განმარტებითი ბარათი

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

„ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო შპს „ბათუმი რივიერა"-ს მოთხოვნის საფუძველზე. საკითხი ეხება ქ. ბათუმში, იაკობ გოგებაშვილის ქუჩასა და ზღვის სანაპიროს შორის მდებარე ტერიტორიაზე N05.21.01.031; N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N05.21.20.070; N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082; N05.21.21.015; N05.21.20.053; N05.21.20.076; N05.21.20.056; N05.21.20.087 განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებას. წინადადება მოიცავს მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობას, რომელიც მოიცავს მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებს, სასტუმროებს, საზღვაო სანაოსნოსთან ინტეგრირებულ მრავალფუნქციურ კომპლექსს, იახტკლუბს, ხელოვნურ ლაგუნას, რესტორნებს, კონვენციის ცენტრს, კაზინოს, საცხოვრებელ და საზოგადოებრივ სივრცეებს. წარმოდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანახმად, ნაკვეთების მნიშვნელოვან ნაწილს იკავებს ხელოვნური ყურე, სადაც გათვალისწინებულია ნავსადგომი იახტებისათვის.

ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში საქმის განხილვისას ქ. ბათუმის მერიის მიერ დადგინდა, რომ საპროექტო კომპლექსი, რომლის მშენებლობასაც აპირებს შპს „ბათუმი რივიერა", თავისი მახასიათებლებით, ფუნქციური დატვირთვიდან და სხვა მახასიათებლების გათვალისწინებით წარმოადგენს მე-5 კლასის ობიექტს, რაზეც ქ. ბათუმის მერიის მიერ ნებართვა არ გაიცემა, ასეთი სახის ობიექტზე მშენებლობის ნებართვას გასცემს შესაბამისი საჯარო დაწესებულება.

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

„ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოსამზადებლად ადმინისტრაციული წარმოება.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) დადგენილების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო: არ გამოწვევს ხარჯებს.

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე - არ გამოიწვევს.

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან:

დადგენილების პროექტი შესაბამისობაშია უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან.

დ) პროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები, სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტები, სპეციალისტები, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს პროექტის შემუშავებაში და მათი შეფასება პროექტის მიმართ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში):

პროექტის მომზადების პროცესში კონსულტაციების არ მიღებულა

ე) პროექტის ავტორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური.

ვ) პროექტის ინიციატორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

ზ) განმარტებითი ბარათის მომზადებაზე უფლებამოსილი პირის თანამდებობა, სახელი, გვარი და ხელმოწერა:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახურის უფროსი **მირიან მეტრეველი**

პროექტი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
დადგენილება №

_____ აგვისტო 2019 წელი ქალაქი ბათუმი

ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის მე-13 ნაწილის და „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების 23-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო **ა დ გ ე ნ ს**:

მუხლი 1.

დამტკიცდეს ქალაქ ბათუმში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე: N05.21.01.031; N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N05.21.20.070; N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082; N05.21.21.015; N05.21.20.053; N05.21.20.076; N05.21.20.056; N05.21.20.087 განაშენიანების რეგულირების გეგმა, თანახმად დანართისა.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე სულიკო თებიძე

ბათუმი რივიერა

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

მულტივერს არქიტექტურა

ფაბრიკა, 8 ე.ნინოშვილის ქ. 0102
თბილისი, საქართველო
+995 32 2 180 188
office@mua.ge

www.mua.ge

MUA

განაშენიანების რეგულირების გეგმა - გრგ

პროექტის მისამართი:

საქართველო. ქ.ბათუმი, გოგებაშვილის ქ.

ს.კ. 05.21.01.031; 05.21.01.030; 05.21.01.029; 05.21.01.018; 05.21.20.079; 05.21.20.070; 05.21.20.071; 05.21.20.084; 05.21.20.082; 05.21.21.015; 05.21.20.053; 05.21.20.076; 05.21.20.034; 05.21.20.056; 05.21.20.077;

პროექტის დასახელება:

რივიერა ბათუმი

პროექტის სტადია:

განაშენების რეგულირების გეგმა

ნებართვის გამცემი ორგანო:
ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური
სამსახურის ოფიციალური ვებ. გვერდი: http://batumi.ge/ge/

განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემსრულებელი:
შპს "მულტივერს არქიტექტურა"
მისამართი:
საქართველო. ქ. თბილისი, ეგნატე ნინოშვილის #8
ელ. ფოსტა: office@mua.ge

მესაკუთრე/დაინტერესებული პირი

შპს "ბათუმი რივიერა" ს/კ 445534636
მის: ქ. ბათუმი, ბარბიუსის ქ. #6

განაშენიანების რეგულირების გეგმა - გრგ

სატიტულო ინფორმაცია:

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე: შპს "ბათუმი რივიერა"
ID: 445534636
სამართლებრივი ფორმა: შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
დირექტორი (უფლებამოსილი პირი): გიორგი კაპანაძე, გენერალური დირექტორი
იურიდიული მისამართი: საქართველო, ქ. ბათუმი, ბარბიუსის ქ., N6
ფაქტიური მისამართი: საქართველო, ქ. თბილისი, რუსთაველის ქ., N 37
ტელ: 577217014
ელ. ფოსტა: giorgi.kapanadze@srgre.ge
კომპანიის ძირითადი საქმიანობის სფეროს წარმოადგენს: სამშენებლო-დეველოპმენტი
პროექტის დამკვეთი: შპს "ბათუმი რივიერა"

