასტრუქტურა და საჭირო საგზაო რეგულაციების დაწესება, რომელსაც ითვალისწინებს საქართველოს კანონი „საგზაო მოძრაობის შესახებ“. კერძოდ, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩიდან და შიდაკვარტალური გზიდან ობიექტზე შესასვლელ არეალში დასამონტაჟებელია შესაბამისი გამაფრთხილებელი და მიმითითებელი საგზაო ნიშნები, როგორც ქვეითად მოსიარულეთათვის, ასევე მძღოლებისთვისაც.

ავტოსადგომებით უზრუნველყოფა: ავტომობილების რაოდენობის მატების ტენდენციის შესაბამისად, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პირობებში აუცილებელია ობიექტზე მაცხოვრებელი ავტომფლობელებისათვის და ვიზიტორებისათვის გათვალისწინებული იქნეს საპარკინგო სივრცის მოწყობა, რადგან წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლოა ავტომანქანების სიმრავლემ, საკვლევი ობიექტის მიმდებარე ქუჩაზე გამოიწვიოს ავტომანქანების ნაკადების მოძრაობის შეფერხება. აქედან გამომდინარე აუცილებლობას წარმოადგენს საკვლევი ობიექტს გააჩნდეს ინდივიდუალური მიწისქვეშა და/ან მიწისზედა ავტოპარკინგები. პროექტის მიხედვით გათვალისწინებულია მოეწყოს 165 ავტოსადგომი, მათ შორის დახურული მიწისქვეშა და ღია მიწისზედა.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები: საკვლევი ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერების მოსაცდელეები და საინფორმაციო დაფები განთავსებულია საკვლევი ობიექტის მიმდებარედ გიორგი ანწუხელიძის ქუჩაზე, საიდანაც რეგულარულ რეისებს ასრულებს მუნიციპალური ტრანსპორტი მარშრუტებზე N10 და 10ა. ინტერვალი მათ შორის შეადგენს საშუალოდ 7-10 წთ-ს. დაანგარიშებულია საკვლევი ობიექტიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და ავტომობილებისათვის საჭირო დრო მათ დასაფარად. ასე მაგალითად: სარფის საბაჟო-გამშვებ პუნქტამდე მანძილია 13,8 კმ და მის დასაფარად საჭირო დრო მსუბუქი ავტომობილისათვის შეადგენს 22 წთ-ს; ადლიის „გაფორმების ეკონომიკური ზონა“-მდე მანძილია 2,7 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 5 წთ-ს; ბათუმი ცენტრალამდე (რკინიგზის სადგური) მანძილია 12,4 კმ, დაფარვისათვის საჭირო დრო - 35 წთ; ბათუმის ცენტრალურ ავტოსადგურამდე მანძილია 8,7 კმ, საჭირო დრო მის დასაფარად - 25 წთ; ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტამდე მანძილი შეადგენს 1,5 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო - 4 წთ; ბათუმის პორტის „გაფორმების ეკონომიკური ზონა“-მდე მანძილია 10,8 კმ, დაფარვის დრო - 23 წთ; ბათუმის იუსტიციის სახლამდე მანძილი შეადგენს 5,5 კმ-ს, დაფარვის დრო 8 წთ. უახლოესი ავტოგასამართი სადგური, მდებარეობს აეროპორტის გზატკეცილზე (E-70) და მანძილი შეადგენს 1,9 კმ-ს. ავტომობილი მოცემულ მანძილს დაფარავს 2 წთ-ში.

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

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

## საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

გეგმარებითი ერთეული და მიმდებარე ტერიტორია უზრუნველყოფილია ტექნიკური/საინჟინრო-კომუნალური ინფრასტრუქტურით, რომელთა სიმძლავრეები მოცემულია საბაზისო მონაცემებში. საპროექტო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის გათვალისწინებით გეგმარებით ერთეულზე სავარაუდოდ განთავსებული იქნება 532 ბინა/ერთეული და 2086 კვ.მ. საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართი. მომხმარებელთა მაქსიმალური საერთო რაოდენობის და სიმძლავრეების მოხმარების პიკური რაოდენობის გათვალისწინებით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის გაზიფიცირებასთან, ენერგომომარაგებასთან და წყალმომარაგება/წყალარინებასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია წარმოდგენილია ქვემოთ.

  
**შპს "ბათუმის წყალი"**

 წერილის ნომერი: 60-142532541  
თარიღი: 21/11/2025

ადრესი: შპს არჩვენის რეკონსტრუქციის  
სადირექტორი: 44702270  
მისამართი: ქ. ბათუმი, მთაწმინდა ქუჩა, №21 ბ. 104

### ბატონო ვოხა,

მიმდინარე წლის 18 ნოემბერს N:22/1425322264-60 შემოსული წერილის პასუხად, რომელიც ეხება ქალაქ ბათუმში, ვიორჯი ანუხელიძის ქუჩა, N110/112-ში და დავით კაკაბაძის ქუჩა, N56/58-ში (ს/კ: 05.32.21.094; 05.32.21.673; 05.32.21.095; 05.32.04.054; 05.32.21.674; 22.25.06.110) არსებულ შირის ნაკვეთებზე შირისქვეშა კომუნიკაციების განლაგების შესახებ, გივზავით სიტუაციურ გეგმას, სადაც დატანილია შპს „ბათუმის წყლის“ კომუნიკაციები.

დანართი: 2 (ორი) ფურცელი

აღმასრულებელი დირექტორი

შპს ბათუმის წყალი-გენერალური დირექტორი

გამოცემულია ვალიდური  
ელექტრონული ხელმოწერა/  
ელექტრონული მკამი





განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის წყალმომარაგებისა და წყალარინების შესაძლებლობისა და პერსპექტიული სქემის ანალიზი.  
ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58 არსებულ მიწის ნაკვეთებისათვის  
(საკ. კოდი: 05.32.21.094; 05.32.21.673; 05.32.21.095; 05.32.04.054; 05.32.21.674; 22.25.06.110)

ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58-ში (ს/კ: 05.32.21.094; 05.32.21.673; 05.32.21.095; 05.32.04.054; 05.32.21.674; 22.25.06.110;) მდებარე მიწის ნაკვეთებზე, დაგეგმილია 10 სართულიანი 532 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 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შესაძლო მოცულობების ხარჯები:

საპროექტო მრავალბინიანი სახლი დაკომპლექტებულია საცხოვრებელი ბინებით აქედან გამომდინარე მოცულობების დაანგარიშებისათვის გამოყენებულია თითო ბინაზე სააბაზანოს 3 სველი წერტილი; სამზარეულოს 3 სველი წერტილი; ასევე სახანძრო უსაფრთხოების ნორმებიდან გამომდინარე (საქართველოში მოქმედი სახანძრო უსაფრთხოების წესების საქართველოს შინაგან საქმეთა მინისტრის, ბრძანება №449, 2007 წლის 27 მარტი) სახანძრო ჰიდრანტის 1 წერტილი საპროექტო ტერიტორიაზე;

- ა) სააბაზანო - 3 სველი წერტილი;
- ბ) სამზარეულო - 3 სველი წერტილი;
- გ) კომერციული ობიექტები
- დ) სახანძრო უსაფრთხოება

#	დასახელება	ხარჯი / ნორმა სულზე დდ/დ	საშუალოდ დდ/დ
ა	1. ხელსაბანი	40 ლტ.	180 ლტ.
	2. საშხაპე	85 ლტ.	230 ლტ.
	3. უნიტაზი	50 ლტ.	150 ლტ.
ბ	4. სამზარეულოს ონკანი	40 ლტ.	150 ლტ.
	5. ქურჭლის სარეცხი მანქანა	45 ლტ.	150 ლტ.
	6. ტანსაცმლის სარეცხი მანქანა	50 ლტ.	170 ლტ.
გ	8. კომერციული საოფისე დანიშნულების ობიექტები	30 ლტ.	120 ლტ.
დ	9. სახანძრო უსაფრთხოება		1500 ლტ.

10 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი					
საშუალო წყლის ხარჯი ერთ საცხოვრებელ ბინაზე მიღებულია		(180+230+150+150+150+170+120)=1150 ლტ.დდ/დ			
1150 ლტ.დდ/დ * 532+1500 = 613300 ლტ.დდ/დ					
#	დასახელება	ლტ.დდ/დ	კმ/დდ/დ	დამეტრი	
				წყალი	წყალარინება
1.	10 სართული; 532 ბინა; საზ. დანიშნულების ფართი:	613300	613	110 მმ	200 მმ

წყლის საანგარიშო ხარჯების გამოსათვლელად საჭირო ნორმატივები ადებულია 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 2450 კაცი;

n-წყლის ნორმა ერთ სულ მოსახლეზე 250 ლიტრი/დღე;

$$Q_{დღ.საშ} = \frac{2450 \cdot 250}{1000} = 612 \text{ მ}^3/\text{დღ.} = 25.54 \text{ მ}^3/\text{სთ.} = 7.09 \text{ ლ/წმ}$$

მაქსიმალური დღე-ღამური ხარჯი, რომელიც მოსახლეობისათვისაა საჭირო

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

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

$$Q_{მაქ.დღ.საშ} = 1,2 \times 612 \text{ მ}^3/\text{დღ.ს} = 735 \text{ მ}^3/\text{დღ.ს}$$

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

$$Q_{მაქ.დღ.საშ} = 1,3 \cdot Q_{მაქ.დღ.საშ} = 1,3 \times 612 \text{ მ}^3/\text{დღ.ს} = 796 \text{ მ}^3/\text{დღ.ს}$$

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

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

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

$$K_{მაქ.სთ.} = \beta \cdot \gamma$$

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

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

Kმავ. სთ=1,3×1,4=1,82, ხოლო

qმავ.წმ=1,82×3,255=5.92 ლ/წმ

qსაბ.წმ. ხარჯზე იანგარიშება საპროექტო წნევიანი წყალდენი რეზერვუარამდე, ხოლო qმავ.წმ.ხარჯზე - წყალსადენის ქსელი რეზერვუარის შემდეგ. ამასთანავე წყალსადენის ქსელ მოწმდება qმავ.წმპლუსიყსახ. ხარჯზე.

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

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

მაშინ წყლის ჯამური ხარჯი, რომელზე ანგარიშითაგ უნდა შემოწმდეს წყალსადენის ქსელი იქნება:  
qმავ. წმ.+ qსახ. = 3.2 ლ/წმ.

ხოლო საპროექტო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მოთხოვნა სართულებისა და ბინების გაანგარიშებით წყალმომარაგების მოცულობა განისაზღვრება 7.09 ლ/წმ-დან 9.2 ლ/წმ-მდე ანუ 612 მ<sup>3</sup>/დ.დ-დან 796 მ<sup>3</sup>/დ.დ-მდე

აღნიშნული მოხმარების მიხედვით ცენტრალურ სისტემაზე დაერთება უნდა მოხდეს: დ110მმ-იანი წყლის მილით, რომელიც 800 მ<sup>3</sup>/დ.დ-მდე წყალმომარაგების გამტარიანობის წარმადობას უზრუნველყოფს.

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ბინების დაერთება წყალმომარაგებაზე რეკომენდირებულია დ25მმ - დ32მმ-იანი წყლის მილით. იმის გათვალისწინებით, რომ საცხოვრებელი ბინების დატვირთვის დროს, პიკის საათებში და ჩვეულებრივი საათებში, საათური წყლის მოხმარება თანაბარი, რომ არ იყოს და დასაშვები იქნება ერთდროულად რამოდენიმე სველი წერტილით სარგებლობა. რეკომენდირებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სართულებზე შიდა გამანაწილებელი დგარები მოწყობილი იყოს პირველი სართულიდან დ110მმ-იანი და მეხუთე სართულიდან დ90მმ-იანი წყლის გარდამავალი მილით, წყლის მასის მოცულობის გათანაბრების მიზნით, ასევე სართულებზე იქნება დასამონტაჟებელი წყლის წნევის რეგულატორი, რომლებიც განაწილებული უნდა იყოს ცენტრალური დგარიდან სართულებზე სიმაღლის დონის მიხედვით სტაბილური წნევის შესანარჩუნებლად.

ვინაიდან საცხოვრებელი სახლის სიმაღლეები განსაზღვრულია წინასწარ სართულების მიხედვით, რეკომენდირებულია ტექნიკური სართულის მოწყობა შუა სართულებზე ან 0 სართულზე, სადაც განთავსებული იქნება წყლის ტუმბო ჰიდროფონის რეგულატორით, რომელიც წნევის ცვალებადობისა და წყალმომარაგების მოთხოვნის ხარჯზე ავტომატურ რეჟიმში

დაარეგულირებს მაღალ სართულებზე მოხმარების მიხედვით სათანადო წარმადობას.

წყალარინების ქსელის დაერთება რეკომენდირებულია დ200მმ-იანი წყალარინების მილით ცენტრალურ მილზე დაერთებით, რომელიც უზრუნველყოფს დასაერთებელი წყალმომარაგების მილით მოთხოვნილი სითხის გამტარიანობას.

ვინაიდან ანწუხელიძის ქუჩაზე არ არსებობს ცენტრალური წყალარინების სისტემა, მიზანშეწონილი იქნება სექტივის<sup>1</sup> მოწყობა, რომელიც აღნიშნული ქსელის დატვირთვაზეა გათვალისწინებული და გადავსების შემთხვევაში სპეციალიზირებული ასენიზაციის მანქანის მომსახურება იქნება საჭირო.

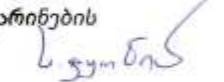
განმარტება: სექტივი<sup>1</sup>

ჩამდინარე საკანალიზაციო წყლების ბიოლოგიური გამწმენდი ცენტრალური კანალიზაციის ეკოლოგიური ალტერნატივაა. ბიოგამწმენდ დანადგარში/სექტიკში ჩასული დაბინძურებული წყალი სუფთავდება ქიმიური და ორგანული ნარჩენებისგან. შედეგად 95-98%-ით გასუფთავებული ტექნიკური წყალი შეგვიძლია გამოვიყენოთ მცენარეების მოსარწყავად ან პირდაპირ გავუშვათ გრუნტში. სექტიკს არ აქვს სუნი, მისი ექსპლუატაცია მარტივია და არ საჭიროებს ასინიზატორის მომსახურებას.

მრავალსართულიანი საცხოვრებელი კორპუსის მოცულობის მიხედვით დასაშვებია ცენტრალური დგარის მოწყობა სართულებზე დ200მმ-იანი წყალარინების მილით, რომლის შეკრება მოხდება საპროექტო შენობის მახლობლად საპროექტო შემკრებ წყალარინების ჭაში, რომელიც შემდგომ მიერთებული იქნება შიდა წყალარინების სისტემაზე.

სანიადვრე - ქსელის მოწყობა საპროექტო ტერიტორიაზე რეკომენდირებულია რამოდენიმე სანიადვრე ჭის საშუალებით, რომლების ერთად შეკრება შესაძლებელია და არსებულ სანიადვრე არხზე დაერთება დ200მმ (გოფირებული, პოლიეთილენი) მილით, რომელიც დაკავშირებულია მდ. მეჯინისწყლის სანიადვრე არხზე და ჩაედინება სპეციალური დია სანიადვრე არხით ზღვაში.

**შენიშვნა:** გერმანიის ფედერაციული რესპუბლიკის მთავრობის მხარდაჭერით, საქართველოს მთავრობასა და რეკონსტრუქციის საკრედიტო ბანკს (KfW) შორის გაფორმდა სასესიო და საგრანტო შეთანხმებები (ბათუმის მუნიციპალური ინფრასტრუქტურა (ფაზა V), რომელიც მოიცავს ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ვ.წ. შემოერთებულ ტერიტორიებზე წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემის სრულ რეაბილიტაციას და არსებული ინფრასტრუქტურის განვითარებას. შიდმაინრე წელს დაიწყო დიზაინზე მუშაობა და ტექნიკური საკითხების დასრულების შემდგომ დაიწყება სამშენებლო სამუშაოები.

სპეციალისტი წყალმომარაგებისა და წყალარინების  
ჰიდროკალკულაციის საკითხებში  სერგო ქყონია

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

ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58-ში, შპს „არტეს ინვესტი“-ს (ს/ნ 445797576) მიერ, მიწის ნაკვეთებზე ს.კ 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 22.25.06.110 უნდა აშენდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ერთი ბლოკით (საცხოვრებელი ბინებით და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართებით).

სართულების რაოდენობა - 10 ერთეული;  
 ბინების რაოდენობა - 532 ერთეული;  
 საზოგადოებრივი ფართი - 1 ერთეული - ფართობით 2085,6 მ<sup>2</sup>

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 დაკომპლექტებულია 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 ბინაზე და ზემოთ შემთხვევაში განისაზღვრება 0,251 კოეფიციენტით; ანუ 1 ბინაზე მომხმარებლის სიმძლავრე შეადგენს 10 კვტს. კოეფიციენტი იანგარიშება (10\*0,251)=2,51 კვტ

დადგენილება №20 მიხედვით ასევე ირჩევა სიმძლავრის დასაანგარიშებელი კოეფიციენტი კომერციული ფართებისათვის (18<sup>მ</sup>-0,14კვტ);

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

წარმოდგენილი ექსპლიკაციის მიხედვით, ვადგენთ სიმძლავრის დაანგარიშების ცხრილს.

**10 კვტ-დან 532 ბინის შემთხვევაში 0,251 კოეფიციენტით; ანუ 1 ბინაზე (10\*0,251)=2,51კვტ**

#	დასახელება	K ერთეული/კვტ	რაოდენობა ც/მ <sup>2</sup>	სულ/კვტ
1.	საცხოვრებელი ბინები	2,51	532	1335,32
2.	ლიფტი	10	2	20
3.	ხანძრის ქრობის სისტემები	60	1	60
4.	საერთო ფართის განათება	20	1	20
5.	სერვერი-სუსტი დენები	15	1	15
6.	სატუმბო სადგური	32	2	64
7.	საოფისე, კომერციული ფართი	0,14	2085,6	291,984
	სულ ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე			<b>1806,3</b>

**ჯამური მოთხოვნილი სიმძლავრე შეადგენს 1806,3 კვტ-ს**

აღნიშნული მოთხოვნილი სიმძლავრით ობიექტის მომარაგებისათვის, ტერიტორიაზე უნდა გამოიყოს 50 მ<sup>2</sup> ფართობის ნაკვეთი და დაპროექტდეს 35/0,4 კვ-ის 2000 კვა სიმძლავრის სატრანსფორმატორო ქვესადგური. 2 ც 1000 კვა სიმძლავრის ტრ-ით.

2000 კვტ სიმძლავრის მიწოდება აღნიშნული ობიექტებისათვის ქალაქის ამ ნაწილში სიმძლავრის დეფიციტის გამო არის პრობლემატური საკითხი.

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

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 ობიექტის ელ მომარაგება 0,4 კვ-ი ქსელით, უნდა განხორციელდეს წინასწარ შედგენილი და შეთანხმებული ელექტროტექნიკური პროექტის საფუძველზე.

ინჟინერი ენერგეტიკოსი:

ტარიელ გოგინაიშვილი

**განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევისთვის, ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58-ში, მისამართებზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე დასაგეგმი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სავარაუდო ბუნებრივი აირის მაქსიმალური მოხმარების, საანგარიშო, საპროექტო სიმძლავრის განსაზღვრა**

შპს „არტეს ინვესტი“-ს (ს/ნ 445797576) დაკვეთით დასაგეგმი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის მოსაკვლევ საპროექტო ტერიტორია მიეკუთვნება ქალაქ ბათუმს და მდებარეობს გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58, მდებარე მიწის ნაკვეთებზე, ს.კ.-05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 22.25.06.110, საერთო ფართობით 7623,00 კვ.მ.

გეგმარებით ერთეულზე უნდა დაპროექტდეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი 10 მიწისზედა სართულით (+1 მიწისქვეშა სართული), სულ საცხოვრებელი ბინების საპროექტო რაოდენობით 532 ერთეული (ჯამში 18 603,0 კვ.მ ფართი).

საზოგადოებრივი ფართი: 5 ერთეული, საერთო ფართი - 2085,6 კვ.მ. განთავსდება 1 სართულზე.

წინამდებარე კვლევის მიზანს წარმოადგენს განისაზღვროს დასაგეგმი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მომავალი გაზის მომხმარებლებისთვის საჭირო, საანგარიშო გაზის ერთობლივი (ჯამური) მოხმარების ჰიკური რაოდენობა რათა გაზის მიწოდებულმა (ლიცენზიანტმა) კომპანიამ სამომავლო გეგმებში განსაზღვროს ტერიტორიის მიმდებარე არსებული ან დასაგეგმი გაზსადენების ქსელით სახლის გაუმომარაგების შეუფერხებელი უზრუნველყოფა.

დაგეგმილი საცხოვრებელი სახლის გაზით მომარაგებისთვის, საანგარიშო საპროექტო, ჰიკური მოხმარების ოდენობის განსაზღვრად ვიყენებთ ჰირველად, სორიენტაციო საპროექტო მონაცემებს, გაზის პოტენციური აბონენტის ტიპის (საყოფაცხოვრებო ან არასაყოფაცხოვრებო) მიხედვით სავარაუდო გაზის ხელსაწყოების, მათი მომხმარებლის რაოდენობრივი მონაცემების და ერთობლივი მოხმარების შესაძლებლობის შესაბამისი კოეფიციენტის გათვალისწინებით ვითვლით მოსათხოვნი საპროექტო გაზის რაოდენობის შესაძლო მაქსიმალურ (ჰიკურ) ოდენობას.

დამკვეთის მონაცემებით საპროექტო მრავალბინიან სახლში დაგეგმილი ბინების რაოდენობის დაახლოებით 1/4 ნაწილი ანუ 133 ბინამდე იქნება ერთ ოთახიანი, ე.წ. „სტუდიოს“ ტიპის, სადაც დღეისთვის მოქმედი კანონმდებლობით გაზურის უქსლუატაცია იკრძალება, შესაბამისად ამ ბინებისთვის მხოლოდ აივანზე დასაპროექტებელი წყალგამაცხელებლებისთვის გაზის მოთხოვნას ვითვლით.

დაგეგმილი მრავალბინიანი სახლის ბინების ერთობლივი, ჰამური საანგარიშო გაზის მოხმარების დასათვლელად ვიღებთ ცალკეული სავარაუდო გაზის მომხმარებელი ხელსაწყოების მაქსიმალურ საათურ მოხმარებას (გაზურის  $Q_{max}=1,25$ კუბ.მ; წყალგამაცხელებელი ქვაბისთვის  $Q_{max}=1,9$ კუბ.მ). რის საფუძველზეც სრულად დატვირთვის შემთხვევაში სახლის საანგარიშო მაქსიმალური გაზის საათური (ჰიკური) მოხმარება შესაბამისი აბონენტების რაოდენობისთვის გაზურების მოხმარების ერთობლიობის კოეფიციენტის (ამ შემთხვევაში  $K1=0.135$ ) და წყალგამაცხელებელი ქვაბების მუშაობის რეჟიმის და ერთობლივი მოხმარების ალბათობის კოეფიციენტის ( $K2=0.85$   $K3=0.70$ ) გათვალისწინებით გათვლების საფუძველზე ბინების საპროექტო საანგარიშო გაზის მოხმარებად შეიძლება მივიღოთ:

$$Q_{max}=(1,9*0,85*0,70*532)+(1,25*0,135*399)= 601,4+67,3=668,7\text{კუბურ მეტრამდე საათში.}$$

ჰირველი სართლის, არასაყოფაცხოვრებო დანიშნულების (სარესტორნო და სავაჭრო დანიშნულები ტიპის) ფართების განლაგების და შესაძლო დასაშვები გაზის ხელსაწყოების ხარჯების ჯამის მიხედვით მომხმარებლის სავარაუდო საპროექტო მაქსიმალურ სიმძლავრედ შეიძლება მივიღოთ 10კუბ/მეტრამდე საათში, ძირითად გაზის გამათბობელი, წყალგამაცხელებლის ან რესტორნის ტიპის გაზურის მოხმარების მიზნით. შესაბამისად დანადგარების მუშაობის რეჟიმის კოეფიციენტის ( $K2=0.8$ ) გათვალისწინებით გათვლების საფუძველზე შეიძლება მივიღოთ:

$$Q_{max}=5*10*0,8=40\text{კუბურ მეტრამდე საათში.}$$

სულ ჯამში დასაგეგმი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საანგარიშო საპროექტო მაქსიმალური (ჰიკური) ჰამური გაზის მოთხოვნა იქნება:

$$Q_{max}=668+40=708,7\text{კუბ.მ/სთ}$$

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის გაზის მოხმარების საანგარიშო ჰიკური საპროექტო სიმძლავრის მიღებული ოდენობიდან და ტერიტორიის გეგმარებიდან გამომდინარე დასაგეგმი ობიექტამდე უნდა იქნას მიყვანილი საშუალო წნევის გაზსადენი, ხოლო ამის შემდეგ ნაგებობასთან მოხდეს შესაბამისი სიმძლავრის წნევის მარეგულირებელი კვანძების მოწყობა. მომავალი გაზის ინდივიდუალური მომხმარებლები უნდა დაერთდნენ გაზის დაბალი წნევის საფეხურზე, 25 მილიბარამდე გაზის წნევის მიწოდებით.

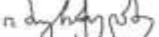
შემსრულებელი:

შპს „გაზსერვისი“-ს (ს.კ.412687588)

ბათუმის რეგიონალური ოფისის

ტექნიკური სამსახურის უფროსი,

სპეციალისტი ბუნებრივი აირით

მომარაგების საკითხებში  ი. ბურჭულაძე

**მყარი ნარჩენების მართვის გეგმა**

ქალაქ ბათუმში ნარჩენების მართვაზე პასუხისმგებელია ქალაქ ბათუმის მერია და მის დაქვემდებარებაში არსებული კომპანია შპს „სანდასუფთავება“. კომპანია უზრუნველყოფს ქ. ბათუმში წარმოქმნილი საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვებას და ბათუმის მუნიციპალურ ნაგავსაყრელამდე ტრანსპორტირებას. შპს „სანდასუფთავება“ ასევე ახორციელებს ქუჩების, გზების, ეზოებისა და სკვერების დაგვა-დასუფთავებას. ნარჩენების შეგროვებისა და გატანის მომსახურება მიეწოდება როგორც ქ. ბათუმის მოსახლეობას, ასევე კომერციულ სექტორს.

საპროექტო ტერიტორიასაც მოემსახურება შპს „სანდასუფთავება“. ტერიტორიაზე და მიმდებარედ განთავსებულია ურნები მუნიციპალური ნარჩენებისთვის, სადაც მხოლოდ მუნიციპალური ნარჩენების და მსგავსი კატეგორიის ნარჩენების განთავსებაა დაშვებული.

აღსანიშნავია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცეცხლაურში დასრულდა ახალი სანიტარული ნაგავსაყრელის მშენებლობა, სადაც უახლოეს მომავალში, როგორც ქალაქ ბათუმში, ასევე აჭარის დანარჩენ ხუთ მუნიციპალიტეტში შეგროვებული ნარჩენები განთავსდება. მანამდე კი, ქალაქ ბათუმში წარმოქმნილი ნარჩენები კვლავ არსებულ მუნიციპალურ ნაგავსაყრელზე განთავსდება, რომელიც მდინარე ჭოროხის მარჯვენა სანაპიროსთან მდებარეობს.

დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებისას მოსალოდნელია სამშენებლო და ნგრევის, საყოფაცხოვრებო, სხვადასხვა კატეგორიის შესაფუთი მასალების ნარჩენების წარმოქმნა.

ნარჩენების მართვის კოდექსის 21-ე მუხლის 51 პუნქტის შესაბამისად, ინერტული ნარჩენები, რომლებიც გამოსადეგია ამოვსების ოპერაციებისთვის ან მშენებლობის მიზნებისთვის, შესაძლებელია არ განთავსდეს ნაგავსაყრელზე, თუ ისინი, სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებით, ამოვსებითი ოპერაციებისთვის ან პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის მიზნებისთვის იქნება გამოყენებული. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პროექტის განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი ინერტული ნარჩენები (ამ შემთხვევაში გრუნტი) შესაძლოა არ განთავსდეს ბათუმის ნაგავსაყრელზე და ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე გამოყენებული იყოს სხვადასხვა პროექტის ფარგლებში.

წარმოქმნილი ნებისმიერი ნარჩენის „ნარჩენების მართვის კოდექსის“ შესაბამისად მართვისას ნარჩენებით გარემოს დაბინძურება მოსალოდნელი არ არის.

დადგენილია საშუალოდ 1.70 კგ. მყარი ნარჩენის მოგროვება ერთ სულ მოსახლეზე დღე-ღამის განმავლობაში. საპროექტო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი გათვლილია საშუალოდ 1330 მაცხოვრებელზე. შესაბამისად წარმოქმნილი ნარჩენები შეადგენს 2261 კგ-ს. ნარჩენების შესაგროვებელი 200 კგ-იანი ტევადობის ურნის შემთხვევაში, მათი რაოდენობა შეადგენს 12 ერთეულს. დღე-ღამის განმავლობაში ნარჩენების ტერიტორიიდან ორჯერ გატანის შემთხვევაში, ურნების რაოდენობა შეადგენს 6 ერთეულს.

**6. მაკომპენსირებელი ღონისძიება:**

ინვესტორი კომპანია, შპს „არტექს ინვესტი“ განახორციელებს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებულ მაკომპენსირებელ ღონისძიებას.

**7. განაშენიანების მართვის რეგლამენტი**

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

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

ფუნქციური ზონები	სამშენებლო ზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები				
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	0.5	3,5	0,3	36,75

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

- განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა: 10 მიწისზედა სართული.
- განაშენიანების სიმაღლის მაქსიმალური მაჩვენებელი: 36,75 მეტრი.
- განაშენიანების სახეობა: ღია.
- მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობის გამოყენების ნებადართული სახეობები:
  - ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
  - ა<sup>1</sup>) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);
  - ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
  - გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
  - დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
  - ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
  - ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
  - ზ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
  - თ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

- ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;
- კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ა) სასტუმრო;
- ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
- გ) ოფისი;
- დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი;
- ე) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

- **განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები):** წითელი ხაზები გავლებულია საკადასტრო საზღვარზე.
- **განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები):** ლურჯი ხაზი გავლებულია გ. ანწუხელიძეს ქუჩის მხრიდან გავლებული წითელი ხაზიდან საშუალოდ 7,5 მეტრში, ხოლო დ. კაკაბაძეს ქუჩის მხრიდან გავლებული წითელი ხაზიდან საშუალოდ 13,2 მეტრში.
- **ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა:** 165 ავტოსადგომი.
- **სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი:** 500 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 (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარე ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემას უნდა ქმნიდეს. არ არის რეკომენდირებული ასეთი მოწყობილობა/დანადგარების საზოგადოებრივი სივცის მხარეს განთავსება.  
ანტენები (სატელიტური, სატელევიზიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, გარდა ქუჩის მხარეს გამომავალი ფასადისა.
- **სხვა პირობები**  
ყველა სხვა პირობა, რომლებიც ამ გეგმით არის დადგენილი, გამოიყენება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს მიხედვით.

## შენობა-ნაგებობების ესთეტიკური მახასიათებლები

### 1. ურბანული დიზანი

#### 1.1. ქუჩის პეიზაჟი

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

ღობები: ცოცხალი ღობე მწვანე ნარგავებით.

მცირე არქიტექტურული ფორმები: არ იგეგმება

განათება: მოეწყობა დეკორატიული განათება მათ შორის ნარგავების ქვემოთ, ასევე ეზოს განათების ბოძები, ხოლო შენობის ფასადზე მოეწყობა ლენტური განათება.

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

#### 1.2. შენობის დიზანი

არქიტექტურული სტილი: შენობის არქიტექტურა გადაწყვეტილია თანამედროვე მინიმალისტურ სტილში.

ფერი: შენობის დიზაინში დომინირებს ღია და მუქი ნაცრისფერი ფერები.

ფასადი: შენობის ფასადის მნიშვნელოვანი ნაწილი შეიფუთება ალუმინის პროფილიანი ტონირებული შუშის ვიტრაჟებითა და მოაჯირებით ხოლო აივნების და სახურავის პარაპეტი მოპირკეთდება ალუმინის კომპოზიტური პანელებით.

სახურავები: მოეწყობა ბრტყელი გადახურვა მცირე 2-3%-იანი ქანობებით სადაც კუთხეებში წარმოდგენილი იქნება გამწვანება მარადმწვანე მცენარეებით.

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

#### 1.3. საჯარო სივრცეები

მოეწყობა გამწვანებული ტერიტორიები და მოპირკეთებული ბილიკები საჯარო სივრცეებისთვის.

#### 1.4. მიწათსარგებლობის ინტეგრაცია

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

#### 1.5. ხედვის არეალი

ხედვის მთავარი არეალი იქნება გიორგი ანწუხელიძის ქუჩის ხაზიდან. ასევე შენობის ზედა ნაწილი გამოჩნდება მიმდებარე ტერიტორიებიდან მათ შორის აეროპორტის ასაფრენი ბილიკიდან.

### 2. ვიზუალური ზემოქმედება

#### 2.1. ვიზუალური მგრძობელობა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. ბათუმის, გიორგი ანწუხელიძის N110, N112, კაკაბაძის N56, N58 ქუჩებს შორის. უშუალოდ ტერიტორიას ჩრდილოეთით და-

აღმოსავლეთით ესაზღვრება საზოგადოებრივი სივრცე (სატრანსპორტო გზები ანწუხელიძის და კაკაბაძის ქუჩები.) ხოლო სამხრეთის და დასავლეთის მხრიდან სამეზობლო მიწის ნაკვეთები.

#### 2.2. ხედვის ანალიზი

ტერიტორიის მიმდებარედ მრავალი სხვადასხვა ტიპის და სიმაღლის შენობა მდებარეობს. მიმდებარე არეალში არის არაერთი ძველი, ერთი - სამ სართულიანი საცხოვრებელი შენობა.

#### 2.3. ვიზუალური შემარბილებელი ღონისძიებები

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

### 3. ბუნებრივი ლანდშაფტი (არსებობისან/და საჭიროების შემთხვევაში)

#### 3.1. ლანდშაფტი

მიწის ნაკვეთი ხასიათდება სწორი რელიეფით.

#### 3.2. ბიომრავალფეროვნება

იგეგმება ადგილობრივი მცენარეების ჩართვა ლანდშაფტის დიზაინში.

#### 3.3. წყლის მახასიათებლები

საპროექტო ტერიტორიაზე, ეზოში განთავსდება აუზი.

#### 3.4. რეკრეაციული სივრცეები

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

#### 3.5. გამწვანება

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

### 4. კულტურული მემკვიდრეობა (არსებობისან/და საჭიროების შემთხვევაში)

#### 4.1. მემკვიდრეობის დაცვა

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

#### 4.2. კულტურული იდენტობა

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

#### 4.3. ახალი ღირსშესანიშნაობის შექმნა

არ არის დაგეგმილი

#### 4.4. ხელოვნება

არ არის დაგეგმილი

## 8. საპროექტო ობიექტების ტექნიკურ-ეკონომიკური სავარაუდო მაჩვენებლები

### • ფართობები:

o მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი - 7623,00 კვ.მ;

o სამშენებლო ქვეზონები: დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);

o განაშენიანების სახეობა: ღია

o დაგეგმილი განაშენიანება:

o განაშენიანების ფართი: 3812 კვ.მ.

o განაშენიანების ინტენსივობა: 26681 კვ.მ.

o გამწვანება: 1982 კვ.მ.

▪ ავტოსადგომების რაოდენობა: 165 ავტოსადგომი: დახურული მიწისქვეშა და ღია მიწისზედა

▪ საცხოვრებელი ფართები: 532 ბინა - 18 603,0 კვ.მ;

▪ საზოგადოებრივი ფართი: 2086,0 კვ.მ

▪ სამშენებლო ფართი: 34 303,0 კვ.მ

• მოცულობა: 110 000 კუბ/მ.

• სიმაღლეები/სართულიანობა: განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ): 36,75 მ.

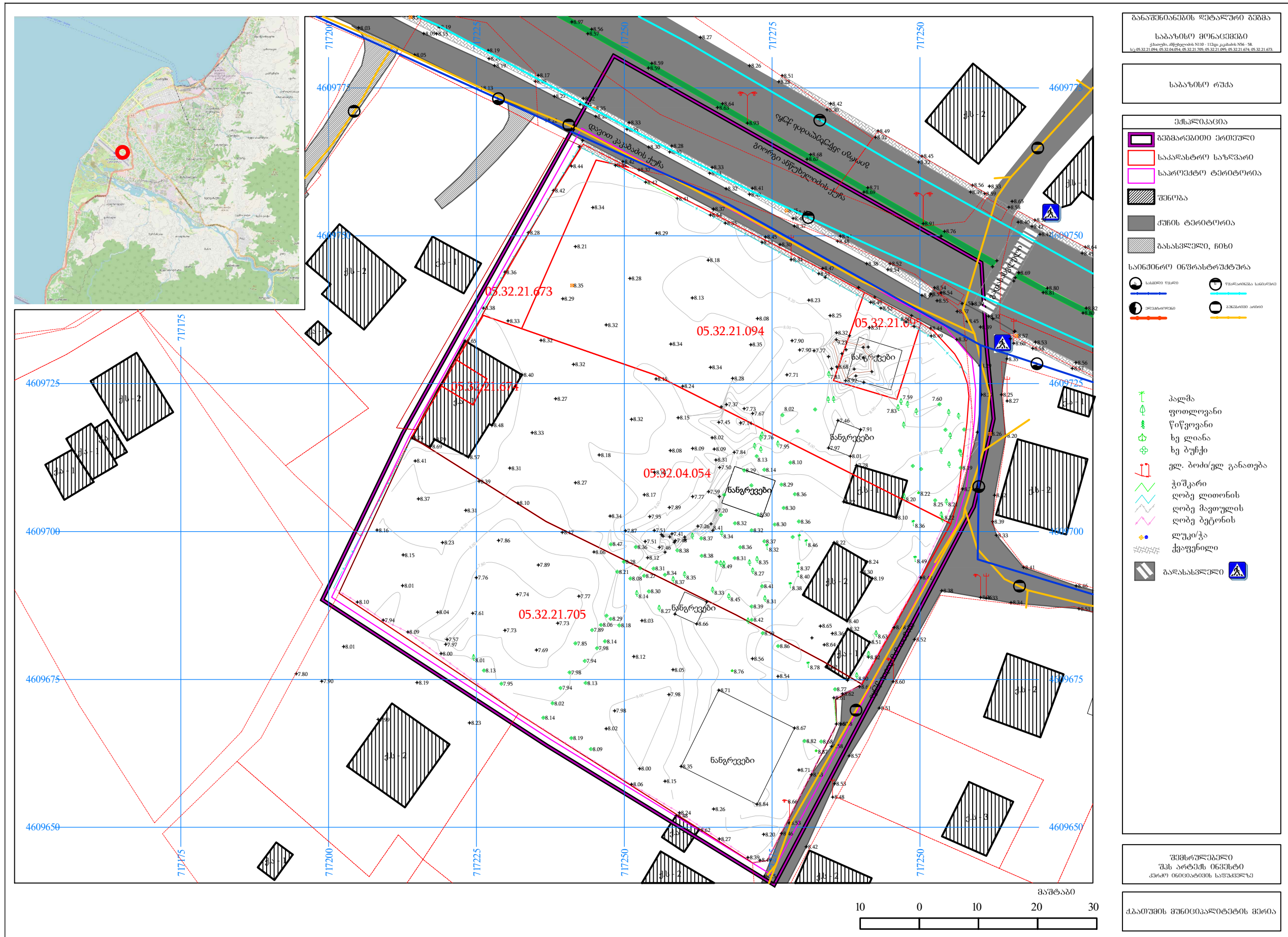
o სართული: 10 სართული (მიწისზედა).

o მიწისქვეშა სართულები: 1 სართული.

საპროექტო ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები დაზუსტდება დეტალური პროექტის შედგენის შედეგად.