ცვლილებები განაშენიანების რეგულირების გეგმაში

წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმაში გათვალისწინებულ იქნა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის რეკომენდაციები.
გადახედილ იქნა საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების კონცეფცია.
ცვლილებების თავდაპირველ საფუძვლად აღებულ იქნა ძველი ბათუმის განაშენიანების ბადე, რომელმაც განსაზღვრა შენობების ახალი განლაგება საპროექტო ტერიტორიაზე.
დაიგეგმა 6 მაღლივი შენობის ნაცვლად, 5 მაღლივი შენობის განთავსება, რამაც თავისთავად სიმსუბუქე შესძინა კომპოზიციას.
ქალაქის ბადესთან ერთად გათვალისწინებულ იქნა ქ. ბათუმის მთავარი ვიზუალური ხედვის წერტილები. რუსთაველის ქუჩიდან შენარჩუნდა პირდაპირი ხედი ზღვისკენ. ქ. ბათუმის შესასვლელიდან (გოგებაშვილის ქუჩიდან), კეთილმოწყობილი პარკის გავლით შესაძლებელია საპროექტო ტერიტორიის შუაგულში შემოჭრილი ხელოვნური ყურის აღქმა.
ასევე შენარჩუნებულია ნინოშვილის ქუჩიდან პირდაპირი კავშირი ზღვისპირა ბულვართან.
შენობების სიმაღლეების კომპოზიცია განსაზღვრა ძველი და ახალი ბათუმის განაშენიანებამ შემდეგნაირად: ძველი ბათუმის ქუჩათა ქსელის გასწვრივ მინიმალურად მოხდა სიმაღლის ათვისება, ხოლო ბულვარის მხარეს, რომელიც წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს და არის ათვისებული ახალი მაღლივი განაშენიანებით, განთავსდა კომპლექსის მაღალსართულიანი შენობები.

შემადგენლობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექსტური ნაწილი — ფურცლის ნომ.

შესავალი / განმარტება 001
განკარგულება ქ. ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე 002-003
არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტები 004
დაგეგმვის მიზნები და ამოცანები 005
ეფექტიანობის/ხეირიანობის შეფასება 006
შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება/ეტაპები და რიგითობა 007
შენობა-ნაგებობის სართულიანობა და გაბარიტები 008
იჯარის ხელშეკრულება 009-011

ფიზიკური გარემოს კვლევა

.... 012
საპროექტო ტერიტორია ქალაქის მასშტაბში 013
საპროექტო ტერიტორია 014
ორთოფოტო 015-016-017-18
უძრავი ქონება 019
ტოპოგრაფიული რუკა 020
საპროექტო არეალის რელიეფის ჭრილები 021-023
ფოტოფიქსაცია 024
ზოგადკლიმატური მონაცემების ანალიზი 025
ზოგადგეოლოგიური და სეისმური მონაცემები 026
საზოგადოებრივი აქტივობები 027
კულტურული მემკვიდრეობა 028
სატრანსპორტო სქემა 029
ჰიდროგრაფია 030
ბუნებრივი საფარის გეგმა 031
არსებული განაშენიანება

დოკუმენტური კვლევა

.... 032
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები 033
ფუნქციური ზონები 034
სატრანსპორტო ზონები 035
საკუთრების რუკა 036
გამოყენებული შემოკლებები და პირობითი აღნიშვნები

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი

გენერალური გეგმა
მიწის ნაკვეთების განაწილების გეგმა 037
მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემა 038
კ-1, კ-2, კ-3 კოეფიციენტების განსაზღვრა 039
სიმაღლის განსაზღვრის სქემა 040
სიმაღლის განსაზღვრის სქემა T1 და T2 041
სიმაღლის განსაზღვრის სქემა T3 და T4 042
სიმაღლის განსაზღვრის სქემა T5 და T6 043
.... 044

განაშენიანების რეგულირების გეგმის საინჟინრო ნაწილი — ფურცლის ნომ.

წყალსადენისა და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა 045
სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა 046
წერილი შპს "ბათუმის წყალი" 047
ელექტრო მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა 048
წერილი ENERGO PRO 049
ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა 050
წერილი SOCAR GAS GEORGIA 051
ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელი 052

განაშენიანების რეგულირების გეგმის თემატური ნაწილი

თემატური ნაწილი
გეოლოგიური დასკვნა 053
არქეოლოგიური დასკვნა 054-055-056-057
კულტურული მემკვიდრეობის კვლევა 058-059-060-061
გის და დზ საკონსულტაციო ცენტრის "გეოგრაფიკი" წერილი 062-071
შპს "ლენტონს საქართველო"-ს სამართლებრივი დასკვნა 072
.... 073-079

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ვიზუალიზაცია

.... 080-090

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექსტური ნაწილი

შესავალი

წარმოგიდგენთ ქ. ბათუმში იაკობ გოგებაშვილის ქუჩასა და ზღვის სანაპიროს შორის მდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმას მრავალფუნქციური კომპლექსის ასაშენებლად.

პროექტი შესრულებულია შპს "მულტივერს არქიტექტურა"-ს მიერ შპს "ბათუმი რივიერა"-ს დაკვეთით. გრგ-ს პროექტის დამუშავების მიზანია შპს „ბათუმი რივიერა"-ს მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდები: 05.21.01.031; 05.21.01.030; 05.21.01.029; 05.21.01.018 (59.042 კვ.მ.). ასევე, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისგან იჯარით აღებული მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდები: 05.21.20.079; 05.21.20.070; 05.21.20.071; 05.21.20.084; 05.21.20.082; 05.21.21.015 (12.230 კვ.მ.) და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მფლობელობაში არსებული სარეკრეაციო ტერიტორიის საკადასტრო კოდები: 05.21.20.053; 05.21.20.076; 05.21.20.034; 05.21.20.056; 05.21.20.077 (19.195 კვ.მ) სამშენებლოდ განვითარების ძირითადი საკანონმდებლო და სამშენებლო ასპექტების განსაზღვრა. ჩვენს მიერ მოხდა საპროექტო ტერიტორიის შესწავლა, გამოვიკვლიეთ ირგვლივ არსებული განაშენიანება, სატრანსპორტო კვანძები. მოპოვებული ინფორმაცია გავაანალიზეთ სხვა და სხვა დარგის სპეციალისტებთან ერთად.

გრგ-ს მომზადების საფუძველია ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულება ქ. ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე, 2018 წლის 27 დეკემბერი, N76.

საპროექტო არეალზე განთავსებულია შემდეგი ფუნქციური ზონები:

სსზ-2 - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (კ-1=0,7, კ-2 = 4,0-მდე, კ-3= 0.1)
ლსზ - ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა
რზ - სარეკრეაციო ზონა
ტზ-1 - სატრანსპორტო ზონა

განმარტება

სამშენებლოდ განსავითარებელი ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის ცენტრში, ზღვისპირა პარკის (ბულვარის) მარჯვენა განაპირა საზღვართან ახლოს, იაკობ გოგებაშვილის ქუჩასა და ზღვის სანაპიროს შორის. ტერიტორიის ჩრდილოეთით მდებარეობს ბათუმის შუქურა, ხოლო აღმოსავლეთით - ბათუმის საზღვაო სადგური. საპროექტო არეალის გარშემო მდებარე შენობები ძირითდად ტურისტულ ინფრასტრუქტურას მოიცავს. მათ შორის გამოირჩევა მაღალი ინტენსივობის განაშენიანების სასტუმრო რედისონი, პორტა ბათუმი. ტურისტებისთვის მიმზიდველი ობიექტებია ასევე „ანბანის კოშკი" და „ალი და ნინოს ქანდაკება". ამ გარემოცვაში, დიდი ხნის განმავლობაში კეთილმოუწყობელი ბუნებრივი საფარით დაფარული 6 ჰექტარზე მეტი ფართობის მქონე არეალი და „ჭაჭის შადრევნებიანი კოშკი"-ს გარშემო არსებული, ამჟამად უფუნქციო სარეკრეაციო ტერიტორია საჭიროებს გონივრულ დაგეგმვასა და განვითარებას.

პროექტის განხორციელებაში ჩართულია დამკვეთი - სილქ როუდ ჯგუფი, საქართველოს თანაინვესტირების ფონდი, გენერალური გეგმის პროექტის ავტორი - საერთაშორისო არქიტექტურული კომპანია CHAPMAN TAYLOR მადრიდის სტუდია, საინჟინრო საერთაშორისო კომპანიები HBTBIM და DINAMIK PROJE და არქიტექტურული კომპანია მულტივერს არქიტექტურა.

საპროექტო ტერიტორიაზე გაშენებული კომპლექსი შესაძლებელია იქცეს შუალედურ გარდამავალ რგოლად, მისი ჩრდილო აღმოსავლეთით მოსაწყობ საზოგადოებრივ პარკს და ბათუმის არსებულ ბულვარს შორის.
საპროექტო ტერიტორიაზე შენობათა კონფიგურაციის გარდაქმნა რუსთაველის გამზირს უნარჩუნებს პერსპექტიულ ხედს ქუჩის მხრიდან ბათუმის ყურეზე ზღვის მიმართულებით.
აღსანიშნავია დაგეგმილი პროექტის სტრატეგიული მნიშვნელობა, რადგან ქალაქის ცენტრში ამგვარი კომპლექსის არსებობა კიდევ უფრო მიმზიდველს გახდის ბათუმის სანაპირო ზოლს და საერთო ჯამში, ხელს შეუწყობს აჭარის ტურიზმის განვითარებას. გარდა ამისა, იახტ-კლუბის მეშვეობით, იგეგმება მაღალშემოსავლიანი ტურისტების სეგმენტის მოზიდვა, რომელთა მიღება ამჟამად ვერ ხერხდება შესაბამისი ინფრასტრუქტურის არარსებობის გამო.
ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია საერთაშორისო სტანდარტების დამაკმაყოფილებელი იახტკლუბის და ხელოვნური ლაგუნის მოწყობა, რომელიც ხელს შეუწყობს ტურიზმის ახალი ნაკადების წარმოშობას. აღნიშნული ლაგუნის მსგავსი მაგალითები გვხვდება ქალაქებში, როგორიცაა მალტა და ლონდონი.

MUA
MULTIVERSE
+ 995 32 2 180 198
www.mua.ge

GE159BA		A3
001	25.05.19	00

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ქ. ბათუმი
„27" დეკემბერი, 2018 წელი

N76

განკარგულება

ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ" საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების" და „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ" თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილების შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დამტკიცდეს ქალაქ ბათუმში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე: N05.21.01.031; N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N 05.21.20.070; N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082; N05.21.21.015; N05.21.20.053; N05.21.20.076; N05.21.20.056; N05.21.20.087 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, თანახმად დანართისა.

2. წინამდებარე განკარგულებით დამტკიცებული გეგმარებითი დავალების საფუძველზე ქალაქ ბათუმში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე: N05.21.01.031; N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N 05.21.20.070; N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082; N05.21.21.015; N05.21.20.053; N05.21.20.076; N05.21.20.056; N05.21.20.087 განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება და დასამტკიცებლად წარმოდგენა დაევალოს შპს „ბათუმის რივიერა"-ს.

3. წინამდებარე განკარგულება საჯაროდ გაცნობის მიზნით, მისი ძალაში შესვლის შემდეგ, საკრებულოს რეგლამენტით დადგენილი წესით გამოქვეყნდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინტერნეტგვერდზე.