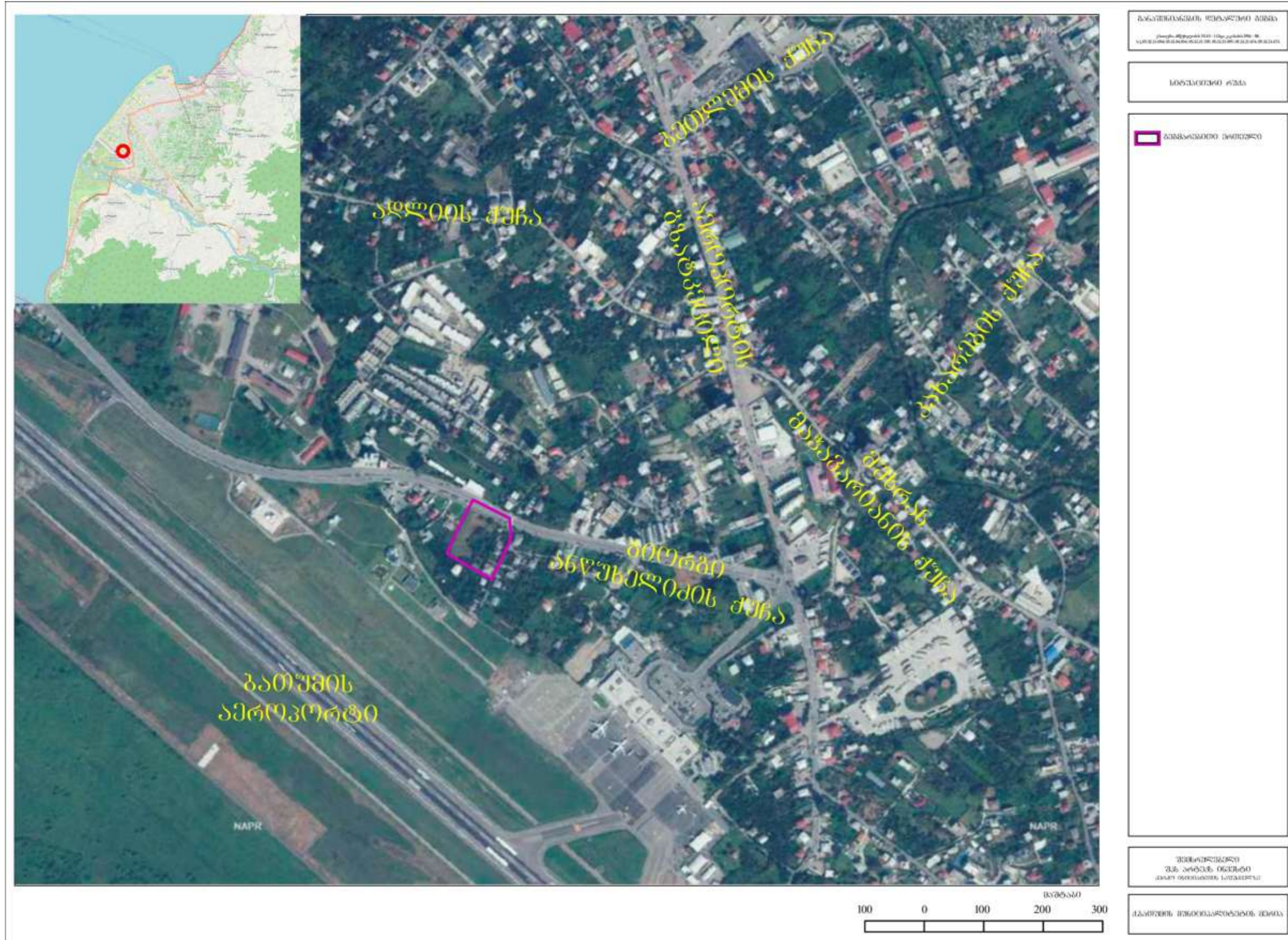
## 5.2. საბაზისო რუკა



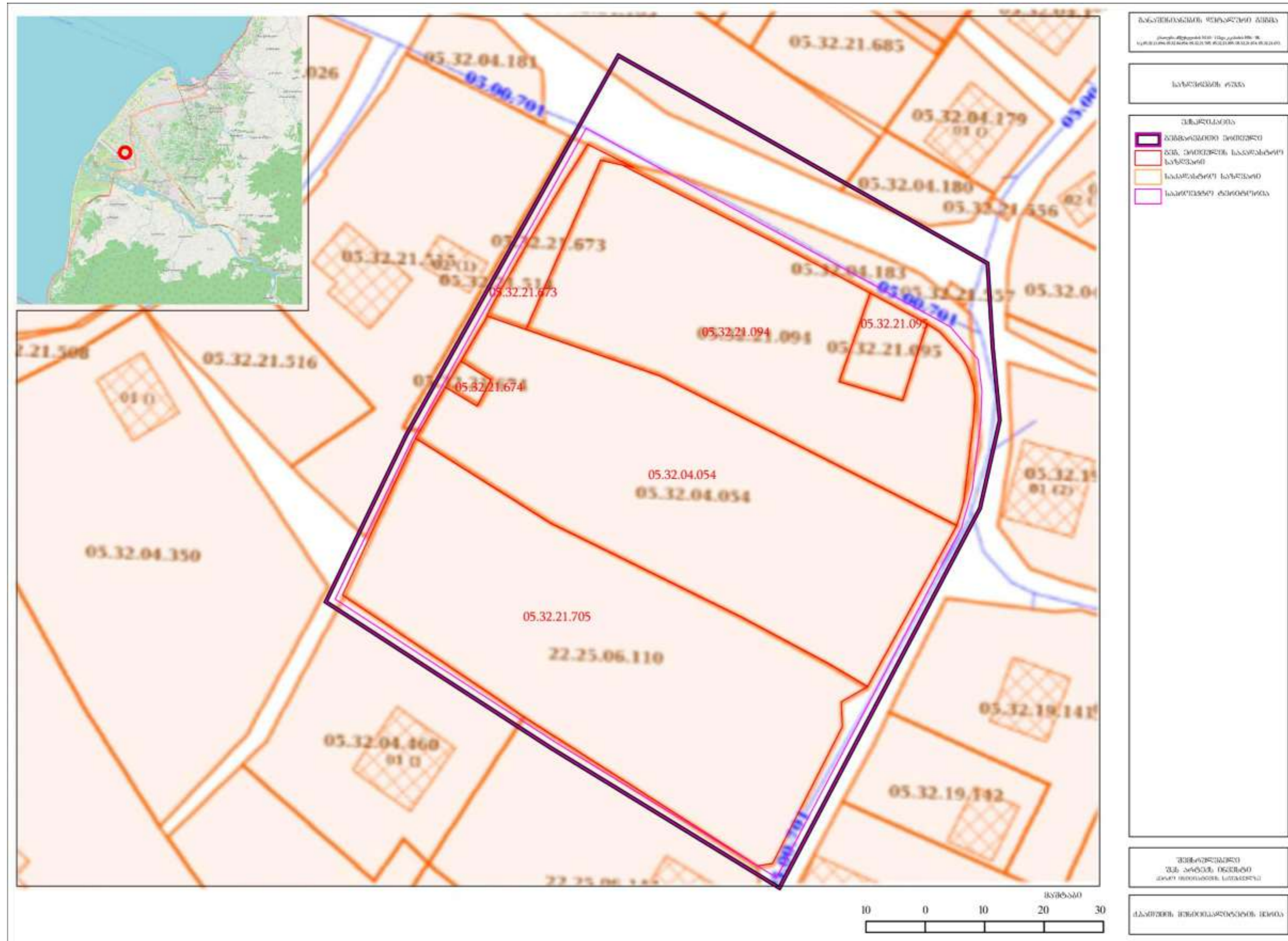
### 5.3. ორთოფოტოფიქსაცია



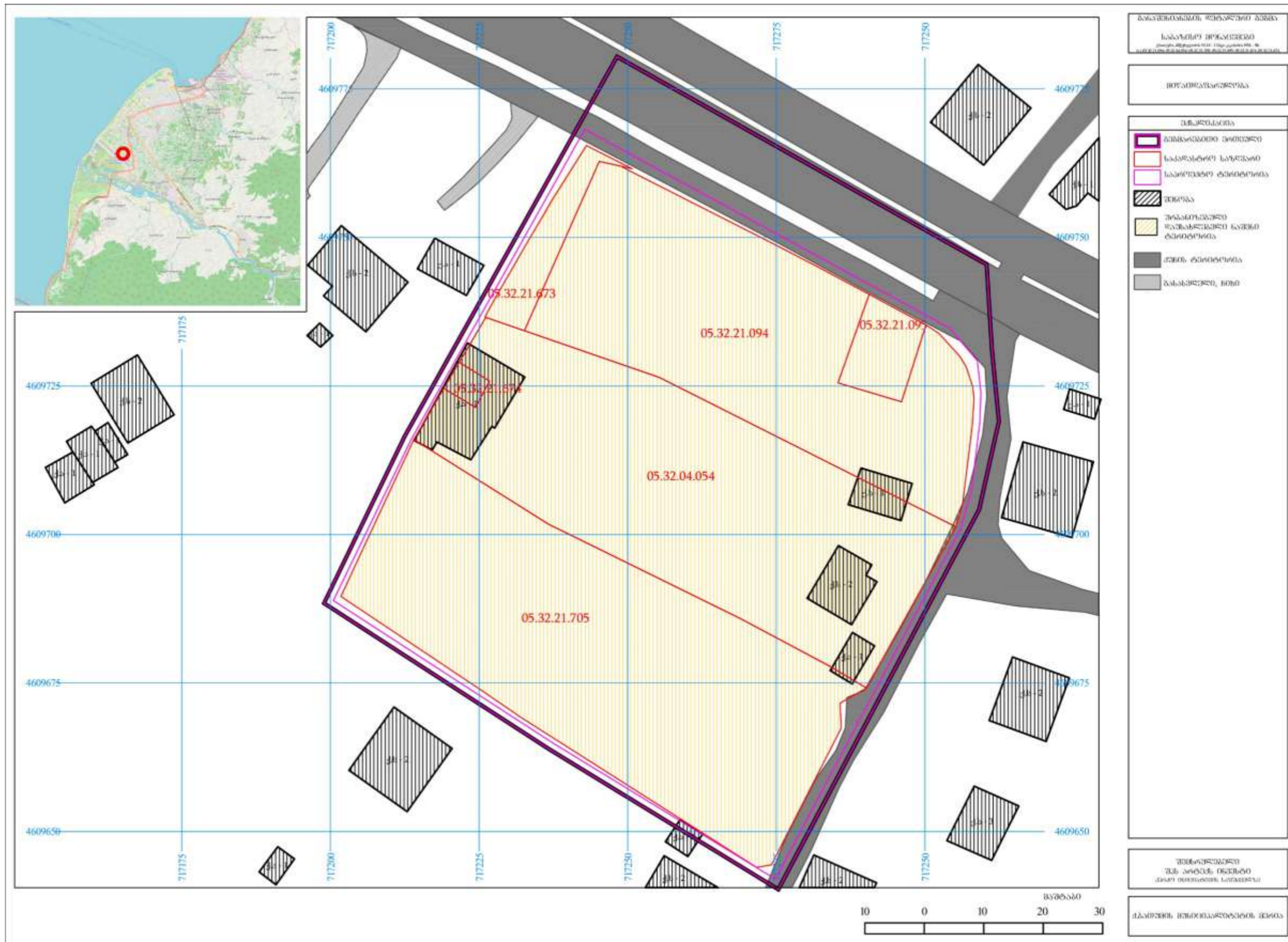
### 5.4. სიტუაციური რუკა



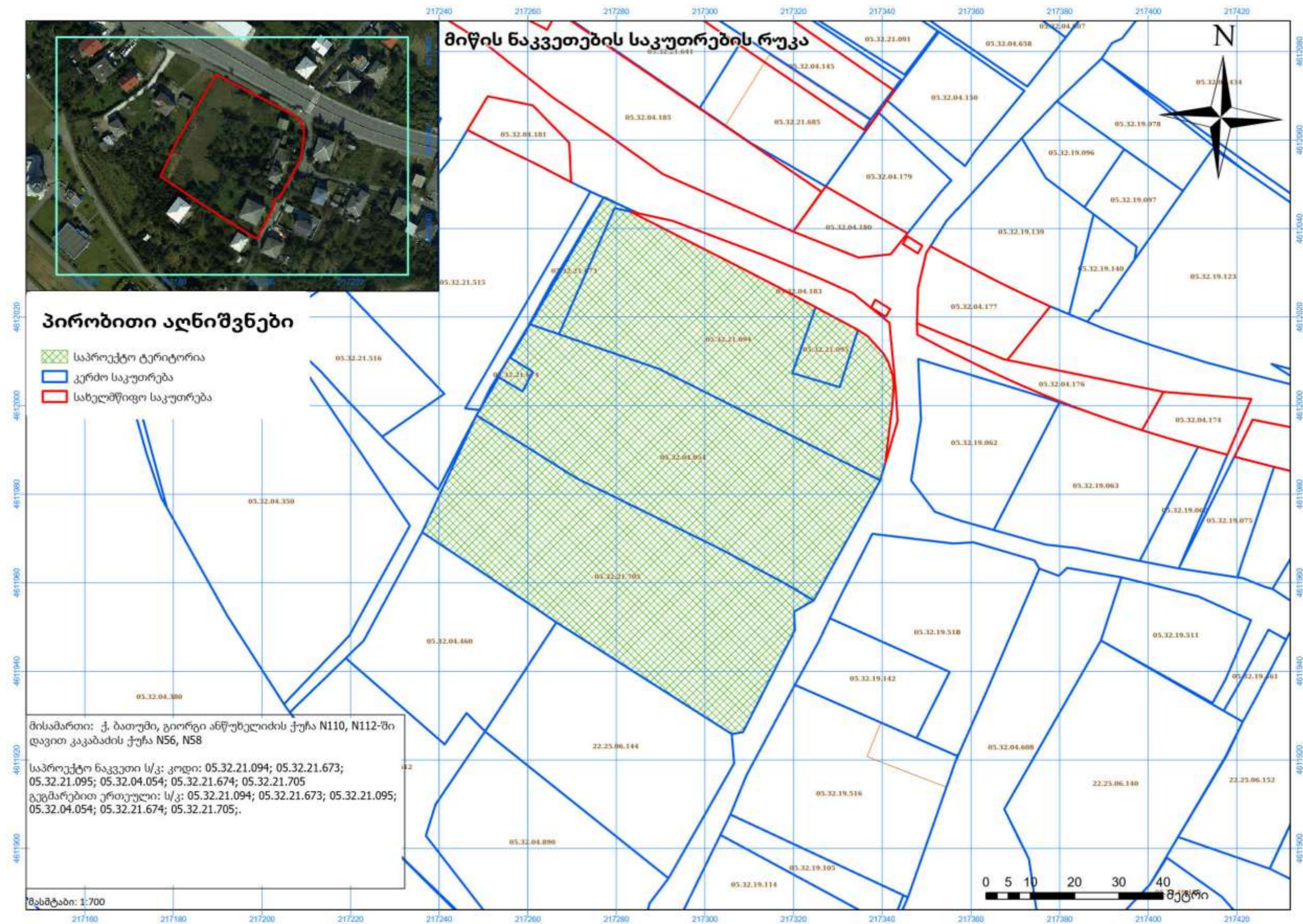
### 5.5. საზღვრების რუკა



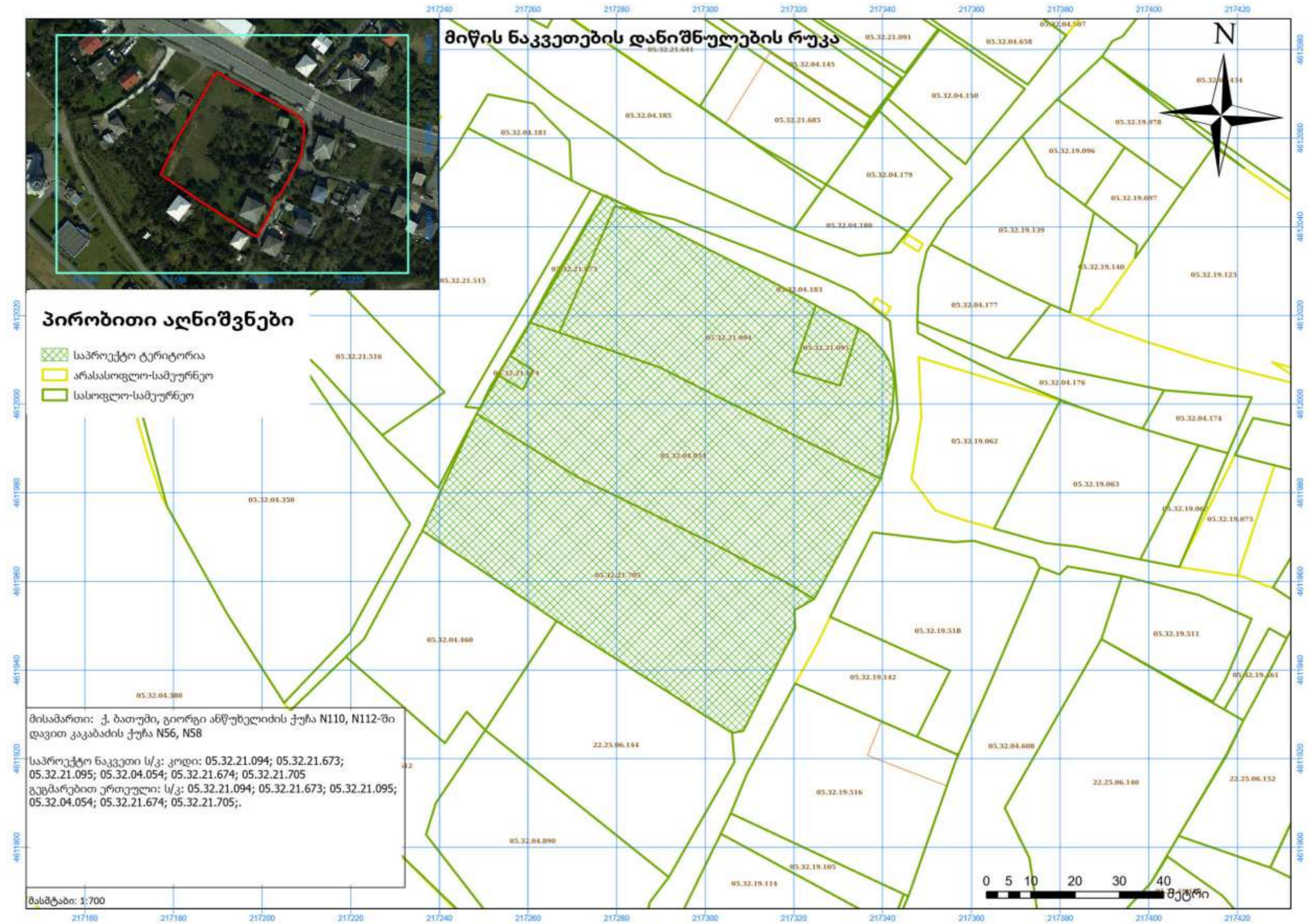
### 5.6. მიწათდაფარულობა



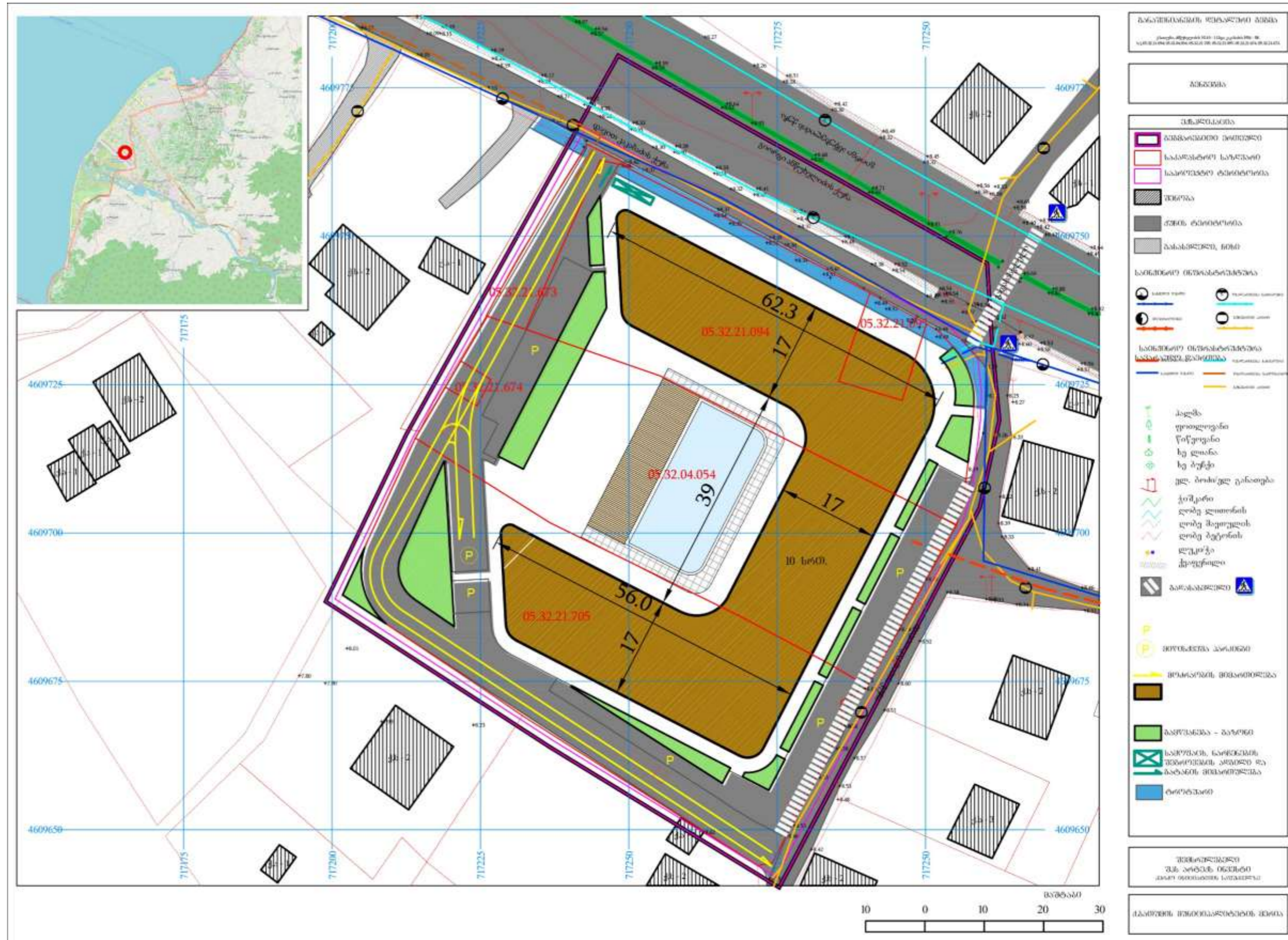
### 5.7. საკუთრების ანალიზი



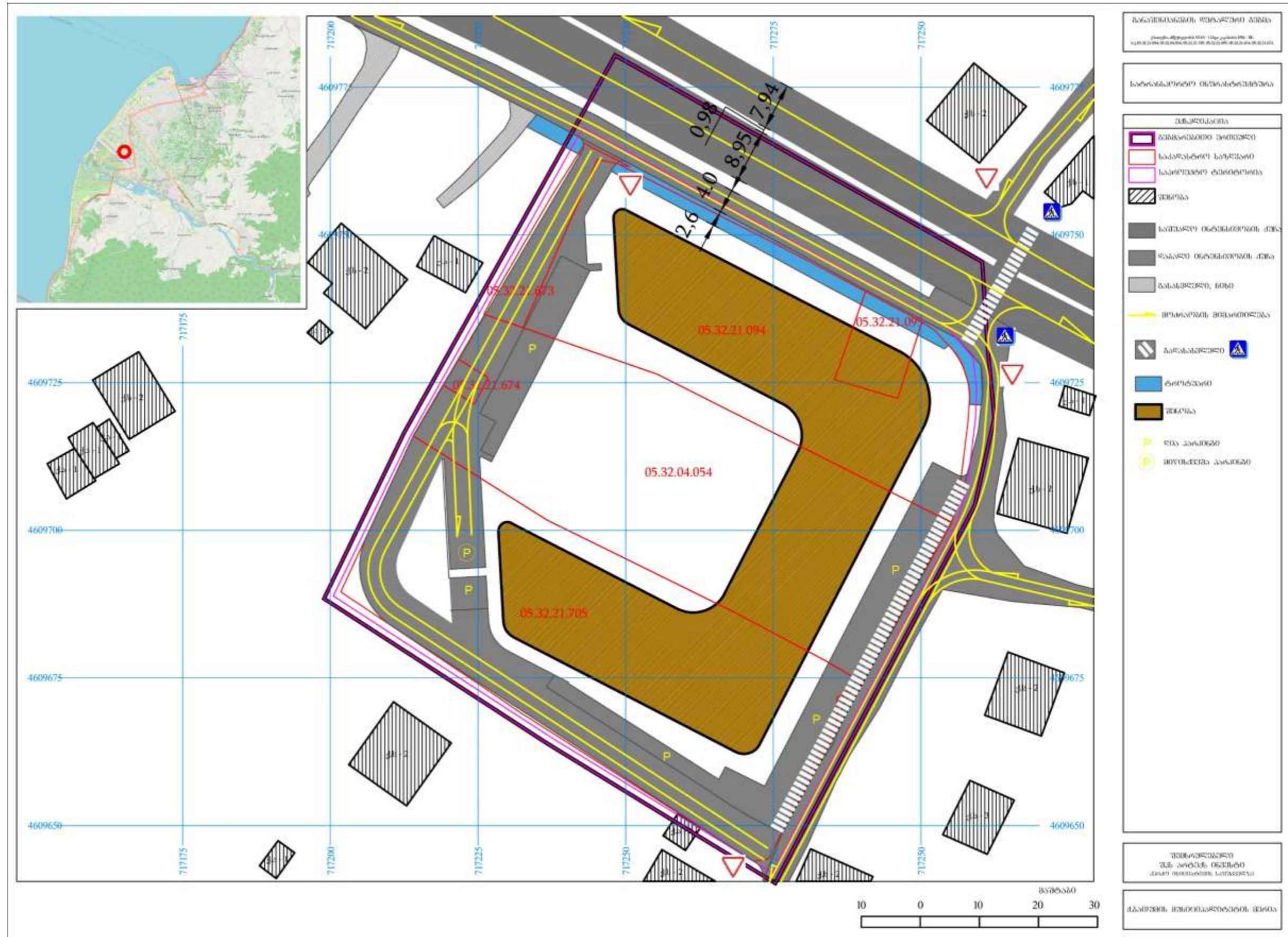
### 5.8. მიწის ფუნქციური დანიშნულება



### 5.9. გენერალური გეგმა

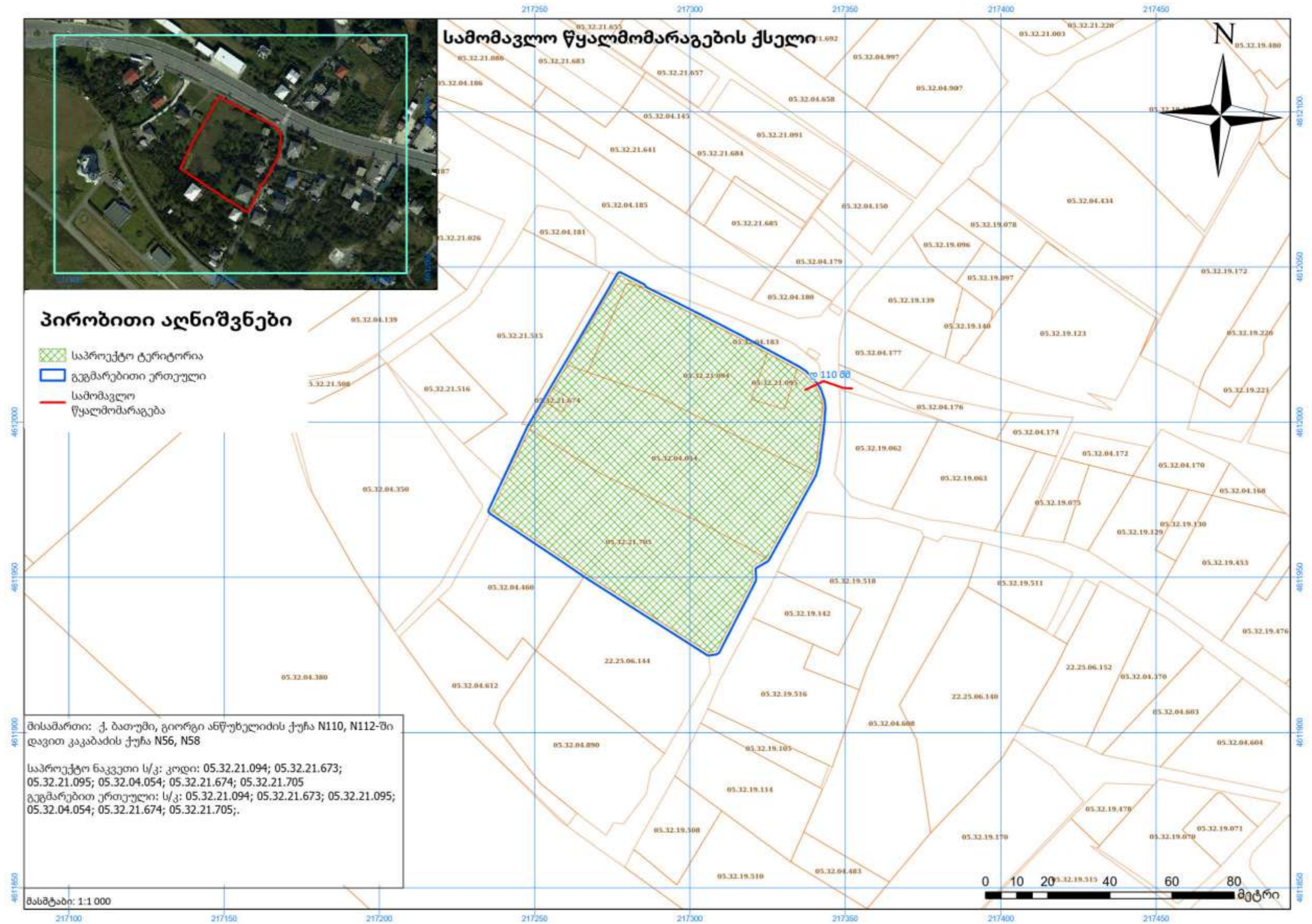


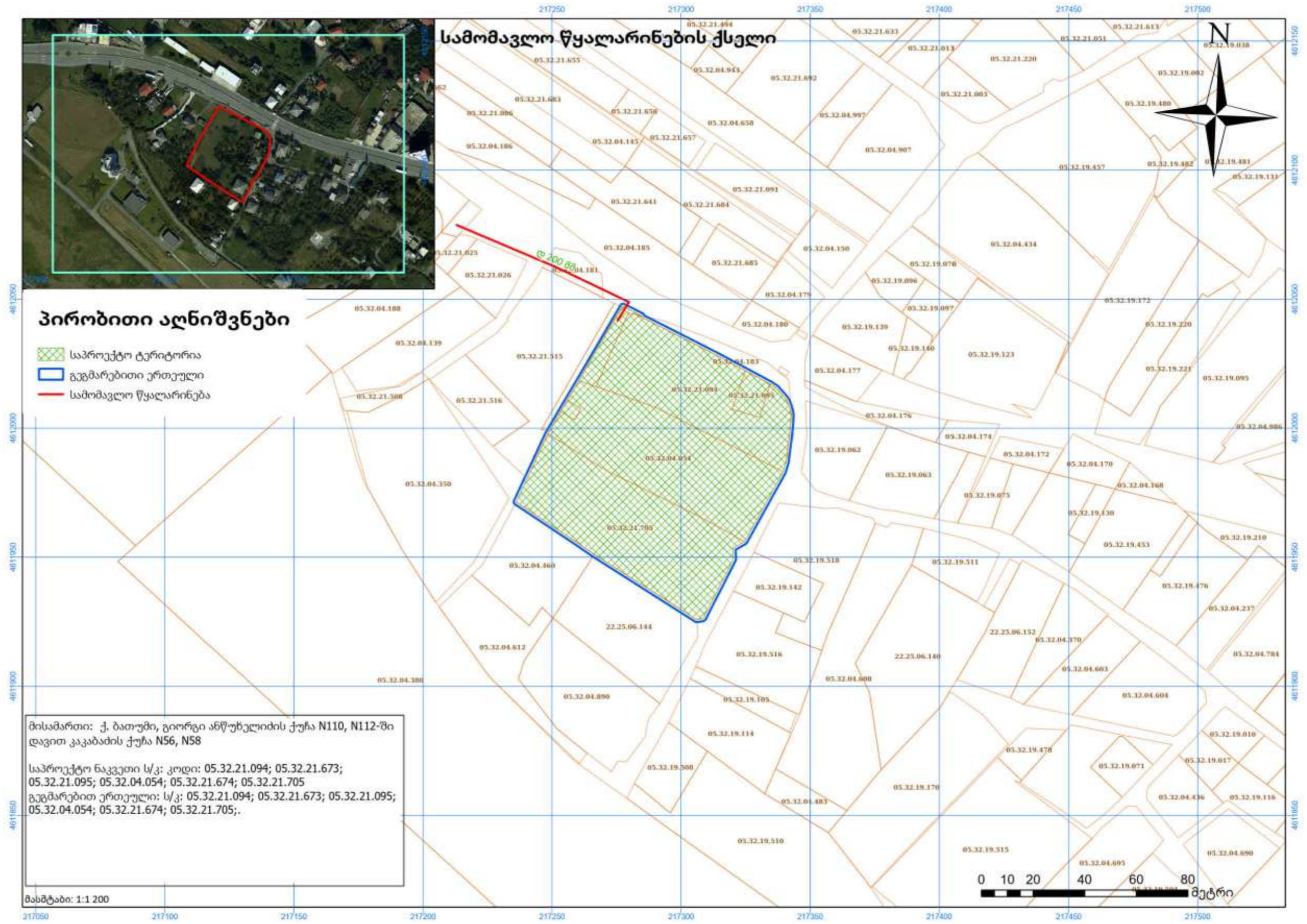
### 5.10. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

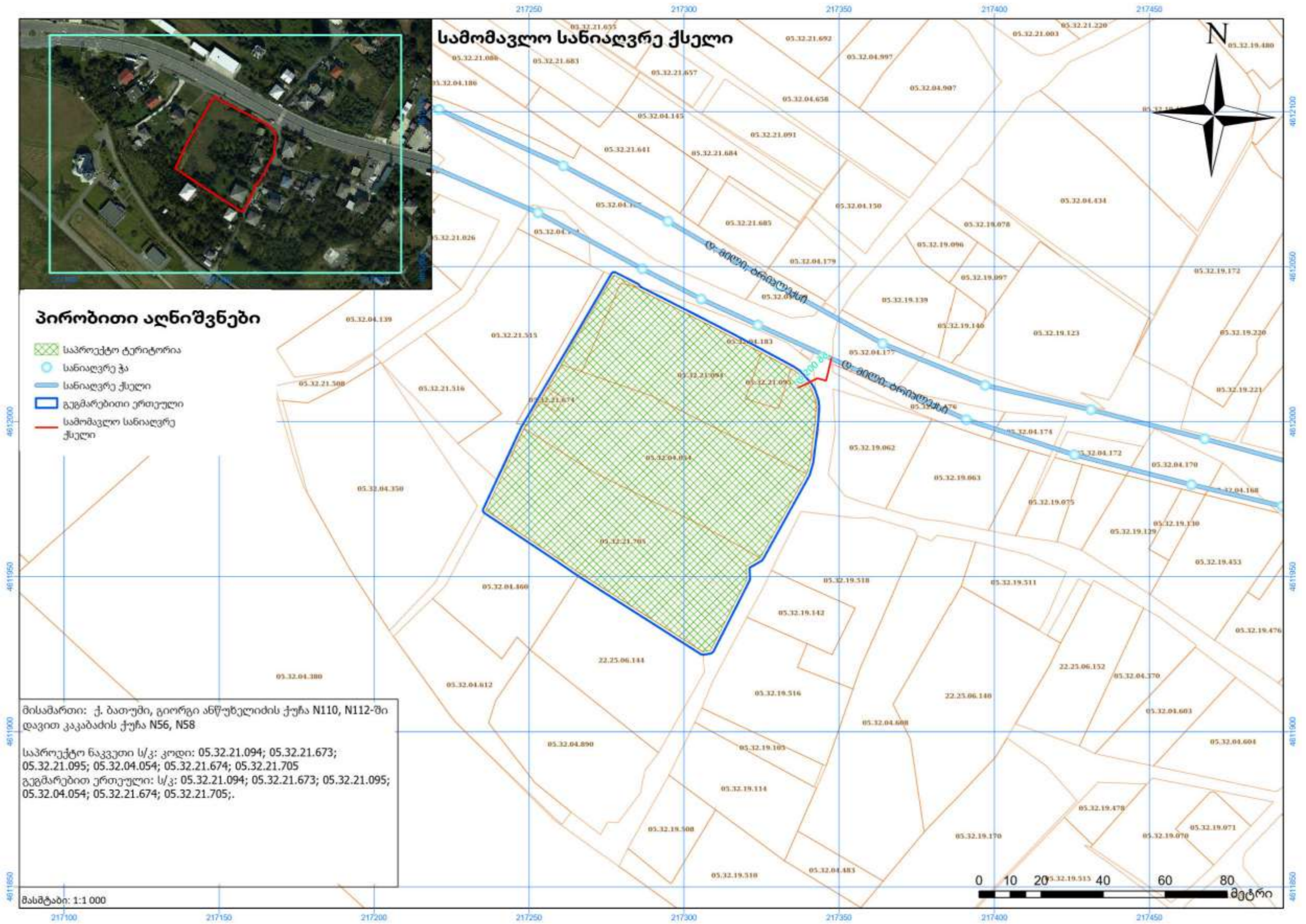


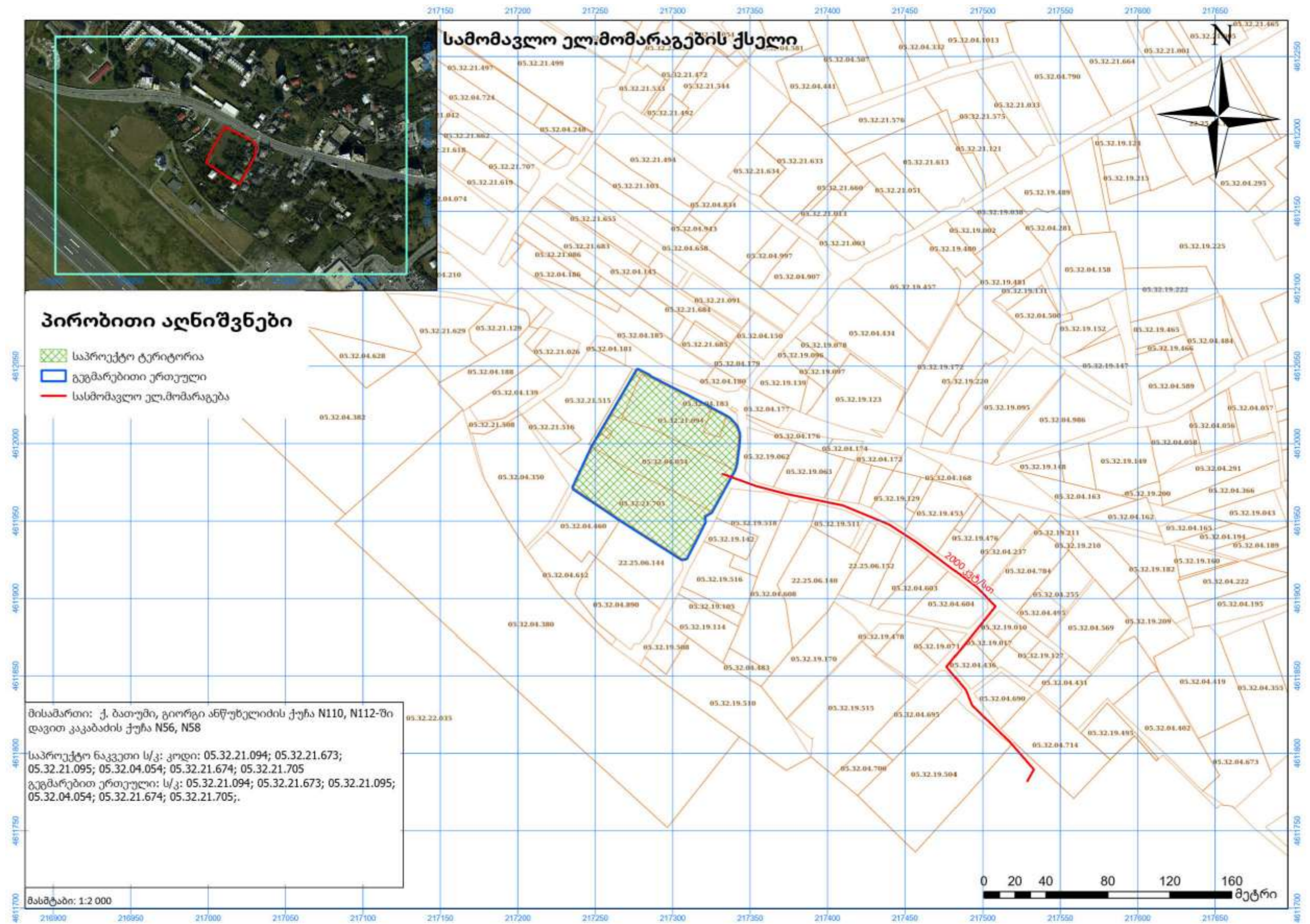


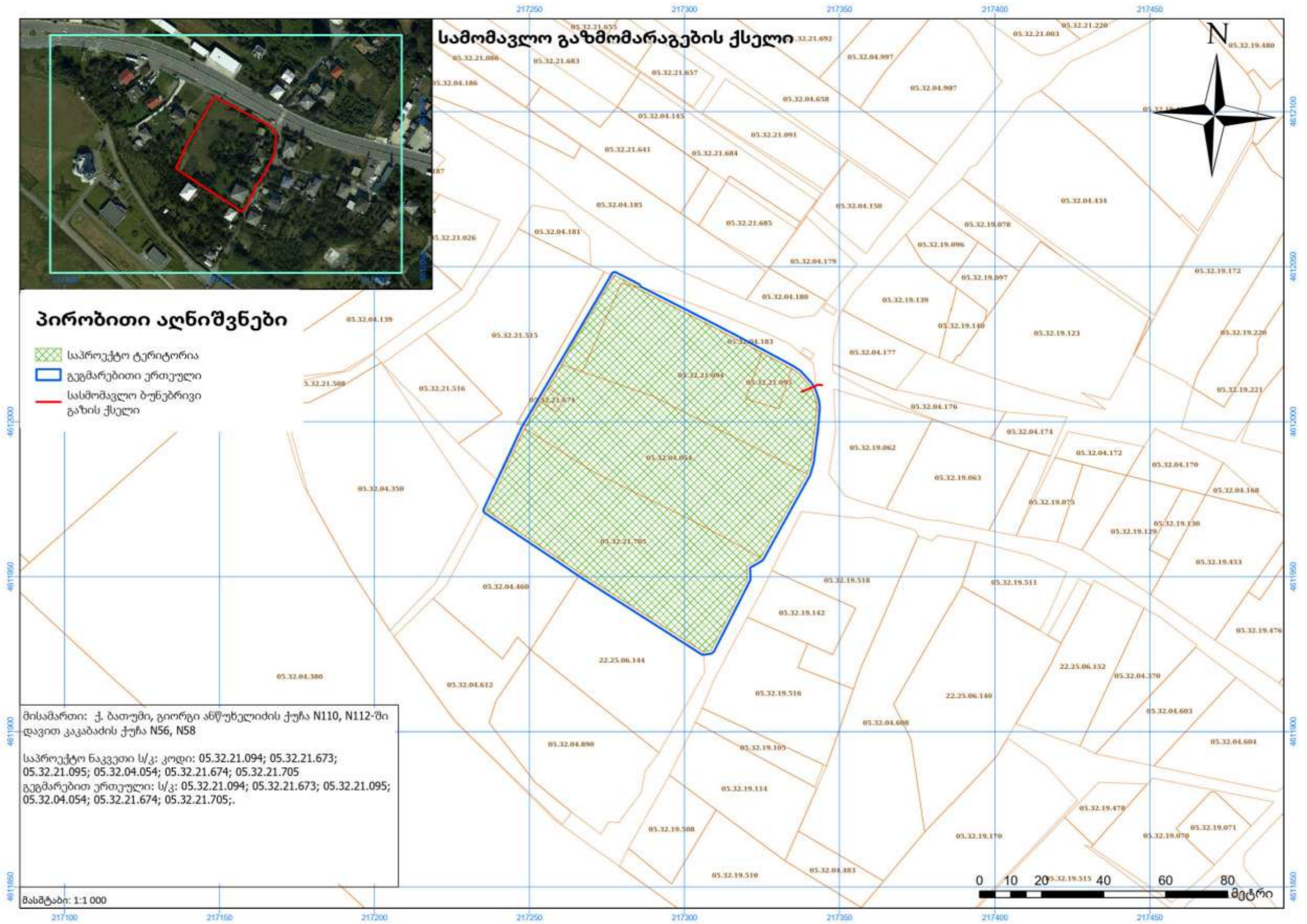
### 5.11. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა



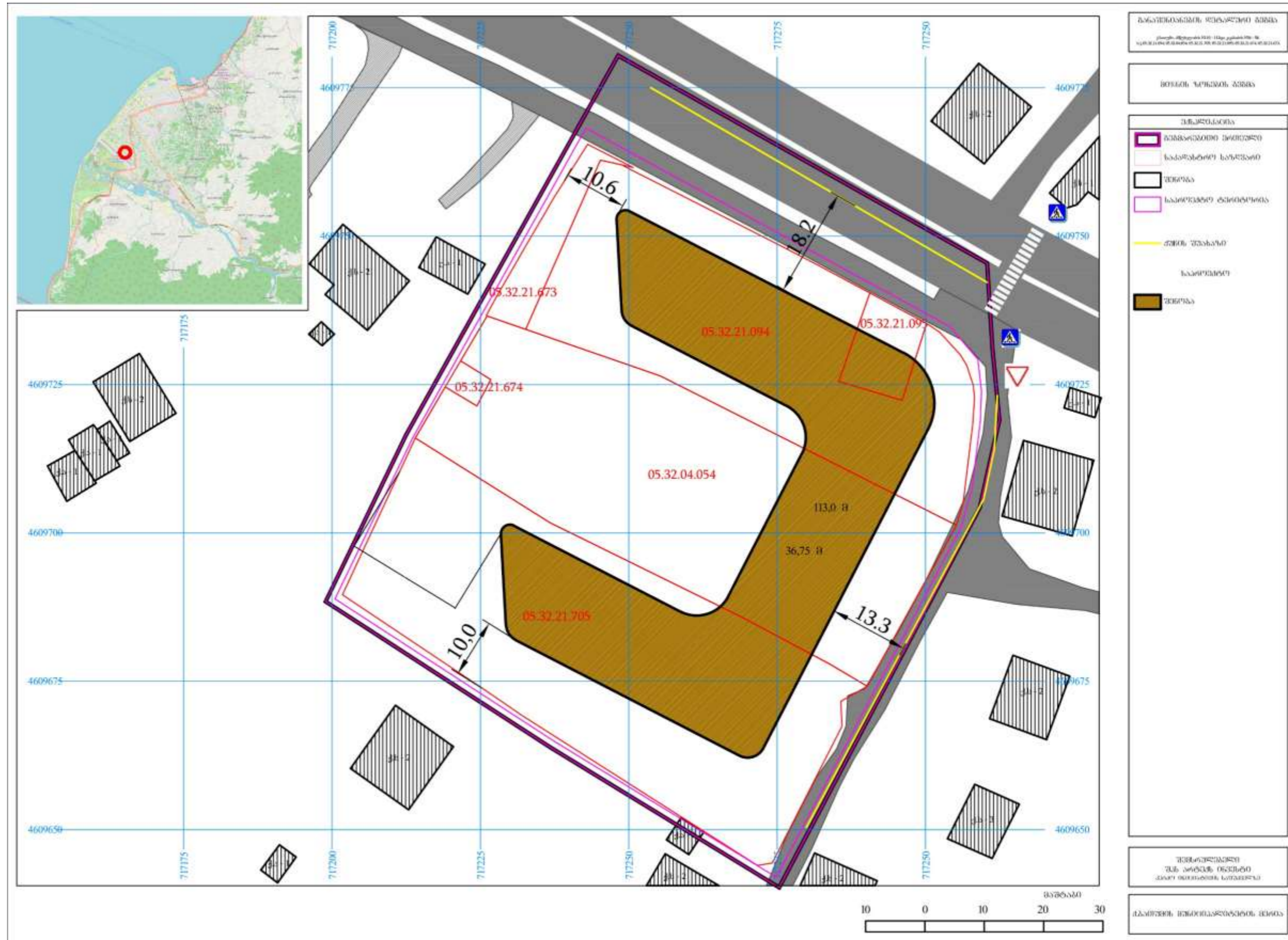




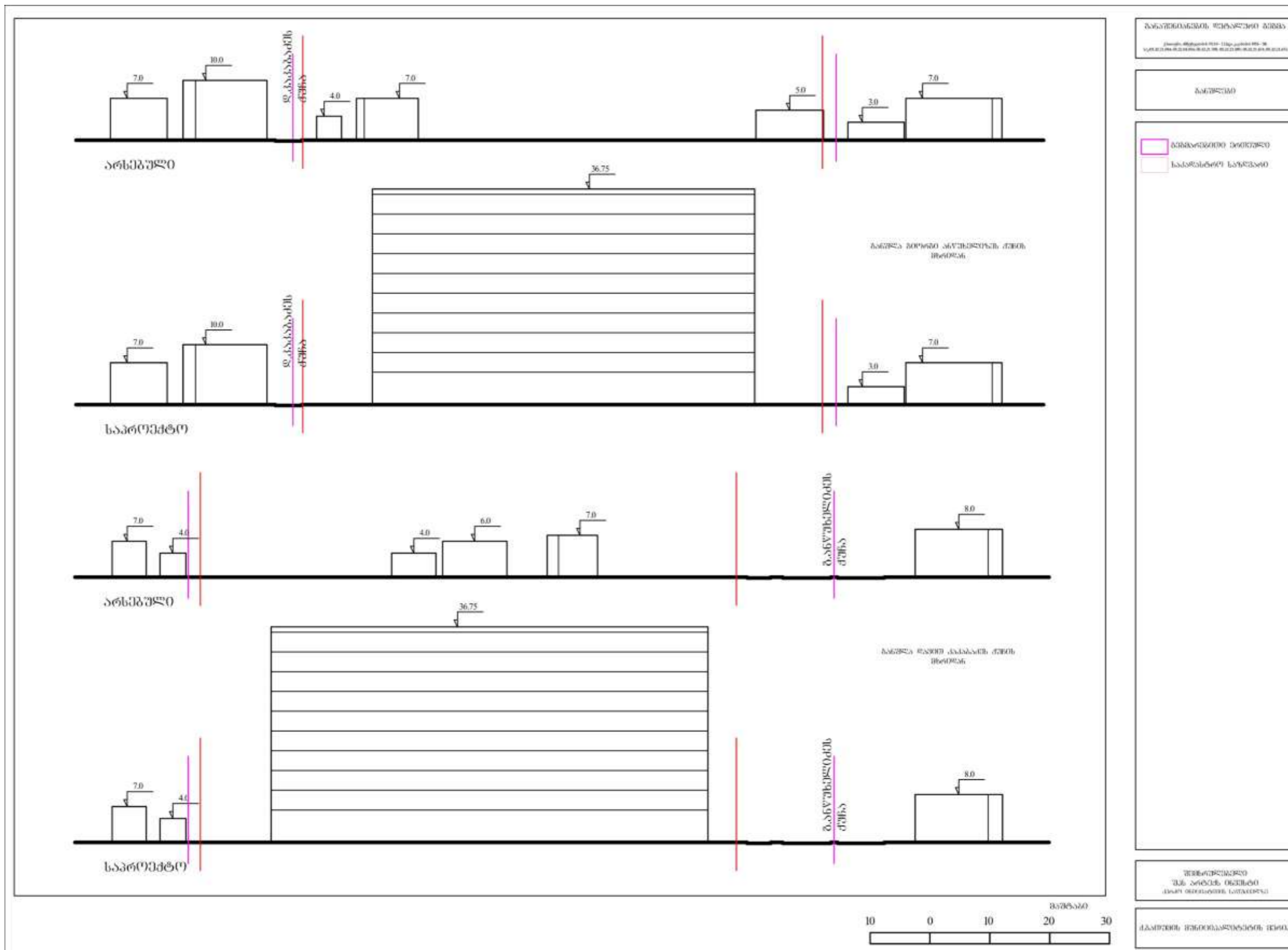




### 5.12. ტერიტორიის მიჯნის ზონების გეგმა



### 5.13. განაშენიანების ჭრილ(ებ)ი



### 5.14. განაშენიანების ვიზუალიზაცია

სახსრული

საპროექტო

განაშენიანების საპროექტო პლანი

ქვეყნის ტერიტორიების მართვის კოდექსის 117-ე მუხლის 1-ე პუნქტის 1-ე ნაწილის შესაბამისად