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარე — სულიკო თებიძე

დანართი

„დამტკიცებულია"

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს განკარგულება
2018 წლის 27 დეკემბერი, №76

ქალაქ ბათუმში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე: N05.21.01.031; N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N 05.21.20.070; N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082; N05.21.21.015; N05.21.20.053; N05.21.20.076; N05.21.20.056; N05.21.20.087 განაშენიანების რეგულირების გეგმის

გეგმარებითი დავალება

1. ქ. ბათუმში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე: N05.21.01.031; N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N 05.21.20.070; N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082; N05.21.21.015; N05.21.20.053; N05.21.20.076; N05.21.20.056; N05.21.20.087 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ფარგლებში უნდა დამუშავდეს ოთხი ურთიერთდაკავშირებული დოკუმენტი:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექსტური ნაწილი;
ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი;
გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის საინჟინრო ნაწილი;
დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის თემატური ნაწილი.

1.2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექსტური ნაწილი უნდა მოიცავდეს:
ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერას;
ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებით ბარათს;
გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასებას;
დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას;
ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობა-ნაგებობების ფუნქციურ დანიშნულებას;
ვ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობა-ნაგებობების სართულიანობას და გაბარიტებს;
ზ) წინასაპროექტო კვლევის შედეგებს.

1.3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი უნდა მოიცავდეს:
ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტს (კ-1);
ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს (კ-2);
გ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტს (კ-3);
დ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);
ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);
ვ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემას;
ზ) საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დებულებები"-ს 27-ე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული, ხამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის ფორმულის ($H=L/\gamma$) Y-ის მნიშვნელობის საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის ამავე პუნქტით გათვალისწინებულისაგან განსხვავებულ მნიშვნელობას.

MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

GE159BA | | A3
002 | 25.05.19 | 00

1.4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საინჟინრო ნაწილი უნდა მოიცავდეს:

ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

გ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

დ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.

1.5. განაშენიანების რეგულირების გეგმის თემატური ნაწილი უნდა შეიცავდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებულ თემატურ საკითხებს (არსებობისას).

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა ეფუძნებოდეს წინასაპროექტო კვლევას, რომელიც მოიცავს:

ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;

ბ) დოკუმენტურ კვლევას;

გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას;

2.1. ფიზიკური გარემოს კვლევა მოიცავს:

ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთის ორთოფოტო სურათს არსებული მდგომარეობით;

ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის ტოპოგეოდეზიურ რუკას;

გ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის ზოგად გეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;

დ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის ზოგად კლიმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;

ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს.

ვ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მონაცემებს;

ზ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;

თ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

ი) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

კ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

ლ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

მ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელს.

2.2. დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს.

2.3. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო მიწის ნაკვეთის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმა წარმოდგენილი უნდა იყოს ერთიანი დოკუმენტის სახით, მათგან ტექსტური ნაწილი წარმოდგენილი უნდა იყოს ტექსტური სახით,

ასლის დამოწმება №1

ხოლო ზონირების, საინჟინრო და თემატური ნაწილი შეიძლება წარმოდგენილ იქნას გრაფიკული ნაწილის სახით.

4. საპროექტო სამუშაოების შედეგი წარმოდგენილი უნდა იქნას როგორც მყარი ასლების, ასევე ელექტრონული სახით. ელექტრონული ფორმა წარმოდგენილ უნდა იქნას გაცვლებადი გეომონაცემთა ბაზისა და მისი მართვის საინფორმაციო სისტემის სახით.

5. საბოლოო პროდუქცია - ქ. ბათუმში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე: N05.21.01.031; **N05.21.01.030;** N05.21.01.029; **N05.21.01.018;** N05.21.20.079; N05.21.20.070; N05.21.20.071; **N05.21.20.084;** N05.21.20.082; N05.21.21.015; N05.21.20.053; N05.21.20.076; N05.21.20.056; **N05.21.20.087** განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა იყოს თანამედროვე სივრცით-საინფორმაციო სისტემების მოთხოვნების შესაბამის ფორმატში.

ასლის დამოწმება №1

MUA
MULTIVERSE

0102 | +995 32 2 180 188

www.mua.ge

GE159BA		A3
003	25.05.19	00

არსებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტები
სამართლებრივი რეჟიმები
კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები

წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ეფუძნება შემდეგ საკანონმდებლო ბაზას:

თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს დადგენილება #50, 2012 წლის 14 სექტემბერი ქ.ბათუმი
თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ

საქართველოს მთავრობის დადგენილება #59, 2014 წლის 15 იანვარი ქ.თბილისი
ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე

თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის საკრებულოს დადგენილება #15, 2013 წლის 29 მარტი ქ.ბათუმი
თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ

თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის #50 დადგენილებაში ცვლილებების და დამატებების შეტანის შესახებ

თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის აღმასრულებელი ორგანოს-საკრებულოს თავმჯდომარის ბრძანება, 2013 წლის 10 მაისის #02/610
კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუკა

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება, 2008 წლის 8 ივლისი
დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს კანონი, 2006 წლის 27 დეკემბერი
საქართველოს ზღვისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ საქართველოს კანონში ცვლილებების შეტანის თაობაზე

MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge

GE159BA A3

004 25.05.19 00

დაგეგმვის მიზნები და ამოცანები

დაგეგმვის მიზანს წარმოადგენს აჭარაში, ქ. ბათუმის ცენტრალურ ნაწილში მრავალფუნქციური კომპლექსის განვითარება. კომპლექსი მოიცავს როგორც მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებს, სასტუმროებს, ისე საზღვაო სანაოსნოსთან ინტეგრირებულ მრავალფუნქციურ კომპლექსს, იახტ-კლუბს, რესტორნებს, კონვენციის ცენტრს, კაზინოს, საცხოვრებელს და საზოგადოებრივ სივრცეებს. კომპლექსის მიმზიდველობას განაპირობებს საზოგადოებრივი აქტივობები, რომლის ცენტრალური თემა იქნება საზღვაო ნაოსნობა, იახტ-კლუბი და სარეკრეაციო საზოგადოებრივი სივრცეები.

აღსანიშნავია დაგეგმილი პროექტის სტრატეგიული მნიშვნელობა, რადგან ქალაქის ცენტრში ამგვარი კომპლექსის არსებობა კიდევ უფრო მიმზიდველს გახდის ბათუმის სანაპირო ზოლს და საერთო ჯამში, ხელს შეუწყობს აჭარის ტურიზმის განვითარებას.

პროექტის ამოცანებია:

- მაღალი დონის, თანამედროვე დასახლების შექმნა, რომელიც უზრუნველყოფილი იქნება დამოუკიდებელი მომსახურებებით;
- კომერციული სივრცეების, საკონფერენციო დარბაზების, ბარებისა და რესტორნების მოწყობა;
- ტერიტორიაზე მიწისზედა ავტოსადგომების მოწყობა;
- საერთაშორისო სტანდარტების იახტ-კლუბის განვითარება ნავსადგომითა და თავისი დამხმარე ნაგებობებით, რაც გათვალისწინებულია შპს “რივიერა”-ს და აჭარის ავტონომიური რესპიბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით.
- მიმდებარე სარეკრეაციო სივრცის ფუნქციის შენარჩუნება და ტერიტორიის კეთილმოწყობა.
- არსებული უფუნქციო ტერიტორიის კეთილმოწყობა და განვითარება.

საპროექტო გადაწყვეტა მიმართულია ტერიტორიის სწორად განვითარებისკენ და გაუმჯობესებისკენ. ვინაიდან ტერიტორია არ მოიცავს ღირებული ლანდშაფტის ელემენტებს და დღევანდელი მდგომარეობით ტერიტორიის გამოყენება არ ხდება სარეკრეაციო ფუნქციით, პროექტის თანახმად დაგეგმილია ტერიტორიის ცენტრალური ნაწილის დატვირთვა რეკრეაციული ფუნქციით. ტერიტორიის გამწვანებისთვის დაგეგმილია ძვირადღირებული სამუშაოების ჩატარება, სარწყავი სისტემების მოწყობა და სხვა ღონისძიებების გატარება.
პროექტის მიზანია ტერიტორიის საზოგადოებრივ სივრცედ გარდაქმნა. კომპლექსში განთავსდება სხვადასხვა ფუნქციით დატვირთული სივრცეები, რომელიც ხელმისაწვდომი იქნება ყველა სტუმრისათვის - კომერციული სივრცეები, რესტორანი, კაფე, სპორტული დარბაზები, სპა, საცურაო ღია და დახურული აუზები და სხვა.
არანაკლებ მნიშვნელოვანია პროექტის განხორციელების ეკონომიკური მხარე. ბათუმს, როგორც საქართველოს მასშტაბით მნიშვნელოვან ტურისტულ ცენტრს შეემატება უმაღლესი ხარისხის საერთაშორისო სასტუმრო ოპერატორები. კონვენციის ცენტრი ხელს შეუწყობს ბათუმის ტურისტული სეზონის გახანგრძლივებას.
პროექტის ფარგლებში მხოლოდ სამშენებლო საქმიანობის სავარაუდო ღირებულება შეადგენს დაახლოებით 300-350 მილიონ აშშ დოლარს.
რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მაჩვენებლებიდან გამომდინარე ცხადია, რომ ასეთი მსხვილი ინვესტიცია მნიშვნელოვან წვლილს შეიტანს აჭარის ეკონომიკაში.
არანაკლებ მნიშვნელოვანია პროექტის განხორციელებისა და შემდგომში ექსპლუატაციის პერიოდში ახალი სამუშაო ადგილების შექმნა. წინასწარი მონაცემებით მხოლოდ სამშენებლო საქმიანობაში დაახლოებით 2000-ზე მეტი ადამიანის დასაქმებაა ნავარაუდევი.
პროექტის ფარგლებში მოხდება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკისგან იჯარით აღებული ტერიტორიის განვითარება, ზღვისპირა პარკის ტერიტორიის კეთილმოწყობა და იახტკლუბის განვითარება.
როგორც უკვე ავღნიშნეთ, საქართველოში ჯერ-ჯერობით არ არსებობს თანამედროვე, საერთაშორისო სტანდარტების იახტ-კლუბი. პროექტის განხორციელების შემდეგ, შესაძლებელი იქნება მაღალშემოსავლიანი ტურისტების სეგმენტის მოზიდვა, რომელიც ამ ინფრასტრუქტურის არ არსებობის გამო, დღეს ქვეყანაში ვერ შემოდის.