პროექტის სახელი

განაშენიანების ტერიტორია

პროექტის სახელი  
 დასახლების სახელი

პროექტის სახელი  
 დასახლების სახელი



ՏՆՎԵՐԻՆԵՎԵՐԻՆԵՆԻ ԳՐԱԳՐԱՅԻՆ ԺԱՐՊԻ  
Մարտի 15-րդ օրը 14:00:00-ը 11:00:00-ը ՄԻ  
ՀԱՅԿԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԿՈՆՍՏՐԱԿՏՆԵՐԻ ԿՈՄԻՏԵ

ՅՈՂԱՏՅՈՒՍՈՒԹՅԱՆ



ՊՐՈՅԵԿՏԱՆԵՐԻ  
ՊՆԱԿՆԵՐԻ ՕՐՈՇԻՐՈՒ  
ՀԱՅԿԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԿՈՆՍՏՐԱԿՏՆԵՐԻ ԿՈՄԻՏԵ

ՀԱՅԿԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԿՈՆՍՏՐԱԿՏՆԵՐԻ ԿՈՄԻՏԵ

## 6. გამოყენებული დოკუმენტები

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



ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი



ბრძანება №14, 142536421  
თარიღი: 2021/12/28

განცხადების ნომერი: 142536421/01  
განცხადების თარიღი: 09/10/2021

მის წაკვეთის/სახელმწიფო

- მის წაკვეთის/სახელმწიფო**
  - საკუთსტრო კოდი: 05.32.06.130
  - მნიშვნელობა ქალაქი ბათუმი, ადგილი კაკაბაძის ქუჩა, N 58
- მის წაკვეთის/სახელმწიფო**
  - საკუთსტრო კოდი: 05.32.21.065
  - მნიშვნელობა ქალაქი ბათუმი, ვორონოვიჩის ქუჩა, N 112
- მის წაკვეთის/სახელმწიფო**
  - საკუთსტრო კოდი: 05.32.21.674
  - მნიშვნელობა ქალაქი ბათუმი, ქუჩა კაკაბაძე, N 56
- მის წაკვეთის/სახელმწიფო**
  - საკუთსტრო კოდი: 05.32.21.673
  - მნიშვნელობა ქალაქი ბათუმი, ვორონოვიჩის ქუჩა, N 110
- მის წაკვეთის/სახელმწიფო**
  - საკუთსტრო კოდი: 05.32.04.054
  - მნიშვნელობა ქალაქი ბათუმი, ქუჩა კაკაბაძე, N 56
- მის წაკვეთის/სახელმწიფო**
  - საკუთსტრო კოდი: 05.32.21.064
  - მნიშვნელობა ქალაქი ბათუმი, ვორონოვიჩის ქუჩა, N 110

განმარტვული დაკვეთის ობიექტის

პირადი ნომერი: 01/09/01/5317

მნიშვნელობა: საქართველო, ქალაქი ბათუმი, მდ.ე.ა. ინსტიტუტის ქუჩა, N 21, ბინა 60

წინამდებარე აქტებისა და ფრანგული ენობრივი ქალაქმკარება / განმარტვების ფრანგული გეგმა / განმარტვების ფრანგული გეგმის ინტეგრაცია

საქმიანო ინფორმაცია

- ფუნქციური დასაშვების სახეობა: პროცესინგის საკონსტრუქციო სამუშაო
- მნიშვნელობა: არქიტექტურის/საგეგმარების/საპროექტო ნაწილი ნომერი: 6104001/5317
- მნიშვნელობა: არქიტექტურის/საგეგმარების/საპროექტო ნაწილი და გეგმა ობიექტის ადგილზე

ქალაქ ბათუმში, ვიორგი ანუხუელიძის ქუჩა N110, 112 და კაკაბაძის ქუჩა N56, 58 -ში მდებარე უძრავი ნივთის მის წაკვეთებზე ს/კ: 05.32.21.094; 05.32.04.054; 22.25.06.110; 05.32.21.095; 05.32.21.674; 05.32.21.673 წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის

ინიცირების გაცემის შესახებ

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას 2025 წლის 16 დეკემბერს N:10/1425350366-14 განცხადებით მომართა შპს „არტექს ინვესტმა“ (ს/ნ 445797576) და მოითხოვა ქალაქ ბათუმში, ვიორგი ანუხუელიძის ქუჩა N110, 112 და კაკაბაძის ქუჩა N56, 58 -ში მდებარე უძრავი ნივთის მის წაკვეთებზე ს/კ: 05.32.21.094; 05.32.04.054; 22.25.06.110; 05.32.21.095; 05.32.21.674; 05.32.21.673 წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის

დამუშავების მიზნით ინიცირების გაცემა. განმცხადებლის სურვილია საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების ინტენსივობა კ2 კოეფიციენტის გადაჭრება, რისთვისაც საჭირო გახდა განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება. დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. განმცხადებლის განმარტვით - პროექტის განხორციელება ხელს შეუწყობს წარსულში სასოფლო განაშენიანების საქალაქო განაშენიანებით ჩანაცვლებას, მისი ნაკვეთების განვითარებას, საცხოვრებელი ფონდის გაზრდას, მოქალაქეთა ღირსეული საცხოვრებელი გარემოს შექმნას და სოციალური პირობების გაუმჯობესებას, გასულ საუკუნეში საკარმიდამო ნაკვეთებზე ამჟინებული შენობებისაგან გამოთავისუფლებას და შესაბამისად ხელსადა განვითარებული ინფრასტრუქტურის შრომით ერთეულების მდგრად ერთეულად - კვარტლად ჩამოყალიბებას, ეკონომიკის დარგის განვითარებას და თანამედროვე მშენობების განთავსებას. მითითებულ საკადასტრო ერთეულზე მრავალსართულიანი შენობის განთავსება არ გამოიწვევს დღესათვის არსებული ურბანულ ქსოვილის რღვევას და მასში დისონანსის შეტანას, რადგან მიმდებარე საკადასტრო ერთეულზე შენდება და ამჟინებულია მრავალსართულიანი შენობები, ჩამოყალიბდება ახალი მდგრადი გეგმარებითი ერთეული, რაც ქალაქში მშენებლობის თვალსაზრისით გამართლებული და მიზანშეწონილია. განვითარების შედეგად გათვალისწინებული იქნება ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნები, გამწვანების ადგილები, ავტოსადგომები და სხვა აუცილებელი ინფრასტრუქტურა. ვინაიდან შენობაში გათვალისწინებული იქნება ხაზოგადობრივი დანიშნულების ობიექტების მოწყობა, შემდგომში მისი ექსპლუატაციისას და ასევე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისას შეიქმნება ათობით დასახლების ადგილი

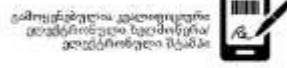
„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, საქართველოს კანონის „საქართველოს შიდადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 41-ე, 43-ე და 47 მუხლების, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შექმნის შესახებ“ მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, მე-6 მუხლისა და მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად.

ებრძანება:

- ინიცირებული იქნას ქალაქ ბათუმში, ვიორგი ანუხუელიძის ქუჩა N110, 112 და კაკაბაძის ქუჩა N56, 58 -ში მდებარე უძრავი ნივთის მის წაკვეთებზე ს/კ: 05.32.21.094; 05.32.04.054; 22.25.06.110; 05.32.21.095; 05.32.21.674; 05.32.21.673 წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება და ავარიის თანდართული დაგეგმვა.
- განმარტვის განმცხადებელს, რომ მან ინიცირების და დავალების გაცემიდან 12 თვის ვადაში უნდა გააფორმოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან, ამ ვადის გასვლის შემდეგ ინიცირების თაობაზე გადარწმუნებულება გარეგან ძალას.
- განმარტვის გეგმის შემუშავების ინიციატივის ავტორს, რომ განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია ხაზოგადობრივად დაემატა მან უნდა განათავსოს საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე, საზოგადოებრივთვის თვალსაჩინო ადგილას, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა.
- განმარტვის განმცხადებელს, რომ წინამდებარე ბრძანება და მის საფუძველზე გაცემული დავალება არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დადების ვალდებულებას არც ერთი მხარის მხრიდან, იგი არ წარმოადგენს ადმინისტრაციული ორგანოს დამირებას და შესაბამისად, მის მიმართ არ გამოყენდება შიდადი ადმინისტრაციული ადმინისტრაციული დამირების პირობები.

- ბრძანება შეიძლება ვასაჩივრდეს ოფიციალური წესით მისი ვაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ბათუმის საქალაქო საბამართლოში (მის: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ.№30).
- ბრძანება ძალაშია ხელმოწერის დღიდან.

ვიორგი კონცაძე  
ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია-მერა





ქალაქ ბათუმის  
მუნიციპალიტეტის საკრებულო  
გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა



განკარგულება-გ-15. 15260898  
თარიღი:30/03/2026

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი ვეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანრუხელიძის ქუჩა №110-ში და №112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა №56-ში და №58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705) წარმოდგენილ ვეგმარებით ერთეულზე დამტკიცდეს განაშენიანების დეტალური ვეგმის კონცეფცია, თანახმად დანართისა.

2. კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს: საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ე.წ. „შავ კარკასულ მდგომარეობაში“ მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემით. საცხოვრებელი ბინა ერთეულების ფართობი დგინდება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 10%-ის ოდენობით, ან საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე.წ. „თეთრი კარკასული“ მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი საბაზრო ღირებულების გადახდით. ასეთ შემთხვევაში, საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ფართი განისაზღვრება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, ხოლო საკომპენსაციო ღირებულება მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში გადაიხდება მშენებლობის ნებართვის აღებამდე.

3. განემარტოს შპს „არტექს ინვესტი“-ს (ს/№445797576), რომ იგი ვალდებულია განაშენიანების დეტალური ვეგმის ვერსიაზე გაითვალისწინოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2026 წლის 23 მარტის №01-01-10/1451 წერილით დადგენილი ყველა პირობა.

4. წინამდებარე განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქალაქი ბათუმი, ზუბალაშვილის ქუჩა N30), მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

5. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

ივანე მაისურაძე

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო-  
საკრებულოს თავმჯდომარე

გამოყენებულია კვალიფიციური  
ელექტრონული ხელმოწერა/  
ელექტრონული მტამპი





საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო  
სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

**ამონაწერი მენარშეთა და არასამენარშეთა  
(არაკომერციული) იურიდიული პირების  
რეესტრიდან**

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B25115910, 11/08/2025 15:49:46

**სუბიექტი**

**საფირმო სახელწოდება:** შპს არტექს ინვესტი  
**სამართლებრივი ფორმა:** შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება  
**საიდენტიფიკაციო ნომერი:** 445797576  
**რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი:** 11/08/2025  
**მარეგისტრირებელი ორგანო:** სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო  
**იურიდიული მისამართი:** საქართველო, ქ. ბათუმი, შალვა ინასარიძის ქ., №24, ბ. №64

**ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუნარიანობის პროცესის მიმდინარეობის შესახებ**

რეგისტრირებული არ არის

**მმართველობის ორგანო**

- საერთო კრება
- დირექტორი

**ხელმძღვანელობა/ნარმომადგენლობა**

- დირექტორი  
გოჩა აფაქიძე, 61006035253 ,ერთპიროვნული

**კაპიტალი**

ნებადართული კაპიტალი	არ არის განსაზღვრული
განთავსებული კაპიტალი	არ არის განსაზღვრული
გამოშვებული წილი	არ არის განსაზღვრული
განთავსებული წილი	100 ერთეული

**პარტნიორები**

კლასის ტიპი: /კლასის გარეშე/, რაოდენობა:100, ნომინალური ღირებულება:არ არის განსაზღვრული

მესაკუთრე	რაოდენობა	წილი	წილის მმართველი
გოჩა აფაქიძე, 61006035253	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**

რეგისტრირებული არ არის

**მოვალეთა რეესტრი**

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის შერ არასამენარშეთ საწმილობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის შინაგანი ნაშეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაეგვიანეს საინფორმო თვის მომდევნო თვის 15 თვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია სამშოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადასახადის კუთვნილი სამშოსავლო გადასახდი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაკავებულად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საწქრად შეღებისა სამშოსავლო გადასახადი გადახდის ვადებზეარება საინფორმო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეზღუდულობა წარმოადგენს საგადასახადო საზაროადარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნაშევილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge).
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge) . ნებისმიერ ცეროცოროლუ სარეგისტრაციო სამსახურში, იხტციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;

დაგეგმვის საჯაროობის ამსახველი ფოტომასალა



განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე საინფორმაციო დაფის განთავსების ფოტოები





მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 05.32.04.054**

## ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882026055771 - 26/01/2026 20:03:09

მომზადების თარიღი  
27/01/2026 15:55:49

### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ბათუმი	კახაბერი			ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
<b>05</b>	<b>32</b>	<b>04</b>	<b>054</b>	დამუშავებული ფართობი: 2503.00 კვ.მ.
მისამართი: ქალაქი ბათუმი, ქუჩა კაკაბაძე, N 56				ნაკვეთის წინა ნომერი: <b>22.05.01.312</b> ;

### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892025476862 , თარიღი 11/12/2025 14:59:32  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 18/12/2025

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება (უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ) , დამოწმების თარიღი: 11/12/2025 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:

შპს "არგექს ინვესტი", ID ნომერი: 445797576

მესაკუთრე:

შპს "არგექს ინვესტი"

აღწერა:

### იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882026055771 თარიღი 26/01/2026 20:03:09	იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება "საქართველოს ბანკი" 204378869; საგანი: დამუშავებული ფართობი: 2503.00 კვ.მ. ;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 27/01/2026	იპოთეკის ხელშეკრულება NMA0002929689, დამოწმების თარიღი 26/01/2026, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

### ვალდებულება

ყალბა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია სამემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი სამემოსავლო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას სამემოსავლო გადასახადი გადახდის ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge);
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge), ნებისმიერ გერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გექსიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: [info@napr.gov.ge](mailto:info@napr.gov.ge)



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 05.32.21.094

## ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 892025160267 - 01/10/2025 13:56:18

მომზადების თარიღი  
08/10/2025 19:47:40

### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ბათუმი	კახაბერი			ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
<b>05</b>	<b>32</b>	<b>21</b>	<b>094</b>	დამუსტგებული ფართობი: 2025.00 კვ.მ.
მისამართი: ქალაქი ბათუმი, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, N 110				ნაკვეთის წინა ნომერი: 05.32.04.184;

### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892025160267 , თარიღი 01/10/2025 13:56:18  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 08/10/2025

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება (უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ) , დამოწმების თარიღი: 01/10/2025 , სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:

შპს "არგექს ინვესტი", ID ნომერი: 445797576

მესაკუთრე:

აღწერა:

შპს "არგექს ინვესტი"

### იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 892025020452 თარიღი 02/09/2025 11:49:21	იპოთეკარს სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი" 204854595; საგანი: დამუსტგებული ფართობი: 2025.00 კვ.მ.;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 02/09/2025	იპოთეკის ხელშეკრულება # 1231233232374 , დამოწმების თარიღი 02/09/2025, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საგადასახადო გირავნობა:	
რეგისტრირებული არ არის	

### ვალდებულება

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge>

გვერდი: 1(2)

ყაღადა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge);
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge), ნებისმიერ გერიგორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: [info@napr.gov.ge](mailto:info@napr.gov.ge)

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge>

გვერდი: 2(2)



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 05.32.21.095**

## ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 892025160316 - 01/10/2025 14:02:21

მომზადების თარიღი  
08/10/2025 17:57:23

### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ბათუმი	კახაბერი			ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
<b>05</b>	<b>32</b>	<b>21</b>	<b>095</b>	დამუსგებული ფართობი: 160.00 კვ.მ.
მისამართი: ქალაქი ბათუმი, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, N 112				ნაკვეთის წინა ნომერი: <b>05.32.04.184</b> ;

### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892025160316 , თარიღი 01/10/2025 14:02:21  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 08/10/2025

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ , დამოწმების თარიღი: 01/10/2025 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:

შპს "არგექს ინვესტი", ID ნომერი: 445797576

მესაკუთრე:

შპს "არგექს ინვესტი"

აღწერა:

### იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 892025020521 თარიღი 02/09/2025 11:58:26	იპოთეკარ: სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი" 204854595; საგანი: მიწის ნაკვეთის დამუსგებული ფართობი: 160.00 კვ.მ. ;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 02/09/2025	იპოთეკის ხელშეკრულება # 1231233232373, დამოწმების თარიღი 02/09/2025, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საგადასახადო გირავნობა:	
რეგისტრირებული არ არის	

### ვალდებულება

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge>

გვერდი: 1(2)

ყაღადა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეგი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge);
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge), ნებისმიერ გერიგორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: [info@napr.gov.ge](mailto:info@napr.gov.ge)

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge>

გვერდი: 2(2)



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი N 05.32.21.673

## ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882026110605 - 11/02/2026 17:52:55

მომზადების თარიღი  
12/02/2026 16:44:36

### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ბათუმი	კახაბერი	21	673	ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო)
05	32	21	673	დამზღვრული ფართობი: 176.00 კვ.მ.
მისამართი: ქალაქი ბათუმი, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, N 110				ნაკვეთის წინა ნომერი:

### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892025160250 , თარიღი 01/10/2025 13:55:03  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 08/10/2025

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება (უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ) , დამოწმების თარიღი:01/10/2025 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:

შპს "არგექს ინვესტი", ID ნომერი:445797576

მესაკუთრე:

შპს "არგექს ინვესტი"

აღწერა:

### იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882026110605 თარიღი 11/02/2026 17:52:55	იპოთეკარ: სააქციო საზოგადოება "საქართველოს ბანკი"204378869; საგანი:დამზღვრული ფართობი: 176.00 კვ.მ.;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 12/02/2026	იპოთეკის ხელშეკრულება NMA0002976124, დამოწმების თარიღი11/02/2026, სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საგადასახადო გირავნობა:	
რეგისტრირებული არ არის	

### ვალდებულება

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge>

გვერდი: 1(2)

ყაღადა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეგი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge);
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge), ნებისმიერ გერიგორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გექნი კური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: [info@napr.gov.ge](mailto:info@napr.gov.ge)

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. <http://public.reestri.gov.ge>

გვერდი: 2(2)



მინის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 05.32.21.674**

- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე [www.napr.gov.ge](http://www.napr.gov.ge), ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: [info@napr.gov.ge](mailto:info@napr.gov.ge)

## ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
**N 882026106416 - 10/02/2026 21:15:22**

მომზადების თარიღი  
**11/02/2026 10:40:48**

### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:
ბათუმი	კახაბერი			საკუთრება
<b>05</b>	<b>32</b>	<b>21</b>	<b>674</b>	ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო დაზუსტებული ფართობი: 31.00 კვ.მ.
მისამართი: ქალაქი ბათუმი, ქუჩა კაკაბაძე, 56				ნაკვეთის წინა ნომერი:

### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892025160259 , თარიღი 01/10/2025 13:55:41  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 08/10/2025

#### უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება (უძრავი ქონების ნასყიდობის შესახებ) , დამონმების თარიღი:01/10/2025 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

#### მესაკუთრეები:

შპს "არტექს ინვესტი" , ID ნომერი:445797576

#### მესაკუთრე:

შპს "არტექს ინვესტი"

#### აღწერა:

### იპოთეკა

#### 1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი

**882026055772**  
თარიღი **26/01/2026**  
**20:06:06**

იპოთეკარი: სააქციო საზოგადოება "საქართველოს ბანკი" 204378869;  
საგანი:დაზუსტებული ფართობი: 31.00 კვ.მ.;

იპოთეკის ხელშეკრულება **NMA0002929689**, დამონმების თარიღი: **26/01/2026**, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.,

#### უფლების რეგისტრაცია:

თარიღი **27/01/2026**

საკადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

### ვალდებულება

ყადალა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეობა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

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



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 05.32.21.705**

## ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია  
N 882026116502 - 13/02/2026 10:50:11

მომზადების თარიღი  
19/02/2026 17:07:08

### საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება
ბათუმი	კახაბერი	21	705	ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
მისამართი: ქალაქი ბათუმი, დავით კაკაბაძის ქუჩა, N 58				დამუშავებული ფართობი: 2728.00 კვ.მ.
				ნაკვეთის წინა ნომერი:22.25.06.110;

### მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882026116502 , თარიღი 13/02/2026 10:50:11  
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 19/02/2026

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:13/02/2026 ,სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:

შპს "არგექს ინვესტი", ID ნომერი:445797576

მესაკუთრე:

აღწერა:

შპს "არგექს ინვესტი"

### იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882026055843 თარიღი 26/01/2026 20:32:48	იპოთეკარი სააქციო საზოგადოება "საქართველოს ბანკი"204378869; საგანი:დამუშავებული ფართობი: 2728.00 კვ.მ. ;
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 27/01/2026	იპოთეკის ხელშეკრულება NMA0002929697, დამოწმების თარიღი26/01/2026, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საგადასახლო გირავნობა:	
რეგისტრირებული არ არის	

### ვალდებულება

ყალბა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახლო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია სამემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი სამემოსავლო გადასახდი.
- საგადასახლო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას სამემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახლო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახლო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახლო კოდექსის XL თავის მიხედვით.
- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ-გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში გექსიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ-გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

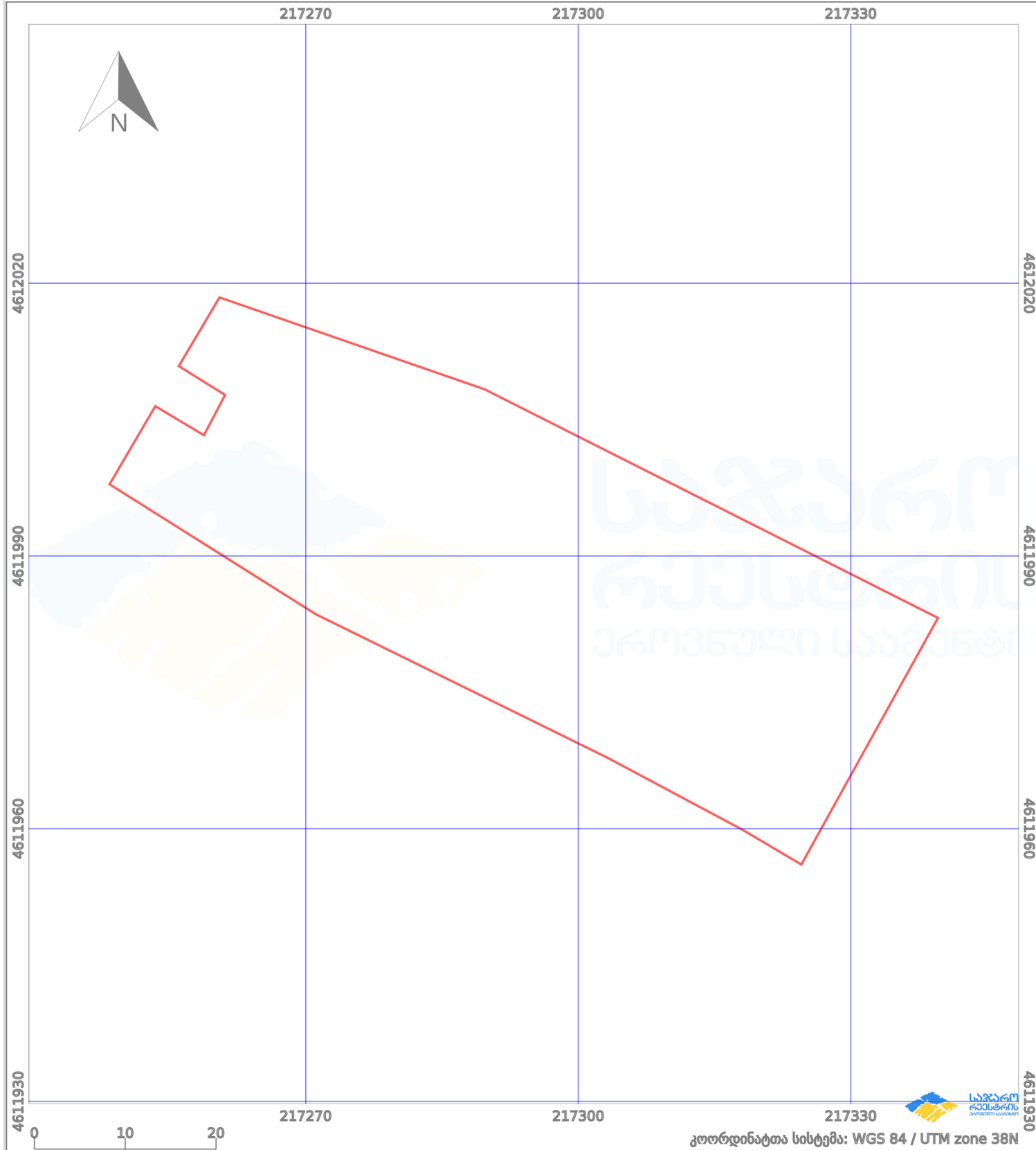


### საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.32.04.054**  
განცხადების ნომერი: **892025405892**  
მომზადების თარიღი: **04/12/2025**

ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**  
ფართობი: **2503 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**  
**2501 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**



პირობითი აღნიშვნები:

	ნაკვეთის საზღვარი		მშენებარე ნაგებობა		აშენებული ნაგებობა		მიწისქვეშა ნაგებობა
	ხაზობრივი ნაგებობა		ტყის ფონდი		ვალდებულება		ქარსაფარი ბოლი

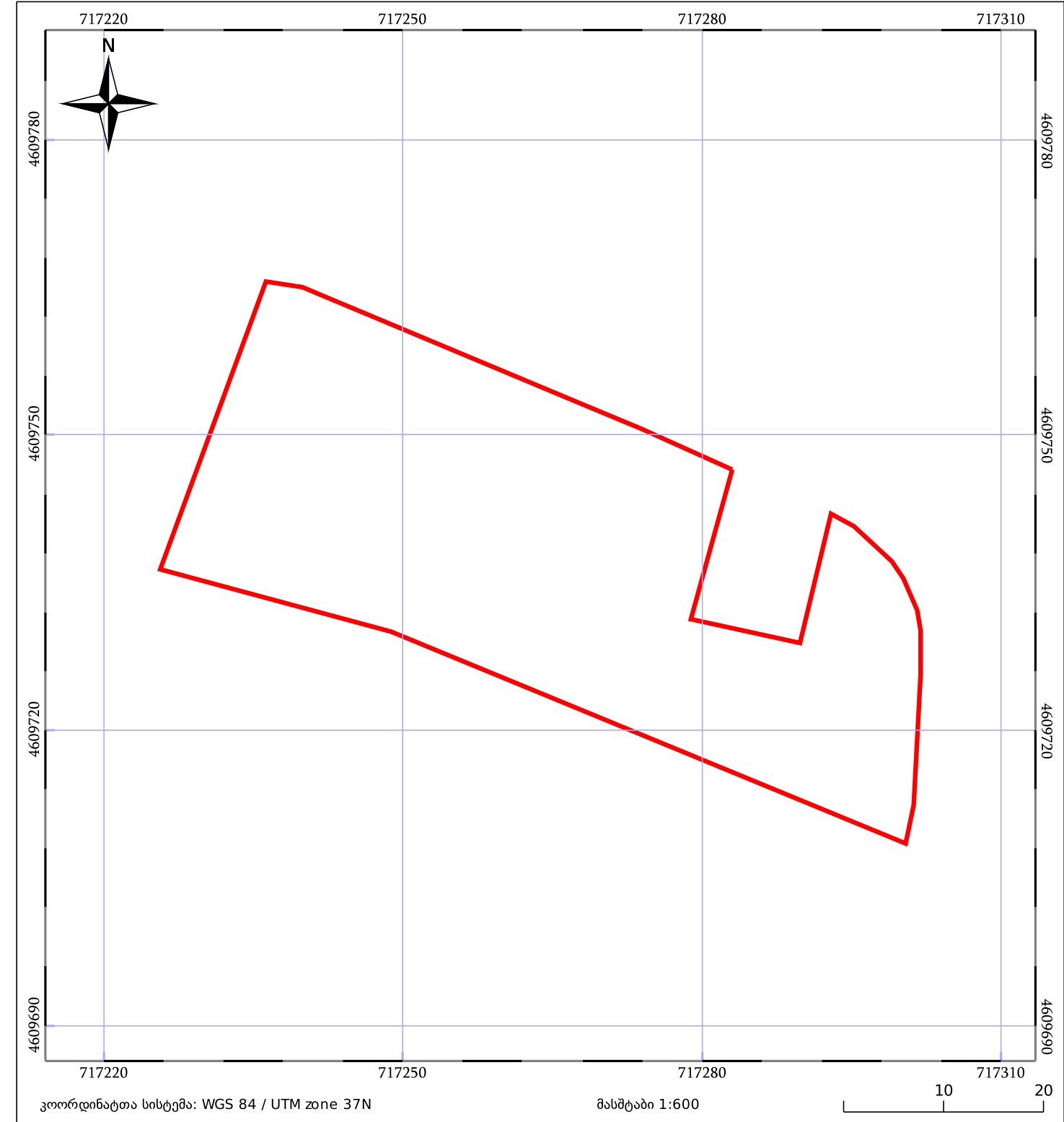


### საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.32.21.094**  
განცხადების ნომერი: **882017142750**  
მომზადების თარიღი: **06/03/2017**

ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**  
ფართობი: **2025 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**  
**2023 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**



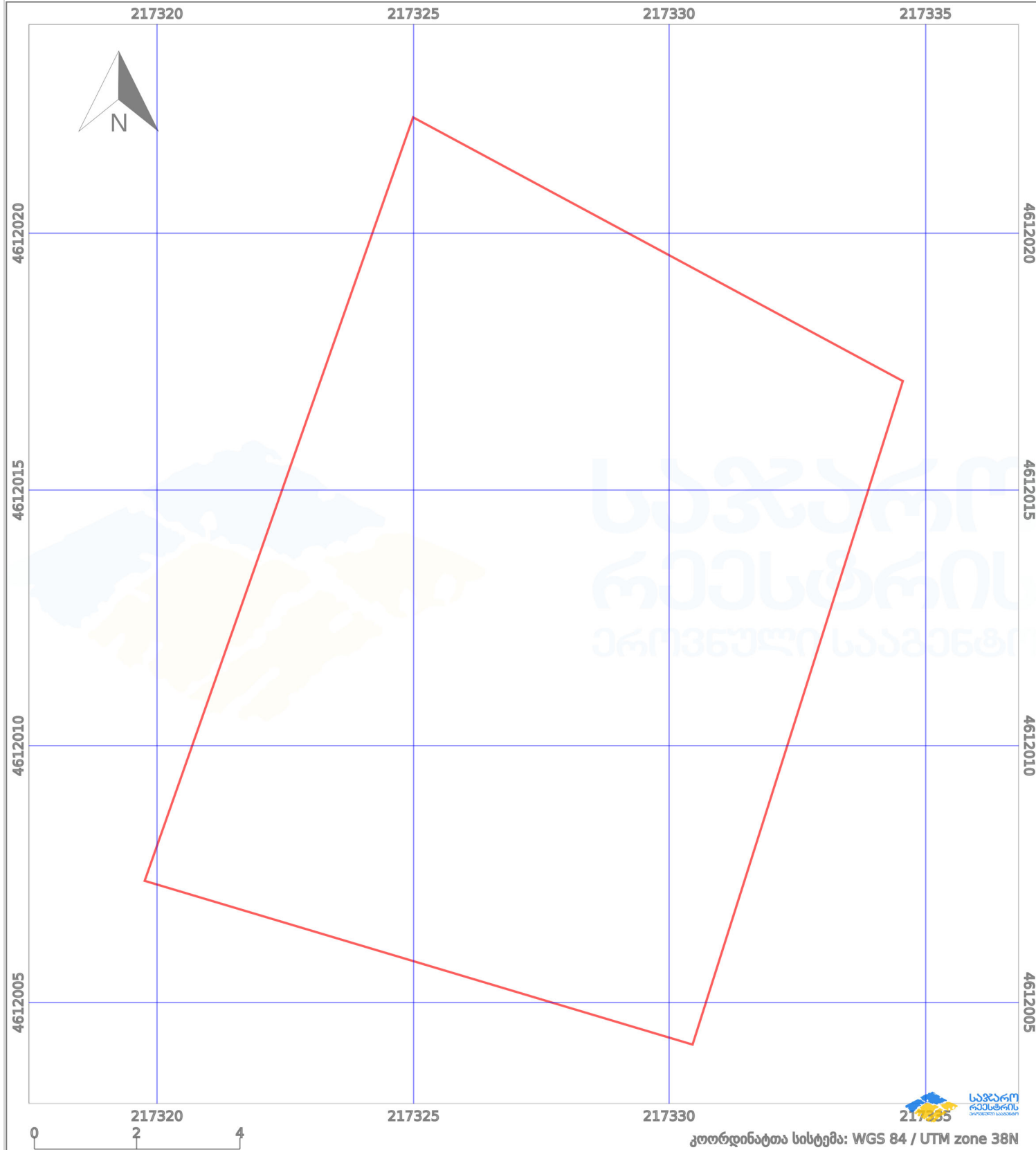
	ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი		ხაზობრივი ნაგებობა		ტყის ფონდი
	მენობა/ნაგებობა		მშენებარე ნაგებობა		ვალდებულება



### საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.32.21.095** ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო-სამეურნეო**  
 განცხადების ნომერი: **882025818738** ფართობი: **160 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**  
 მომზადების თარიღი: **15/08/2025** **160 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**



პირობითი აღნიშვნები:

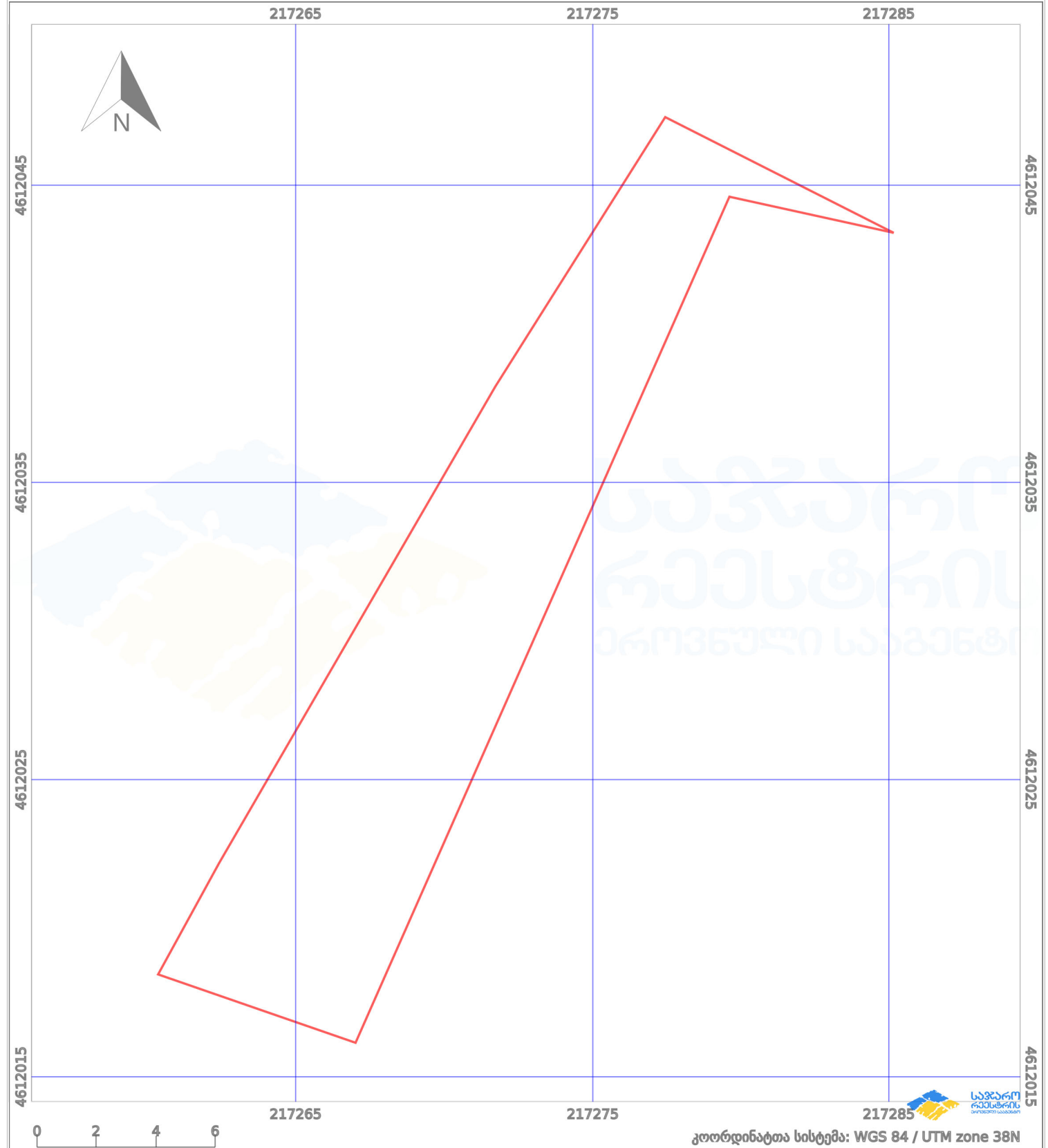
	ნაკვეთის საზღვარი		მშენებარე ნაგებობა		აშენებული ნაგებობა		მიწისქვეშა ნაგებობა
	საზოგადოებრივი ნაგებობა		ტყის ფონდი		ვალდებულება		ქარსაფარი ზოლი



### საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.32.21.673** ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო (საკარმიდამო)**  
 განცხადების ნომერი: **882025520602** ფართობი: **176 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**  
 მომზადების თარიღი: **04/07/2025** **176 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**



პირობითი აღნიშვნები:

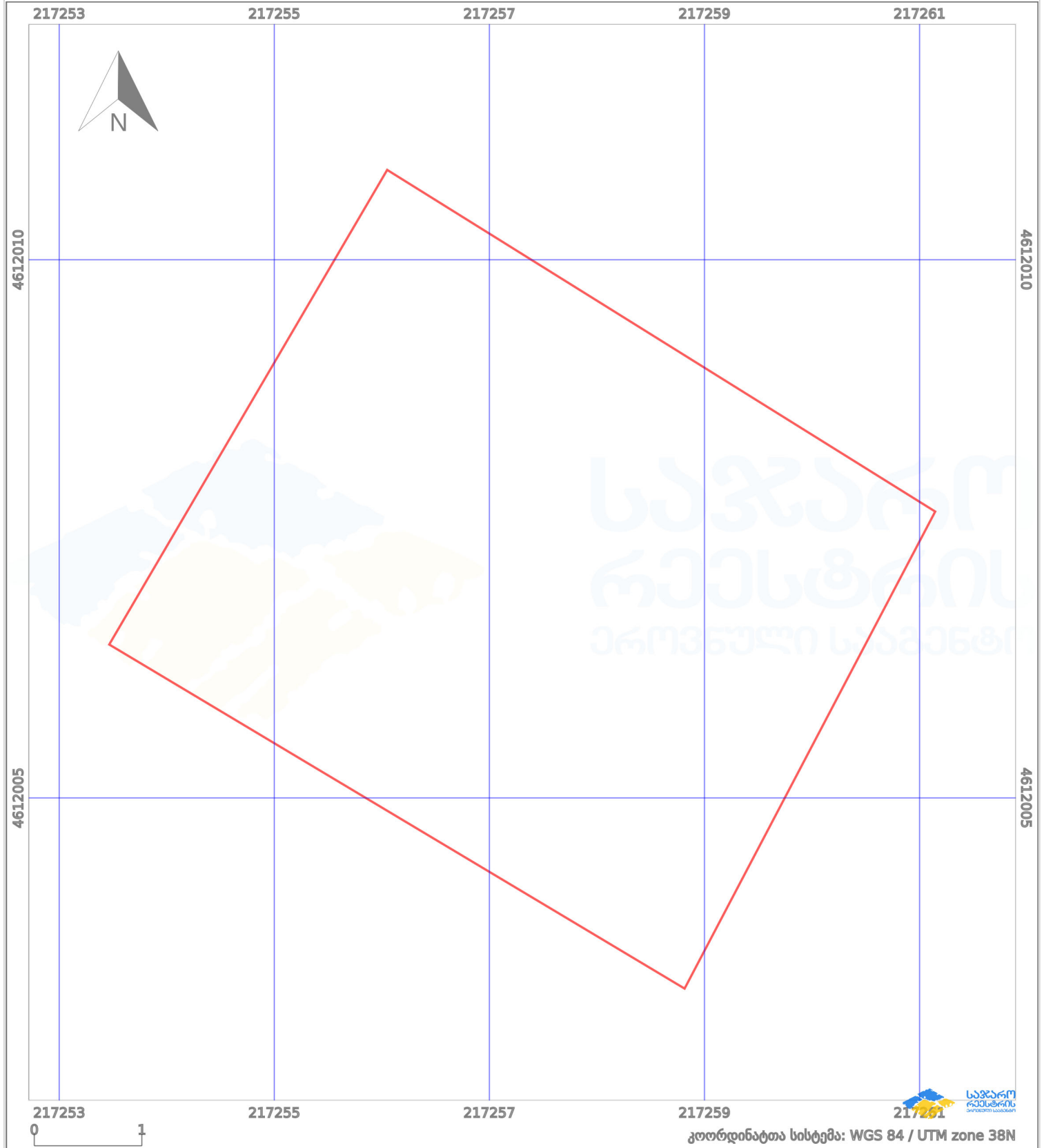
	ნაკვეთის საზღვარი		მშენებარე ნაგებობა		აშენებული ნაგებობა		მიწისქვეშა ნაგებობა
	საზოგადოებრივი ნაგებობა		ტყის ფონდი		ვალდებულება		ქარსაფარი ზოლი



### საკადასტრო გეგმა

საქართველოს რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.32.21.674** ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**  
 განცხადების ნომერი: **882025561591** ფართობი: **31 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**  
 მომზადების თარიღი: **07/07/2025** **31 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**



პირობითი აღნიშვნები:

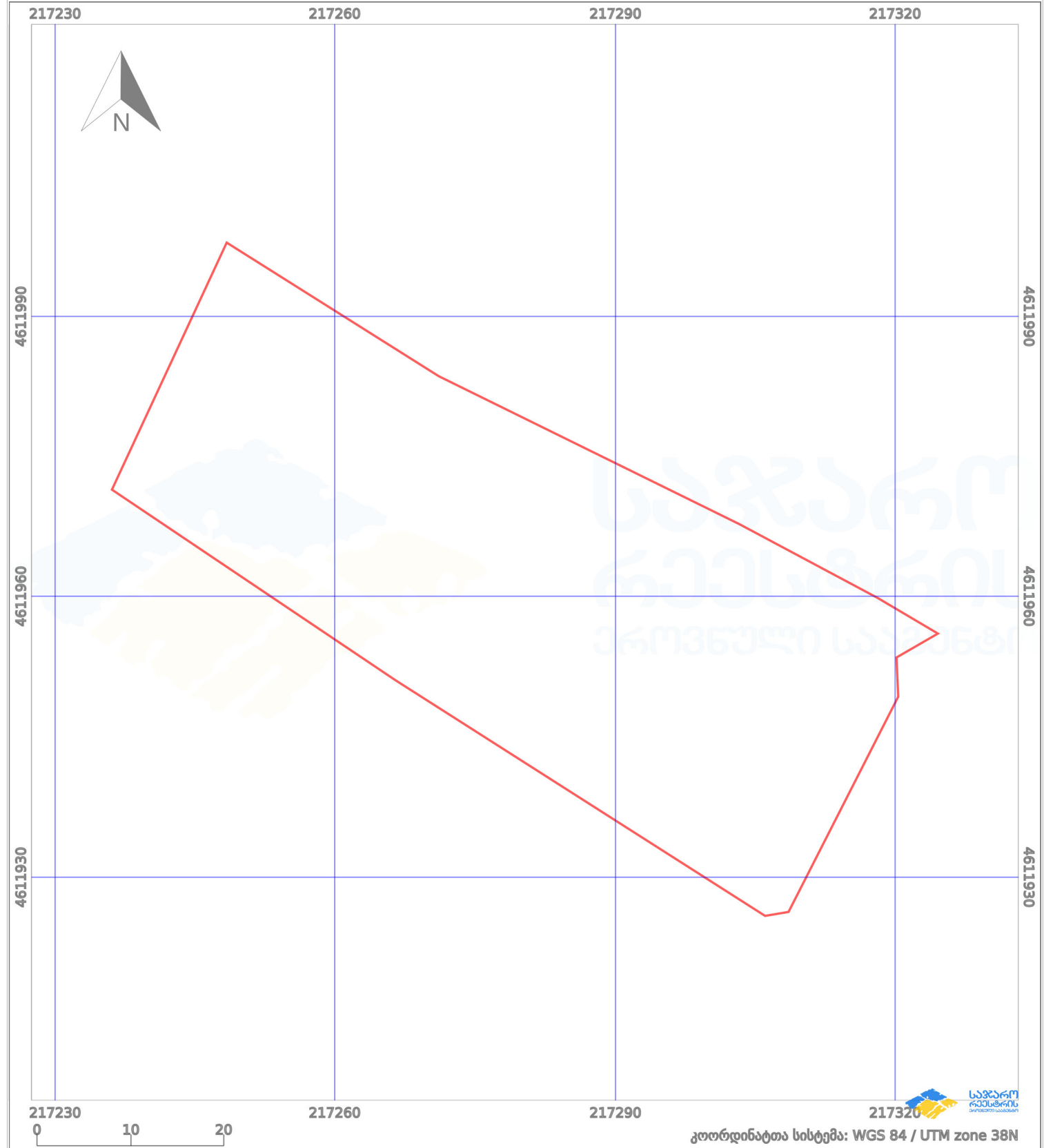
	ნაკვეთის საზღვარი		მშენებარე ნაგებობა		აშენებული ნაგებობა		მინისქვეშა ნაგებობა
	ხაზობრივი ნაგებობა		ტყის ფონდი		ვალდებულება		ქარსაფარი ზოლი



### საკადასტრო გეგმა

საქართველოს რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **05.32.21.705** ნაკვეთის დანიშნულება: **სასოფლო-სამეურნეო**  
 განცხადების ნომერი: **882026046227** ფართობი: **2728 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**  
 მომზადების თარიღი: **23/01/2026** **2726 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)**



პირობითი აღნიშვნები:

	ნაკვეთის საზღვარი		მშენებარე ნაგებობა		აშენებული ნაგებობა		მინისქვეშა ნაგებობა
	ხაზობრივი ნაგებობა		ტყის ფონდი		ვალდებულება		ქარსაფარი ზოლი

ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების,

ს.კ. 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705

სამშენებლოდ განვითარების მიზნით

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება

**გამწვანების პროექტი**

ქალაქი ბათუმი,  
2026 წელი

## გამწვანების პროექტი

### განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემუშავების ეტაპი (განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების II ეტაპი)

გამწვანების პროექტი შედგენილია „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობებისა და გამწვანების პროექტის შეთანხმების პირობების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 31 იანვრის №1 დადგენილების შესაბამისად.