MUA
MULTIVERSE
+ 995 32 2 180 188
www.mua.ge

დაგეგმვის მიზნები და ამოცანები

GE1598A		A3
005	25.05.19	00

S	W	O	T
ძლიერი მხარე	სუსტი მხარე	შესაძლებლობები	საფრთხეები
მდებარეობა			
1. ზღვის სანაპიროსთან, სარეკრეაციო ტერიტორიებთან და სანაოსნოსთან ახლო მდებარეობა; 2. გაშლილი სივრცე და ზღვის ხედები. 3. ახლომდებარე საზოგადოებრივი აქტივობების სიმრავლე.	1. ზღვის ნიშნულთან სიახლოვის გამო კონსტრუქციული შეზღუდვების არსებობა.	1. ზღვასთან და სანაოსნო ზონასთან სიახლოვის გამოყენება. 2. არსებული სარეკრეაციო სივრცეების დაგეგმილ სარეკრეაციო სივრცეებთან ჰარმონიულად შერწყმის შესაძლებლობა.	
ეკოლოგია			
1. შავ ზღვასთან მჭიდრო კავშირი. 2. სარეკრეაციო ზონებთან ახლო მდებარეობა.		1. პროექტში გათვალისწინებულია სარეკრეაციო ზონების შენარჩუნება და კეთილმოწყობა. 2. მწვანე არქიტექტურის პრინციპების დაცვა.	1. მშენებლობის პროცესში ხმაურის წარმოშობა.
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა			
1. სატრანსპორტო ქსელთან მოხერხებული კავშირი. 2. საზოგადოებრივ ტრანსპორტთან მოხერხებული კავშირი. 3. საფეხმავლო და საველოსიპედო მარშრუტებთან სიახლოვე.		1. არსებული სატრანსპორტო კვანძის გამოყენება ტერიტორიასთან კავშირების გასაძლიერებლად.	1. მშენებლობის პროცესში სატვირთო და სამშენებლო ტრანსპორტის რაოდენობის გაზრდა.
საინჟინრო ქსელები			
1. მიმდებარედ კომუნიკაციების არსებობა.	1. არსებული იახტ-კლუბის საპროექტო დოკუმენტაციის არარსებობის გამო დამატებითი კვლევების საჭიროება.	1. არსებული კომუნიკაციების ქსელის საფუძველზე შიდა ტერიტორიული ქსელების განვითარება.	
ტერიტორიის განვითარება			
1. არსებობს ტერიტორიის მნიშვნელოვან ტურისტულ და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონად განვითარების შესაძლებლობა. 2. შესაძლებელია სარეკრეაციო ფუნქციების გაძლიერება.		1. სარეკრეაციო სივრცეების კეთილმოწყობა საჯარო სარგებლობისთვის. 2. მიმზიდველი საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური ცენტრის განვითარება. 3. საკონფერენციო ცენტრის მეშვეობით ტურისტული სეზონის გახანგრძლივების შესაძლებლობა.	

MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge

GE159BA A3
006 25.05.19 00

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობა-ნაგებობების ფუნქციური დანიშნულება/ეტაპები და რიგითობა

საპროექტო ტერიტორიაზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება იგეგმება 5 ფაზად:
ფაზა I - შენობა T1, საცხოვრებელი, კომერციული და კვების ობიექტები, ავტოსადგომი, იახტ-კლუბი, ე.წ. ბიჩ-ქლაბი (კლუბი) და ქლაბ ჰაუსი (იახტ-კლუბის წევრების თავშეყრის ადგილი), მუნიციპალური პარკის კეთილმოწყობა.
ფაზა II - შენობა T2 - მაღლივი საცხოვრებელი შენობა, კომერციული და კვების ობიექტები და ავტოსადგომი.
ფაზა III - შენობა T3 - მაღლივი საცხოვრებელი შენობა, კომერციული და კვების ობიექტები და ავტოსადგომი.
ფაზა IV - შენობა T4 - მაღლივი აპარტ ოტელი, კომერციული და კვების ობიექტები, ავტოსადგომი, კონვენციის ცენტრი.
ფაზა V - შენობა T5 - მაღალი კლასის სასტუმრო, კაზინო, კომერციული და კვების ობიექტები.

საპროექტო ნაკვეთზე განთავსებულია მაღლივი შენობები, რომელთაც გააჩნიათ სამდონიანი პოდიუმი. პოდიუმებზე ჯამში გათვალისწინებულია 6 (მათ შორის სპორტული, დასასვენებელი და საბავშვო) საცურაო აუზის და ორი სპორტული მოედნის განთავსება.
პროექტი შედგება 5 ცალკე მდგომი შენობა-ნაგებობისგან, რომელთა სართულიანობა მერყეობს 26-იდან 56 სართულამდე.

ნაკვეთების მნიშვნელოვან ნაწილს იკავებს ხელოვნური ყურე, სადაც გათვალისწინებულია ნავსადგომი იახტებისთვის. ფუნქციურად ეს ნაკვეთები დატვირთული იქნება საცხოვრებელი, კომერციული, სასტუმრო, საზოგადოებრივი სივრცეებით, ნავსადგომითა და მისთვის გათვალისწინებული მომსახურებით. გენგეგმა მოიცავს სანაპიროზე შოურუმისა და შესაკეთებელი დოკების განთავსებას.
მუნიციპალური პარკი სრულიად სარეკრეაციო ფუნქციით დაიტვირთება. განხორციელდება პარკის რეკონსტრუქცია. დაგეგმილია ღია ამფითეატრის მოწყობა, გაიმართება საზოგადოებრივი პარკისათვის შესაბამისი ინფრასტრუქტურა.

შენობების არქიტექტურული კონცეფცია ემყარება ენერგო ეფექტურ, მწვანე არქიტექტურის პრინციპებს, რაც დიზაინის ნაწილთან ერთად აისახება საინჟინრო გადაწყვეტებში.

- ტერიტორიაზე განსაზღვრულია სატრანსფორმატოროს და სხვა ტექნიკური მცირე მოცულობების განთავსება, რომელთა ადგილმდებარეობა დადგინდება პროექტის მოთხოვნებიდან გამომდინარე.

- შესაძლებელია განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების რიგითობა შეიცვალოს, პროექტის განვითარებიდან გამომდინარე.

- აღსანიშნავია, რომ ცალკეული შენობების პროექტირების მსვლელობის დროს შესაძლოა უმნიშვნელო ცვლილება შეეხოს შენობების ფორმას და ასევე ადგილმდებარეობას.

- იმისათვის, რომ ვიზუალიზაციაში შექმნილიყო გენ-გეგმით გათვალისწინებული საერთო ხასიათი, ყველა მაღლივი შენობა დამუშავდა იდენტურად, რაც შესაბამისად განიცდის ცვლილებას თითოეული შენობის არქიტექტურულ პროექტზე მუშაობის პროცესში.

MUA
MULTIVERSE
0102 | ... | ...
... + 995 32 2 190 198
www.mua.ge

GE159BA | A3
007 | 25.05.19 | 00

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობა-ნაგებობების სართულიანობა და გაბარიტები

სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრისთვის გამოყენებულია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის #1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების ძირითადი დებულებები"-ს 27-ე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ფორმულა.

საპროქტო ნაკვეთს ირგვლივ ესაზღვრება საზოგადოებრივი სივრცეები და რეგისტრირებული ნაკვეთები, რომელთაგან რამდენიმეზე არსებული რეგისტრაცია წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის საკუთრებას და განთავსებულია ბულვარის ტერიტორიაზე. აღნიშნული მოცემულობის თანახმად და იმის გათვალისწინებით, რომ თვითონ ბულვარი წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს, არ უნდა მოხდეს საპროექტო შენობების სართულიანობის შეზღუდვა.
ასევე გასათვალისწინებელია, რომ სართულიანობის კომპოზიცია ლოგიკურად ერწყმის ძველი და ახალი ბათუმის განაშენიანებას, რაც გამოიხატება იმაში, რომ კომპლექსის მაღლივი შენობები განთავსებულია ახალი ბათუმის მაღალსართულიან შენობებთან და სართულიანობა საგრძნობლად კლებულობს ძველი ბათუმის განაშენიანების მიმართულებით.

2017 წლის 12 დეკემბერს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროსა და შპს „რივიერა"-ს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობის (იჯარის ფორმით) შესახებ თანახმად, მოიჯარე ვალდებულია უზრუნველყოს იახტ-კლუბის განვითარების პროექტის (ნავსაყუდელი, იახტ-კლუბი რესტორნით, პლაჟი, მშრალი დოკი, სახელოსნო, მცურავი საშუალებები) შემუშავება და შესათანხმებლად სამინისტროში წარმოდგენა.
აღნიშნული გარემოება ასაბუთებს ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაში (ლსზ) და სატრანსპორტო ზონაში (ტზ) განთავსებული მოცულობების განთავსებას.
იახტ-კლუბი კი დაპროექტებულია საერთაშორისო სტანდარტების მიხედვით და აკმაყოფილებს იჯარის ხელშეკრულებაში განსაზღვრულ პირობებს.

MUA
MULTIVERSE

+ 995 32 2 180 188
www.mua.ge

GE159BA A3

008 25.05.19 00

ხელშეკრულება

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებული
ქონების სარგებლობის (იჯარის ფორმით) შესახებ

ქალაქი ბათუმი „12" „12" 2017 წ.

მუხლი 1. ხელშეკრულების მხარეები

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო, შემდგომში – „მეიჯარე", წარმოდგენილი სამართლებრივი უზრუნველყოფისა და სახელშეკრულებო მონიტორინგის დეპარტამენტის უფროსის გელა ცინცაძის (პ/ნ 61010004263) სახით, მოქმედი აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2017 წლის 12 დეკემბრის N 01-3/635 ბრძანების საფუძველზე და მეორე მხრივ, შპს „რივიერა" (ს/კ 445413160, იურ. მისამართი: ქ. ბათუმი ბარცხანის ქ. N6) შემდგომში - „მოიჯარე", წარმოდგენილი მინდობილი პირის [illegible] (პ/ნ 01010005744) სახით, მოქმედი 2017 წლის 8 დეკემბრის შპს „რივიერა"-ს დირექტორის მიერ გაცემული N171425656 მინდობილობის საფუძველზე, თითოეული წოდებული „მხარე", ხოლო ერთობლივად – „მხარეები", „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ" აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონის საფუძველზე ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგი პირობებით:

მუხლი 2. ხელშეკრულების სამართლებრივი საფუძვლები

ხელშეკრულების სამართლებრივ საფუძვლებს წარმოადგენს: „აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქონების მართვისა და განკარგვის შესახებ" აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კანონი, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2017 წლის 8 დეკემბრის N264 ბრძანება და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2017 წლის 12 დეკემბრის N01-3/635 ბრძანება.

მუხლი 3. ხელშეკრულების საგანი

მეიჯარე გადასცემს, ხოლო მოიჯარე იღებს დროებით სარგებლობაში იღებს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებულ ქ. ბათუმში, ზღვისპირა ბულვარში მდებარე 4 773 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (ს/კ 05.21.20.079), 1736 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (ს/კ 05.21.21.015), ქ. ბათუმში, ზღვისპირა პარკი-ნავსადგურის ტერიტორიაზე მდებარე 923,44 კვ.მ ნავსადგურის ნაგებობას და მასზე დამაგრებულ 3211 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (ს/კ 05.21.20.070), ქ. ბათუმში, ზღვისპირა პარკი-ნავსადგურის ტერიტორიაზე მდებარე 667 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (ს/კ 05.21.20.071), ქ. ბათუმში, ზღვისპირა პარკის ტერიტორიაზე მდებარე 778 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (ს/კ 05.21.20.082), 226 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (ს/კ 05.21.20.083), 1065 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (ს/კ 05.21.20.084), 77 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (ს/კ 05.21.20.085), შემდგომში – ქონება.