საპროექტო მიწის ნაკვეთები, ს.კ. 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 05.32.21.705, საერთო ფართობით 7623,00 კვ.მ., მდებარეობს ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58-ში.

საპროექტო მიწის ნაკვეთები ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმის მიხედვით მდებარეობს დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2).

განაშენიანების დეტალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე დგინდება გამწვანების შემდეგი კოეფიციენტი -  $k-3 = 0,3$ . გამწვანების ფართობი შეადგენს 1982 კვ.მ-ს. რომელთაგან 555 კვ.მ. წარმოადგენს ხე მცენარეებით გამწვანებულ არეალს, ხოლო 1427 კვ.მ. შეადგენს წყალგამტარ გამწვანებას, მათ შორის გრუნტის ცხაურა მოპირკეთების (გამჭოლი) ზედაპირებს.

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

დასარგავი მწვანე ნარგავების სახეობები შერჩეულია „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გასაშენებელი მწვანე ნარგავების სახეობებისა და გამწვანების პროექტის შეთანხმების პირობების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 31 იანვრის №1 დადგენილების დანართი №1-ის გათვალისწინებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გასაშენებელი პრიორიტეტული ხე-მცენარეების სიიდან.

№	მცენარის დასახელება	რაოდენობა	ფორმა	სიმაღლე	ღეროს გარშემოწერილობა	ხნოვანობა	სასიცოცხლო ფორმა	შენიშვნა
1	კანარის ფინიკი Phoenix canariensis	14	standard	არანაკლებ 1.5 მ +	არანაკლებ 60 სმ +	არანაკლებ 10-12 წელი	პალმა	
2	ტუია სმარაგდა Thuja occidentalis smaragd	37	standard	არანაკლებ 1 მ +	არანაკლებ 3 სმ +	არანაკლებ 3 წელი	მარადმწვანე ბუჩქი	
1	დიდყვავილა აბელია Abelia grandiflora	47	standard	არანაკლებ 0.60 მ +	არანაკლებ 1-3 სმ +	არანაკლებ 3 წელი	მარადმწვანე ბუჩქი	
2	ცვალეზადი საგოვანა Cycas revoluta	4	standard	არანაკლებ 0.60 მ +	არანაკლებ 10-15 სმ +	არანაკლებ 10 წელი	საგივანა	

საპროექტო ტერიტორიაზე გამწვანების პროექტით დასარგავ მცენარეთა ფოტოები



კანარის ფინიკი *Phoenix canariensis*



ტუია სმარაგდა *Thuja occidentalis smaragd*

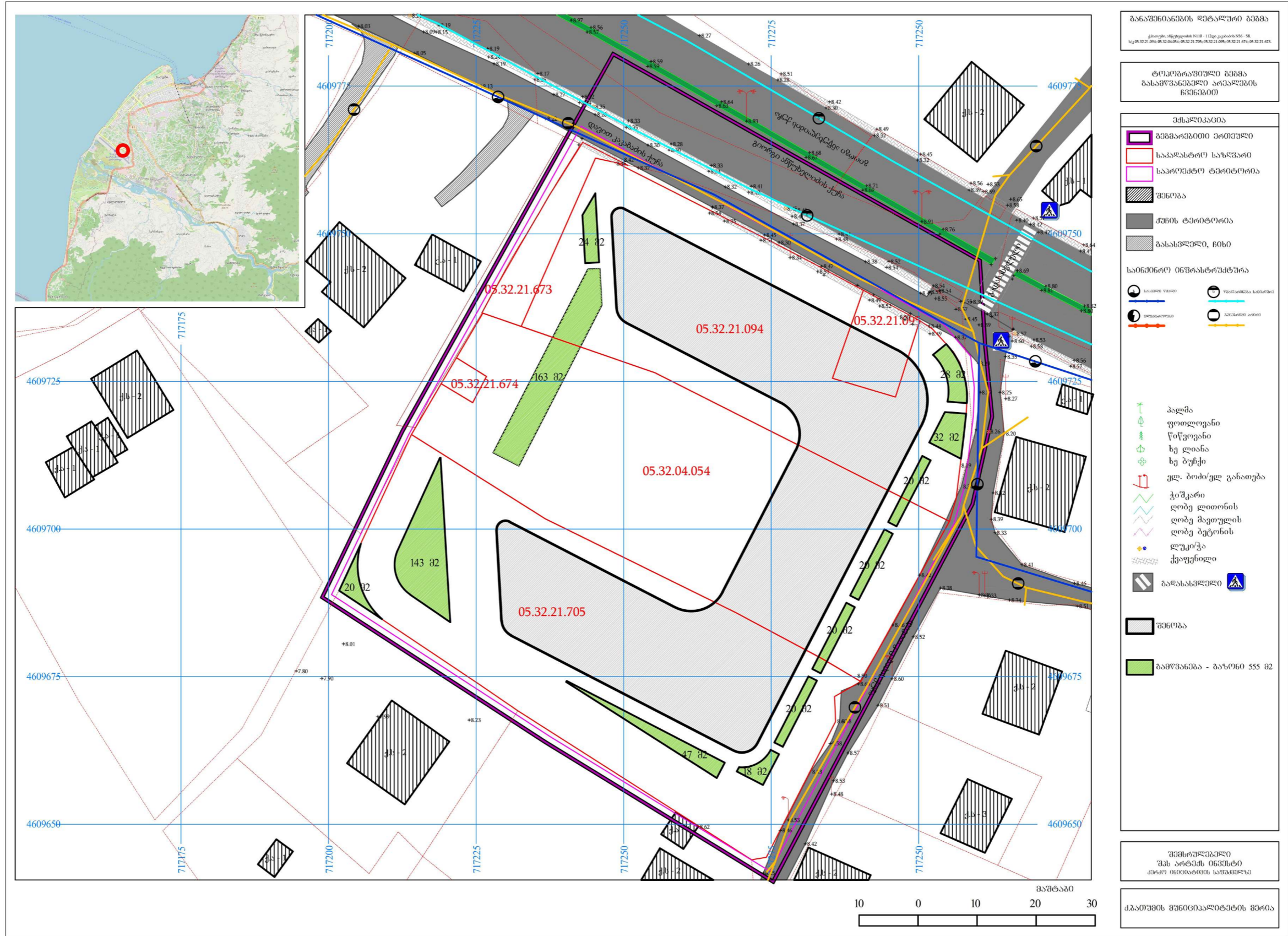


დიდყვავილა აბელია *Abelia grandiflora*



*Cycas revoluta* ცვალეზადი საგოვანა

მწვანე ნარგავების გაშენების არეალი



ბანაშინიანის რაიონული გეგმა  
ქობულეთის რაიონის 5110-1122 კვანძის 206-08  
სკ 05.32.21.094, 05.32.21.095, 05.32.21.096, 05.32.21.097, 05.32.21.098, 05.32.21.099, 05.32.21.100, 05.32.21.101, 05.32.21.102

ტოპოგრაფიული გეგმა  
ბანაშინიანის რაიონის  
გეგმვის

- ქვესტრუქტურა
- გეგმვის საზღვარი
  - საპლანტრო საზღვარი
  - საპროექტო ტერიტორია
  - შენიშვნა
  - ქუჩის ტერიტორია
  - ბასსეკული, ჩიხი

- საინჟინერო ინჟინტრუქტურა
- საინჟინერო ტერიტორია
  - საინჟინერო საზღვარი
  - საინჟინერო ტერიტორია
  - საინჟინერო საზღვარი

- პედაგოგიური ფოტოლოგია  
წიწვოვანი ხე ღიანა  
ხე ბუჩქი  
ელ. პოტი/ვულ განათება  
ჭიშკარი  
ღობე ღიანის  
ღობე მავთულის  
ღობე ბეტონის  
ლუკოჭა  
ქუჩის ნიშანი  
ბასსეკული

- შენიშვნა
- ბანაშინიანის - ბაზონი 555 მ2

შენიშვნა  
შპს არტემის ინჟინერი  
ქობულეთის რაიონის საინჟინერო

ქობულეთის რაიონის მუნიციპალიტეტის მერიის

მცენარეთა განთავსების გეგმა  
 მისამართი: გიორგი ანუშელაძის ქუჩა N110, N112-ში, დავით კაკაბაძის  
 ქუჩა N56, N58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთები  
 საკადასტრო კოდები:  
 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674,  
 05.32.21.705



A კანარის ფინიკი - *Phoenix canariensis*  
 რაოდენობა: 14



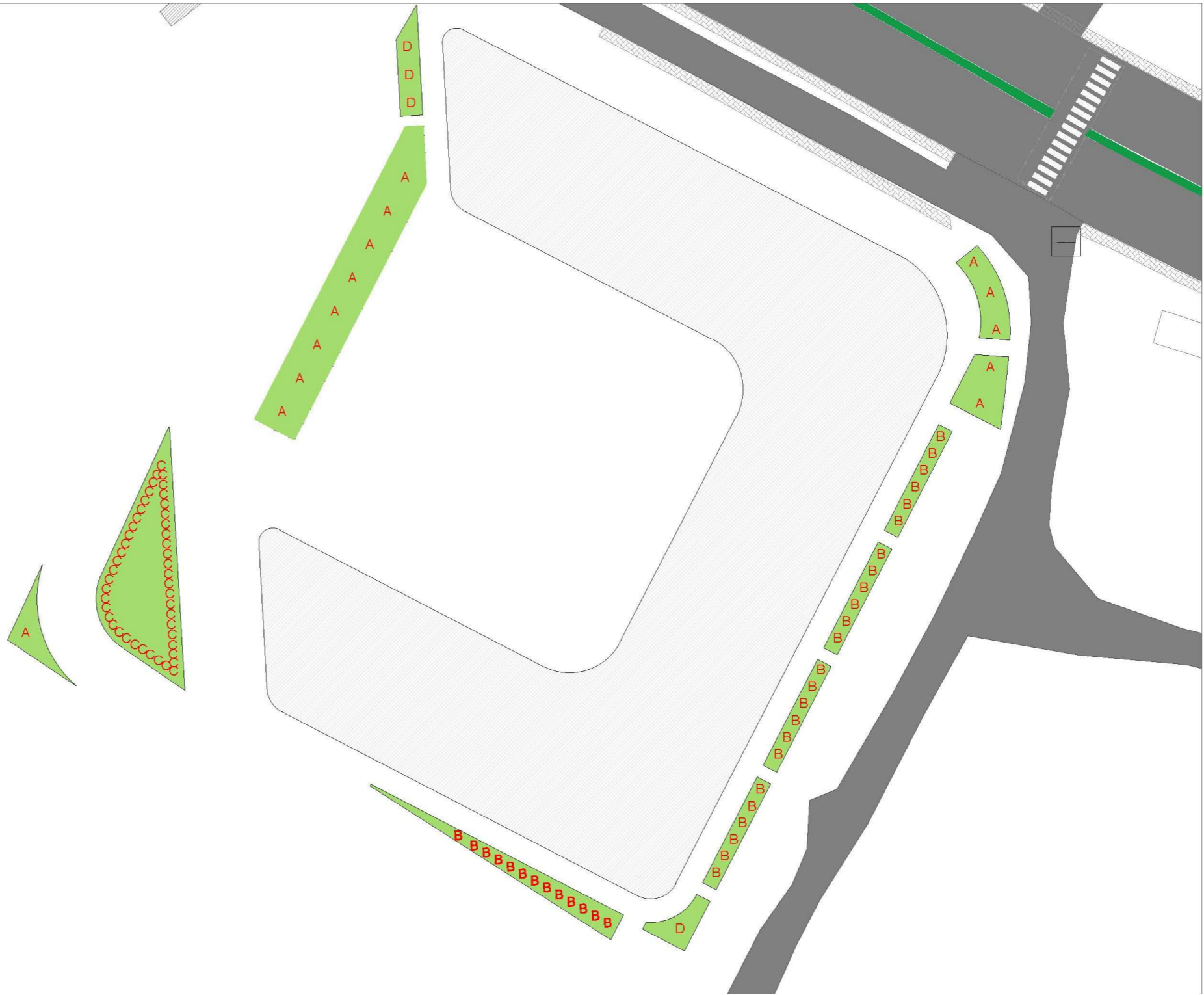
B ტუი სმარაგდი *Thuja occidentalis smaragd*  
 რაოდენობა: 37



C დიდფიჭვილი აბელი *Abies grandiflora*  
 რაოდენობა: 47



D ცველუნბალო საფიჭანა *Cycas revoluta*  
 რაოდენობა: 4

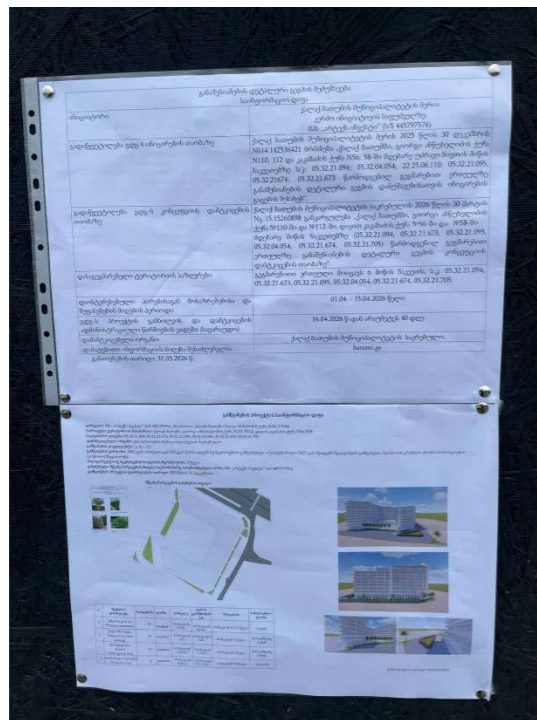


გამწვანების პროექტის გამოსახულება  
ფოტომონტაჟი





გამწვანების პროექტის საინფორმაციო დაფის ამსახველი ფოტოსურათები



გამწვანების პროექტის დასრულების თარიღი: 2031 წლის 31 დეკემბერი.

გამწვანებული მწვანე ნარგავების მოვლა-პატრონობაზე პასუხისმგებელი პირი: შპს „არტექს ინვესტი“ (ს/ნ 445797576), მისამართი: ქალაქი ბათუმი, შალვა ინსასარიძის ქუჩა №24, ბ.№64.

ახლადარგული ხე მცენარეების მოვლის ხანგრძლივობა: 3 წელი.

მწვანე ნარგავების აღწერისა და მათი ხარისხობრივი შეფასების საექსპერტო დასკვნა თან ერთვის.

ბიოლოგიის დოქტორი:  გია ბოლქვაძე

ბიოლოგიის დოქტორი:  თემურ ვასაძე

ქ. ბათუმი

14 ნოემბერი 2025 წ

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

მწვანე ნარგავების აღწერა, დენდროლოგია საექსპერტო დასკვნა

გია ბოლქვაძე პირადი № 61007004581

მისამართი: ქალაქი ბათუმი, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, N 110 ს/კ: N 05.32.21.094 ფართობით 2025 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი სასოფლო სამეურნეო.

ქალაქი ბათუმი, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, N 110 ს/კ: N 05.32.21.673 ფართობით 176 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი სასოფლო სამეურნეო.

ქალაქი ბათუმი, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, N 112 ს/კ: N 05.32.21.095 ფართობით 160 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი არასასოფლო სამეურნეო.

ქალაქი ბათუმი, ქუჩა კაკაბაძე, N 56 ს/კ: N 05.32.04.054 ფართობით 2003 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი სასოფლო სამეურნეო.

ქალაქი ბათუმი, ქუჩა კაკაბაძე, 56N 110 ს/კ: N 05.32.21.674 ფართობით 31 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი სასოფლო სამეურნეო.

ქალაქი ბათუმი, დავით კაკაბაძის ქუჩა, N 58 ს/კ: N 22.25.06.110 ფართობით 2728 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი სასოფლო სამეურნეო.

მესაკუთრეები: შპს "არტექს ინვესტი" ID ნომერი:445797576, შპს "არტექს ჯგუფი" ID ნომერი:445735394, შპს „ნიუ ტექნიკ ჯგუფი" ID ნომერი:445591057



დამკვეთის მიერ მოწოდებული; საკადასტრო კოდი N: 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 22.25.06.110 და ტოპოგრაფიული რუკა.

ლიტრატურა:

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

დასკვნის მომზადებისას გამოყენებული დამატებითი მეთოდები და საშუალებები

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

დასკვნის მომზადებისას, სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს“ მიერ გაცემული ამონაწერი უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით N 892025160267, 892025160250, 892025160316, 892025181688, 892025160259, 892025181753 მოწოდებული დოკუმენტაციის შინაარსობრივად ნაწილის გაცნობის შემდეგ, ადგილზე მოვახდინეთ ნაკვეთის დათვალიერება, რა დროსაც უშუალოდ ვიმყოფებოდი მისამართზე ქალაქი ბათუმი, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, N 110 ს/კ: N 05.32.21.094 ფართობით 2025 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი სასოფლო სამეურნეო, ქალაქი ბათუმი, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, N 110 ს/კ: N 05.32.21.673 ფართობით 176 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი სასოფლო სამეურნეო, ქალაქი ბათუმი, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, N 112 ს/კ: N 05.32.21.095 ფართობით 160 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი არასასოფლო სამეურნეო, ქალაქი ბათუმი, ქუჩა კაკაბაძე, N 56 ს/კ: N 05.32.04.054 ფართობით 2003 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი სასოფლო სამეურნეო, ქალაქი ბათუმი, ქუჩა კაკაბაძე, 56N 110 ს/კ: N 05.32.21.674 ფართობით 31 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი სასოფლო სამეურნეო, ქალაქი ბათუმი, დავით კაკაბაძის ქუჩა, N 58 ს/კ: N 22.25.06.110 ფართობით 2728 კვ.მ. ნაკვეთის ტიპი სასოფლო სამეურნეო.

დასკვნის მომზადებისას მოხდა საკვლევ ობიექტზე მცენარეების აღწერა, დიამეტრის გაზომვა, ნომრის მინიჭება, დასურათება. საკვლევი ფართობი ვაკეა შენობა ნაგებობებით, შედობილია, ნაკვეთებზე იზრდება ამორტიზირებული ციტრუსები, ასევე სვაასხვა ხეხილი და მცირედ დეკორატიული მცენარეები.

საპროექტო ტერიტორიაზე საქართველოს „წითელი ნუსხისა“ და „წითელი წიგნის“ შე-სახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე, დამტკიცებული და თანდართული საქართველოს „წითელი ნუსხის“ სახეობა (საქართველოს მთავრობის დადგენილება „საქართველოს „წითელი ნუსხის“ დამტკიცების შესახებ“ 20/02/2014). ფართობზე არ იზრდება წითელი ნუსხის მცენარე.

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

ცხრილი 1

№	სახეობა	მცენარის დასახელება ქართულად	დიამეტრი ფსვის ყელიდან 10სმ სმ	ოჯახი	სასიცოცხლო ფორმა	მცენარის ზოგადი მდგომარეობა	შენიშვნა
1	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	10	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
2	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	26	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
3	Diospyros lotus	კავკასიური ხურმა	5	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	ჯირკვზე ამონაყარი
4	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	8	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
5	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	11	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
6	Eryobotria japonica	მუშმულა	12	Rosaceae	ხე მარადმწვანე	სალი	
7	Corylus avellana	თხილი	3	Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
8	Corylus avellana	თხილი	3	Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
9	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	8	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
10	Prunus laurocerasus	წყავი	14	Rosaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	ჯირკვზე ამონაყარი
11	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	5	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
12	Eryobotria japonica	მუშმულა	16	Rosaceae	ხე მარადმწვანე	სალი	
13	Prunus laurocerasus	წყავი	8	Rosaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
14	Eryobotria japonica	მუშმულა	11	Rosaceae	ხე მარადმწვანე	სალი	
15	Prunus laurocerasus	წყავი	14	Rosaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
16	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	9	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
17	Prunus laurocerasus	წყავი	26	Rosaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	ბეტონის ლობესთან ახლოს
18	Prunus laurocerasus	წყავი	30	Rosaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	ბეტონის ლობესთან ახლოს
19	Ficus carica	ლევვი	17	Moraceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	ბეტონის ლობესთან ახლოს
20	Ficus carica	ლევვი	14	Moraceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
21	Juglans mandchurica	კაკალი მანჯურიის	3	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	ჯირკვზე ამონაყარი
22	Prunus laurocerasus	წყავი	6	Rosaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	ჯირკვზე ამონაყარი
23	Citrus unshiu	მანდარინი	19	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
24	Citrus unshiu	მანდარინი	14	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
25	Prunus divaricata	ტყემალი	13	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
26	Prunus divaricata	ტყემალი	7	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	ორღერიანი
27	Prunus divaricata	ტყემალი	4	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
28	Prunus divaricata	ტყემალი	22	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
29	Prunus divaricata	ტყემალი	13	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
30	Citrus unshiu	მანდარინი	10	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
31	Citrus unshiu	მანდარინი	11	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
32	Citrus unshiu	მანდარინი	12	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
33	Citrus unshiu	მანდარინი	14	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
34	Citrus unshiu	მანდარინი	15	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
35	Citrus unshiu	მანდარინი	8	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	

36	Citrus sinensis	ფორთოხალი	19	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
37	Citrus unshiu	მანდარინი	12	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
38	Citrus unshiu	მანდარინი	14	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
39	Citrus unshiu	მანდარინი	8	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
40	Cordyline australis	დრაცენა	14	Asparagaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
41	Cordyline australis	დრაცენა	47	Asparagaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
42	Cordyline australis	დრაცენა	7	Asparagaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
43	Cordyline australis	დრაცენა	95	Asparagaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
44	Eryobotria japonica	მუშმულა	18	Rosaceae	ხე მარადმწვანე	სალი	
45	Citrus unshiu	მანდარინი	8	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
46	Prunus divaricata	ტყემალი	6	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
47	Citrus sinensis	ფორთოხალი	18	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
48	Ficus carica	ლევვი	12	Moraceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
49	Ficus carica	ლევვი	9	Moraceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
50	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	10	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
51	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	54	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
52	Citrus unshiu	მანდარინი	10	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
53	Citrus unshiu	მანდარინი	16	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
54	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	5	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
55	Cordyline australis	დრაცენა	16	Asparagaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
56	Citrus sinensis	ფორთოხალი	18	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
57	Citrus unshiu	მანდარინი	14	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
58	Citrus limon	ლიმონი	7	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
59	Citrus unshiu	მანდარინი	14	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
60	Citrus unshiu	მანდარინი	12	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
61	Citrus unshiu	მანდარინი	17	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
62	Citrus unshiu	მანდარინი	14	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
63	Eryobotria japonica	მუშმულა	17	Rosaceae	ხე მარადმწვანე	სალი	
64	Citrus unshiu	მანდარინი	6	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
65	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	9	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
66	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	5	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
67	Citrus unshiu	მანდარინი	12	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
68	Citrus unshiu	მანდარინი	13	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	ხმოზადი	
69	Juglans mandchurica	კაკალი მანჯურიის	18	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
70	Citrus unshiu	მანდარინი	16	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
71	Ficus carica	ლევვი	16	Moraceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
72	Shepherdia canadensis	შეფერდია	12	Elaeagnaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
73	Prunus divaricata	ტყემალი	21	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
74	Prunus laurocerasus	წყავი	27	Rosaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
75	Prunus laurocerasus	წყავი	7	Rosaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
76	Citrus unshiu	მანდარინი	18	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
77	Prunus laurocerasus	წყავი	21	Rosaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
78	Prunus laurocerasus	წყავი	31	Rosaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
79	Citrus unshiu	მანდარინი	15	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
80	Corylus avellana	თხილი	3	Betulaceae	ბუჩქი	სალი	

					ფოთოლმცვენი		
81	Corylus avellana	თხილი	2	Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
82	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	8	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
83	Citrus limon	ლიმონი	12	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
84	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	11	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
85	Actinidia chinensis	კივი	11	Actinidiaceae	ლიანა ფოთოლმცვენი	სალი	
86	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	17	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
87	Prunus laurocerasus	წყავი	11	Rosaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
88	Cornus mas	შინდი	9	Cornaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
89	Rhododendron indicum	აზალია	3	Ericaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
90	Cordyline australis	დრაცენა	11	Asparagaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
91	Prunus laurocerasus	წყავი	9	Rosaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	მრავალღერძანი
92	Cornus mas	შინდი	14	Cornaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
93	Daphne odora	მაჯალვერი	3	Thymelaeaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
94	Vitis labrusca	ვაზი იზაბელა	5	Vitaceae	ლიანა ფოთოლმცვენი	სალი	
95	Juglans mandchurica	კაკალი მანჯურიის	48	Juglandaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	შენობასთან ახლოს
96	Ficus carica	ლევვი	31	Moraceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	შენობასთან ახლოს
97	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	11	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	
98	Cordyline australis	დრაცენა	58	Asparagaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	ფაუტინი	
99	Trachycarpus fortunei	მარაოსეზბი პალმა	15	Arecaceae	პალმა	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
100	Prunus divaricata	ტყემალი	11	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	ბეტონის ლობესთან ახლოს
101	Dyospiros kaki	აღმოსავლური ხურმა	12	Ebenaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	ბეტონის ლობესთან ახლოს
102	Prunus divaricata	ტყემალი	17	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	ბეტონის ლობესთან ახლოს
103	Citrus limon	ლიმონი	7	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	შესაძლებელია გადარგვა
104	Vitis labrusca	ვაზი იზაბელა	8	Vitaceae	ლიანა ფოთოლმცვენი	სალი	
105	Eryobotria japonica	მუმბულა	6	Rosaceae	ხე მარადმწვანე	სალი	შენობის საძირკველში ამოსული
106	Citrus unshiu	მანდარინი	16	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
107	Citrus unshiu	მანდარინი	15	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
108	Citrus unshiu	მანდარინი	12	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
109	Citrus unshiu	მანდარინი	14	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	ეხვევა სურო
110	Citrus unshiu	მანდარინი	11	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
111	Citrus unshiu	მანდარინი	15	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
112	Citrus unshiu	მანდარინი	14	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	

113	Citrus sinensis	ფორთოხალი	14	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
114	Citrus unshiu	მანდარინი	19	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
115	Corylus avellana	თხილი	3	Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
116	Corylus avellana	თხილი	3	Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
117	Corylus avellana	თხილი	3	Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
118	Corylus avellana	თხილი	2	Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
119	Corylus avellana	თხილი	3	Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
120	Corylus avellana	თხილი	3	Betulaceae	ბუჩქი ფოთოლმცვენი	სალი	
121	Citrus unshiu	მანდარინი	14	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
122	Citrus unshiu	მანდარინი	13	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
123	Citrus unshiu	მანდარინი	10	Rutaceae	ბუჩქი მარადმწვანე	სალი	
124	Prunus divaricata	ტყემალი	25	Rosaceae	ხე ფოთოლმცვენი	სალი	

**ტერიტორიაზე იზრდება 14 ოჯახის 15 გვარის 124 მცენარე**  
**ბუჩქი მარადმწვანე 64 მცენარე;**  
**ბუჩქი ფოთოლმცვენი 19 მცენარე;**  
**ლიანა ფოთოლმცვენი 3 მცენარე;**  
**პალმა 1 მცენარე;**  
**ხე მარადმწვანე 6 მცენარე;**  
**ხე ფოთოლმცვენი 31 მცენარე;**

**მცენარეებისა გადარგვის მეთოდოლოგია საჭიროების შემთხვევაში:**

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

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

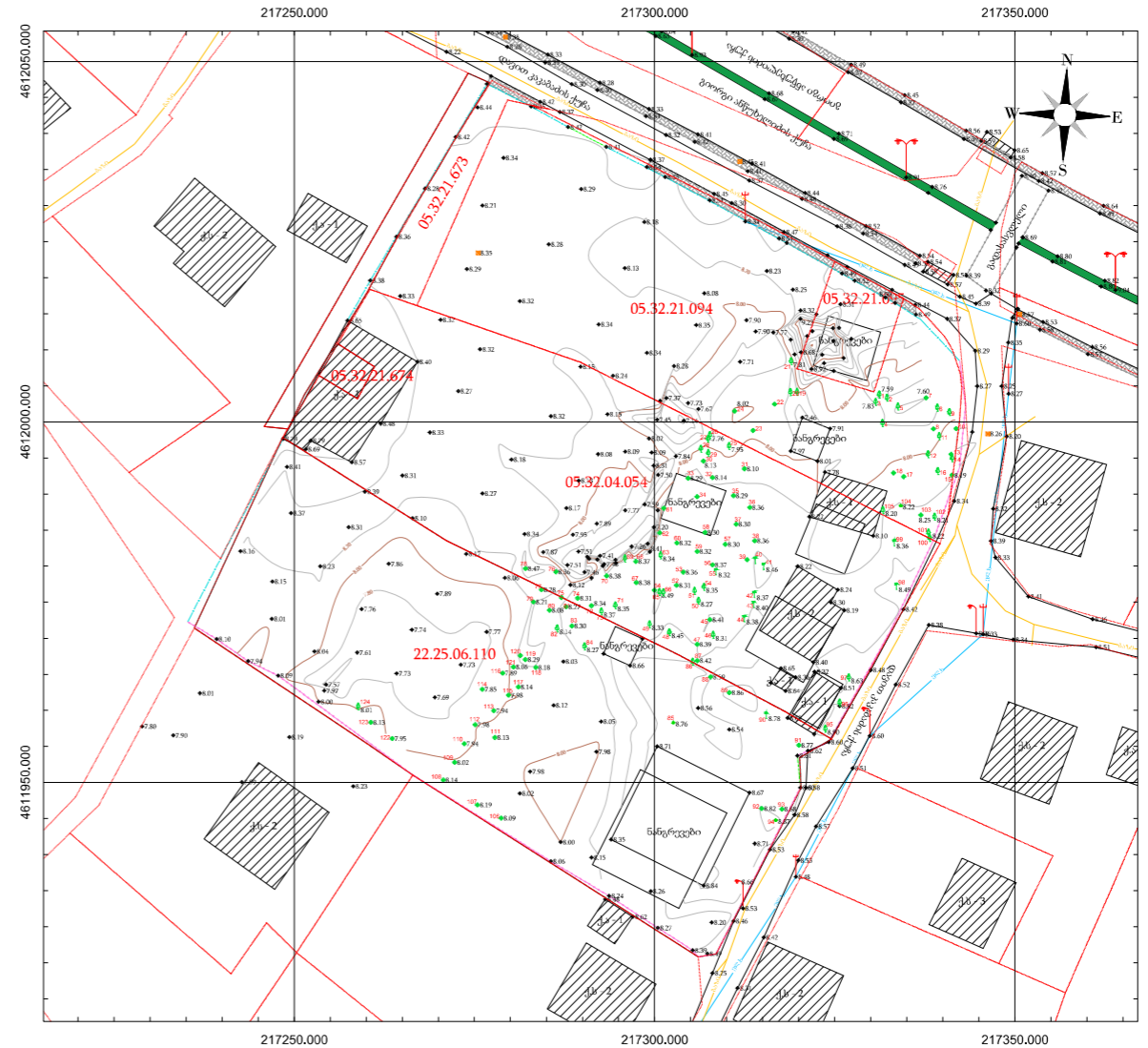
ხის გადარგვის მეორე წელს, ადრე გაზაფხულზე, (ვეგეტაციის დაწყებამდე) სარწყავ ჯამებში უნდა მოხდეს სერტიფიცირებული მინერალური და ბიოლოგიური სასუქების შეტანა და მორწყვა. სასუქების შეტანა უნდა განხორციელდეს მცენარის დარგვიდან მესამე წელს. (შესატანი სასუქების რაოდენობა განისაზღვრება ინდივიდუალურად) დარგვიდან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

ბიოლოგიის დოქტორი  
დენდროლოგი:

**Gia Bolkvadze**  
61007004581

Digitally signed by  
Gia Bolkvadze  
Date: 2025.11.14  
15:49:34

გია ბოლქვაძე  
14.11.2025



<b>ტოპოგრაფიული გეგმა</b>	
ფორმატი: A3	მასშტაბი: 1:500
ე ქ ს კ ლ ი კ ა ც ი ა	
<p>აზიშის მეთოდი: RTK , აპარატურა: GPS Stac SDi (GeoCors) კოორდინატთა სისტემა: WGS 1984. პროექცია: UTM Zone 38N</p> <p>ბაიომი, გეორეკონსტრუქციის ქუჩა, N110, N110, N112 / დავით კავთაძის ქუჩა, N56, N56, N58</p> <p>ს.კ. : 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054 05.32.21.674, 22.25.06.110</p>	
<b>პირობითი აღნიშვნები</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li> ულ. ბოძი</li> <li> საგზაო ნიშანი</li> <li> მავალი ძაბვის ბოძი</li> <li> სამუდამო/უცხო ქა</li> <li> ღობე ფლონის</li> <li> ღობე მსოფლის</li> <li> ღობე ბერძინის</li> <li> გზა გურჯისტის</li> <li> გზა ასფალტოტროტულის</li> <li> ბილიტი/ქვიფრის ტროტუარი</li> <li> გაზი</li> <li> წყალგამტარი მთლი</li> <li> საკომუნიკაციო ნადებობა</li> <li> გასაგებებული ფერფლი/აგურის ქვის</li> <li> საკანალიზაციო ქსელი</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> ულ. გადამკეში ხაზი</li> <li> სასმელი წყალი</li> <li> ნარეფი</li> <li> ხერხური</li> <li> რეგისტრირებული ნაკვეთი</li> <li> შენობა</li> <li> სივლი</li> <li> წყალარების ქა</li> <li> გაზონი/გამწვანება</li> <li> პალმა</li> <li> ფოთლოვანი</li> <li> წიწვოვანი</li> <li> ბუჩქი</li> <li> ღია</li> </ul>
დამკვეთი:	
<p>მინისტრის სახლობის ნაგებობის შესახებ ინფორმაცია დატანილია საჯარო რეგისტრის რეგისტრირებული მონაცემებით. მის სისწილესთან დაკავშირებული პასუხისმგებელი არ არის.</p>	
აზომს / დაზაზა:	გოგიტა შანიძე
	<p>იმ "გეომეპინგი" I/E "GEOMAPPING"</p> <p>მისამართი: ბათუმი, ხაბულის ქუჩა, 17 Address: Batumi, Khabulis St. 17</p> <p>ტელ: 993 53 10 10 ელ-ფოსტა: geomapping@gmail.com</p>
თარიღი:	12.11.2025















































































































**შპს „არტექს ინვესტი“**

ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში,  
დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების,  
ს.კ. 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 22.25.06.110,  
სამშენებლოდ განვითარების მიზნით  
განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება

**ეკოლოგიური შეფასება**

**სარჩევი**

1	შესავალი.....	3
2	პროექტის აღწერა .....	3
3	ინფორმაცია საქმიანობის განხორციელების ადგილის გარემოს ფონური მდგომარეობის შესახებ .....	7
3.1	კლიმატური პირობები .....	7
3.2	კლიმატის ცვლილების სცენარი.....	9
3.3	საინჟინრო გეოლოგიური პირობები.....	11
3.4	ტერიტორიის სეისმური პირობები.....	11
3.5	დაცული ტერიტორიები .....	12
4	გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე ზემოქმედების ფაქტორები და მასშტაბი.....	13
4.1	მოსალოდნელი ზემოქმედების მოკლე აღწერა.....	13
4.2	ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების ემისიები და ხმაურის გავრცელება.....	14
4.3	ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედება .....	16
4.4	ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე ზემოქმედება .....	17
4.5	დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა .....	18
4.6	დაცულ ტერიტორიებზე ზემოქმედება.....	18
4.7	ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედება .....	18
4.8	კუმულაციური ზემოქმედება .....	19
5	მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შერბილების/აღმოფხვრის ღონისძიებები.....	20
6	დასკვნები.....	23

ბათუმი, 2026 წ.

# 1 შესავალი

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია მუშავდება ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში, დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების, ს.კ. 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 22.25.06.110, სამშენებლოდ განვითარების მიზნით.

დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს გეგმარებითი ერთეული, რომელიც მოიცავს 6 მიწის ნაკვეთს, საერთო ფართობით 7623,00 კვ.მ. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ტექსონომიური დონე იერარქიულად წარმოადგენს ქვედა დონეს და მიეკუთვნება ქალაქთმშენებლობის გეგმებს. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული დავალების შესაბამისად მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა გეგმარებით ერთეულზე, რომლის ფართობი შეადგენს 9100 კვ.მ-ს. განაშენიანების დეტალური გეგმის შედგენის პირველ ეტაპზე შემუშავდა გდგ-ს კონცეფცია.

დაგეგმვის მოსაზრებები შემუშავდა გეგმარებითი ერთეულის ფიზიკური გარემოს, მათ შორის სივრცითი, ინფრასტრუქტურის, სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობის კვლევის, ასევე უფლებრივი გარემოს შესწავლისა და დაინტერესებულ პირთა მოსაზრებების განხილვის შედეგად. გეგმარებით ერთეულში მოქცეული საპროექტო მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია ქალაქმშენებლობის პარამეტრების ცვლილება, მათ შორის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ-2-ის სიდიდის ცვლილება/გაზრდა დადგენილი 1,2-დან 3,5-მდე, ასევე მაქსიმალური სიმაღლეების და სხვა პირობების განსაზღვრა. აღნიშნული წარმოადგენს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 41-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილია ამ მაჩვენებლების გადამეტების საფუძველი - გდგ, შესაბამისად საჭიროებს დაგეგმვას და კერძო ინიციატივის საფუძველზე, ქალაქ ბათუმის მერის მიერ 2025 წლის 30 დეკემბერს გამოცემულ იქნა №14.142536421 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, 112 და კაკაბაძის ქუჩა N56, 58-ში მდებარე უძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთებზე ს/კ: 05.32.21.094; 05.32.04.054; 22.25.06.110; 05.32.21.095; 05.32.21.674; 05.32.21.673 წარმოადგენს გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიცირების გაცემის შესახებ“.

# 2 პროექტის აღწერა

გეგმარებითი ერთეული, ფართობით 9100 კვ.მ., მდებარეობს ქალაქის ცენტრალური-ისტორიული ნაწილის სამხრეთ-დასავლეთით. მას ესაზღვრება გიორგი ანწუხელიძის და დავით კაკაბაძის ქუჩები, მოიცავს 6 მიწის ნაკვეთს. საპროექტო მიწის ნაკვეთების (ს.კ. 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 22.25.06.110) საერთო ფართობი შეადგენს 7623,00 კვ.მ.-ს. გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთები მოშენებულია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით, გეგმარებითი ერთეული და მიმდებარე ტერიტორიები უზრუნველყოფილია სათანადო ინფრასტრუქტურით.

გეგმარებითი ერთეულის უშუალო სიახლოვეს არსებული მიწის ნაკვეთებიც მოშენებულია საცხოვრებელი სახლებით, მიმდებარე ტერიტორიებზე განთავსებულია და შენდება მრავალსართულიანი შენობები, მიმდინარეობს კაპიტალური ფონდის განახლება,

საგზაო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაცია/რეკონსტრუქცია განხორციელდა უახლოეს წარსულში. გეგმარებითი ერთეულის მომიჯნავე ქუჩები ეყრდნობა საქალაქო მნიშვნელობის ქსელს. იგი ინტეგრირებულია ქალაქის ურბანულ ქსოვილში.

ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთები მდებარეობენ დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-2), სადაც მოქმედებს განაშენიანების შემდეგი პარამეტრები:

განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,5*	1,2*	0,3*	15*

\* გამონაკლისი რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით

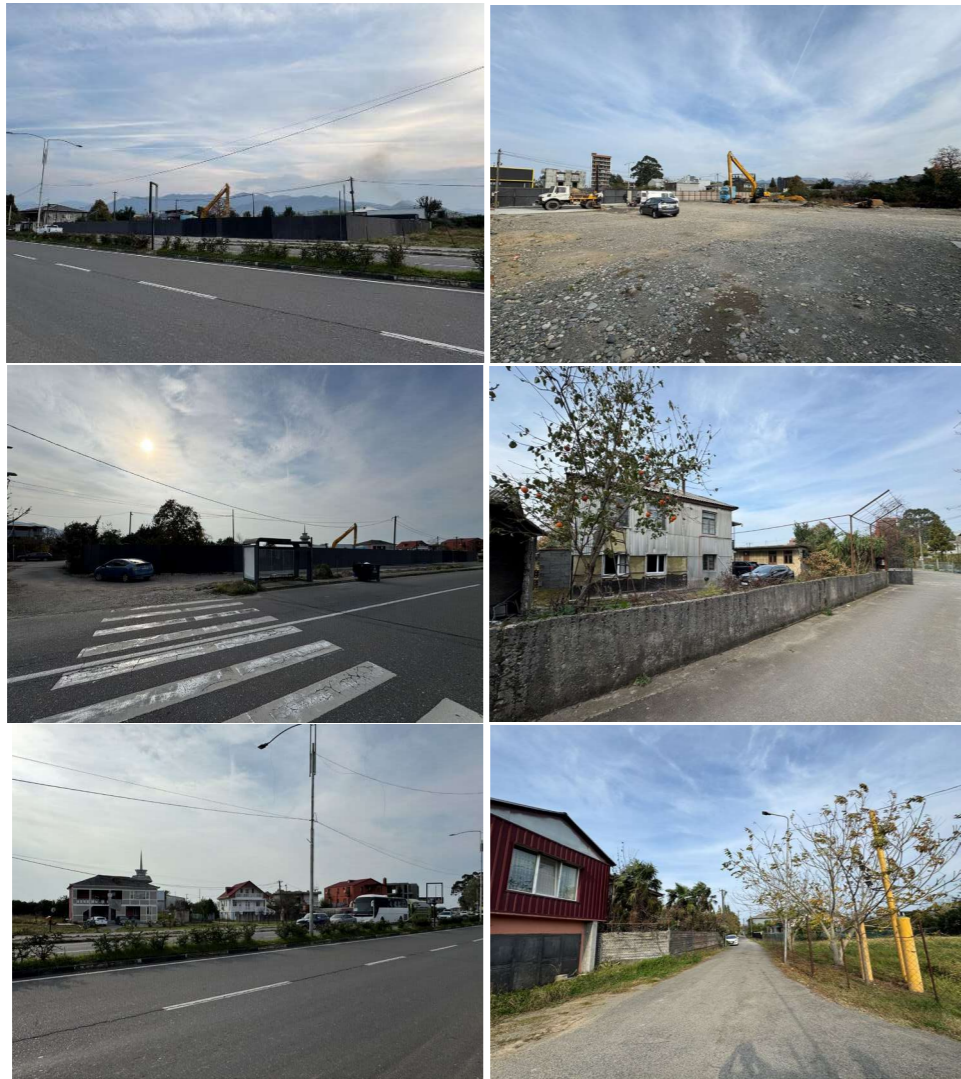
# გეგმარებითი ერთეულის ორთოფოტოფიქსაცია



საპროექტო მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა აეროგადაღებითა და საკადასტრო ნაკვეთების ჩვენებით



საპროექტო ტერიტორიის ფოტოსურათები

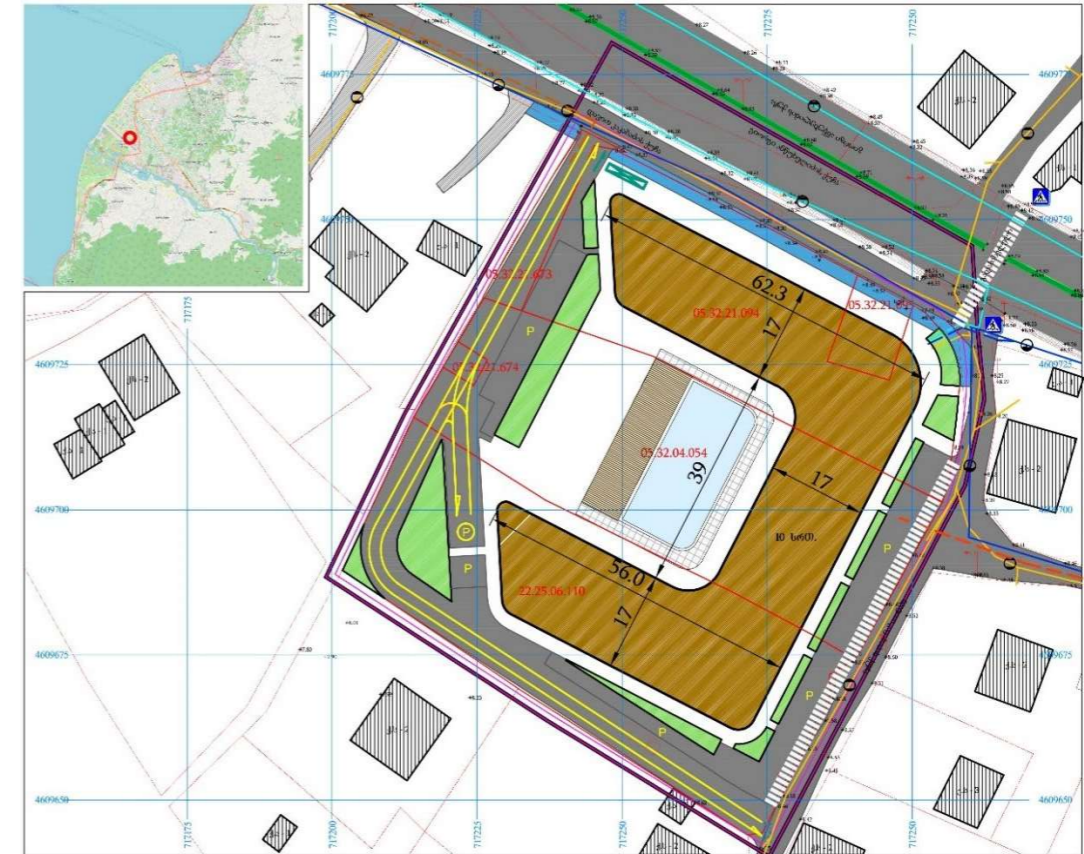


საპროექტო მიწის ნაკვეთები, ს.კ. 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 22.25.06.110, წარმოადგენენ სამშენებლო მიწის ნაკვეთებს. პროექტით დაგეგმილია მრავალსართულიანი შენობის განთავსება (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სახით), დაგეგმილია ავტოსადგომების, გამწვანების და სათანადო ინფრასტრუქტურის მოწყობა.

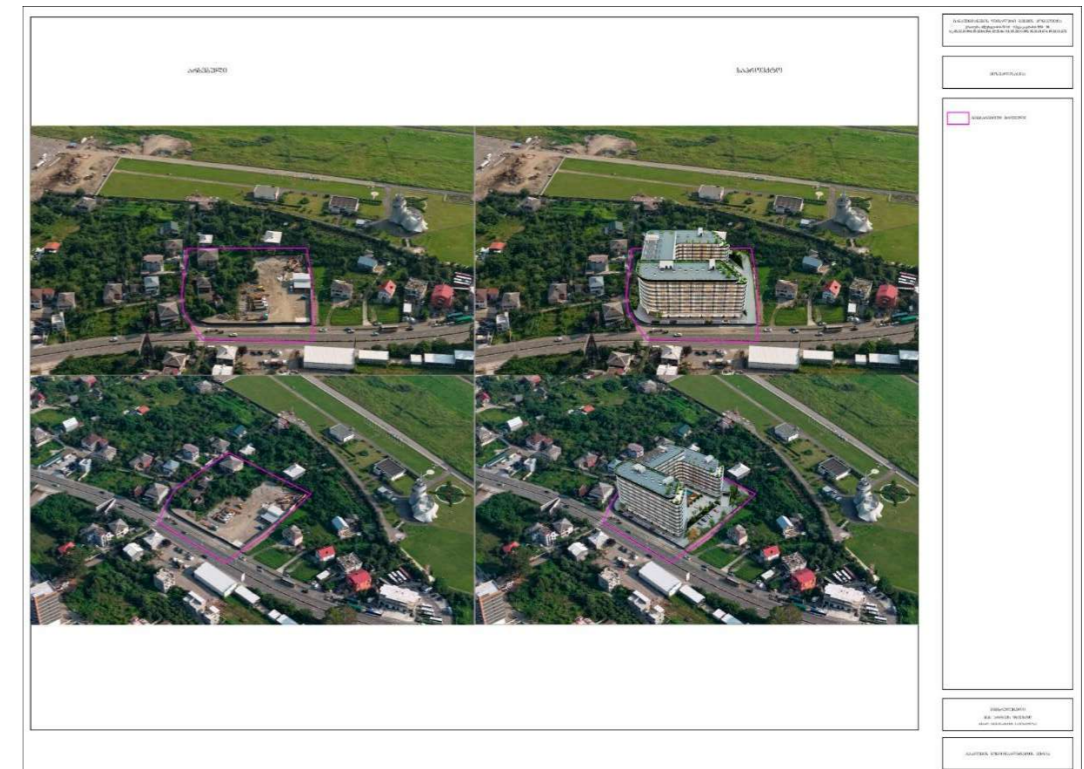
განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის მიხედვით გეგმარებით ერთეულში შემავალ საპროექტო მიწის ნაკვეთების, მიმართ დგინდება შემდეგი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

სამშენებლო ზონები	ფუნქციური ზონები				განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)	0,5	3,5	0,3	36,75

გენერალური გეგმა



განაშენიანების ვიზუალიზაცია





**პროექტის განხორციელების 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 2031 წლის 31 დეკემბრისა.

**3 ინფორმაცია საქმიანობის განხორციელების ადგილის გარემოს ფონური მდგომარეობის შესახებ**

**3.1 კლიმატური პირობები**

კლიმატური თვალსაზრისით, საკვლევ ტერიტორიაზე გავრცელებულია ზღვის სუბტროპიკული კლიმატის ნოტიო ოლქის ჰავა. ტერიტორიის ნაწილი (სანაპირო ზოლი) 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 საკვლევ ტერიტორია 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.

საკვლევ ტერიტორიის კლიმატური პირობების დახასიათებისთვის გამოყენებულია „ბათუმი ქალაქი“-ს და „ბათუმი აეროპორტი“-ს სადამკვირვებლო სადგურის მონაცემები სამშენებლო კლიმატოლოგია (პნ 01.05-08)-ს მიხედვით:

**„ბათუმი ქალაქი“-ს დაკვირვების სადგურის მონაცემები სამშენებლო კლიმატოლოგია (პნ 01.05-08)-ს მიხედვით:**

- ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა: -9;
- ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა: +41;
- ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა: +14.5;
- ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში): 81%
- ნალექების რაოდენობა წელიწადში: 2599 მმ;
- ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში: 231 მმ;
- ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში: 840 მმ;
- თოვლის საფარის წონა: 0.5 კპა;
- თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი: 10.

**ცხრილი 3.1. სამშენებლო-კლიმატური რაიონების მახასიათებლები**

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

**ცხრილი 3.2. სამშენებლო-კლიმატური დარაიონება**

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

**ცხრილი 3.3. მზის ამოსვლის (a) და ჩასვლის (C) საშუალო მზიური დრო თვის 15 რიცხვისათვის (საათი, წუთი)**

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

**ცხრილი 3.4. ჰაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა**

პუნქტების დასახელება	თვის საშუალო, °C										თვის მაქსიმალური, °C													
	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მატი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მატი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი
ა																								

ბათუმი, ქალაქი	7,4	7,3	7,5	7,1	7,0	7,3	6,	7,0	7,6	8,2	7,9	7,5	17,4	17,9	19,2	21,2	19,1	18,5	17,5	15,8	16,6	16,0	17,0	15,0
----------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

**ცხრილი 3.5. ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა**

პუნქტების დასახელება	გარე ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა, %													საშ. ფარდ. ტენიანობა 13 საათზე		ფარდ. ტენიანობის საშ. დღედიური ამპლიტუდა	
	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	წლის საშუალო	ყველაზე ცივი	ყველაზე ცხელი	ყველაზე ცივი	ყველაზე ცხელი
ბათუმი, ქალაქი	76	78	80	81	82	80	81	83	85	86	83	77	81	70	73	9	12

**ცხრილი 3.6. ნალექების რაოდენობა**

N	პუნქტების დასახელება	ნალექების რაოდენობა წელიწადში, მმ	ნალექების დღედიური მაქსიმუმი, მმ
18	ბათუმი, ქალაქი	2599	231

**ცხრილი 3.7. თოვლის საფარი**

პუნქტების დასახელება	თოვლის საფარის წონა, კვა	თოვლის საფარის დღედიური რიცხვი	თოვლის საფარის წყალშემცველობა, მმ
ბათუმი, ქალაქი	0,50	10	-

**ცხრილი 3.8. ქარის მახასიათებლები**

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

**ცხრილი 3.9. გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე, სმ**

პუნქტების დასახელება	თიხვანი და თიხნარი	წვრილი და მტვრისებრი ქვიშის ქვიშნარი	მსხვილი და საშ. სიმსხვილის ხრეშისებური ქვიშის	მსხვილნატეხი
ბათუმი, ქალაქი	0	0	0	0

**3.2 კლიმატის ცვლილების სცენარი**

მეოთხე ეროვნულ შეტყობინებაში, კლიმატის მოსალოდნელი ცვლილების პროგნოზირებისთვის გამოყენებულია RCP4.5 სცენარი, რომელიც გულისხმობს რადიაციული ბიუჯეტის სტაბილიზაციას 4.5 W/m<sup>2</sup> 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 ღამეების რაოდენობა. აღნიშნული პერიოდისთვის, მაღალ მთაში ყინვიანი დღეების რიცხვი უფრო მკვეთრად იკლებს, ვიდრე ყინვიანი ღამეებისა, ხოლო დაბლობ ადგილებში ორივე სიდიდე თითქმის ერთნაირად მცირდება. საუკუნის ბოლოსათვის ყინვიანი დღეები საერთოდ აღარ არის მოსალოდნელი.

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

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

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

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

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

კლიმატის ცვლილების ფონზე შეინიშნება სტიქიური ჰიდრომეტეოროლოგიური მოვლენების (წყალდიდობა-წყალმოვარდნა, თოვლის ზვავი, ძლიერი ქარი, გვალვა და სხვ.) სიხშირისა და ინტენსივობის ზრდის ტენდენცია. ქვეყნის ტერიტორიაზე მნიშვნელოვნად გაიზარდა მეწყრულ-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 სამშენებლო ტერიტორია მიეკუთვნება კახაბრის დაბლობის უკიდურეს ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილს. ტერიტორიის რელიეფი აკუმულაციური ტიპისაა, რომელიც გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით, ადგილი მდებარეობს კახაბრის სახელწოდებით ცნობილი დაბლობის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ზღვისპირა ზოლში, I ზღვიურ ტერასაზე, მისთვის დამახასიათებელი მეტად მარტივი და პრაქტიკულად სწორი ზედაპირით, რომლის საერთო დახრილობა (არაუმეტეს 0,20) მიმართულია ჩრდილო-დასავლეთით, ზღვისაკენ. უშუალოდ სამშენებლო მოედანზე ზედაპირი აბსოლიტურად სწორია და რაიმე მიმართულებით მისი დახრილობა თვალის მხედვით შესამჩნევია. ზედაპირის პირობითი ნიშნულები პრაქტიკულად არ იცვლება და მერყეობს 7,60-8,40მ-ის დიაპაზონში და ეს მცირედი უსწორმასწორობაც ხელოვნური ხასიათისაა.

ადგილის გეოლოგიური ჭრილი, ზედაპირიდან 17მ-ის სიღრმემდე, აგებულია მეოთხეული ასაკის ალუვიური ქვიშა-კენჭნარ-ხრეშოვანი, თიხნარ-თიხოვანი და წმინდა ზღვიური გენეზისის ქვიშოვანი და კენჭნარი და ხრეშოვანი წარმონაქმნებით, რომელთა შორისაც მათი ნომენკლატურული მიკუთვნებულობადობის მიხედვით გამოყოფილია ბუნებრივი დალექვის შემდეგი 5 ლითოლოგიურად განსხვავებული შრე:

შრე-1\_ზედა ტექნოგენური ფენა, წარმოდგენილია ნიადაგ-მცენარეულ ფენასთან ერთად შემოტანილი კენჭნარში არეული სამშენებლო, სამეურნეო და სხვა სახის ნაგვის არათაბრად მოტკეპნილი არაერთგვაროვანი მასით და მისი სიმძლავრე 0,3-1,4მ-ის ფარგლებში ვარირებს;

შრე-2\_მოყავისფრო-ნაცრისფერი შეფერილობის რბილპლასტიური ტორფოვანი თიხნარი 4%-მდე ორგანიკის შემცველობით, საერთო სიმძლავრით 0,5-1,0მ, განლაგებულია ჭრილის სულ ზედა ნაწილზე ტექნოგენური ფენის ქვეშ, გახსნილია N1-3; 5 და 8 ჭაბურღილებში, ვრცელდება

ზედაპირიდან 1,5-2,2მ-ის სიღრმეებამდე, გამოირჩევა დაბალი მზიდუნარიანობით და პროექტის თანახმად ბუნებრივია, რომ იგი მშენებლობის საფუძვლიდან მოცილებული იქნება;

შრე-3\_მურა-მოყავისფრო შეფერილობის მეორადი დალექვის ძნელადპლასტიური დელუვიური თიხნარი, საერთო სიმძლავრით 0,4-0,7მ, გახსნილია მხოლოდ N4 და N10 ჭაბურღილებში, ვრცელდება ზედაპირიდან 1,0-1,4მ-ის სიღრმეებამდე, გამოირჩევა საკმაო მზიდუნარიანობით თუმცა, პროექტის თანახმად (მხედველობაშია მიწისქვეშა ავტოპარკინგი) ეს გრუნტებიც მშენებლობის საფუძვლიდან მოცილებული იქნება;

შრე-4\_მოყვითალოდან დაწყებული, მონაცრისფრომდე შეფერილობის საშუალო სიმკვრივის საშუალომარცვლოვანი ქვიშები ერთეული კენჭების ჩანართებით, სიმძლავრით 0,4-1,8მ, ვრცელდება ზედაპირიდან 1,8-3,7მ-ის სიღრმეებამდე, გახსნილია მხოლოდ N1-4; და N7-10 ჭაბურღილებში, გამოირჩევა საკმაოდ მაღალი მზიდუნარიანობით, თუმცა ეს გრუნტებიც მშენებლობის საფუძვლიდან მოცილებული იქნება;

შრე-5\_მაღალი სიმკვრივის კენჭნარი ქვიშა-ხრეშოვანი შემავსებლით, ხრემის თხელი ლინზებითა და ზოგან წვრილი კაჭრის ჩანართებით, საერთო სიმძლავრით 7,6-11,7მ, ორ ან 3-4 განსხვავებულ დონეზე განლაგებული ფენების სახით, ვრცელდება ზედაპირიდან 12-14,0მ-ის სიღრმეებამდე და გამოირჩევა ძალზე მაღალი მზიდუნარიანობით;

შრე-6\_საშუალო სიმკვრივის წყალგაჯერებული ხრეშოვანი გრუნტი, უმეტესწილად მსხვილი და საშუალომარცვლოვანი ქვიშების შემავსებლითა და 15-20%-მდე კენჭნარი ფრაქციის შემცველობით, საერთო სიმძლავრით 1,5-5,3მ, აქაც 2-4 განსხვავებულ დონეებზე განლაგებული ფენების სახით, ვრცელდება ზედაპირიდან 12,0-17,0მ-ის სიღრმეებამდე (17მ სიღრმის ჭაბურღილებში გრძელდება სანგრევებს ქვევითაც) და გამოირჩევა მაღალი მზიდუნარიანობით.

გრუნტის წყლების მუდმივი ჰორიზონტი ზუსტად დაფიქსირებულია ყველა ჭაბურღილში და იგი გადის ზედაპირიდან 2,8-3,60მ-ის სიღრმეებზე (ნიშნული 4,80მ) და რადგანაც ნაჩვენებია დონე დაფიქსირებულია წლის შედარებით უხვნალექებიანი სეზონის პირობებში, იგი შეიძლება საანგარიშო დონედაც ჩაითვალოს. გრუნტის წყლები მოცემული რეგიონის ფარგლებში ბეტონის კონსტრუქციების მიმართ არააგრესიულია, ხოლო მეტალის (არმატურის) მიმართ, ამჟღავნებს სუსტად აგრესიულობას.

სამშენებლო მოედანი, საინჟინრო გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, თანახმად СНиП 1.02.07-87-ის მე-10-ე აუცილებელი დანართისა, მიეკუთვნება II კატეგორიას (საშუალო სირთულის).

საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევები მოცემულია დანართებში.

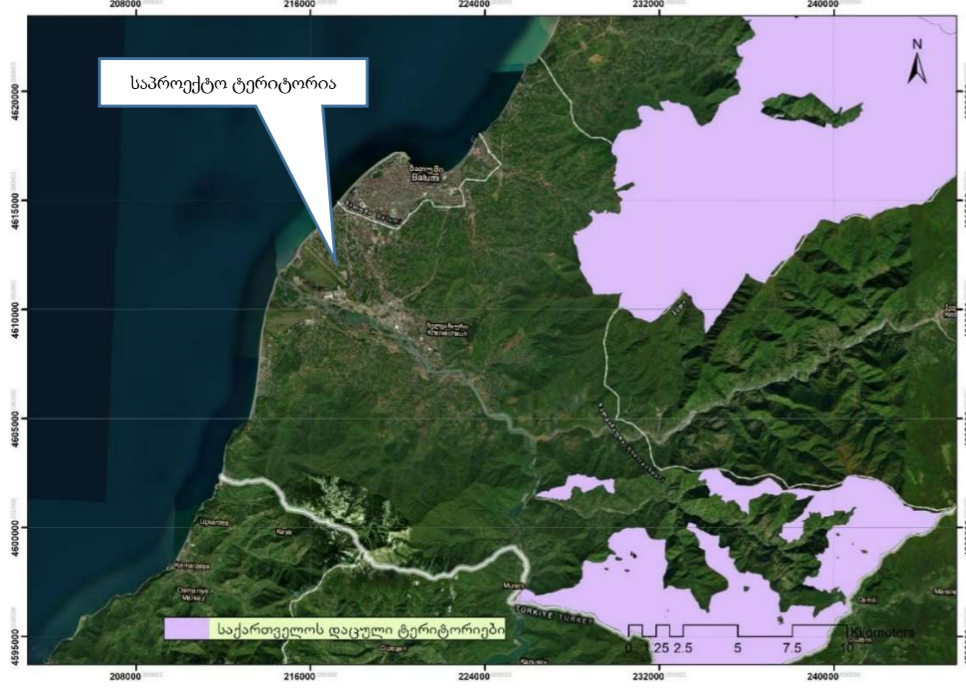
### 3.4 ტერიტორიის სეისმური პირობები

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს 7 ბალიან ზონაში (ტექნიკური რეგლამენტი - „სეისმომედეგი მშენებლობა“, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71 დადგენილება).

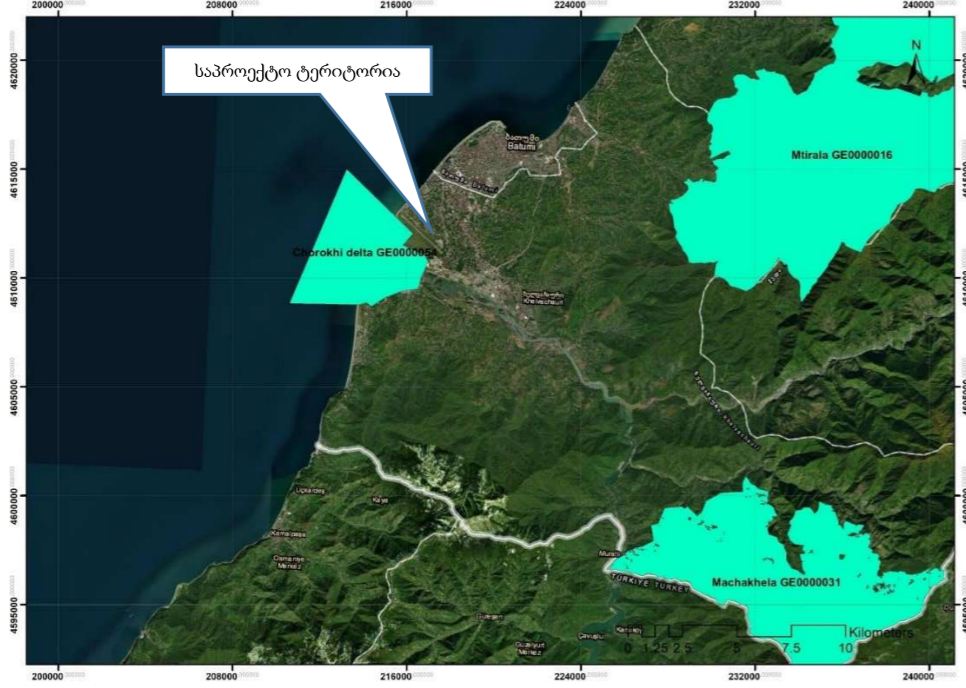
### 3.5 დაცული ტერიტორიები

საპროექტო ტერიტორიიდან 8 კმ-ში მტირალას ეროვნული პარკი მდებარეობს, ხოლო მაჭახლის ეროვნული პარკი - 14 კმ-ში. ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ასევე ვხვდებით საერთაშორისო მნიშვნელობის ზურმუხტის ქსელის დამტკიცებულ უბანს - ჭოროხის დელტას GE0000054 (1,5 კმ-ში საპროექტო ტერიტორიიდან).

საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობა საქართველოს დაცული ტერიტორიების მიმართ



საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობა ზურმუხტის ქსელის საიტის მიმართ



4 გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე ზემოქმედების ფაქტორები და მასშტაბი

4.1 მოსალოდნელი ზემოქმედების მოკლე აღწერა

განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელებამ გარემოს კომპონენტებზე შესაძლოა იქონიოს როგორც პირდაპირ, ასევე არაპირდაპირ ზემოქმედება. მოსალოდნელი ზემოქმედება შესაძლოა იყოს დადებითი და უარყოფითი. უარყოფითი ზემოქმედების ხარისხი დამოკიდებული იქნება პროექტის სპეციფიკაზე, მის განხორციელების ხანგრძლივობაზე 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;
- დაბინძურებული ჩამდინარე წყლებით დაბინძურება;
- ნარჩენებით გარემოს დაბინძურება;
- ავარიული დაღვრებით გამოწვეული უარყოფითი ზემოქმედება.

უარყოფითი ზეგავლენა მოსალოდნელია შემდეგ რეცეპტორებზე:

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

პროექტის განხორციელების შედეგად ტრანსსასაზღვრო ზემოქმედება მოსალოდნელი არ არის.

4.2 ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების ემისიები და ხმაურის გავრცელება

ბათუმში ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების სტაციონარული წყაროებიდან მნიშვნელოვანია სხვადასხვა პროფილის წარმოებები, ასეთი შესაძლოა იყოს: მეტალურგიული წარმოება და ლითონის დამუშავება, ქიმიური მრეწველობა, საწვავის შენახვა/რეალიზაცია და სხვა. მობილური წყაროებიდან ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს ავტოტრანსპორტის გამონაბოლქვი.

ბათუმის ტერიტორიაზე არსებული სტაციონალური წყაროებიდან ატმოსფერულ ჰაერში გაფრქვეული ძირითადი დამბინძურებელი ნივთიერებებია: მტვერი (შეწონილი ნაწილაკები), ჭვარტლი, მანგანუმის ორჟანგი, ბენზ(ა)პირენი, სუსტად ხსნადი ფტორიდები, აბრაზიული მტვერი, რკინის ოქსიდები, გოგირდის ორჟანგი და სხვა.

ქალაქ ბათუმში ატმოსფერული ჰაერის ხარისხზე მონიტორინგს გარემოს ეროვნული სააგენტო აწარმოებს. 2021 წლის ოფიციალური მონაცემებით, ქ. ბათუმში ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების მონიტორინგი წარმოებდა აბუსერიძის ქუჩაზე განთავსებულ ავტომატურ სადგურზე. ისაზღვრებოდა ატმოსფერული ჰაერის შემდეგი მავნე ნივთიერებების კონცენტრაციები: გოგირდისა (SO<sub>2</sub>) და აზოტის (NO<sub>2</sub>) დიოქსიდები, ოზონი (O<sub>3</sub>), მყარი ნაწილაკები (PM<sub>10</sub> და PM<sub>2.5</sub>), ნახშირბადის მონოქსიდი (CO). ქვემოთ მოცემულია ინფორმაცია 2020 წელს ქალაქ ბათუმში ჩატარებული ატმოსფერული ჰაერის ხარისხის მონიტორინგის შედეგების შესახებ:

- გოგირდის დიოქსიდის (SO<sub>2</sub>) 1-საათიანი და 24-საათიანი გასაშუალებით მიღებული კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ მნიშვნელობებს.
- მყარი ნაწილაკების (PM<sub>10</sub>) საშუალო წლიური კონცენტრაცია (27 მკგ/მ<sup>3</sup>) არ აღემატებოდა ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციას; ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციას არ აღემატებოდა ასევე საშუალო სადღეღამისო კონცენტრაციების საშუალო თვიური მნიშვნელობები. PM<sub>10</sub>-ის 24-სთ-იანი გასაშუალებით მიღებული კონცენტრაციები წლის განმავლობაში აღემატებოდა ზღვრულ მნიშვნელობას 24 შემთხვევაში, აქედან 12 შემთხვევა გამოწვეული იყო სინოპტიკური პროცესით - საქართველოს ტერიტორიაზე გავრცელებული უდაბნოს (საჰარის, არაბეთის ნახევარკუნძულისა და შუა აზიის უდაბნოები) მტვრის ნაწილაკების შემცველი ჰაერის მასების გავრცელებით;
- მყარი ნაწილაკების (PM<sub>2.5</sub>) საშუალო წლიური კონცენტრაცია (14 მკგ/მ<sup>3</sup>) არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ მნიშვნელობას;
- აზოტის დიოქსიდის (NO<sub>2</sub>) საშუალო წლიური კონცენტრაცია (64 მკგ/მ<sup>3</sup>) აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულად დასაშვებ კონცენტრაციას 1.6-ჯერ, ხოლო 1 სთ-იანი გასაშუალებით

მიღებული კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ კონცენტრაციას მთელი წლის განმავლობაში;

- აზოტის დიოქსიდის (NO<sub>2</sub>) საშუალო წლიური კონცენტრაცია (48 მკგ/მ<sup>3</sup>) აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ დასაშვებ კონცენტრაციას 1.2-ჯერ, ხოლო 1 სთ-იანი გასაშუალებით მიღებული კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ კონცენტრაციას მთელი წლის განმავლობაში;
- ნახშირბადის მონოქსიდის (CO) დღეში 8 სთ-იანი გასაშუალების კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ მნიშვნელობას მთელი წლის განმავლობაში;
- ოზონის (O<sub>3</sub>) მაქსიმალური დღიური რეგულაციის საშუალო კონცენტრაციები არ აღემატებოდა შესაბამის ზღვრულ მნიშვნელობებს მთელი წლის განმავლობაში.

გარემოს ეროვნული სააგენტოს სადგურის მონაცემები, 2025 წლის დეკემბრის თვე, (NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, PM<sub>2.5</sub>, PM<sub>10</sub>, O<sub>3</sub>-მკგ/მ<sup>3</sup>; CO-მგ/მ<sup>3</sup>)

(წყარო: [https://air.gov.ge/reports\\_page?station=BTUM&report\\_type=monthly&date\\_from=2025-12](https://air.gov.ge/reports_page?station=BTUM&report_type=monthly&date_from=2025-12))

ქ.ბათუმი - ტ.აბუსერიძის ქუჩა, №1, BTUM 2025-12						
დამბინძურებელი	NO <sub>2</sub>	SO <sub>2</sub>	PM2.5	PM10	O <sub>3</sub>	CO
01	*	30.23	17.83	30.43	*	0.90
02	*	55.42	4.42	7.97	*	0.52
03	*	25.10	6.67	15.49	*	0.74
04	*	32.43	15.15	30.74	*	1.08
05	*	41.76	25.70	52.27	*	1.65
06	*	16.48	20.12	45.69	*	1.67
07	*	16.69	20.19	37.94	*	1.09
08	*	36.43	27.65	52.99	*	1.50
09	*	22.87	14.73	28.15	*	1.45
10	*	63.32	7.68	12.08	*	0.53
11	*	64.26	6.86	10.47	*	0.53
12	*	63.62	5.82	8.36	*	0.57
13	*	49.64	4.07	9.95	*	0.55
14	*	34.12	7.74	15.07	*	0.61
15	*	38.52	7.96	14.04	*	0.66
16	*	61.57	6.55	9.62	*	0.65
17	*	32.02	8.24	14.86	*	0.69
18	*	16.64	10.55	20.70	*	0.85
19	*	19.02	17.44	33.18	*	0.96
20	*	16.93	15.89	31.01	*	1.11
21	*	24.58	23.40	52.58	*	1.49
22	*	24.98	26.52	49.28	*	1.70
23	*	17.77	20.93	41.64	*	1.05
24	*	31.39	20.00	32.95	*	0.67
25	*	38.71	10.43	21.02	*	0.65
26	*	37.27	9.61	16.97	*	0.64
27	*	59.33	5.34	7.40	*	0.59
28	*	45.26	7.00	10.99	*	0.67
29	*	45.54	5.13	10.39	*	0.69
30	*	*	9.29	14.34	*	0.67
31	*	*	7.03	12.84	*	*

ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებების კონცენტრაციის ზღვრული მნიშვნელობები

მავნე ნივთიერება	ზღვრული მნიშვნელობა	ტოლერანტობის ზღვარი	გასაშუალოების პერიოდი	დასაშვები გადაჭარბების რაოდენობა წლის მანძილზე
გოგირდის დიოქსიდი (SO <sub>2</sub> )	350 მკგ/მ <sup>3</sup>	150 მკგ/მ <sup>3</sup> (43%)	1 სთ	24
	125 მკგ/მ <sup>3</sup>		24 სთ	3
აზოტის დიოქსიდი (NO <sub>2</sub> )	200 მკგ/მ <sup>3</sup>	50% <sup>(1)</sup>	1 სთ	18
	40 მკგ/მ <sup>3</sup>	50% <sup>(1)</sup>	1 წელი	0
მყარი ნაწილაკები (PM <sub>10</sub> )	50 მკგ/მ <sup>3</sup>	50%	24 სთ	35
	40 მკგ/მ <sup>3</sup>	20%	1 წელი	0
მყარი ნაწილაკები (PM <sub>2.5</sub> )	25 მკგ/მ <sup>3</sup>	20% <sup>(1)</sup>	1 წელი	0
ნახშირბადის მონოქსიდი (CO)	10 მგ/მ <sup>3</sup>	60%	8 სთ	0
ოზონი (O <sub>3</sub> )	120 მკგ/მ <sup>3</sup>	100%	დღეში მაქსიმალური საშუალო 8 საათი <sup>(2)</sup>	25 (3 წლის გასაშუალოების პერიოდში) <sup>(3)</sup>

საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების ძირითად წყაროს ავტოტრანსპორტი წარმოადგენს (გეგმარებითი ერთეულს ესაზღვრება გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა ქუჩა, რომელიც ტრანსპორტის ინტენსიური მოძრაობისაა).

არსებულ საავტომობილო გზებზე მოძრავი ავტოტრანსპორტი ერთ-ერთი ფაქტორია საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების თვალსაზრისით. ატმოსფერულ ჰაერის ხარისხზე ასევე ზეგავლენას ახდენს ქალაქ ბათუმში არსებული სამშენებლო სექტორი.

კონცეფციის განხორციელებამ შესაძლოა ატმოსფერულ ჰაერში მტვრის ნაწილაკების (არსებული ინფრასტრუქტურის დემონტაჟის, მიწის სამუშაოები, მასალების დამუშავება) და მავნე ნივთიერებათა ემისიები (ტექნიკა-დანადგარებში საწვავის წვისას) გამოიწვიოს, ასევე მოსალოდნელია ხმაურის დონის მომატება და ვიბრაციის გავრცელება სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას და ტექნიკის მოძრაობის შედეგად. სამშენებლო სამუშაოების წარმოება მოხდება კონტრაქტორი კომპანიის მიერ, რომელიც ვალდებული იქნება დაიცვას გარემოსდაცვითი კანონმდებლობით გათვალისწინებული მოთხოვნები და სტანდარტები.

ატმოსფერულ ჰაერზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებით ზემოქმედების ხარისხი იქნება საშუალო მნიშვნელობის.

ქალაქ ბათუმში აკუსტიკური რეჟიმი რეგულირდება: საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსით; „ქ. ბათუმში, ღამის საათებში ფეიერვერკების და სხვა მსგავსი საშუალებების გამოყენების შეზღუდვის ღონისძიებათა შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2014 წლის 26 ივნისის #105 განკარგულებით: „საცხოვრებელ და საზოგადოებრივ ზონებში გადაჭარბებული ხმაურის (მუსიკალური ჟღერადობის) აღკვეთის გადაუდებელ ღონისძიებათა შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2007 წლის 30 ივლისის #124 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 21 მაისის #122 განკარგულებით.

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

**4.3 ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედება**

პროექტის განხორციელება პირდაპირ ზემოქმედებას იქონიებს ნიადაგსა და გრუნტზე. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის, შენობა-ნაგებობების საძირკვლებისთვის საჭირო ქვაბულების მოწყობის

პერიოდში საპროექტო ტერიტორიიდან მოსახსნელი იქნება ნიადაგის ნაყოფიერი ფენა და გრუნტი.

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

მოხსნილი ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის დასაწყობება განხორციელდება სათანადო პირობების დაცვით, საპროექტო ტერიტორიაზე (ან მიმდებარედ) გამოყოფილ სპეციალურ ადგილას. ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის შენახვა მოხდება არაუმეტეს 2,5 მ-ის სიმაღლის ნაყარში, ე.წ. კავალიერებში, რომელთა ფერდების დახრილობის კუთხე იქნება არაუმეტეს 45°. დასაწყობების ტერიტორია დაცული იქნება წარცხვისაგან 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**

გეგმარებითი ერთეულიდან შავ ზღვის სანაპირომდე პირდაპირი მანძილი 1700 მ-ია, ხოლო საინჟინრო-გეოლოგიურმა კვლევებმა აჩვენა, რომ გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გახსნილია ზედაპირიდან 2,8-3,60 მ-ის სიღრმეებზე.

პროექტის განხორციელებისას ზედაპირულ და გრუნტის წყლებზე უარყოფით ზემოქმედება, მოსალოდნელია ავარიული დაღვრების და სამუშაოების არასწორ წარმართვის (სამუშაო ტერიტორიის საზღვრების დარღვევა, ნარჩენებით და სხვადასხვა დამბინძურებლებით ტერიტორიის დაბინძურება, სამშენებლო პირობების დარღვევა და სხვა) შემთხვევაში.

ავარიული დაღვრებისას მოსალოდნელია სხვადასხვა სახიფათო ნივთიერებების გარემოში გავრცელება. თხევადი ნივთიერებების გავრცელების შემთხვევაში არსებობს რისკები, რომ დაბინძურდეს გრუნტი და გრუნტის წყლები. განსაკუთრებით საყურადღებოა ნავთობპროდუქტების ავარიული დაღვრის ფაქტები, რაც შესაძლოა დაკავშირებული იყოს სამუშაოებში გამოყენებული ტექნიკა-დანადგარების ავარიულ დაზიანებასთან და გაუმართაობასთან. ავარიული დაღვრებზე დროული რეაგირების მიზნით, სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებამდე შემუშავებული უნდა იყოს ავარიულ დაღვრებზე რეაგირების გეგმა და პრევენციული ღონისძიებები.

მანძილის გათვალისწინებით შავ ზღვაზე ან მდინარეებზე უარყოფითი ზემოქმედების რისკები მინიმალურია. დაბინძურების ალბათობა არსებობს მაშინ, თუ ობიექტიდან გატანილი სხვადასხვა სახის ნარჩენები ნაგავსაყრელის/დამუშავების ობიექტის ნაცვლად არაკანონიერად განთავსდება მდინარეში ან ზღვაში. პროექტის განხორციელებისას მსგავსი ფაქტები მკაცრად გაკონტროლდება, შემდეგი მართისთვის გადაცემული ნარჩენების გაკონტროლდება მის საბოლოო განთავსება/დამუშავებამდე.

სამუშაო პირობების დარღვევისა და დაუდევრობის შემთხვევაში მოსალოდნელია დაბინძურება. მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით სამშენებლო სამუშაოების ხელმძღვანელის მიერ მკაცრად გაკონტროლდება სამშენებლო სამუშაო პროცესები და სამშენებლო სამუშაოებისთვის განკუთვნილი ზონა შემოფარგლული იქნება შესაბამისი ღობით.

საპროექტო ტერიტორიის განვითარების კონცეფციით გათვალისწინებული მშენებლობის დასრულების შემდგომ, საპროექტო ინფრასტრუქტურის წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემები ასევე ჩაერთვება საკანალიზაციო ქსელში.

შენობის საძირკვლის მოწყობის პერიოდში, ტუმბოების საშუალებით, გრუნტის წყლების ამოტუმბვა განხორციელდება სპეციალური ტუმბოების საშუალებით, უწყვეტ რეჟიმში. აღნიშნული ღონისძიება ერთი მხრივ სამშენებლო სამუშაოების სწორად წარმართვას შეუწყობს ხელს, მეორე მხრივ შემცირდება გრუნტის წყლების დაბინძურებისა და შემდეგ გრუნტში გავრცელების რისკები.

შეიძლება ითქვას, რომ ზედაპირულ და მიწისქვეშა წყლებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედება საშუალო მნიშვნელობის იქნება. ხოლო შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გატარებითა და გარემოსდაცვითი სტანდარტების დაცვის შემთხვევაში მოსალოდნელია ზემოქმედების შემცირება/აღმოფხვრა.

#### **4.5 დენდროლოგიური მონაცემები - ხეების აღწერა**

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

#### **4.6 დაცულ ტერიტორიებზე ზემოქმედება**

საპროექტო ტერიტორიებიდან დაცულ ტერიტორიებამდე არსებული მანძილის გათვალისწინებით, პროექტის განხორციელებით დაცულ ტერიტორიებზე უარყოფითი ზემოქმედება მოსალოდნელი არაა.

#### **4.7 ნარჩენების არასათანადო მართვით გამოწვეული ზემოქმედება**

ქალაქ ბათუმში ნარჩენების მართვაზე პასუხისმგებელია ქალაქ ბათუმის მერია და მის დაქვემდებარებაში არსებული კომპანია შპს „სანდასუფთავება“. კომპანია უზრუნველყოფს ქ. ბათუმში წარმოქმნილი საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვებას და ბათუმის მუნიციპალურ ნაგავსაყრელამდე ტრანსპორტირებას. შპს „სანდასუფთავება“ ასევე ახორციელებს ქუჩების, გზების, ეზოებისა და სკვერების დაგვა-დასუფთავებას. ნარჩენების შეგროვებისა და გატანის მომსახურება მიეწოდება როგორც ქ. ბათუმის მოსახლეობას, ასევე კომერციულ სექტორს.

საპროექტო ტერიტორიასაც მოემსახურება შპს „სანდასუფთავება“. მიმდებარე ტერიტორიებზე განთავსებულია ურნები მუნიციპალური ნარჩენებისთვის, სადაც მხოლოდ მუნიციპალური ნარჩენების და მსგავსი კატეგორიის ნარჩენების განთავსებაა დაშვებული.

აღსანიშნავია, რომ ქობულეთის მუნიციპალიტეტის სოფელ ცეცხლაურში დასრულდა ახალი სანიტარული ნაგავსაყრელის მშენებლობა, სადაც უახლოეს მომავალში, როგორც ქალაქ ბათუმში, ასევე აჭარის დანარჩენ ხუთ მუნიციპალიტეტში შეგროვებული ნარჩენები განთავსდება. მანამდე კი, ქალაქ ბათუმში წარმოქმნილი ნარჩენები კვლავ არსებულ მუნიციპალურ ნაგავსაყრელზე განთავსდება, რომელიც მდინარე ჭოროხის მარჯვენა სანაპიროსთან მდებარეობს.

დაგეგმილი სამუშაოების განხორციელებისას მოსალოდნელია სამშენებლო, საყოფაცხოვრებო, სხვადასხვა კატეგორიის შესაფუთი მასალების და შესაძლოა მცირე რაოდენობით სახიფათო ნარჩენების წარმოქმნა.

წარმოქმნილი ნარჩენების არასათანადო მართვის პირობებში იზრდება გარემოს დაბინძურების რისკები, რაც შესაძლოა დაკავშირებული იყოს ნიადაგისა და გრუნტზე, ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლებზე და ბიოლოგიურ გარემოზე უარყოფით ზემოქმედებასთან. დაგეგმილი საქმიანობების განხორციელებისას წარმოქმნილი ყველა სახის ნარჩენის მართვა უნდა

განხორციელდეს ნარჩენების მართვის კოდექსისა და მისგან გამომდინარე კანონქვემდებარე აქტების შესაბამისად.

წარმოქმნილი ნარჩენები განთავსდება მათთვის განკუთვნილ სპეციალურ კონტეინერებში. მუნიციპალური, სამშენებლო და ნგრევის ნარჩენები საპროექტო ტერიტორიაზე დიდი ხნის განმავლობაში არ დაყოვნდება - მათი გატანა კონტეინერების შევსებისთანავე განხორციელდება.

რეციკლირებადი და სახიფათო ნარჩენები ასევე შეგროვდება განცალკევებულად. მსგავსი კატეგორიის ნარჩენებისთვის საპროექტო ტერიტორიაზე მოეწყობა სპეციალური ნარჩენების დროებითი დასაწყობების სივრცე, რომელიც დაცული იქნება ატმოსფერული ნალექების ზემოქმედებისგან და გაფანტვისაგან. შეგროვებული ნარჩენები პერიოდულად გადაეცემა კონტრაქტორ კომპანიას. უნდა აღინიშნოს, რომ ქალაქ ბათუმში შპს „სანდასუფთავება“ ახორციელებს რეციკლირებადი ნარჩენების (პლასტიკი, ქაღალდი და მუყაო) შეგროვებას და დახარისხებას. ობიექტის მშენებლობის პროცესში წარმოქმნილი რეციკლირებადი ნარჩენების ნაწილი შესაძლოა გადაეცეს აღნიშნულ კომპანიას, ან ხელშეკრულება გაფორმდეს სხვა პირთან/ კომპანიასთან.

ნარჩენების მართვის კოდექსის 21-ე მუხლის 51 პუნქტის შესაბამისად, ინერტული ნარჩენები, რომლებიც გამოსადეგია ამოვსების ოპერაციებისთვის ან მშენებლობის მიზნებისთვის, შესაძლებელია არ განთავსდეს ნაგავსაყრელზე, თუ ისინი, სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებით, ამოვსებითი ოპერაციებისთვის ან პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობის მიზნებისთვის იქნება გამოყენებული. აღნიშნულიდან გამომდინარე, პროექტის განხორციელების შედეგად წარმოქმნილი ინერტული ნარჩენები (ამ შემთხვევაში გრუნტი) შესაძლოა არ განთავსდეს ბათუმის ნაგავსაყრელზე და ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე გამოყენებული იყოს სხვადასხვა პროექტის ფარგლებში.

წარმოქმნილი ნებისმიერი ნარჩენის „ნარჩენების მართვის კოდექსის“ შესაბამისად მართვისას და საჭიროების შემთხვევაში, შემარბილებელი ღონისძიებების განხორციელების შედეგად, ნარჩენებით გარემოს დაზიანება მოსალოდნელი არ არის.

#### 4.8 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 ბათუმში ამჟამად არაერთი სამშენებლო პროექტის განხორციელება მიმდინარეობს და ეს ტენდენცია მომავალშიც გაგრძელდება. წინამდებარე დოკუმენტის განხორციელება კუმულაციურ ზემოქმედება იქონიებს სხვა მსგავსი პროექტების ერთობლივად განხორციელების პერიოდში. კერძოდ, კუმულაციური ზემოქმედების ჭრილში მოსალოდნელია:

- ატმოსფერულ ჰაერში მტვრის ნაწილაკებისა და მავნე ნივთიერებების გაფრქვევა;
- გრუნტის და ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის დეგრადაცია/დაზიანება;
- მცენარეული საფარის შემცირება;
- ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლების ხარისხის გაუარესება;
- წარმოქმნილი ნარჩენების რაოდენობის ზრდა;

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

#### 5 მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების შერბილების/აღმოფხვრის ღონისძიებები

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული სამუშაოები თავისი მასშტაბებიდან გამომდინარე არ ხასიათდება გარემოზე მკვეთრად გამოხატული უარყოფითი ზემოქმედებით. თუმცა, გარკვეული გარემოსდაცვითი შესაძლო რისკების (ხმაურის დონის გადაჭარბება, ტერიტორიის ნარჩენებით დაზიანება, 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 მტვერწარმოქმნილი სამუშაოების შესრულება;
- მნიშვნელოვანი ხმაურის გამომწვევი სამუშაოები განხორციელდება მხოლოდ დღის საათებში;
- ფხვიერი მასალის ტრანსპორტირების შემთხვევაში სატვირთო მანქანის ძარა გადაფარული იქნება შესაბამისი მასალით;
- სამშენებლო მასალების ამტვერების მაქსიმალურად შემცირების მიზნით ამტვერებადი სამშენებლო მასალების შენახვა/განთავსება განხორციელდება სათანადოდ შეფუთულ მდგომარეობაში ან/და დახურულ სივრცეში;
- მტვერწარმოქმნილი 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;
- მოსახლეობის უკმაყოფილების შემთხვევაში, ხმაურის პრევენციის მიზნით ტერიტორიაზე მოეწყობა შესაბამისი ხმაურდამცავი ბარიერები;

- ხმაურისა და მავნე ნივთიერებების გავრცელების შემცირების მიზნით, სამშენებლო სამუშაოებში შეძლებისდაგვარად გამოყენებული იქნება თანამედროვე ტექნიკა-დანადგარები;
- პერსონალს ჩაუტარდება ტრენინგი გარემოსდაცვით და უსაფრთხოების საკითხებზე.

**ზედაპირულ და მიწისქვეშა წლებზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები**

- ქვაბულის მოწყობისას, მას შემდეგ რაც სიღრმე მიაღწევს გრუნტის წყლების დგომის სიღრმეს, საპროექტო ტერიტორიის პერიმეტრზე, რამდენიმე ადგილზე მოეწყობა ჭები. აღნიშნული ჭებიდან იწარმოებს გრუნტის წყლების ამოტუმბვა და რეზერვუარებში გადატუმბვა. რეზერვუარებში დალექილი და გაწმენდილი წყალი ბათუმის მერიასთან შეთანხმებით ჩაემვება ქალაქის წყალარინების სისტემაში. რეზერვუარებში დალექილი ლამის მართვა განხორციელდება ასევე ბათუმის 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/ტექნომოსახურება და რეცხვა;
- მუდმივად შემოწმდება ადგილზე მომუშავე ტრანსპორტის და აღჭურვილობის ტექნიკური მდგომარეობა ჟონვის დასადგენად;
- მკაცრად გაკონტროლდება საპროექტო ტერიტორიაზე საწვავ-საპოხი მასალების დასაწყობების ფაქტები;
- მკაცრად გაკონტროლდება ნებისმიერი სახის დაბინძურებული წყლის (საკანალიზაციო, ნარეცხი და სხვადასხვა დამბინძურებლებით დაბინძურებული წყლების) ჩაშვება ზედაპირული წყლის ობიექტებში და საპროექტო ობიექტის ქვაბულში. სანიაღვრე და საკანალიზაციო წყლების ჩაშვება მოხდება საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემებში;
- სამშენებლო ზონა აღჭურვილი იქნება ავარიულ დაღვრებზე დროული რეაგირების ინვენტარით;
- მშენებელი კომპანიის მიერ შემუშავებული იქნება ავარიულ დაღვრებზე დროული რეაგირების სათანადო ღონისძიებები და დასაქმებულ პერსონალს პერიოდულად ჩაუტარდება ინსტრუქტაჟი ავარიულ დაღვრებსა და უსაფრთხოებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე;
- მკაცრად გაკონტროლდება იმ სატვირთოების (ბეტონშემრეცხვის) ადგილზე გარეცხვის ფაქტები, რომლებიც გამოყენებული იქნება ბეტონის სამუშაოებში;
- ბეტონშიდი მანქანების გადაადგილებისას მკაცრად გაკონტროლდება ამ მანქანიდან ბეტონის გზის სავალ ნაწილზე დაღვრის ფაქტები;
- წარმოქმნილი ნარჩენები განთავსდება იმგვარად, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ეროზია და წყალში ჩარეცხვა;
- წყლის ობიექტების დაბინძურების პრევენციის მიზნით, სამშენებლო სამუშაოებში შეძლებისდაგვარად გამოყენებული იქნება თანამედროვე ტექნიკა-დანადგარები;
- საკანალიზაციო და სანიაღვრე სისტემებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით მკაცრად გაკონტროლდება სამშენებლო სამუშაო პროცესები და სამშენებლო სამუშაოებისთვის განკუთვნილი ზონა შემოფარგლული იქნება შესაბამისი ღობით;
- დასაქმებულ პერსონალს პერიოდულად ჩაუტარდება ტრენინგები შრომის უსაფრთხოებისა და გარემოს დაცვის საკითხებზე;

**ნიადაგზე და გრუნტზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებები**

- ქვაბულის მოწყობის პერიოდში მოხსნილი გრუნტის მართვა განხორციელდება ქალაქ ბათუმის 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 ბათუმში მუნიციპალური ნარჩენების შეგროვება/გატანაზე პასუხისმგებელია შპს „სანდასუფთავება“. კომპანიის საქმიანობის შედეგად წარმოქმნილი ნარჩენები შესაძლებელია გადაეცეს აღნიშნულ კომპანიას, ან სურვილის შემთხვევაში ხელშეკრულება გაფორმდეს სხვა ფიზიკურ/იურიდიულ პირთან.
- შემდეგი მართვისთვის გადაცემული ნარჩენების გაკონტროლდება მის საბოლოო განთავსება/დამუშავებამდე.

- სამუშაოების პერიოდში წარმოქმნილი ყველა სახის ნარჩენის მართვა განხორციელდება ნარჩენების მართვის კოდექსისა და მისგან გამომდინარე ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნების შესაბამისად;
- დასაქმებულ პერსონალს ექნება შესაბამისი ინფორმაცია ნარჩენების სათანადო მართვის საკითხებთან დაკავშირებით.

## 6 დასკვნები

გეგმარებითი ერთეული არ მდებარეობს დაცული ტერიტორიების საზღვრებში ან სიახლოვეს. საპროექტო ტერიტორიიდან 8 კმ-ში მტირალას ეროვნული პარკი მდებარეობს, ხოლო მაჭახლის ეროვნული პარკი - 14 კმ-ში, ჭოროხის დელტამდე 1,5 კმ.-ია (GE0000054). პროექტის განხორციელებით დაცულ ტერიტორიებზე უარყოფითი ზემოქმედება მოსალოდნელი არაა. საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი მემკვიდრეობის (მათ შორის მოქმედი და გეგმარებითი), დაცული ტერიტორიები და ბუნების ძეგლები/ბუნებრივი ობიექტები (ჭაობი, ტორფნარი, დიუნა და მსგ.) არ გვხვდება. გეგმარებით ერთეული არაა განთავსებული ჭარბტენიან ტერიტორიაზე. თავისი სპეციფიკის, მასშტაბისა და მდებარეობიდან გამომდინარე ობიექტის ექსპლუატაცია არ გამოიწვევს ტრანსსასაზღვრო უარყოფით ზემოქმედებას.

პროექტის განხორციელებისას საპროექტო ტერიტორიაზე გდგ-ს კონცეფცია ითვალისწინებს ტერიტორიის გამწვანებას.

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

გეგმარებითი ერთეულიდან შავ ზღვის სანაპირომდე პირდაპირი მანძილი 1700 მ-ია, ხოლო საინჟინრო-გეოლოგიურმა კვლევებმა აჩვენა, რომ გრუნტის წყლები ჭაბურღილებში გახსნილია ზედაპირიდან 2,8-3,60 მ-ის სიღრმეებზე. ზედაპირულ და გრუნტის წყლებზე მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების აღმოსაფხვრელად უნდა გატარდეს გარემოსდაცვითი შემარბილებელი ღონისძიებები და სამშენებლო სამუშაოები უნდა წარიმართოს სტანდარტების შესაბამისად.

პროექტის განხორციელებისას ზემოქმედება მოსალოდნელია ნიადაგის, ატმოსფერული ჰაერის, წყლის რეცეპტორებზე. თუმცა ზემოქმედების მასშტაბი არ იქნება დიდი და პროექტის განხორციელება გარემოს კომპონენტებზე მნიშვნელოვან უარყოფით/შეუქცევად ზემოქმედებას არ იქონიებს. პროექტის განხორციელებისას შესაბამისი წესებისა და ნორმების დაცვით ზემოქმედება გეოლოგიურ გარემოზე არ იქნება მოსალოდნელი.

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 ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიასთან შეთანხმების საფუძველზე.

გარემოზე მოსალოდნელი პირდაპირი და არაპირდაპირი უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირებისთვის, საქმიანობის განმახორციელებელმა უნდა უზრუნველყოს ანგარიშის მე-5 თავში მოცემული შემარბილებელი ღონისძიებების მკაცრი დაცვა.

დასკვნის სახით, შეიძლება ითქვას, რომ საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული სამუშაოების განხორციელებით გამოწვეული

ზემოქმედება ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე მნიშვნელოვან რისკებთან დაკავშირებული არ იქნება და სწორი გარემოსდაცვითი მართვის პირობებში და შესაბამისი შემარბილებელი ღონისძიებების გათვალისწინებით, მოსალოდნელია შესაძლო უარყოფითი ზემოქმედების მინიმუმამდე შემცირება/აღმოფხვრა.

ბიოლოგიის დოქტორი:



გია ბოლუკვაძე

ბიოლოგიის დოქტორი:



თემურ ვასაძე

შპს „არტექს ინვესტი“

საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა.

7-11 სართულიანი (მიწისქვეშა ავტოპარკინგით) საცხოვრებელი სახლი ქ.  
ბათუმი. გ. ანწუხელის ქუჩა №№110-112 და კაკაბაძის ქუჩა №№56-58  
(ს. ნ. 22.25.06.110; 05.32.04.054; 05.32.21.094; 05.32.21.096; 05.32.04.183)

ბათუმი. 2025 წ.

შპს “არტექს ინვესტი”

საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა.

7-11 სართულიანი (მიწისქვეშა ავტოპარკინგით) საცხოვრებელი სახლი ქ.  
ბათუმი. გ. ანწუხელის ქუჩა №№110-112 და კაკაბაძის ქუჩა №№56-58  
(ს. ნ. 22.25.06.110; 05.32.04.054; 05.32.21.094; 05.32.21.096; 05.32.04.183)

დირექტორი:

გ. აფაქიძე

გეოლოგი:



ს. მელქონიანი

ბათუმი. 2025 წ.

სარჩევი

I. ტექსტური ნაწილი

88

- 1. ტექნიკური დავალება ----- 1
- 2. საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა (ტექსტური ნაწილი) ----- 2-5
- 4. გრუნტების ნორმატიული და საანგარიშო საანგარიშო მახასიათებლები ----- 4-5

II. გრაფიკული ნაწილი

- 1. ჭაბურღილთა ლითოლოგიური სვეტები 10 ფურცელზე ----- 6-15
- 2. გრუნტების პირობითი აღნიშვნები ----- 16
- 3. გეოლოგიურ-ლითოლოგიური ჭრილი 5 ფურცელზე ----- 17-21
- 3. ადგილის ტოპოგეგმა 1:500 მასშტაბში მასზე დატანილი ჭაბურღილებით --- 22
- 4. საველე ბურღვითი სამუშაოების სამუშაოების ფოტო ილუსტრაცია ----- 23-32

- 1 -  
ტექნიკური დავალება

ობიექტი: 7-11 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი მიწისქვეშა ავტოპარკინგით

დამკვეთი: შპს “არტექს ინვესტი”

ობიექტის მდებარეობა: ქ. ბათუმი. -გ. ანწუხელის ქუჩა №№110-112 და კაკაბაძის ქუჩა №№56-58 (ს.ნ. 22.25.06.110; 05.32.04.054; 05.32.21.094; 05.32.21.095; 05.32.04.183)

შენობების კონტური გეგმაზე: რთული ფორმის

ობიექტის კლასი პასუხისმგებლობის მიხედვით: IV (მეოთხე)

კონსტრუქციის ტიპი: რკინაბეტონის მონოლითური კარკასი

საძირკვლების სავარაუდო ტიპი: მთლიანი არმირებული ფილა ხიმინჯებთან კომბინაციაში ან მის გარეშე

პროექტირების სტადია: მუშა დოკუმენტაცია

საინჟინრო-გეოლოგიური დოკუმენტაცია წარმოდგენილი იქნას აკინძული ორ ეგზემპლიარად და მისი ელექტრონული ვერსია

18.11.2025წ.

პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის ავტორი:

ბ. კახიძე

### საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა

2025 წლის ნოემბერში, ქ. ბათუმში გ. ანწუხელია და კაკაბაძის ქუჩების კუთხეში, №№110-112 და №№56-58 ნაკვეთებზე (ს. ნ. 22.25.06.110; 05.32.04.054; 05.32.21.094; 05.32.21.095; 05.32.04.183), შპს "არტექს ინვესტი"-ის მიერ, 7-11 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის (მიწისქვეშა ავტოპარკინგით) მშენებლობასთან დაკავშირებით, ინვესტორისავე მოწვეული ინჟინერ-გეოლოგის ს. მელქონიანის მიერ მიერ შესრულებული იქნა სამშენებლო მოედნის საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა, ადგილის გეოლოგიური ჭრილისა და ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესასწავლად. ტექნიკური დავალება, საინჟინრო-გეოლოგიური სამუშაოების შესასრულებლად, გაცემული იქნა პროექტის კონსტრუქციული ნაწილის ავტორის ბ. კახიძის მიერ 2025 წლის 7 ნოემბერს. ამ მიზნით, შენობების შესაძლო დადგმის კონსტრუქციის, ბურღვის სვეტური მეთოდით, საერთო ჯამში, გაბურღული იქნა 15-17მ-ის სიღრმისა და 135 მმ-ის დიამეტრის 10 ჭაბურღილი, რისთვისაც გამოყენებული იქნა გერმანული წარმოების თვითმავალი საბურღი დანადგარი G50- U. გეოლოგიური ჭრილის მაქსიმალურად დეტალური შესწავლის მიზნით ბურღვა წარმოებდა ე. წ. შემოკლებული რეისებით, როცა საბურღი იარაღის ამოღება-გაწმენდა-უკუჩაშვება წარმოებს სიღრმეთა ყოველი 0,7-1,2მ-ის ინტერვალის გავლის შემდეგ.

საინჟინრო-გეოლოგიური სამუშაოების წარმოებას წინ უსწრებდა ინჟინერ-ტოპოგრაფის რ. ბერიძის მიერ სამშენებლო უბნისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის ტოპოგრაფიული კოორდინატთა UTM-38 სისტემის სიმაღლეთა აბსოლიტურ ნიშნულებში (40 სმ-ით აღმატება შავი ზღვის დონეს), მასშტაბით 1:500 (წარმოდგენილ დასკვნას თან ერთვის ტოპოგრაფიული ქსეროასლი იმავე მასშტაბში, მასზე დატანილია ჭაბურღილებისა და საპროექტო შენობის დასმის კონტურით). ჭაბურღილთა ნიშნულები აღებულია ტოპოგრაფიის ავტორის მიერ ადგილზევე, ინსტრუმენტალურად.

შესრულებულ სამუშაოთა შედეგად მიღებულია შემდეგი დასკვნები:

1. სამშენებლო მოედანი (საერთო ფართი დაახლოებით 3400მ<sup>2</sup> მდებარეობს ქ. ბათუმში, გ. ანწუხელია და კაკაბაძის ქუჩების კუთხეში (ს. ნ. 22.25.06.110; 05.32.04.054; 05.32.21.094; 05.32.21.095; 05.32.04.183) მდებარე ნაკვეთებზე, რომლებიც ჯერ კიდევ 14-15 წლის წინ წარმოდგენილი იყო მაშინდელი დასახლების ძველი კერძო სექტორის საკარმიდამო ეზოებით და ციტრუსოვანთა ბაღით. ნარგავები კარგა ხანია აჭრილია და ტერიტორია ამჟამად თავისუფალია ყოველგვარი სახის შენობა-ნაგებობათაგან. სამშენებლო მოედანს, სამხრეთ-დასავლეთით, მისგან 100-150მ-ის დაცილებით, უშუალოდ ესაზღვრება ქ. ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტი ტერიტორია.

სამშენებლო მოედნის მოსაზღვრედ, ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხრიდან, 100-200მ-ის რადიუსში მიმდებარე, გასული საუკუნის 60-16 წლებში და მოგვიანებით აშენებული 2-4 სართულიანი საცხოვრებელი სახლები დგას ცალკე მდგომ წერტილოვან ან ლენტური ტიპის საძირკვლებზე. ხსენებული შენობების მზიდ კონსტრუქციულ ელემენტებზე დეფორმაციების კვალი ჯერჯერობით არ შეინიშნება, რაც იმაზე მიუთითებს რომ მათ საფუძვლებში დასაშვებზე მეტი სიდიდის (არათანაბარ) ჯდენებს ადგილი არ ქონია.

2. გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით, ადგილი მდებარეობს კახაბრის სახელწოდებით ცნობილი დაბლობის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ზღვისპირა ზოლში, I ზღვიურ ტერასაზე, მისთვის დამახასიათებელი მეტად მარტივი და პრაქტიკულად სწორი ზედაპირით, რომლის საერთო დახრილობა (არაუმეტეს 0,2<sup>0</sup>) მიმართულია ჩრდილო-დასავლეთით, ზღვისაკენ. უშუალოდ სამშენებლო მოედანზე ზედაპირი აბსოლიტურად სწორია და რაიმე მიმართულებით მისი დახრილობა თვალთქვეშაა შესამჩნევია. ზედაპირის პირობითი ნიშნულები პრაქტიკულად არ იცვლება და მერყეობს 7,60-8,40მ-ის დიაპაზონში და ეს მცირედი უსწორმასწორობაც

ხელოვნური ხასიათისაა. გაძნელებული ზედაპირული ნაკადის პირობებში, საპროექტო შენობის I სართულის სათავსოებში ჭარბი ტენიანობის ნაწილობრივ მაინც "შესარბილებლად" მისი იატაკის დონე, 50-60 სმ-ით მაინც, უნდა აღმატებოდეს სამშენებლო მოედნის ამჟამინდელ გასაშუალოებულ ნიშნულს (8,4მ) და გაუსწორდეს 9,00მ-ს

3. კლიმატური პირობების მიხედვით (მონაცემები აღებულია ბათუმის ჰიდრომეტეოროლოგიური სადგურის არქივიდან) ტერიტორია შედის ზომიერად თბილ და ტენიან კლიმატურ ზონაში, რომლისთვისაც დამახასიათებელია ცხელი ზაფხული, ჭარბი ტენიანობა და საკმაოდ დიდი რაოდენობის ატმოსფერული ნალექები წლის ყოველ სეზონში. ქარების გაბატონებული მიმართულება აღმოსავლეთური და სამხრეთ-დასავლეთურია. ქვემოთ მოყვანილია რაიონის კლიმატური პირობების ზოგიერთი კონკრეტული მონაცემები.

ჰაერის აბსოლიტური მინიმალური ტემპერატურა	-8 <sup>0</sup> C
ჰაერის აბსოლიტური მაქსიმალური ტემპერატურა	+41 <sup>0</sup> C
ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა	+13,4 <sup>0</sup> C
ჰაერის საშუალო ტემპერატურა ზამთრობით	+5,7 <sup>0</sup> C
ჰაერის საშუალო ტემპერატურა გაზაფხულში	+11,3 <sup>0</sup> C
ჰაერის საშუალო ტემპერატურა ზაფხულობით	+21,5 <sup>0</sup> C
ჰაერის საშუალო ტემპერატურა შემოდგომაზე	+15,2 <sup>0</sup> C
ნალექების საშუალო წლიური ნორმა	2315 მმ
ნალექების საშუალო ნორმა ზამთარში	615 მმ
ნალექების საშუალო ნორმა გაზაფხულზე	321 მმ
ნალექების საშუალო ნორმა ზაფხულში	527 მმ
ნალექების საშუალო წლიური ნორმა შემოდგომაზე	841 მმ
ნალექების მაქსიმალური რაოდენობა დღეებში	187 მმ
ირიბი წვიმების ინდექსი	5 მ/წმ
ქარის ჩქაროსნული დაწოლა 5 წელიწადში ერთხელ	0,48 კპა
ქარის ჩქაროსნული დაწოლა 15 წელიწადში ერთხელ	0,60 კპა
ქარის სიჩქარე 1 წელიწადში ერთჯერ	18მ/წმ
ქარის სიჩქარე 5 წელიწადში ერთჯერ	22მ/წმ
ქარის სიჩქარე 10 წელიწადში ერთჯერ	24მ/წმ
ქარის სიჩქარე 20 წელიწადში ერთჯერ	26მ/წმ
თოვლის საფარის დაწოლა	0,5 კპა
ჰაერის შეფარდებითი საშუალო წლიური ტენიანობა	81,7%
ჰაერის შეფარდებითი საშუალო ტენიანობა ზამთრობით	80%
ჰაერის შეფარდებითი საშუალო ტენიანობა გაზაფხულზე	83%
ჰაერის შეფარდებითი საშუალო ტენიანობა ზაფხულში	80,7%
ჰაერის შეფარდებითი საშუალო ტენიანობა შემოდგომაზე	83,3%
გრუნტის სეზონური მზრალლობის სისქე	0

4. ადგილის გეოლოგიური ჭრილი, ზედაპირიდან 17მ-ის სიღრმემდე, აგებულია მეთოხეული ასაკის ალუვიური ქვიშა-კენჭნარ-ხრეშოვანი, თიხნარ-თიხოვანი და წმინდა ზღვიური გენეზისის ქვიშოვანი და კენჭნარი და ხრეშოვანი წარმონაქმნებით, რომელთა შორისაც მათი ნომენკლატურული მიკუთვნებულობის მიხედვით გამოყოფილია ბუნებრივი დალექვის შემდეგი 5 ლითოლოგიურად განსხვავებული შრე:

შრე-2 — მოყავისფრო-ნაცრისფერი შეფერილობის რბილპლასტიური ტორფოვანი თიხნარი 4%-მდე ორგანიკის შემცველობით, საერთო სიმძლავრით 0,5-1,0მ, განლაგებულია ჭრილის სულ ზედა ნაწილზე ტექნოგენური ფენის ქვეშ, გახსნილია №№1-3; 5 და 8

ჭაბურღილებში, ვრცელდება ზედაპირიდან 1,5-2,2მ-ის სიღრმეებამდე, გამოირჩევა დაბალი მზიდუნარიანობით და პროექტის თანახმად ბუნებრივია, რომ იგი მშენებლობის საფუძვლიდან მოცილებული იქნება.

შრე-3 - მურა-მოყავისფრო შეფერილობის მეორადი დალექვის ძნელადპლასტიური დელუვიური თიხნარი, საერთო სიმძლავრით 0,4-0,7მ, განსნილია მხოლოდ №№4 და 10 ჭაბურღილებში, ვრცელდება ზედაპირიდან 1,0-1,4მ-ის სიღრმეებამდე, გამოირჩევა საკმაო მზიდუნარიანობით თუმცა, პროექტის თანახმად (მხედველობაშია მიწისქვეშა ავტოპარკინგი) ეს გრუნტებიც მშენებლობის საფუძვლიდან მოცილებული იქნება.

შრე-4 - მოყვითალოდან დაწყებული, მონაცრისფრომდე შეფერილობის საშუალო სიმკვრივის საშუალომარცვლოვანი ქვიშები ერთეული კენჭების ჩანართებით, სიმძლავრით 0,4-1,8მ, ვრცელდება ზედაპირიდან 1,8-3,7მ-ის სიღრმეებამდე, განსნილია მხოლოდ №№1-4; და 7-10 ჭაბურღილებში, გამოირჩევა საკმაოდ მაღალი მზიდუნარიანობით, თუმცა ეს გრუნტებიც მშენებლობის საფუძვლიდან მოცილებული იქნება.

შრე-5 - მაღალი სიმკვრივის კენჭნარი ქვიშა-ხრეშოვანი შემავსებლით, ხრეშის თხელი ლინზებითა და ზოგან წვრილი კაჭრის ჩანართებით, საერთო სიმძლავრით 7,6-11,7მ, ორ ან 3-4 განსხვავებულ დონეზე განლაგებული ფენების სახით, ვრცელდება ზედაპირიდან 12-14,0მ-ის სიღრმეებამდე და გამოირჩევა ძალზე მაღალი მზიდუნარიანობით.

შრე-6 - საშუალო სიმკვრივის წყალგაჯერებული ხრეშოვანი გრუნტი უმეტესწილად მსხვილი და საშუალომარცვლოვანი ქვიშების შემავსებლითა და 15-20%-მდე კენჭნარი ფრაქციის შემცველობით, საერთო სიმძლავრით 1,5-5,3მ, აქაც 2-4 განსხვავებულ დონეებზე განლაგებული ფენების სახით, ვრცელდება ზედაპირიდან 12,0-17,0მ-ის სიღრმეებამდე (17მ სიღრმის ჭაბურღილებში გრძელდება სანგრევებს ქვევითაც) და გამოირჩევა მაღალი მზიდუნარიანობით.

ზედა ტექნოგენური ფენა (შრე-1) აქ წარმოდგენილია ნიადაგ-მცენარეულ ფენასთან ერთად შემოტანილი კენჭნარში არეული სამშენებლო, სამეურნეო და სხვა სახის ნაგვის არათაბრად მოტკეპნილი არაერთგვაროვანი მასით და მისი სიმძლავრე 0,3-1,4მ-ის ფარგლებში ვარიირებს.

5. როგორც ვხედავთ, ადგილის გეოლოგიური ჭრილი მთლიანობაში საკმაოდ მარტივია და სიღრმეში, ასე თუ ისე დაცულია სხვადასხვა ლითოლოგიის შრეთა ურთიერთმონაცვლეობის საერთო წესი, მაგრამ მათი სიმძლავრეები გარკვეულწილად ცვალებადია და ზოგან, მოკლე მანძილზე ადგილი აქვს ამა თუ იმ შრის სრულ გამოსოფლვას და სხვა ლითოლოგიის გრუნტებით ჩანაცვლებას. ჭრილის ზედა ნაწილზე, ზედაპირიდან 2,0-3,0მ-ის სიღრმეებამდე, გავრცელებულია არათანაბარი სიმძლავრისა და დაბალი მზიდუნარიანობის შრე-2 და შრე-3 გრუნტები, რომლებიც მშენებლობის პროექტის ნიუანსებიდან გამომდინარე (მიწისქვეშა ავტოპარკინგი), საფუძვლიდან მოსაცილებელი იქნება.

6. სამშენებლო მოედნის გეოლოგიური ჭრილის ამგები გრუნტების ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლების ნორმატიული და საანგარიშო მნიშვნელობანი, მხოლოდ ნაწილობრივ, თანახმად СНиП 2.02.01-83 I და III დანართების №№1-3 ცხრილებისა და ძირითადად კი სამშენებლო მოედნის შორიახლოს მდებარე ობიექტებზე ამ ბოლო წლებში ჩატარებული საველე დინამიური ზონდირების ცდების შედეგებისა და ბათუმის რეგიონში მშენებლობის მრავალწლიანი გამოცდილებისა, შემდეგია:

შრე-4 - მოყვითალოდან მონაცრისფრო შეფერილობის საშუალო სიმკვრივის საშუალომარცვლოვანი ქვიშები ერთეული კენჭების ჩანართებით.  
 $P''=1,74\text{გ/სმ}^3$   $C''=0,24\text{კგ/სმ}^2$   $\phi''=16^\circ$   $C_{I1}=0,16\text{კგ/სმ}^2$   $C_{I2}=0,24\text{კგ/სმ}^2$   $\phi_{I1}=15^\circ$   
 $\phi_{I2}=16^\circ$   $E=100\text{კგ/სმ}^2$   $R=2,4\text{კგ/სმ}^2$   $k_{საგ}=2,0\text{კგ/სმ}^3$   $e=0,85$   $k_{ჰუას}=0,30$

შრე-5 - მაღალი სიმკვრივის კენჭნარი ქვიშა-ხრეშოვანი შემავსებლით, ხრეშის ლინზებითა და ზოგან წვრილი კაჭრის ჩანართებით,  $P''=2,20\text{გ/სმ}^3$   $C''=0$   $\phi''=45^\circ$   
 $E=1000\text{კგ/სმ}^2$   $R=13\text{კგ/სმ}^2$   $k_{საგ}=7,5\text{კგ/სმ}^3$   $e=0,35$   $k_{ჰუას}=0,27$

შრე-6 - საშუალო სიმკვრივის წყალგაჯერებული ხრეშოვანი გრუნტი უმეტესწილად მსხვილი და საშუალომარცვლოვანი ქვიშების შემავსებლითა და 15-20%-მდე წვრილი კენჭნარი ფრაქციის შემცველობით.  $P''=2,00\text{გ/სმ}^3$   $C''=0$   $\phi''=42^\circ$   $E=600\text{კგ/სმ}^2$   $R=7\text{კგ/სმ}^2$   
 $k_{საგ}=5,5\text{კგ/სმ}^3$   $e=0,40$   $k_{ჰუას}=0,27$

შენიშვნა: შრე-1; შრე-2; შრე-3 საფუძვლიდან მთლიანად მოცილებული იქნება და ამიტომ მათი მახასიათებლები ზემოთ მოყვანილი არ არის.

7. მოცემულ გეოლოგიურ პირობებში, პროექტით გათვალისწინებული მშენებლობისათვის მიზანშეწონილი იქნებოდა მთლიანი არმირებული ფილის ტიპის საძირკვლის მოწყობა. ამისათვის გასახსნელი იქნება 3მ-ის სიღრმის ქვაბული, რომლის ძირში გრუნტი მოიტკეპნება 18-20ტ-ის მასის მქონე ვიბროდამტკეპნი მექანიზმის 5-6 ჯერადი გატარებით. ასეთნაირად მოწყობილი საკუძვლისათვის მისაღებია:  $P''=2,30\text{გ/სმ}^3$   $C''=0$   $\phi''=45^\circ$   $E>800\text{კგ/სმ}^2$   
 $R>15\text{კგ/სმ}^2$   $k_{საგ}=8\text{კგ/სმ}^3$   $e=0,40$   $k_{ჰუას}=0,27$ .

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საძირკველთა ამა თუ იმ ტიპისა და მათი ზომების საბოლოო შერჩევა კონსტრუქტორის კომპეტენციის საგანია და იგი უნდა გაკეთდეს სათანადო სქემებისა და გამოთვლების საფუძველზე.

8. გრუნტის წყლების მუდმივი ჰორიზონტი ზუსტად დაფიქსირებულია ყველა ჭაბურღილში და იგი გადის ზედაპირიდან 2,8-3,60მ-ის სიღრმეებზე (ნიშნული 4,80მ) და რადგანაც ნაჩვენებია დონე დაფიქსირებულია წლის შედარებით უზენაღეჭებიანი სეზონის პირობებში, იგი შეიძლება საანგარიშო დონედაც ჩაითვალოს. ეჭვსგარეშეა, რომ მთლიანი ქვაბულის გახსნისას გრუნტის წყლის დონე დამყარდება 4,80მ-ის ნიშნულზე. საყოველთაოდ ცნობილი ფაქტია, რომ გრუნტის წყლები მოცემული რეგიონის ფარგლებში ბეტონის კონსტრუქციების მიმართ არააგრესიულია, ხოლო მეტალის (არმატურის) მიმართ, ამჟღავნებს სუსტად აგრესიულობას და თანაც მხოლოდ მაშინ, როცა კონტაქტი ეპიზოდური ხასიათისაა.

9. ადგილის სეისმურობა თანახმად საქართველოს ტერიტორიის სეისმურდარაიონების რუქისა 7 (შვიდი) ბალია. საფუძვლის გრუნტები (ქვაბულის ძირის ნიშნულის ქვემოთ) სეისმური თვისებების მიხედვით მიეკუთვნება II კატეგორიას.

10. საფუძვლის გრუნტები დამუშავების სიძნელის მიხედვით თანახმად СНиП IV-2-82-ის №1 ცხრილისა მიეკუთვნება: შრე-1 - II კატეგორიას,  $P''=1,90\text{ტ/მ}^3$  პ. 24(ა) შრე-2 და შრე-3 - I კატეგორიას,  $P''=1,55-1,72\text{ტ/მ}^3$  პ. 33(ა; ბ);

11. ამრიგად, სამშენებლო მოედანი, საინჟინრო გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, თანახმად СНиП 1.02.07-87-ის მე-10-ე აუცილებელი დანართისა, მიეკუთვნება II კატეგორიას (საშუალო სირთულის). ნეგატიური ხასიათის ფაქტორად აქ გვევლინება გრუნტის წყლების შედარებით არაღრმა განლაგება ზედაპირიდან, რაც ნულოვანი ციკლის სამუშაოების წარმოებისას შეიძლება მოითხოვდეს დროდადრო წყლის ამოტუმბვას.

19.11.2025წ

დირექტორი:

გ. აფაქიძე

გეოლოგი:

ს. მელქონიანი

ჰაბ. №1 ნომ. 7.70 მ.

-6-

შრეთა რიგი	შრეთა განლაგება ზედაპირიდან მ		სიმაღლე მ.	შრეთა ნიშნული მ.	გეოლოგიური ლითოლოგიური ჰრილი მ-ბი 1:100	კონსტრუქცია	ბრუნტის წყლების დონე მ.	
	ღან	მღე					ღონ	სტატ
1	0.0	0.9	0.9	6.80	①	რბილ-პლასტიური		
2	0.9	2.0	1.1	5.70	②			
					③		▽2.9 4.80	▽2.9 4.80
3	2.0	6.5	4.5	1.20	④	წყალბანა		
4	6.5	7.0	0.5	0.70	④			
5	7.0	8.0	1.0	-0.30	⑤			
6	8.0	9.5	1.5	-1.80	⑥			
7	9.5	12.7	3.2	-5.00	⑥			
8	12.7	13.5	0.8	-5.80	⑥			
9	13.5	14.0	0.5	-6.30	⑤			
					⑥			
10	14.0	17.0	3.0	-9.30	⑥			

ჰაბ. №2 ნომ. 7.90 მ.

-7-

შრეთა რიგი	შრეთა განლაგება ზედაპირიდან მ		სიმაღლე მ.	შრეთა ნიშნული მ.	გეოლოგიური ლითოლოგიური ჰრილი მ-ბი 1:100	კონსტრუქცია	ბრუნტის წყლების დონე მ.	
	ღან	მღე					ღონ	სტატ
1	0.0	1.4	1.4	6.50	①	რბილ-პლასტიური		
2	1.4	1.9	0.5	6.00	②			
					③		▽3.1 4.80	▽3.1 4.80
3	1.9	8.5	6.6	-0.60	④	წყალბანა		
4	8.5	9.3	0.8	-1.40	⑥			
5	9.3	14.0	4.7	-6.10	⑥			
6	14.0	17.0	3.0	-9.10	⑥			

დირექტორი	ბ. ავაძიძე	ქ. ბათუმი, ბ. ანუხეილის ქუჩა №110-112 და კავაზაძის ქუჩა №56-58	დაამუშავა: შპს „არტემს ინვესტი“		
პრ-ის ავტორი		8-15 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი	სტად	მ-ბი	ფურც
კონსტრუქტორი		მთავის ქვემოთ ავტოპარკინგით	მ/პრ	1:100	ბ-2
გეოლოგი	ს. ველქონიანი	№1 ჰაბუზლილის ჰრილი	შპს „არტემს ინვესტი“		
	14.11.2025წ	ქ. ბათუმი			

დირექტორი	ბ. ავაძიძე	ქ. ბათუმი, ბ. ანუხეილის ქუჩა №110-112 და კავაზაძის ქუჩა №56-58	დაამუშავა: შპს „არტემს ინვესტი“		
პრ-ის ავტორი		8-15 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი	სტად	მ-ბი	ფურც
კონსტრუქტორი		მთავის ქვემოთ ავტოპარკინგით	მ/პრ	1:100	ბ-2
გეოლოგი	ს. ველქონიანი	№2 ჰაბუზლილის ჰრილი	შპს „არტემს ინვესტი“		
	14.11.2025წ	ქ. ბათუმი			

ჯან. №3 ნომ. 7.80 მ.

18-

შრეთა რივი	შრეთა განლაგება ზედაპირიდან მ		სიმაღლე მ.	შრეთა ნიშნული მ.	გეოლოგიური ლითოლოგიური ზრი ზრილი მ-ბი 1:100	კონსტრუქცია	ბრუნტის წყლის დონე მ.	
	ღან	მღე					ღინ	სტატ
1	0.0	1.0	1.0	6.80	①	რბილ-პლასტიური		
2	1.0	1.9	0.9	5.90	②			
							▽ 3.0 4.80	▽ 3.0 4.80
3	1.9	6.2	4.3	1.60	③	წყალბეჭებულ		
4	6.2	7.0	0.8	0.80	④			
5	7.0	8.4	1.4	-0.60	⑤			
6	8.4	8.9	0.5	-1.10	⑥			
7	8.9	13.5	4.6	-5.70	⑦			
8	13.5	17.0	3.5	-9.20	⑧			

ღირეპტორი	ბ. ავანქიძე	ქ. ბათუმი. ბ. ანუშელის ქუჩა №110-112 ღან კაბაბაძის ქუჩა №56-58 ღამკვეთი: შპს „არტემს ინვესტი“	სტად	მ-ბი	შურც
პრ-ის ავტორი		8-15 სართულიანო სანსორვერეული სანსლი	მ/პრ	1:100	ბ-2
კონსტრუქტორი		მეწარმე ავტორკონსტი	შპს „არტემს ინვესტი“		
გეოლოგი	ს. მეღქონიანი	№3 ჯანსურღილის ზრილი	ქ. ბათუმი		
	14.11.2025წ				

ჯან. №4 ნომ. 7.60 მ.

19-

შრეთა რივი	შრეთა განლაგება ზედაპირიდან მ		სიმაღლე მ.	შრეთა ნიშნული მ.	გეოლოგიური ლითოლოგიური ზრი ზრილი მ-ბი 1:100	კონსტრუქცია	ბრუნტის წყლის დონე მ.	
	ღან	მღე					ღინ	სტატ
1	0.0	0.3	0.3	7.30	①	ქნულა-პლასტიური		
2	0.3	1.0	0.7	6.60	③			
3	1.0	1.8	0.8	5.80	④			
							▽ 2.8 4.80	▽ 2.8 4.80
5	1.8	8.8	7.0	-1.20	⑤	წყალბეჭებულ		
6	8.8	9.6	0.8	-2.00	⑥			
7	9.6	13.8	4.2	-6.20	⑦			
8	13.8	17.0	3.2	-9.40	⑧			

ღირეპტორი	ბ. ავანქიძე	ქ. ბათუმი. ბ. ანუშელის ქუჩა №110-112 ღან კაბაბაძის ქუჩა №56-58 ღამკვეთი: შპს „არტემს ინვესტი“	სტად	მ-ბი	შურც
პრ-ის ავტორი		8-15 სართულიანო სანსორვერეული სანსლი	მ/პრ	1:100	ბ-2
კონსტრუქტორი		მეწარმე ავტორკონსტი	შპს „არტემს ინვესტი“		
გეოლოგი	ს. მეღქონიანი	№4 ჯანსურღილის ზრილი	ქ. ბათუმი		
	14.11.2025წ				

შრემა რიგი	შრემა განლაგება ზედაპირი-დან მ		სიმაღლე მ.	შრემა ნიშნულები მ.	გეოლოგიურ ლითოლოგიური ზრილი მ-ბი 1:100	კონსტრუქცია	ბრუნტის წყლის ღონე მ.	
	ღან	მღე					ღინ	სტატ
1	0.0	1.2	1.2	6.90	①	რბილ-პლასტიური		
2	1.2	2.2	1.0	5.90	②		▽ 3.3 4.80	▽ 3.3 4.80
3	2.2	9.7	7.5	-1.60	③ ④ ⑤ ⑥	წყალბაზემული		
4	9.7	10.5	0.8	-2.40				
5	10.5	13.0	2.5	-4.90				
6	13.0	17.0	4.0	-8.90				

შრემა რიგი	შრემა განლაგება ზედაპირი-დან მ		სიმაღლე მ.	შრემა ნიშნულები მ.	გეოლოგიურ ლითოლოგიური ზრილი მ-ბი 1:100	კონსტრუქცია	ბრუნტის წყლის ღონე მ.	
	ღან	მღე					ღინ	სტატ
1	0.0	0.5	0.5	7.90	①	წყალბაზემული		
2	0.5	10.4	9.9	-2.00	②		▽ 3.6 4.80	▽ 3.6 4.80
3	10.4	12.0	1.6	-3.60	③			
4	12.0	13.8	1.8	-5.40	④			
5	13.8	15.0	1.2	-6.60	⑤			

ღირებულება	ბ. ავანტი	ქ. ბათუმი, ბ. ანწუხელის ქუჩა №110-112 და კაპაბაძის ქუჩა №156-58	ღამკვეთი: შპს „არტემს ინვესტი“		
პრ-ის ავტორი		8-15 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი	სტად	მ-ბი	ფურც
კონსტრუქტორი		მთავის ქუჩა ავტოპარკინგით	მ/პრ	1:100	ბ-2
გეოლოგი	ს. მელქონიანი	№5 ჯაბურდის ზრილი	შპს „არტემს ინვესტი“		
	14.11.2025წ		ქ. ბათუმი		

ღირებულება	ბ. ავანტი	ქ. ბათუმი, ბ. ანწუხელის ქუჩა №110-112 და კაპაბაძის ქუჩა №156-58	ღამკვეთი: შპს „არტემს ინვესტი“		
პრ-ის ავტორი		8-15 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი	სტად	მ-ბი	ფურც
კონსტრუქტორი		მთავის ქუჩა ავტოპარკინგით	მ/პრ	1:100	ბ-2
გეოლოგი	ს. მელქონიანი	№6 ჯაბურდის ზრილი	შპს „არტემს ინვესტი“		
	14.11.2025წ		ქ. ბათუმი		

შრემა რიგი	შრემა განლაგება ზედაპირიდან მ		სიმკვარე მ.	შრემა ნიშნულები მ.	გეოლოგიური ლითოლოგიური ზრილი მ-ბი 1:100	კონსტრუქცია	ბრუნების წყლების დონე მ.	
	ღან	მღე					ღინ	სტატ
1	0.0	0.6	0.6	7.50	①	უ მ ა ლ ბ ა ჯ ე რ ე ბ უ ლ ი		
2	0.6	1.9	1.3	6.20	⑤			
3	1.9	3.7	1.8	4.40	④		▽ 3.3 4.80	▽ 3.3 4.80
4	3.7	5.0	1.3	3.10	⑥			
5	5.0	9.2	4.2	-1.10	⑥			
6	9.2	9.7	0.5	-1.60	⑥			
7	9.7	11.0	1.3	-2.90	⑤			
8	11.0	11.7	0.7	-3.60	⑥			
9	11.7	13.3	1.6	-5.20	⑤			
10	13.3	15.0	1.7	-6.90	⑥			

შრემა რიგი	შრემა განლაგება ზედაპირიდან მ		სიმკვარე მ.	შრემა ნიშნულები მ.	გეოლოგიური ლითოლოგიური ზრილი მ-ბი 1:100	კონსტრუქცია	ბრუნების წყლების დონე მ.	
	ღან	მღე					ღინ	სტატ
1	0.0	0.8	0.8	7.40	①	უ მ ა ლ ბ ა ჯ ე რ ე ბ უ ლ ი		
2	0.8	1.5	0.7	6.70	② რბილ-პლასტიური			
3	1.5	3.0	1.5	5.20	④		▽ 3.4 4.80	▽ 3.4 4.80
4	3.0	4.0	1.0	4.20	⑥			
5	4.0	9.2	5.2	-1.00	⑥			
6	9.2	10.7	1.5	-2.50	⑥			
7	10.7	13.1	2.4	-4.90	⑤			
8	13.1	15.0	1.9	-6.80	⑥			

დირექტორი	ბ. ავაქიძე	დ. ბათუმი. ბ. ანწუხელის ქუჩა №110-112 ღა კაპაბაძის ქუჩა №56-58 ღამკვეთი: შპს „არტემს ინვესტი“
პრ-ის ავტორი		8-15 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი
კონსტრუქტორი		მთავისძვერა ავტოპროექტი
გეოლოგი	ს. მელქონიანი	შპს „არტემს ინვესტი“ დ. ბათუმი
	14.11.2025წ	

დირექტორი	ბ. ავაქიძე	დ. ბათუმი. ბ. ანწუხელის ქუჩა №110-112 ღა კაპაბაძის ქუჩა №56-58 ღამკვეთი: შპს „არტემს ინვესტი“
პრ-ის ავტორი		8-15 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი
კონსტრუქტორი		მთავისძვერა ავტოპროექტი
გეოლოგი	ს. მელქონიანი	შპს „არტემს ინვესტი“ დ. ბათუმი
	14.11.2025წ	

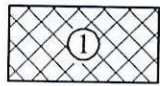
შრეთა რიგი	შრეთა განლაგება ზედაპირიდან მ		სიმკვარე მ.	შრეთა ნიშნულები მ.	გეოლოგიურ ლითოლოგიური ზრილი მ-ბი 1:100	კონსტრუქცია	ბრუნების წყლების დონე მ.	
	ღან	მღე					ღინ	სტატ
1	0.0	0.6	0.6	7.60	①	წყალბარები	▽34 4.80	▽34 4.80
2	0.6	1.8	1.2	6.40	④			
3	1.8	2.4	0.6	5.80	⑥			
4	2.4	8.9	6.5	-0.70	⑥			
5	8.9	9.4	0.5	-1.20	⑥			
6	9.4	12.0	2.6	-3.80	⑥			

შრეთა რიგი	შრეთა განლაგება ზედაპირიდან მ		სიმკვარე მ.	შრეთა ნიშნულები მ.	გეოლოგიურ ლითოლოგიური ზრილი მ-ბი 1:100	კონსტრუქცია	ბრუნების წყლების დონე მ.	
	ღან	მღე					ღინ	სტატ
1	0.0	1.0	1.0	7.20	①	წყალბარები	▽34 4.80	▽34 4.80
2	1.0	1.4	0.4	6.80	③			
3	1.4	1.8	0.4	6.40	④			
4	1.8	4.0	2.2	4.20	⑤			
5	4.0	5.0	1.0	3.20	⑤			
6	5.0	6.0	1.0	2.20	⑤			
7	6.0	6.8	0.8	1.40	⑤			
8	6.8	9.6	2.8	-1.40	⑤			
9	9.6	10.4	0.8	-2.20	⑤			
10	10.4	12.0	1.6	-3.80	⑤			

ღირებულება	ბ. ავანძიძე	ქ. ბათუმი, ბ. ანწუხელის ქუჩა №110-112 ღა კაპაბაძის ქუჩა №56-58	ღამკვეთი: შპს „არტემს ინვესტი“		
პრ-ის ავტორი		8-15 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი	სტაღ	მ-ბი	ფურც
კონსტრუქტორი		მიწისქვეშა ავტოპარკინგი	მ/პრ	1:100	ბ-2
გეოლოგი	ს. მელქონიანი	№9 ჰაბუღილის ზრილი	შპს „არტემს ინვესტი“		
	14.11.2025წ		ქ. ბათუმი		

ღირებულება	ბ. ავანძიძე	ქ. ბათუმი, ბ. ანწუხელის ქუჩა №110-112 ღა კაპაბაძის ქუჩა №56-58	ღამკვეთი: შპს „არტემს ინვესტი“		
პრ-ის ავტორი		8-15 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი	სტაღ	მ-ბი	ფურც
კონსტრუქტორი		მიწისქვეშა ავტოპარკინგი	მ/პრ	1:100	ბ-2
გეოლოგი	ს. მელქონიანი	№10 ჰაბუღილის ზრილი	შპს „არტემს ინვესტი“		
	14.11.2025წ		ქ. ბათუმი		

### პირობითი აღნიშვნები



1 ტიპის მონოლითური ფენა (სამშენებლო, სამტვირთო და სხვა სახის არაპროპორციული ნაბაზი ნიადაგ-მცენარეულ ფენასთან ერთად)



2 მუქი-მომყავისვრო შეფერილობის რბილკლასტური ტორფოვანი თიხნარი 4%-მდე ორბანიკის შემცველობით.



3 მოყვითალო-მომყავისვრო შეფერილობის მეორადი დაღეპვის ძნელკლასტური დელუვიური თიხნარი.



4 მოყვითალოდან-მონაცრისვრომდე შეფერილობის საშუალო სიმკვრივის საშუალომარცვლოვანი ქვიშები ერთეული კენჯების ჩანართებით.



5 მაღალი სიმკვრივის კენჯნარი ხრეშის ღინჯებით, ხრეშოვანი შემავსებლითა და ზოგან წვრილი კაჭრის ჩანართებით.

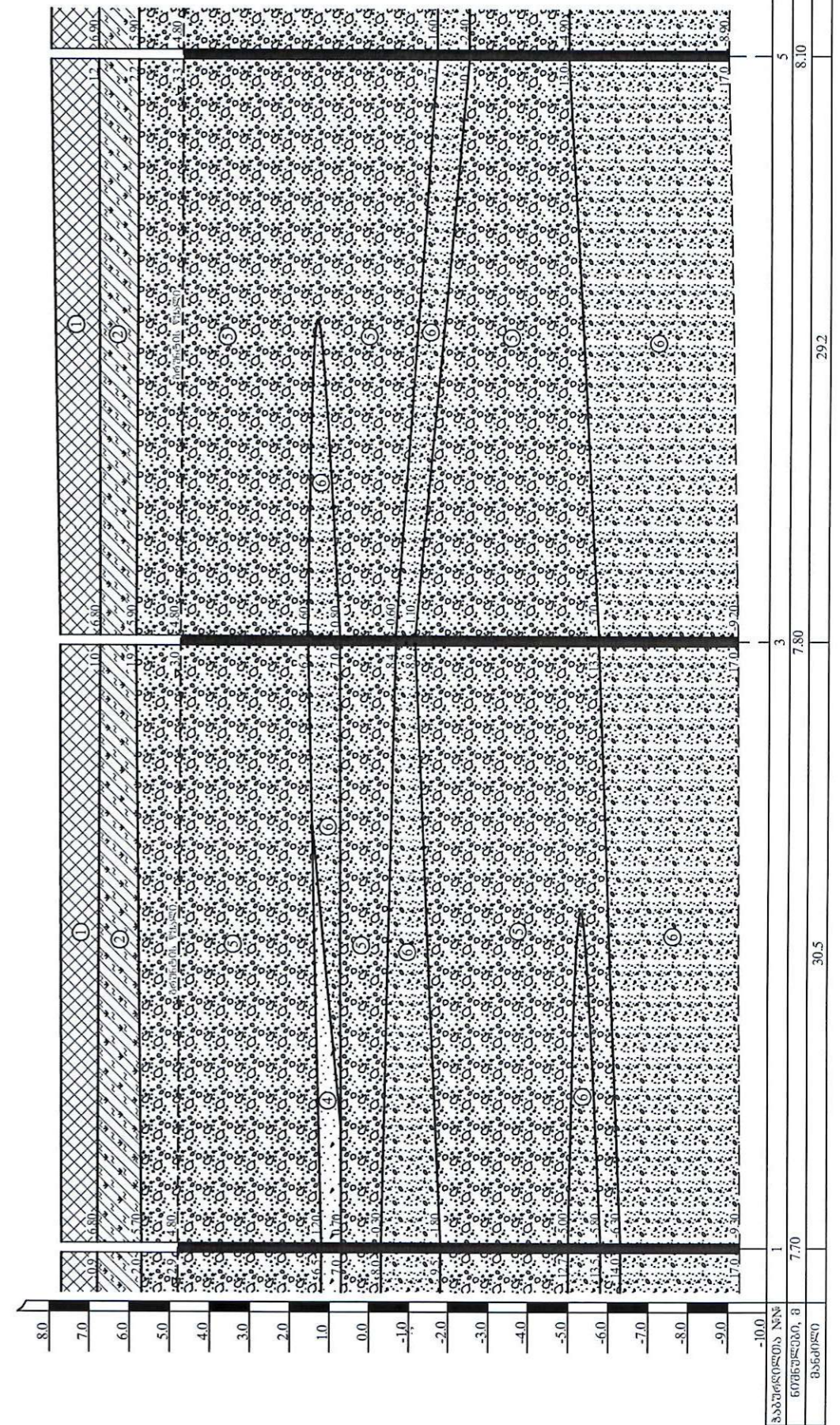


6 საშუალო სიმკვრივის ხრეშოვანი ბრუნტი მსხვილი და საშუალომარცვლოვანი ქვიშების შემავსებლითა და 15-20%-მდე კენჯნარი შრატციის შემცველობით.

დირექტორი	ბ. ავაქიძე	ქ. ბათუმი, ბ. ანუშელიძის ქუჩა №110-112 და კაკაბაძის ქუჩა №56-58 დამკვეთი: შპს „არტემს ინვესტი“			
პრ-ის ავტორი			8-15 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი	სტად	მ-ბი
კონსტრუქტორი		მიწისქვეშა ავტოპარკინგით	მ/პრ	1:100	ბ-2
გეოლოგი	ს. მელქონიანი	პირობითი აღნიშვნები	შპს „არტემს ინვესტი“		
	14.11.2025წ		ქ. ბათუმი		

### გეოლოგიურ-ლიტოლოგიური პირი I-1

შპს „არტემს ინვესტი“  
პროექტი № 110-112  
მასშტაბი: 1:100

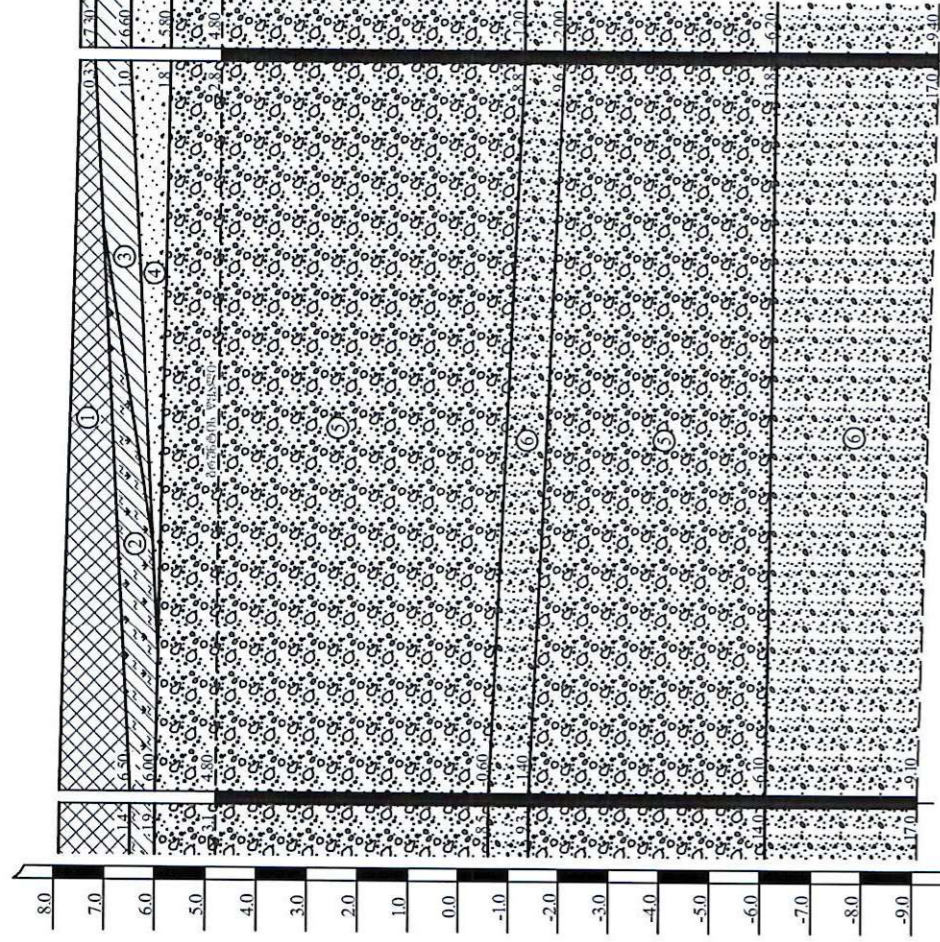


დირექტორი	ბ. ავაქიძე	ქ. ბათუმი, ბ. ანუშელიძის ქუჩა №110-112 და კაკაბაძის ქუჩა №56-58 დამკვეთი: შპს „არტემს ინვესტი“	სტად	მ-ბი	ფურც
პრ-ის ავტორი		8-15 სართულიანი საცხოვრებელი სახლი	მ/პრ	1:100	ბ-2
კონსტრუქტორი		მიწისქვეშა ავტოპარკინგით	მ/პრ	1:100	ბ-2

გეოლოგიურ-ლიტოლოგიური პირი 2-2

მასშტაბი: შიშ. 1:200  
წმრბ. 1:100

-18-



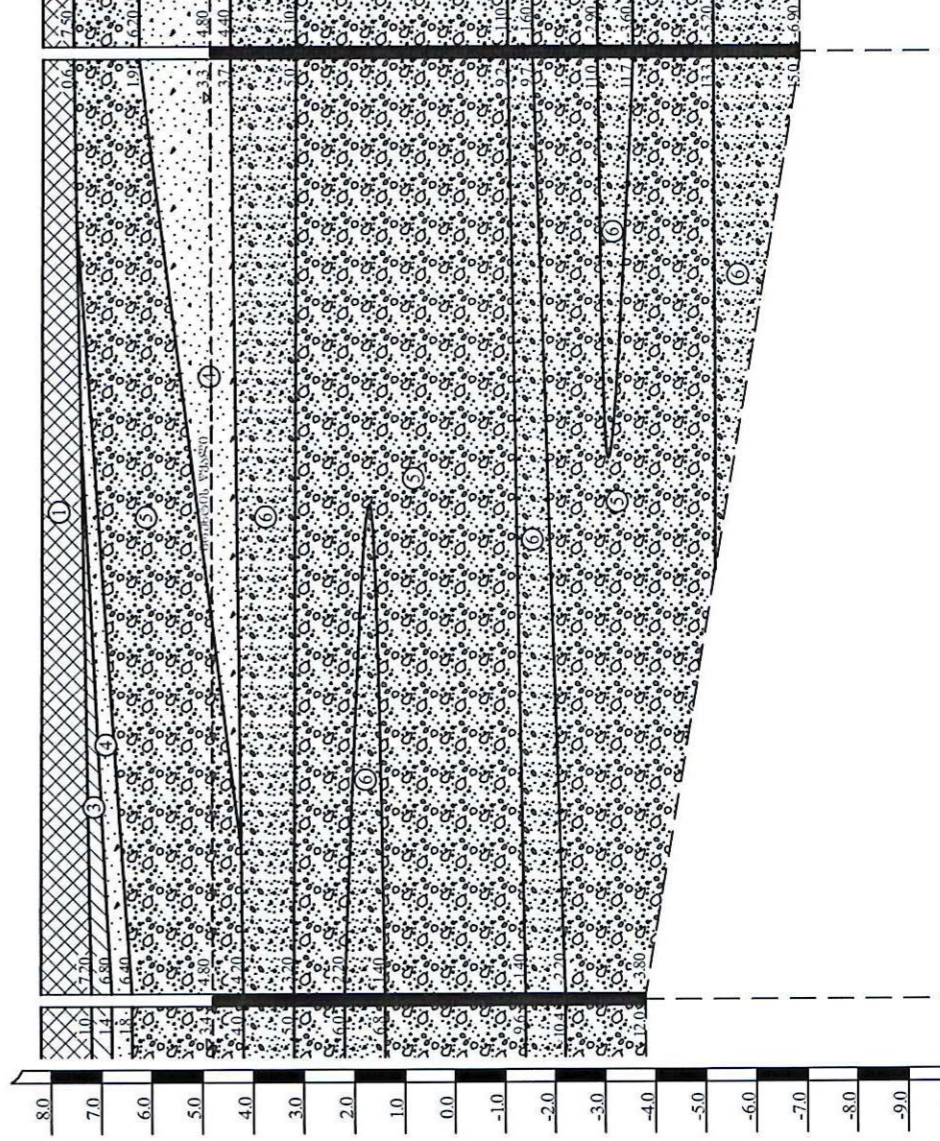
ბუნებრივი სიღრმის მნიშვნელობა, მ	2	4
ბანის სიღრმე, მ	7.90	7.60
ბანის სიღრმე	29.5	

დოკუმენტი	დ. ანაბიძე	დ. ბორიშვილი ქუჩა №110-112 და ახლოს მდებარე ტერიტორია
არ-მ. ანბანი		სტად. შ-20
კომპლექტირებული		შ-20
გეოლოგიური	ს. მელიქიძე	შ-20
	14.11.2025წ	შპს „არტის ინვესტი“ დ. ბატუაძე

გეოლოგიურ-ლიტოლოგიური პირი 3-3

მასშტაბი: შიშ. 1:200  
წმრბ. 1:100

-19-

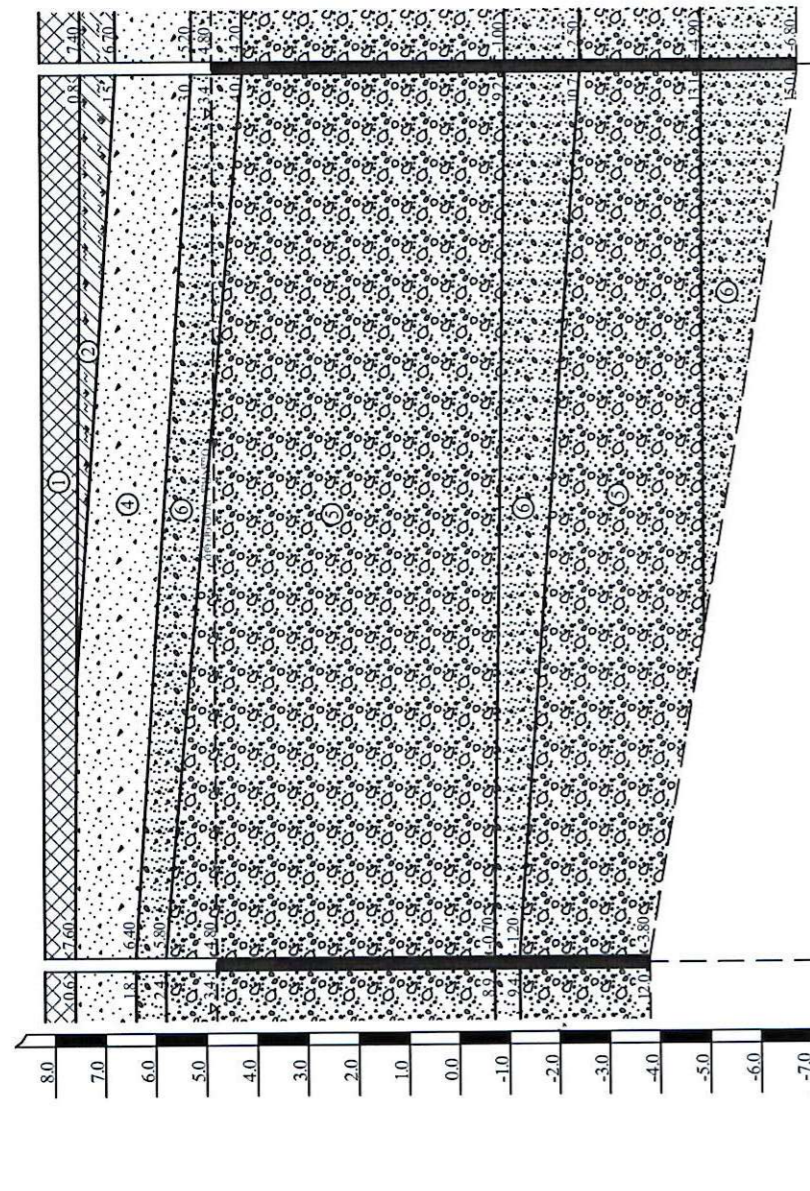


ბუნებრივი სიღრმის მნიშვნელობა, მ	10	7
ბანის სიღრმე, მ	8.20	8.10
ბანის სიღრმე	37.5	

დოკუმენტი	დ. ანაბიძე	დ. ბორიშვილი ქუჩა №110-112 და ახლოს მდებარე ტერიტორია
არ-მ. ანბანი		სტად. შ-20
კომპლექტირებული		შ-20
გეოლოგიური	ს. მელიქიძე	შ-20
	14.11.2025წ	შპს „არტის ინვესტი“ დ. ბატუაძე

გეოლოგიურ-ლითოლოგიური პერილი 4-4  
 შუბ. 1:200  
 შუბ. 1:100

-20-

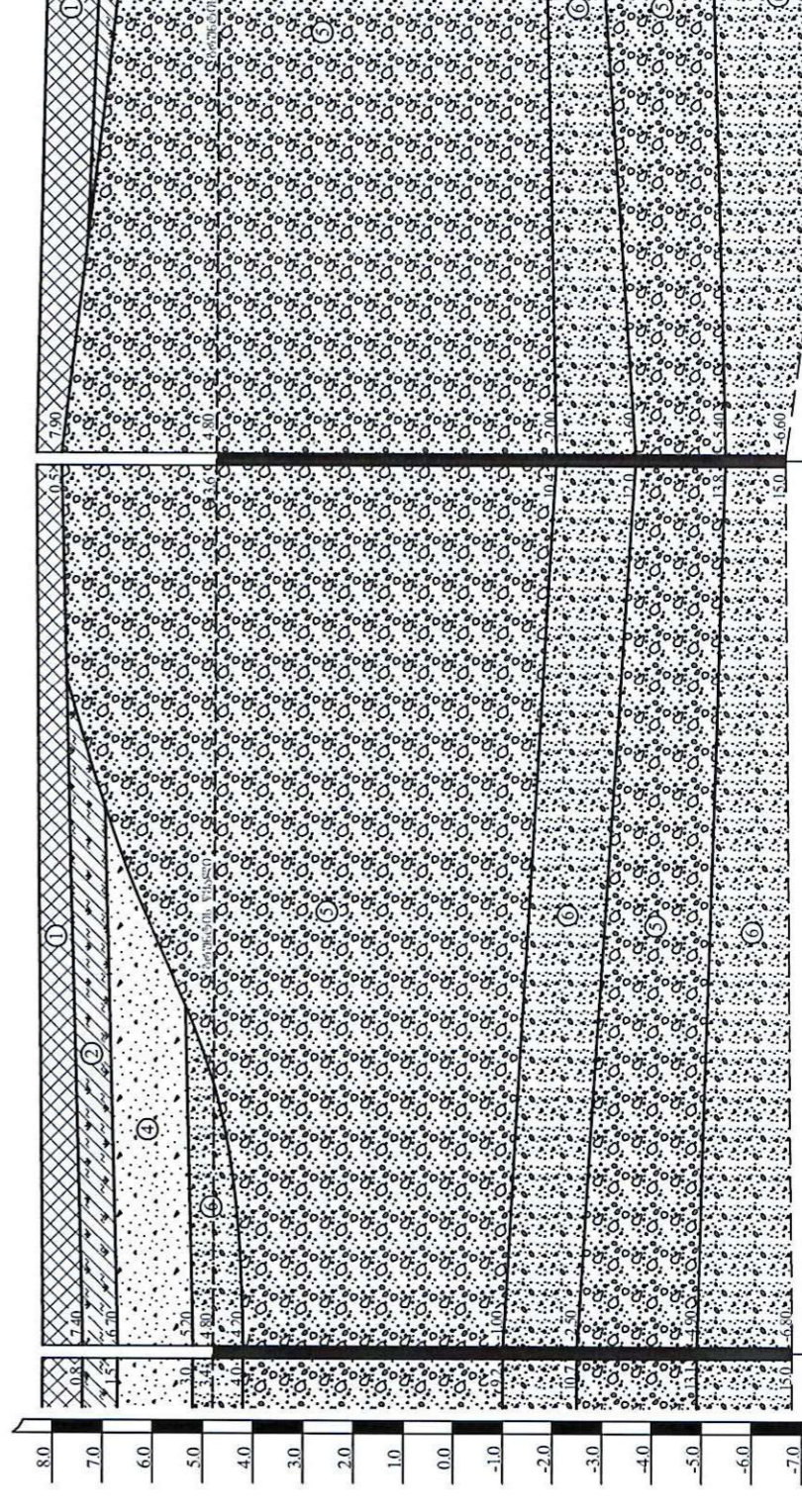


ბავშვობის წინ	9	8
წინეზღობ. მ	8.20	8.20
ბანაობი	35.6	

ლიტოლოგიური	ბ. ანაბიძე	დ. ბურჯანაძე, შპს „არტემი ინვესტი“	სტად.	ბ-20	ფურც.
პრობ. ანბორი		ს-15 სარეზერვუარი	ბ-20	1200/1100	ბ-2
კონსტრუქციური	ს. მელაქვიანი	სამშენობლო სახლი	ბ-20	1200/1100	ბ-2
გეოლოგიური	14.11.2025წ	გეოლოგიურ-ლითოლოგიური პერილი	შპს „არტემი ინვესტი“		დ. ბაიბერი

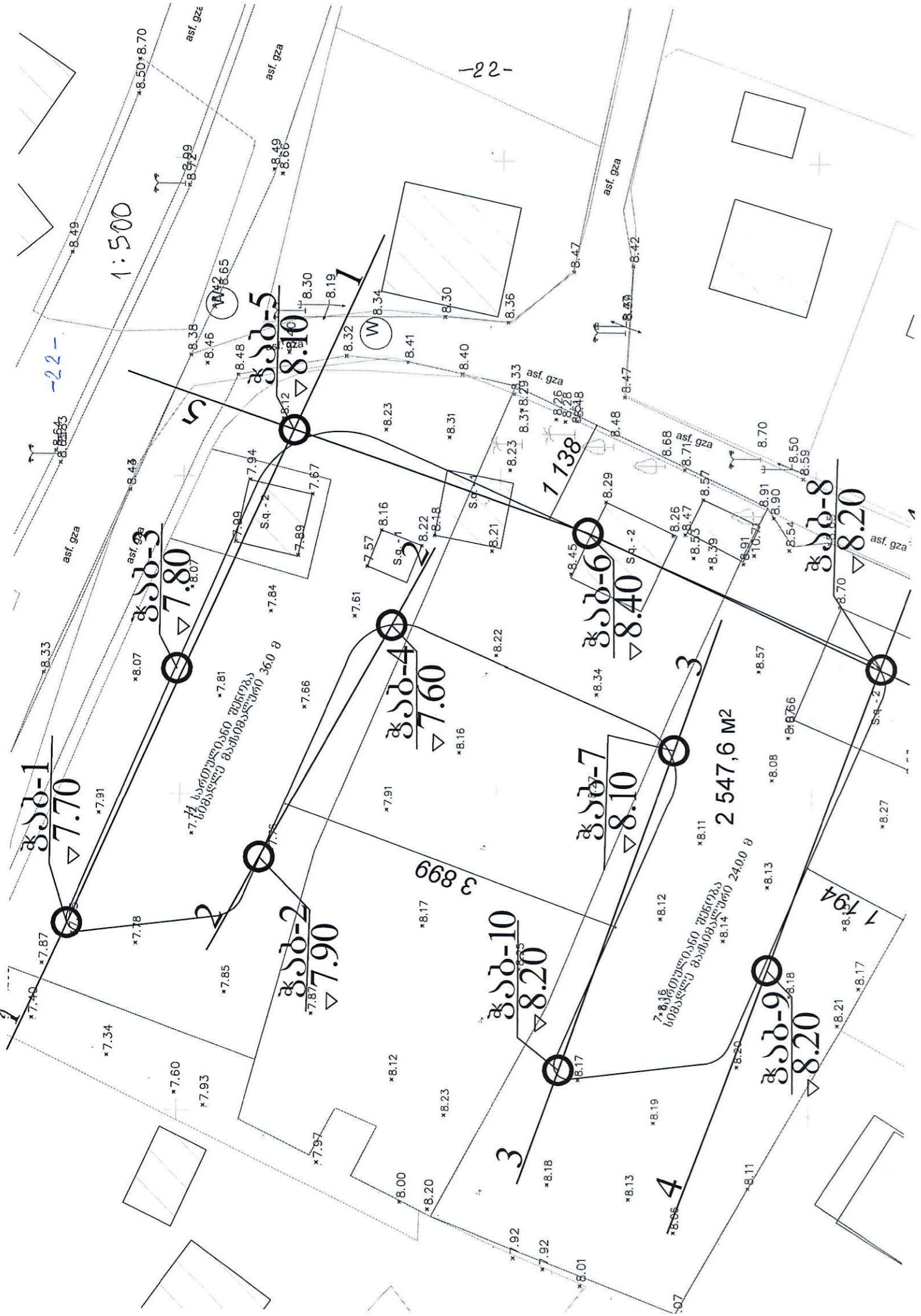
გეოლოგიურ-ლითოლოგიური პერილი 5-5  
 შუბ. 1:200  
 შუბ. 1:100

-21-



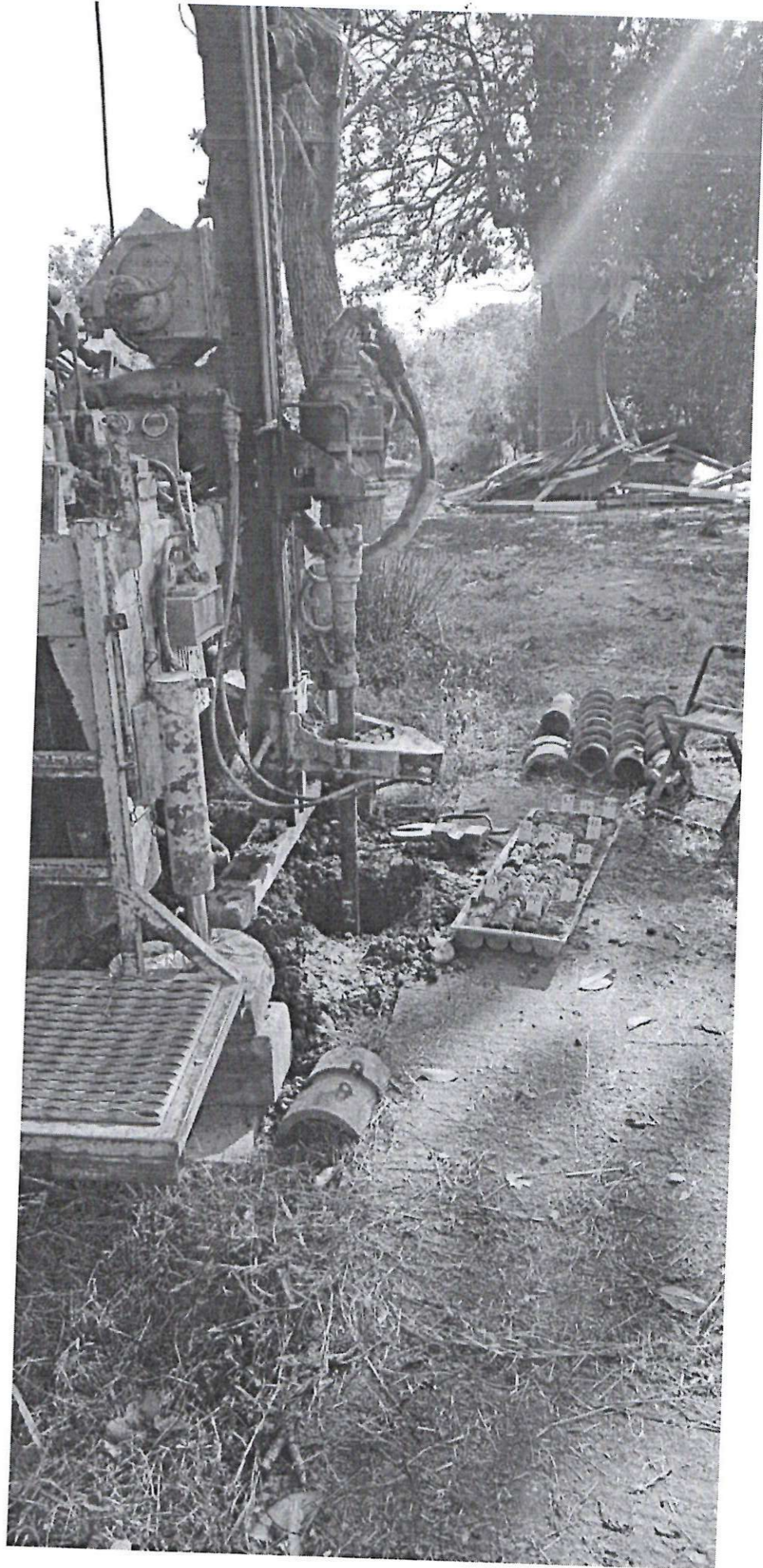
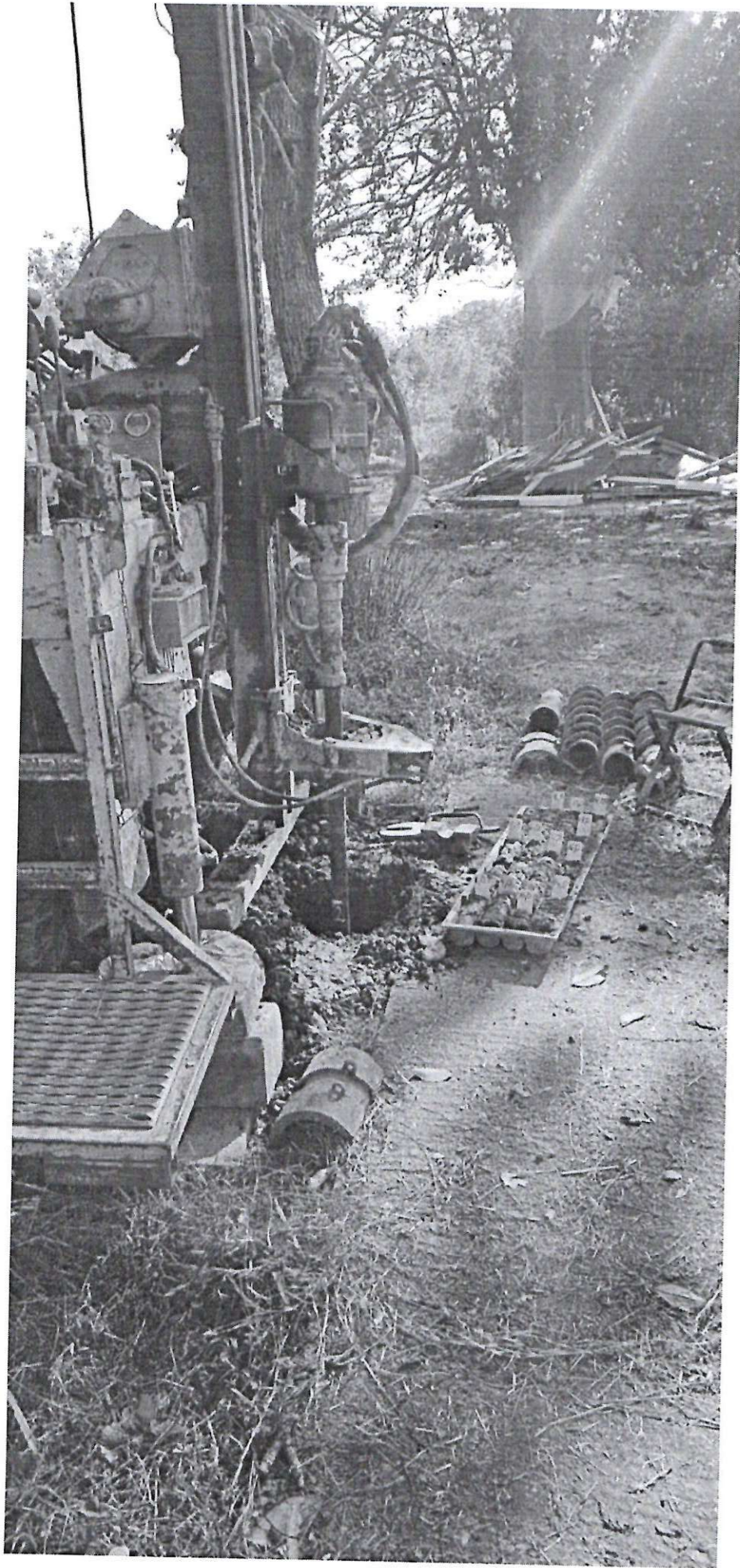
ბავშვობის წინ	8	5
წინეზღობ. მ	8.20	8.10
ბანაობი	35.9	34.4

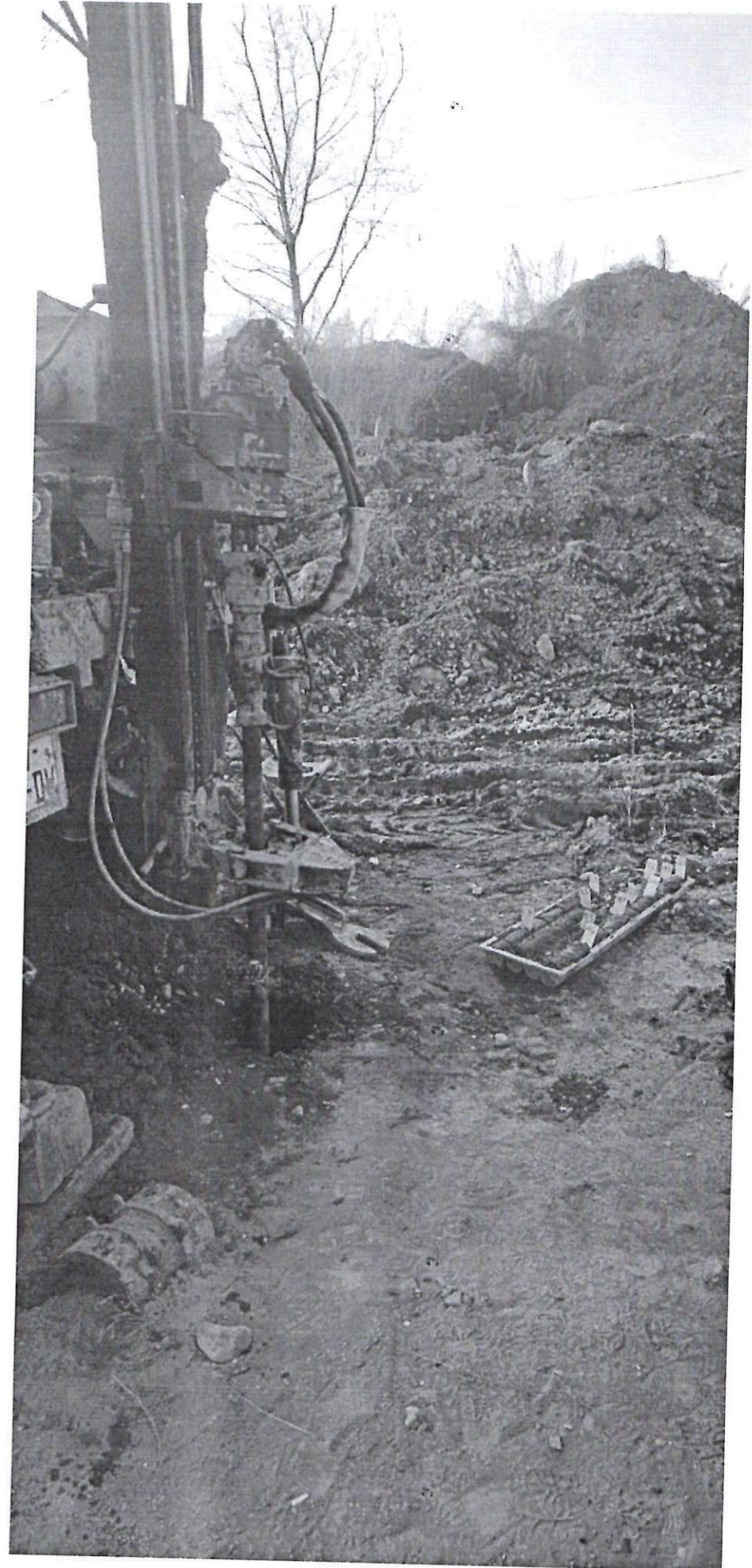
ლიტოლოგიური	ბ. ანაბიძე	დ. ბურჯანაძე, შპს „არტემი ინვესტი“	სტად.	ბ-20	ფურც.
პრობ. ანბორი		ს-15 სარეზერვუარი	ბ-20	1200/1100	ბ-2
კონსტრუქციური	ს. მელაქვიანი	სამშენობლო სახლი	ბ-20	1200/1100	ბ-2
გეოლოგიური	14.11.2025წ	გეოლოგიურ-ლითოლოგიური პერილი	შპს „არტემი ინვესტი“		დ. ბაიბერი

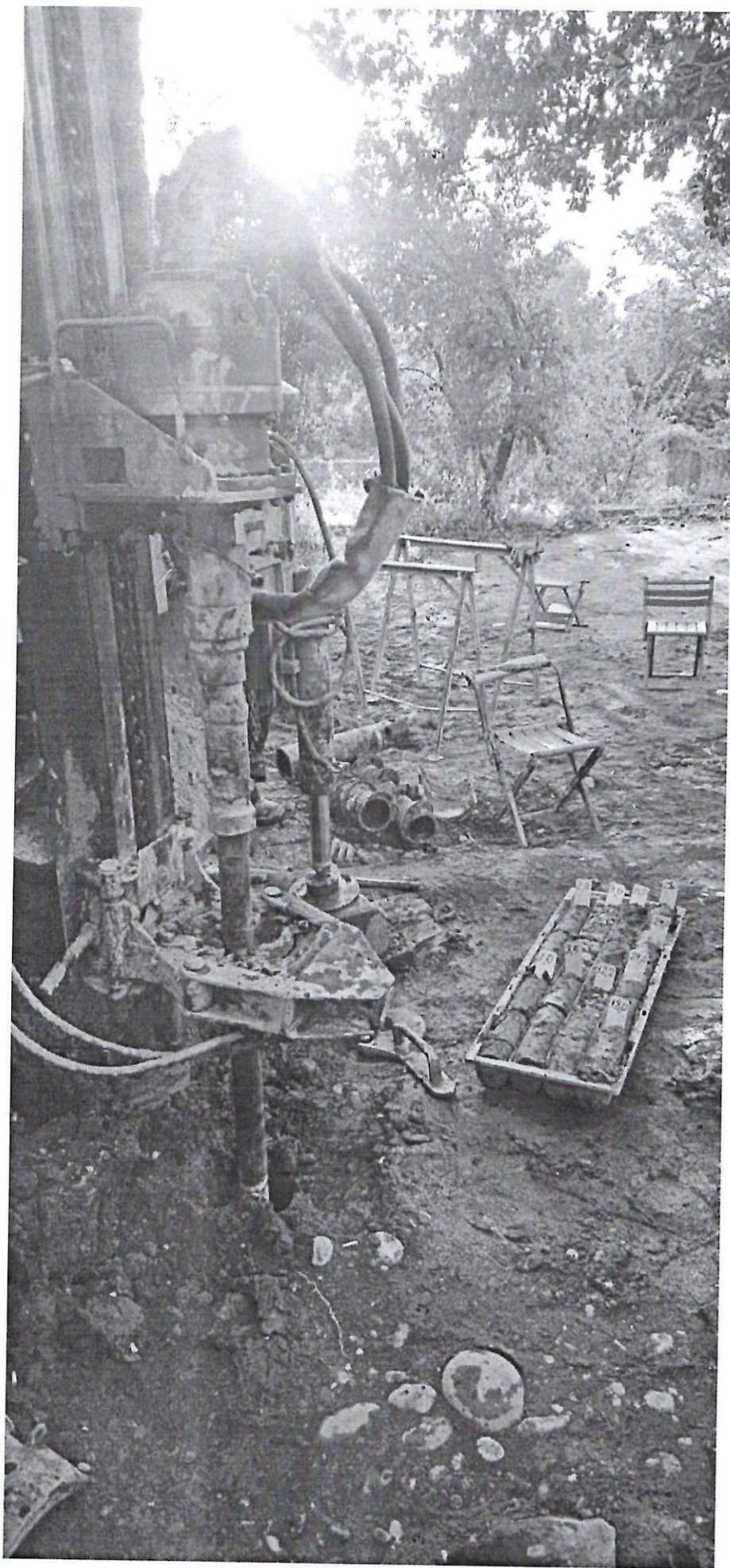












## სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის კვლევა

ქალაქი ბათუმი

2026 წელი

ქალაქ ბათუმში გიორგი ანწუხელიძის ქუჩის N110; 112-ში და დავით კაკაბაძის ქუჩის N56; 58-ში მდებარე მიწის ნაკვეთების განვითარების განვითარების მიზნით (საკ. კოდები: 05.32.21.094; 05.32.21.673; 05.32.21.095; 05.32.04.054; 05.32.21.674; 22.25.06.110) შ.პ.ს „არტექს ინვესტი“-ს ინიციატივით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით მუშავდება განაშენიანების დეტალური გეგმა. ობიექტი შედგება 10 სართულიანი შენობისაგან, სადაც საერთო საცხოვრებელი ფართი შეადგენს: 18603 კვ.მეტრს. საცხოვრებელი ბინების რაოდენობაა 532 ბინა. საზოგადოებრივი ფართი განთავსდება შენობის პირველ სართულზე, საერთო ფართობით 2086 კვ. მეტრი.

**გეგმარებით ერთეული:** გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 6 საპროექტო მიწის ნაკვეთს (ს/კ: 05.32.21.094; 05.32.21.673; 05.32.21.095; 05.32.04.054; 05.32.21.674; 22.25.06.110) გეგმარებით ერთეულს ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება დავით კაკაბაძის ქუჩა, ხოლო სხვა დანარჩენი მიმართულებით ესაზღვრება სამეზობლო მიწის ნაკვეთები. გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარე ტერიტორია არ არის მჭიდროდ დასახლებული, მის არეალში წარმოდგენილია მხოლოდ კერძო სექტორი, სადაც თითოეულ მობინადრე ოჯახს საკუთარ ეზოში მოწყობილი აქვს ინდივიდუალური ავტოსადგომი.

**შიდა სატრანსპორტო ქსელი:** საკვლევი ობიექტის სატრანსპორტო მიხედვით ავტომობილებისათვის ობიექტზე შესასვლელ-გამოსასვლელი მოეწყობა გიორგი ანწუხელიძის ქუჩის პარალელური, შიდა კვარტალური გზის და დავით კაკაბაძის ქუჩის მეშვეობით. ობიექტის შიდა სივრცეში, ტერიტორიის სრულ პერიმეტრზე გათვალისწინებულია სავალი ნაწილის მოწყობა, ასევე მოეწყობა პანდუსი საცხოვრებელი კორპუსის მიწისქვეშა ავტოსადგომზე ჩასასვლელად. ობიექტის შიდა სივრცეში, სავალი ნაწილის გასწვრივ ასევე მოეწყობა მიწისზედა ღია ავტოსადგომები. მოცემული საგზაო სქემა მოსახერხებელია საჭიროების შემთხვევაში შენობის პერიმეტრზე შეუფერხებლად გადაადგილდეს სასწრაფო სამედიცინო და სახანძრო სამაშველო ბრიგადები. აღნიშნული შიდა სატრანსპორტო სქემის მოწყობის პირობებში არ შეიცვლება ობიექტის მიმდებარედ არსებული საგზაო სატრანსპორტო სქემა.

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

**ავტოსადგომებით უზრუნველყოფა:** ავტომანქანების რაოდენობის მატების ტენდენციის შესაბამისად, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის პირობებში აუცილებელია ობიექტზე მაცხოვრებელი ავტომფლობელებისათვის და ვიზიტორებისათვის გათვალისწინებული იქნეს საპარკინგო სივრცის მოწყობა, რადგან წინააღმდეგ შემთხვევაში შესაძლოა ავტომანქანების სიმრავლემ, საკვლევი ობიექტის მიმდებარე ქუჩაზე გამოიწვიოს ავტომანქანების ნაკადების მოძრაობის შეფერხება. აქედან გამომდინარე აუცილებლობას წარმოადგენს საკვლევ ობიექტს გააჩნდეს ინდივიდუალური მიწისქვეშა და/ან მიწისზედა ავტოპარკინგები. პროექტის მიხედვით გათვალისწინებულია ობიექტის შიდა სივრცეში მოეწყოს მიწისქვეშა 103 სადგომი, ხოლო მიწისზედა მოეწყობა ღია 47 ერთეული ავტოსადგომი. სულ ავტოსადგომების რაოდენობა შეადგენს 150 ერთეულს.

**სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები:** საკვლევი ობიექტი განთავსებულია გიორგი ანწუხელიძის ქუჩის გასწვრივ არსებული შიდაკვარტალური გზის მომიჯნავედ. გზის სავალი ნაწილის სიგანე შეადგენს 5,1 მეტრს, დაფარულია ასფალტის საფარით. სავალი ნაწილის გასწვრივ, ობიექტის მიმდებარედ არსებული საფეხმავლო ტროტუარის სიგანე შეადგენს 1,1 მეტრს. ტროტუარი მოწყობილია დეკორატიული ფილებით. აღნიშნული ტროტუარი ექვემდებარება რეკონსტრუქციას, რადგან საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილების მოთხოვნების თანახმად, საამშენებლო ობიექტის მიმდებარედ არსებული საფეხმავლო ტროტუარის სიგანე უნდა შეადგენდეს 2,5 მეტრს. ობიექტზე ავტომობილების შესასვლელ არეალში, ასევე გიორგი ანწუხელიძის ქუჩის ნაწილში ავტომობილების შესვლა-გამოსვლის მანევრის შესრულებისა და ქვეითად მოსიარულეთა უსაფრთხო გადაადგილების მიზნით აუცილებელია მოეწყოს შესაბამისი ინფრასტრუქტურა და საჭიროა საგზაო რეგულაციების დაწესება, რომელსაც ითვალისწინებს საქართველოს კანონი „საგზაო მოძრაობის შესახებ“. კერძოდ, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩიდან და შიდაკვარტალური გზიდან ობიექტზე შესასვლელ არეალში დასამონტაჟებელია შესაბამისი გამაფრთხილებელი და მიმთითებელი საგზაო ნიშნები, როგორც ქვეითად მოსიარულეთათვის, ასევე მძღოლებისთვისაც.

გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა წარმოადგენს საერთო სარგებლობის შიდა საქალაქო მნიშვნელობის გზას. ქუჩის სავალი ნაწილი განკუთვნილია ორმხრივი, ორ ზოლიანი მოძრაობისთვის. შემხვედრი სატრანსპორტო ნაკადები გაყოფილია 1,0 მეტრის სიგანის გაზონით. სავალი ნაწილის სიგანე ობიექტის მიმდებარედ შეადგენს 8,2 მეტრს, ხოლო საპირისპირო მხარეს 8,0 მეტრს. სავალი ნაწილი დაფარულია ასფალტის საფარით, დაშვებულია ყველა სახის საავტომობილო ტრანსპორტის მოძრაობა. ქუჩის გამტარუნარიანობა შეადგენს 1300-1500 ავტომობილს საათში. სავალი ნაწილი მოწესრიგებულია საგზაო ნიშნებითა და მონიშვნის ხაზებით. სავალი

ნაწილის სამხრეთ ნაწილში არსებული საფეხმავლო ტროტუარის სიგანე შეადგენს 1,15 მეტრს. ტროტუარი მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით. საპირისპირო მხარეს არსებული ტროტუარის სიგანე შეადგენს 1,1 მეტრს. ტროტუარი ასევე მოკირწყლულია დეკორატიული ფილებით.

საკვლევ ობიექტს აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება დავით კაკაბაძის ქუჩა, რომელიც გიორგი ანწუხელიძის ქუჩას უერთება ობიექტის აღმოსავლეთით. დავით კაკაბაძის ქუჩა წარმოადგენს შიდა საქალაქო მნიშვნელობის გზას, მისი სავალი ნაწილის სიგანე შეადგენს 5,4 მეტრს, დაფარულია ასფალტის საფარით. ქუჩას არ გააჩნია საფეხმავლო ტროტუარები.

საპროექტო ობიექტის ტერიტორია შიდაკვარტალური გზის მეშვეობით უერთება გიორგი ანწუხელიძის ქუჩას, იგი აეროპორტის გზატკეცილიდან დასავლეთის მიმართულებით უერთდება ლეხ და მარია კაჩინსკების ქუჩას, რომელიც თავის მხრივ ისევე როგორც აეროპორტის გზატკეცილი, მიემართება ქალაქ ბათუმის ცენტრისაკენ. სწორედ აღნიშნული გზისა და ქუჩების ერთობლიობით საკვლევ ობიექტი მყარად არის დაკავშირებული საერთო სატრანსპორტო ქსელთან.

**საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ზონები:** საკვლევ ობიექტთან უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერების მოსაცდელები და საინფორმაციო დაფები განთავსებულია საკვლევ ობიექტის მიმდებარედ გიორგი ანწუხელიძის ქუჩაზე, საიდანაც რეგულარულ რეისებს ასრულებს მუნიციპალური ტრანსპორტი მარშრუტებზე N10 და 10ა. ინტერვალი მათ შორის შეადგენს საშუალოდ 7-10 წთ-ს. დაანგარიშებულია საკვლევ ობიექტიდან ეკონომიკური საქმიანობისა და სხვა საჯარო სივრცეებთან დამაკავშირებელი გზების მანძილები და ავტომობილებისათვის საჭირო დრო მათ დასაფარად. ასე მაგალითად: სარფის საბაჟო-გამშვებ პუნქტამდე მანძილია 13,8 კმ და მის დასაფარად საჭირო დრო მსუბუქი ავტომობილისათვის შეადგენს 22 წთ-ს; ადლიის „გაფორმების ეკონომიკური ზონა“-მდე მანძილია 2,7 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო შეადგენს 5 წთ-ს; ბათუმი ცენტრალამდე (რკინიგზის სადგური) მანძილია 12,4 კმ, დაფარვისათვის საჭირო დრო - 35 წთ; ბათუმის ცენტრალურ ავტოსადგურამდე მანძილია 8,7 კმ, საჭირო დრო მის დასაფარად - 25 წთ; ბათუმის საერთაშორისო აეროპორტამდე მანძილი შეადგენს 1,5 კმ, მის დასაფარად საჭირო დრო - 4 წთ; ბათუმის პორტის „გაფორმების ეკონომიკური ზონა“-მდე მანძილია 10,8 კმ, დაფარვის დრო - 23 წთ; ბათუმის იუსტიციის სახლამდე მანძილი შეადგენს 5,5 კმ-ს, დაფარვის დრო 8 წთ.

უახლოესი ავტოგასამართი სადგური , მდებარეობს აეროპორტის გზატკეცილზე (E-70) და მანძილი შეადგენს 1,9 კმ-ს. ავტომობილი მოცემულ მანძილს დაფარავს 2 წთ-ში.

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

ყოველივე ზემოთაღნიშნული რეკომენდაციების გათვალისწინების პირობებში, მოცემულ საკვლევ ობიექტზე მშენებლობის განხორციელება ვერ მოახდენს უარყოფით გავლენას არსებულ საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირებაზე.

საავტომობილო ტრანსპორტის

ინჟინერ-მექანიკოსი



ბიძინა ბიბილავილი

**სოციოლოგიური კვლევის ანალიზი.**

ქალაქი ბათუმი

2026 წელი

ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58, მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 22.25.06.110,) 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:** ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2025 წლის 30 დეკემბრის №14.142536421 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, 112 და კაკაბაძის ქუჩა N56, 58-ში მდებარე უძრავი ნივთის მიწის ნაკვეთებზე ს/კ: 05.32.21.094; 05.32.04.054; 22.25.06.110; 05.32.21.095; 05.32.21.674; 05.32.21.673 წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისათვის ინიცირების გაცემის შესახებ“.

**გენერალური ერთობლიობა:** ქალაქი ბათუმში, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობის გამოკითხვა.

**მეთოდოლოგია:** ანალიტიკური, რაოდენობრივი კვლევა.

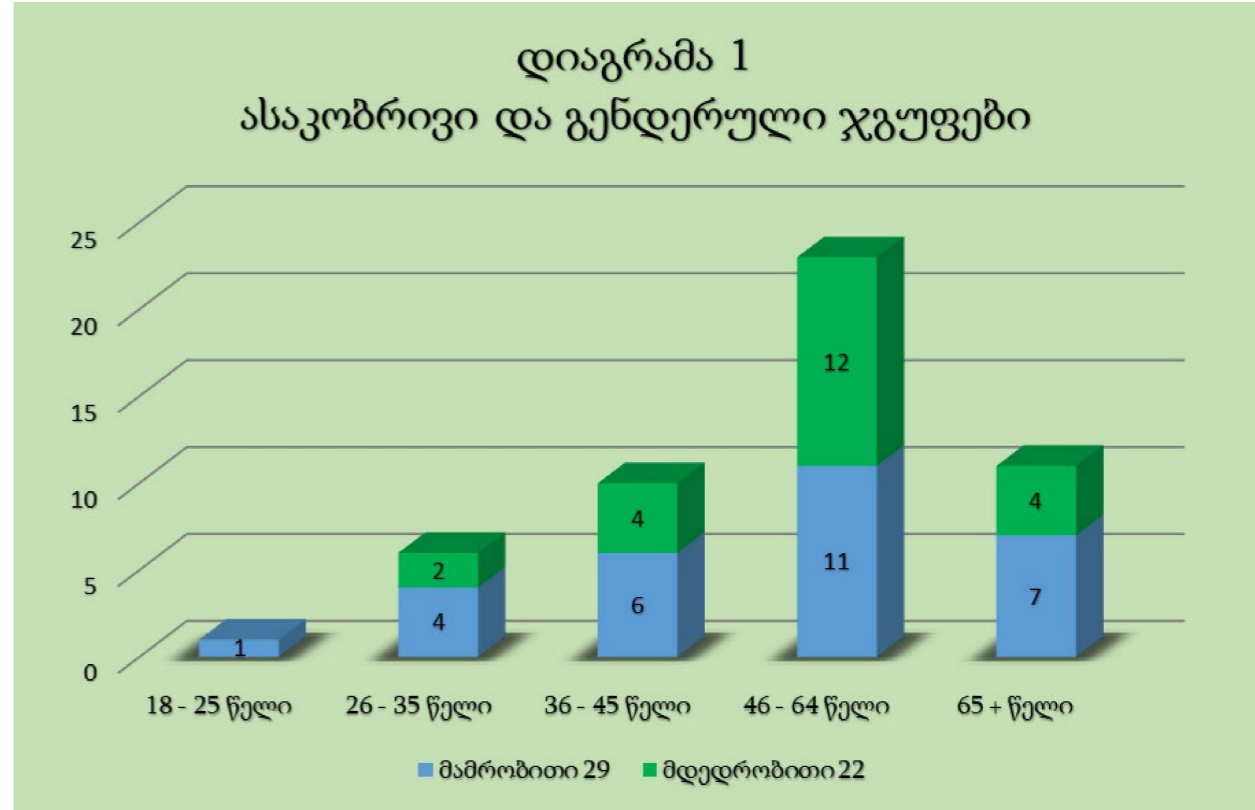
**გამოკითხვის მეთოდოლოგია:** კორელაციური ანალიზი. ანონიმური გამოკითხვა ანკეტის მიხედვით.

**გამოკითხვის მისამართი:** ქალაქი ბათუმი, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა, დავით კაკაბაძის 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 - 1 რესპოდენტი - 1.96 %;
- 26-35 წელი - 6 რესპოდენტი - 11.76 %;
- 36-45 წელი - 10 რესპოდენტი - 19.60 %;

- 46-64 წელი - 23 რესპოდენტი - 45.09 %;
- 64 + წელი - 11 რესპოდენტი - 21.56 %.



ასევე ფართო იყო გამოკითხულთა **განათლების დიაპაზონი:**

- უმაღლესი განათლება - 15 რესპოდენტი;
- სტუდენტი - 0 რესპოდენტი;
- საშუალო - 36 რესპოდენტი.

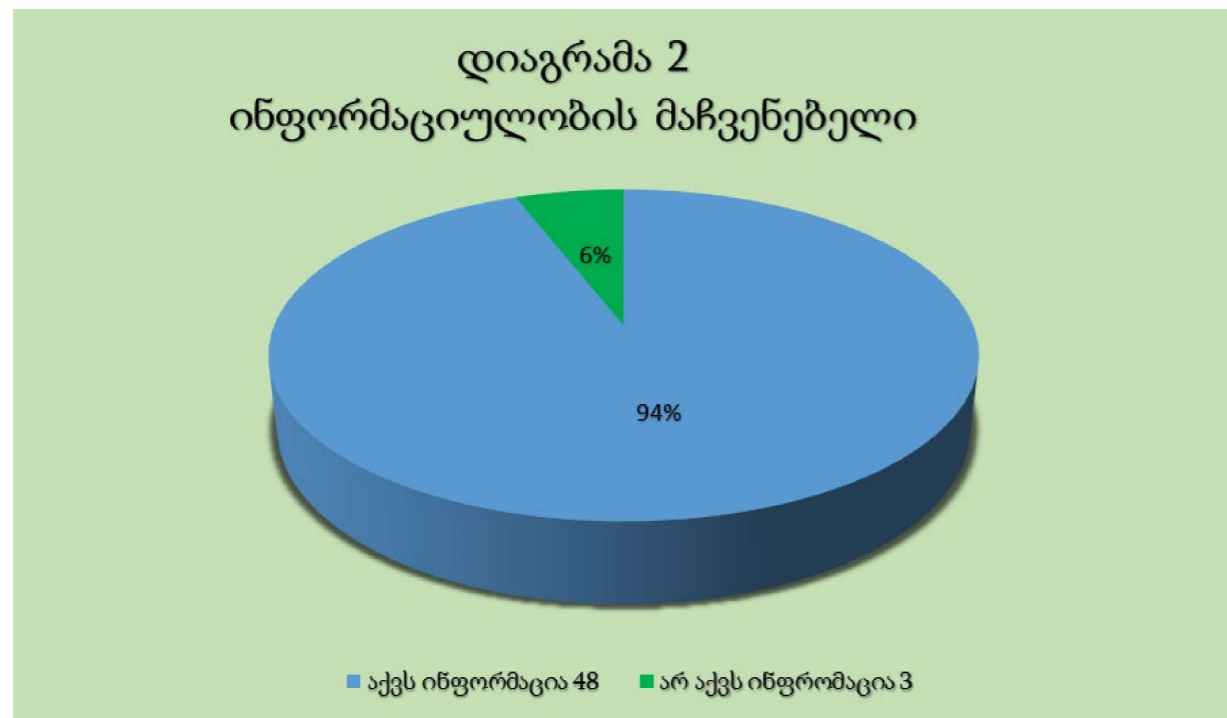
**რესპოდენტთა სქესი** გადანაწილდა შემდეგი პარამეტრებით:

- მამრობითი - 29 რესპოდენტი;
- მდედრობითი - 22 რესპოდენტი.

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

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა კვლევის ჩატარების დიაპაზონში (კვლევა ძირითადად მიმდინარეობდა საპროექტო მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ) შეიძლება მიჩნეულ იქნას მეტწილად აქტუალურ საკითხად. მშენებლობის მიმართ საზოგადოების ინტერესი და მოლოდინი საკმაოდ მაღალია. 51 გამოკითხულიდან 48 რესპოდენტს აქვს ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ. დაგეგმილ მშენებლობაზე ინფორმაციის მიღების ძირითადი წყარო რესპოდენტებისთვის იყვნენ ნაცნობ-მეგობრები და

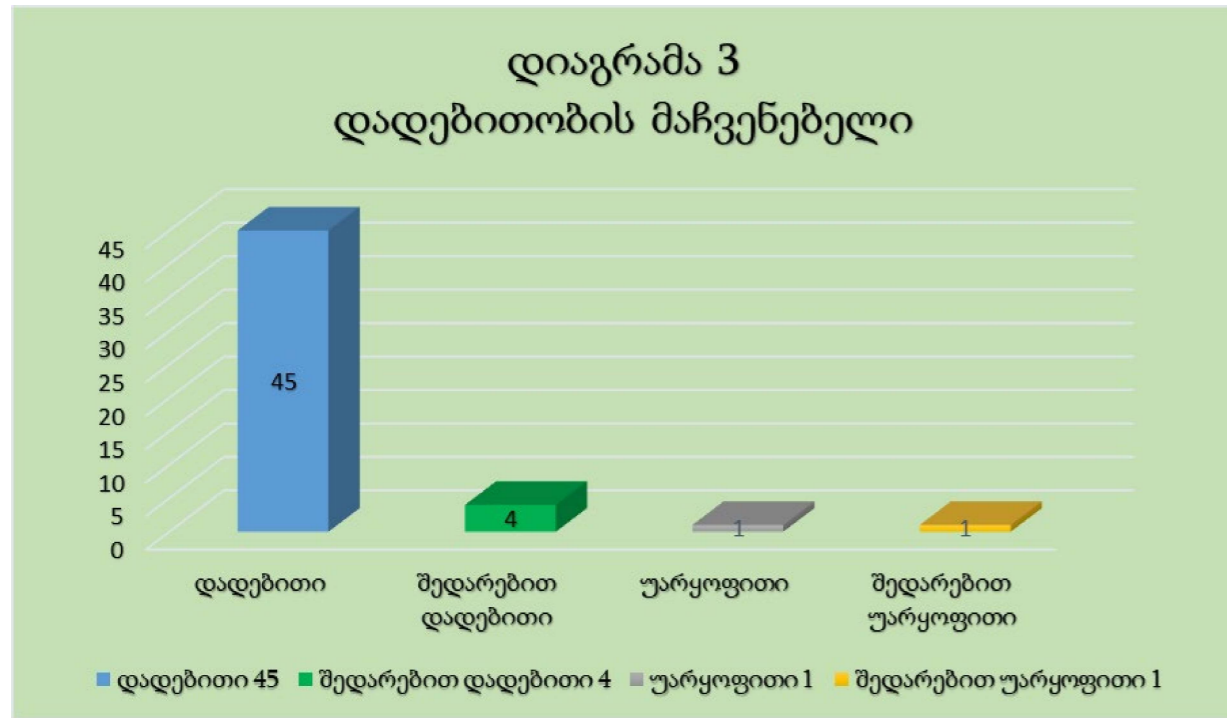
მეზობლები, ასევე საინფორმაციო დაფა, რომელიც სამშენებლო ტერიტორიასთან არის განთავსებული, ამასთანავე ინვესტორი, რომელსაც გამოკითხულთა ნაწილის განმარტებით აქტიური კომუნიკაცია აქვს ადგილობრივ მოსახლეობასთან. დაბალია იმ რესპოდენტთა (3) რაოდენობა, რომლებსაც არ აქვთ ინფორმაცია დაგეგმილი მშენებლობის შესახებ, მაგრამ აქვე უნდა აღინიშნოს რომ ინფორმაციის არ მქონე რესპოდენტებს გააჩნდათ მსგავსი მოლოდინი ტერიტორიის ადგილმდებარეობისა და მისი ამჟამინდელი მდგომარეობიდან გამომდინარე. ამასთანავე საპროექტო ტერიტორიის მაღალი სამშენებლო ღირებულებით შემოსაზღვრა ინფორმაციის არმქონე რესპოდენტებისათვის იყო ერთგვარი მანიშნებელი, რომ მითითებულ მიწის ნაკვეთზე იგეგმება რაღაც ტიპის მშენებლობა. დამატებით ისინი აღნიშნავენ, რომ ბოლო დროინდელი სამშენებლო ტენდენციებიდან გამომდინარე, მსგავსი ფართობის კერძო მიწის ნაკვეთზე ადრე თუ გვიან საფუძველი ჩაეყრებოდა ახალ მშენებლობას, ვინაიდან ახალი მშენებლობები გარდაუვალი რეალობაა მთელი ქალაქის ტერიტორიაზე, განსაკუთრებით ქალაქის იმ ნაწილში, სადაც საპროექტო ნაკვეთი მდებარეობს, ხოლო პროგრესი თანამედროვე მშენებლობების კუთხით მხოლოდ მისასაღმებელია. ამასთანავე იმ საცხოვრებელი უბნის მიმდებარედ, რომელშიც იგეგმება ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, ბოლო პერიოდში დაიგეგმა, საფუძველი ჩაეყარა და განხორციელდა რამოდენიმე კერძო მსხვილი სამშენებლო პროექტი, ნაწილი სვადასხვა დანიშნულების მსხვილი სამშენებლო პროექტებისა კი განხორციელების პროცესშია. რესპოდენტების აღნიშვნით ქალაქ ბათუმის არქიტექტურული განვითარება მუდმივი და შეუქცევადი პროცესი უნდა იყოს არამხოლოდ ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში, არამედ პერიფერიებშიც, რადგან ბათუმი მოსახლეობით მუდმივად მზარდი ზღვისპირა ტურისტული ქალაქია და აუცილებელია ქალაქის ვიზიტორებმა და ადგილობრივმა მოსახლეობამ ისარგებლოს განვითარებული და თანამედროვე ინფრასტრუქტურით ქალაქის მთელი მასშტაბით. (დიაგრამა N2).



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

გამოკითხულთა უმრავლესობას მოსწონს აღნიშნულ უბანში ცხოვრება, თვლიან, რომ მათთვის აქ ხელსაყრელი გარემოა. ამის მიზეზად რესპოდენტები საცხოვრებელი უბნის ადგილმდებარეობას ასახელებენ, ხოლო რაც შეეხება კომფორტულობას ამ მხრივ რესპოდენტების ნაწილი აღნიშნავს, რომ კომფორტულობის ხარისხი ბოლო პერიოდში საგრძნობლად გაუმჯობესდა მუნიციპალური პროექტების განხორციელების ხარჯზე. რესპოდენტთა დიდი ნაწილი დაბადებიდან აღნიშნული უბნის მკვიდრია. მათი მონათხრობით საცხოვრებელი უბნის იერსახე მუნიციპალური პროექტებისა და განსაკუთრებულად კერძო ინვესტიციების განხორციელებიდან გამომდინარე საგრძნობლად გაუმჯობესდა. კერძო ინვესტიციების ნაწილში ეს ტენდენცია შესამჩნევად მზარდია ბოლო ათწლეულის განმავლობაში, რამაც მნიშვნელოვნად გაზარდა საბინაო ფონდი, გააჩინა და სამომავლოდ გააჩენს უფრო მეტ საზოგადოებრივ სივრცეებს და თავის მხრივ გაზრდის ადგილობრივთა დასაქმების მაჩვენებელს. ინვესტიციების ძირითადი ნაწილი მოდის საბინაო და სასტუმრო სექტორზე. ზოგადად რესპოდენტების აღნიშვნით მათი საცხოვრებელი უბანი ქალაქის ცენტრალური ნაწილის განაპირა ზონაში მდებარეობს, აქედან გამომდინარე მრავალად გვხვდება ორსართულიანი და ბელეტაჟის ტიპის კერძო საცხოვრებლები, რომელთა ნაწილიც ამორტიზირებული და იერსახე შელახულია. ასევე მრავლადაა თავისუფალი ტერიტორიები და ისეთი ადგილები, რომელთაც გასულ საუკუნეში სახნავ-სათეს-სავარგულებად იყენებდნენ, დღეის მდგომარეობით კი უფუნქციო და მოუვლელია, რაც მთლიანად უკარგავს ხიბლს და მისაღებ იერსახეს მთლიან საცხოვრებელ გარემოს. აქედან გამომდინარე გამოკითხული რესპოდენტები მიესალმებიან კერძო თანამედროვე ინვესტიციების განხორციელებას მათ საცხოვრებელ უბნებსა და ზონებში, თვლიან, რომ ახალი ინვესტიციის შემოდინებამ შესაძლოა დააინტერესოს სხვა ინვესტორებიც და დროთა განმავლობაში ნახსენები ორსართულიანი, ბელეტაჟის ტიპის საცხოვრებელი სახლები და თავისუფალი ტერიტორიები შესაძლოა ჩანაცვლდეს თანამედროვე არქიტექტურული ნაგებობებით. მიუხედავად იმისა, რომ საპროექტო ტერიტორიის ახლოს, იმავე დასახლებაში მრავლად აშენდა თანამედროვე მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლები, განთავსების ობიექტები და სხვა დანიშნულების მრავალსართულიანი შენობები, მაინც მრავლად დარჩა ტერიტორიები, რომელთა იერსახეც სრულიად შეუსაბამოა იმ სამშენებლო თუ მუნიციპალური პროექტების ფონზე, რომლებიც ბოლო პერიოდში განხორციელდა ქალაქის ამ მონაკვეთში. ადგილობრივი მოსახლეობის განმარტებით თუ სწორად მოხდება მათ დასახლებაში გამოუყენებელი და ინფრასტრუქტურულად მოუწესრიგებელი ტერიტორიების ათვისება, ამ შემთხვევაში მათი დასახლება შესაძლებელია უფრო მოთხოვნადი გახდეს როგორც საცხოვრებლად, ისე ეკონომიკური და ტურისტული საქმიანობებისათვის. ადგილობრივი მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ საინვესტიციო ინტერესი ბოლო პერიოდში აღნიშნული და მიმდებარე ტერიტორიების მიმართ საგრძნობლად გაზრდილია (ამის მაგალითად მოყავთ კერძო ინვესტორების მიერ მათ უბანში და მიმდებარე ტერიტორიებზე დასრულებული და მიმდინარე მრავალბინიანი სახლების და სხვა დანიშნულების მქონე ობიექტების მშენებლობები, ასევე სამომავლოდ დაგეგმილი სამშენებლო პროექტები), მიმდებარედ უკვე განხორციელებულმა ინვესტიციებმა კი უბანი ბევრად მოთხოვნადი გახადა უძრავი ქონების ბაზარზე და სხვა ეკონომიკური საქმიანობებისათვის, როგორც საინვესტიციოდ, ისე დასახლების მხრივ. 49

გამოკითხული ბოლო წლების განმავლობაში განხორციელებულ ინვესტიციებს დადებითად აფასებს, რადგან საცხოვრებელი უბანი გახდა ბევრად პრესტიჟული, გაიზარდა საბინაო/საწოლ ფონდი (ძირითადად ახალი საცხოვრებელი სახლების და სასტუმროების აშენების ხარჯზე), განხორციელდა მრავალი მუნიციპალური ინფრასტრუქტურული პროექტი, გაჩნდა დამატებითი სამუშაო ადგილები როგორც მომსახურების, ისე დანარჩენ ბიზნეს სექტორში, აქედან გამომდინარე კითხვაზე- როგორ აფასებთ თქვენს უბანში ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას, დადებით შეფასება მისცა 45(88.23%) რესპოდენტმა, შედარებით დადებითი შეფასება 4(7.84%) რესპოდენტმა, შედარებით უარყოფითი შეფასება 1(1.96%) რესპოდენტმა, ხოლო გამოკითხულთაგან 1(1.96%) რესპოდენტი უარყოფითად აფასებს უბანში ახალ დიდ მშენებლობას.(დიაგრამა 3)



ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58, მდებარე მიწის ნაკვეთებზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ხელს შეუწყობს საცხოვრებელი გარემო და უბანი გახადოს უფრო თანამედროვე, პრესტიჟული, მოთხოვნადი უძრავი ქონების ბაზარზე, ვიზუალურად არასახარბიელო ტერიტორია გახდეს უფრო მიმზიდველი, გაზარდოს საბინაო 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) ხელს შეუწყობს აღნიშნული ტერიტორიის განვითარებას - 42 რესპოდენტი;

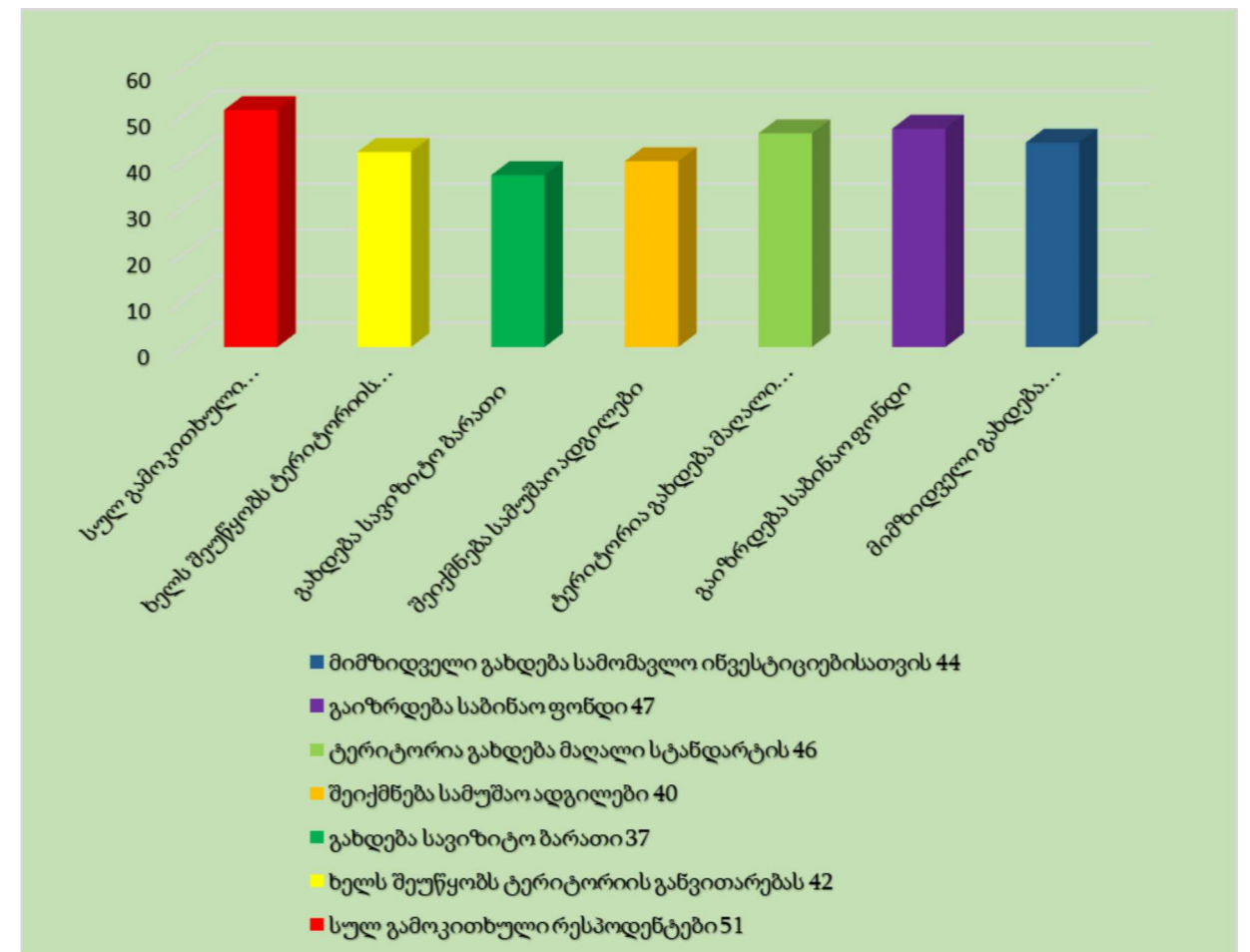
ბ) გახდება ქალაქის/დასახლების სავიზიტო ბარათი - 37 რესპოდენტი;

გ) შეიქმნება ახალი სამუშაო ადგილები - 40 რესპოდენტი;

დ) ტერიტორია დასახლდება და გახდება მაღალი სტანდარტების - 46 რესპოდენტი;

ე) ხელს შეუწყობს საბინაო ფონდის გაზრდას - 47;

ვ) ტერიტორია უფრო მიმზიდველი გახდება სამომავლო ინვესტიციებისათვის - 44 კონკრეტული პასუხებიდან გამომდინარე, 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) ტერიტორიაზე გაუარესდება საცხოვრებელი პირობები - 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 აღნიშნავენ, რომ ქალაქ ბათუმში დაუშვებელია მაღლივი შენობების აშენება ქალაქის გეოგრაფიული მდებარეობიდან გამომდინარე, უარყოფითად განწყობილი რესპოდენტები იქვე აღნიშნავენ, რომ ზღვისპირა დასახლებებში მაქსიმუმ 4-5 სართულიანი შენობები უნდა აშენდეს. ისინი არ მიესალმებიან არც იმ მშენებლობებს, რომლებიც უკვე დასრულდა და ფუნქციონირებს და აღნიშნავენ, რომ მართალია ახალი მშენებლობებით მათ საცხოვრებელ უბნებში გაიზარდა საინვესტიციო მაჩვენებელი, თუმცა ამ დადებით ფაქტორსაც აქვს მისი უაყოფითი ეფექტი, (ქალაქის გადატვირთვა, ძველი ხიბლის და იერსახის დაკარგვა) რაც მათი აღნიშვნით, ნაწილი ადგილობრივების უკმაყოფილებას იწვევს.

კვლევამ ცხადყო, რომ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის აშენების შემდგომ უბნის 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 და ნორმა, ტერიტორიაზე უნდა განთავსდეს ისეთი საზოგადოებრივი ობიექტები, რომლებიც სამომავლოდ არ გამოიწვევენ ხმაურს. მშენებლობის მიმდინარეობისას და ობიექტის გახსნის შემდგომ ადგილობრივ მოსახლეობას უნდა ქონდეს დასაქმების საშუალება. მიწის ნაკვეთზე უნდა მოეწყოს მწვანე ადგილები, აუცილებელია საპარკინგე ინფრასტრუქტურა. ასევე მოსახლეობა აღნიშნავს, რომ უმჯობესი იქნება თუ ინვესტორი გაითვალისწინებს პროექტის მშენებლობის პერიოდს, რადგან სამშენებლო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრებ მოსახლეობაში, დიდი ხნის განმავლობაში მიმდინარე სამშენებლო საქმიანობამ არ გამოიწვიოს უკმაყოფილება.

კვლევა ცხადყოფს, რომ საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრებ მოსახლეობაში, მოქალაქეთა უმრავლესობა მიესალმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას და კონკრეტულ ტერიტორიაზე თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობის განთავსებას, რაც ხელს შეუწყობს ადგილობრივ მოქალაქეთა და ვიზიტორთა ღირსეული საცხოვრებელი გარემოს შექმნას, სამომავლოდ გაზრდის ტერიტორიის პრესტიჟს, გაზრდის ფასს უძრავ ქონებაზე (რაც უკვე აისახა სხვა სამშენებლო პროექტების მიმდინარეობისას, ეს ფაქტი ძალიან მნიშვნელოვანია საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ მცხოვრები მოსახლეობისათვის, რადგან გარკვეული ნაწილი განიხილავს სამომავლოდ ინვესტორებთან თანამშრომლობასა და მათი კუთვნილი საცხოვრებლების რეალიზაციას, განსაკუთრებით ის მოსახლეობა, რომელიც უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის მახლობლად ცხოვრობს), განავითარებს მუნიციპალურ სერვისებს, შექმნის ადგილობრივი მოსახლეობისათვის მეტ სამუშაო ადგილს, ტერიტორიას უფრო მიმზიდველს გახდის სამომავლო ინვესტიციებისათვის, გაზრდის საბინაო და საწოლ ფონდს, რაც საბოლოო ჯამში დადებითად აისახება ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ პირობებზე და ეკონომიკურ კეთილდღეობაზე.

შექმნის დამატებით საზოგადოებრივ სივრცეებს და საბოლოოდ მოსახლეობის განწყობაზე იმოქმედებს დადებითად. საპროექტო ტერიტორიაზე ამ დროისათვის უმეტესად ვხვდებით თავისუფალ ტერიტორიას, ასევე საპროექტო ტერიტორიაში მოექცა რამოდენიმე კერძო საცხოვრებელი სახლი, რომელთა ნაწილიც ამორტიზირებულია, ხოლო დანარჩენი საცხოვრებელი სახლების იერსახე შეუსაბამოა განვითარების იმ ტენდენციებთან, რომლებმაც ბოლო წლების განმავლობაში გააკეთილშობილეს საცხოვრებელი უბნის იერსახე და სტატუსი.

აღნიშნულ მიწის ნაკვეთებზე იგეგმება თანამედროვე პრესტიჟული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რაც შეცვლის არა მხოლოდ სამშენებლო ტერიტორიის, არამედ სრულიად უბნის და დასახლების ვიზუალურ მხარეს და იგი გახდება ბევრად უფრო პრესტიჟული, თანამედროვე და მიმზიდველი ვიდრე ის დღესაა. 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 და დამატებითი ეკონომიკური კერების შექმნა, რასაც ადგილობრივი მოსახლეობის დიდი ნაწილი მიესალმება და ეს არაერთხელ დააფიქსირეს გამოკითხვის მსვლელობისას. მიმდებარედ და მომიჯნავედ მცხოვრებ მოსახლეობას ახალი მშენებლობა იმედს უჩენს, რომ კონკრეტული ინვესტიციის განხორციელების ფონზე დიდია ალბათობა იმისა, რომ სამომავლოდ მომიჯნავე ტერიტორიებითაც დაინტერესდეს იგივე ან სხვა ინვესტორი და ამით რეალური ეკონომიკური სარგებელი ნახონ, ამასთანავე ადგილობრივი მოსახლეობა გამოკითხვისას ხშირად აღნიშნავდა ახალი დასაქმების კერას, გამოკითხულთაგან ბევრი რესპოდენტი ერთმნიშვნელოვნად აღნიშნავდა, რომ რამოდენიმე წლის წინ, სანამ მათ საცხოვრებელ უბანთან აშენდებოდა საერთაშორისო აეროპორტი და ადგილობრივი დანიშნულების ობიექტები, მათი უბნის მოსახლეობაში დასაქმების მაჩვენებელი ძალიან დაბალი იყო, ხოლო ეს სტატისტიკა დადებითობისაკენ იცვლება ყოველწლიურად, რაც უფრო მეტი ინვესტიცია შემოდის მათი საცხოვრებლის მახლობლად და რომ მომსახურებისა და მშენებლობის სექტორში დასაქმება საკმაოდ რეალურია როგორც დამსაქმებლისათვის, ისე ადგილობრივთათვის. 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 ღირსეული საცხოვრებელი გარემოს შექმნას, უბნის ვიზუალურ განახლებას და მაცხოვრებლებისა და დამსვენებლებისათვის ღირსეული საცხოვრებელი პირობების შექმნას.

შეადგინა: ლაშა მიქელაძე, სოციოლოგი

ქალაქ ბათუმში, გიორგი ანწუხელიძის ქუჩა N110, N112-ში დავით კაკაბაძის ქუჩა N56, N58, მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 05.32.21.094, 05.32.21.673, 05.32.21.095, 05.32.04.054, 05.32.21.674, 22.25.06.110,) დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით ქალაქ ბათუმის 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 - ლაშა მიქელაძე