მუხლი 4. სარგებლობით გადასაცემი ქონების ქირის ღირებულება და გადახდის წესი

4.1 იჯარით აღებული ქონების სარგებლობისათვის მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის ქირას.

4.2. საიჯარო ქირის ოდენობა წლიურ სახელშეკრულებო პერიოდზე შეადგენს 1 (ერთი) ლარს.

4.3 იჯარის საფასურის გადახდა უნდა მოხდეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი თვის ვადაში შემდეგ სახაზინო კოდზე: 300693046.

4.4. წინამდებარე ხელშეკრულებით იჯარის ქირა შედგება უშუალოდ იჯარის ქირისაგან.

4.5. იჯარის ქირის გადახდა მოიჯარეს არ ათავისუფლებს მიწით სარგებლობისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი გადასახადისა და საქართველოს კანონმდებლობით დაწესებული სხვა გადასახდელებისაგან.

მუხლი 5. ხელშეკრულების ვადა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონება იჯარით გაიცემა 20 წლის ვადით და მისი ათვლა დაიწყება წინამდებარე იჯარის ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დღიდან.

5.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის შესაბამისად შპს „რივიერა"-ზე გაიცემა ადმინისტრაციული დაპირება, ბრძანების პირველი პუნქტით განსაზღვრული სარგებლობის ვადის გაგრძელების თაობაზე, იმ პირობით თუ ვადის გასვლის შემდეგ არ იქნება წარმოდგენილი სხვა კომპანიის მიერ ალტერნატიული უკეთესი წინადადება ან/და მესამე პირის მიერ წარმოდგენილი უკეთესი წინადადებების შესაბამისად მოითხოვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელებას.

მუხლი 6. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

6.1. მოიჯარეს უფლება იჯარის ფორმით გადაეცემა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.

6.2. მოიჯარეს უფლება აქვს:

ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაუბრკოლებლად იჯარით გაცემული ქონება;

ბ) მოითხოვოს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა, თუკი:

ბ.ა) მეიჯარე დაარღვევს ხელშეკრულების პირობებს;

ბ.ბ) მოიჯარე განიცდის ან [illegible] იჯარით გაცემულ ქონებას, რითაც ზიანი ადგება მესამე პირებს;

ბ.გ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

6.3. მოიჯარე ვალდებულია:

ა) ხელშეკრულების გაფორმებიდან 9 (ცხრა) თვის ვადაში უზრუნველყოს იახტკლუბის განვითარების პროექტის (ნავსადგური, იახტკლუბი რესტორნით, პლაჟი, მშრალი დოკი, სახელოსნო, მცურავი საშუალებების (ნავი, იახტა და ა. შ.) ტიპი, კლასი და რაოდენობა) შემუშავება და შესათანხმებლად სამინისტროში წარმოდგენა;

ბ) ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში უზრუნველყოს შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად განსაზღვრული ობიექტების სარემონტო სამუშაოების/მშენებლობის დაწყება და 2021 წლის 31 დეკემბრამდე ექსპლუატაციაში გაშვება და ამოქმედება;

გ) ხელშეკრულების გაფორმებიდან 2019 წლის ბოლომდე უზრუნველყოს სარგებლობაში გადაცემულ ქონებაზე არანაკლებ 500 000 აშშ დოლარის, 2020 წლის ბოლომდე დამატებით არანაკლებ 1 500 000 აშშ დოლარის და 2021 წლის ბოლომდე დამატებით არანაკლებ 1 000 000 აშშ დოლარის ინვესტიციის განხორციელება;

დ) 2019 წლის 31 დეკემბრამდე უზრუნველყოს სარგებლობაში გადაცემული ქონების მიმდებარედ „მეიჯარის" საკუთრებაში არსებულ (ს/კ 05.21.01.018 და 05.21.01.031) მიწის ნაკვეთებზე მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის ხანგრძლივი პირობით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპის - [illegible] მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დაწყება;

ე) 2018 წლის 31 დეკემბრამდე უზრუნველყოს „მოიჯარის" მიერ შპს „ნავსადგური 2015"-ის მიერ ვალდებულებებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების პირობების უცვლელად შენარჩუნება,

MUA
MULTIVERSE

0102 | თბილისი | საქართველო
ტელ: +995 32 2 180 188
www.mua.ge

იჯარის ხელშეკრულება

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	ვერსია
009	25.05.19	00

ხოლო 2019 წლის პირველი იანვრიდან 2020 წლის პირველ იანვრამდე უზრუნველყოს შპს ნავსადგური 2015"-ის მიერ გაფორმებული ხელშეკრულების პირობების (საქართველო განაკვეთი) შესაბამისად გაფორმებული ხელშეკრულებების (წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი N4) არანაკლებ 70%-ისთვის ვადის გაგრძელება. 2020 წლის 1 იანვრიდან 2021 წლის 1 იანვრამდე უზრუნველყოს შპს „ნავსადგური 2015"-ის მიერ გაფორმებული ხელშეკრულების შინაარსით მხარეებთან არანაკლებ 70%-ისას „მოიჯარის" მიერ დადგენილი ტარიფის შესაბამისად ხელშეკრულებების გაფორმება;

გ) პროექტით გათვალისწინებული ობიექტების ამოქმედებიდან ერთი თვის ვადაში უზრუნველყოს არანაკლებ 20 (ოცი) მოქალაქის დასაქმება, სადაც დასაქმებულთა არანაკლებ 90%-ი უნდა შეადგენდეს საქართველოს მოქალაქეები;

ზ) უზრუნველყოს ობიექტების პერიმეტრის და დასაქმებულთა რაოდენობის შენარჩუნება საიჯარო ვადით;

თ) ქ. ბათუმში, ზღვისპირა ძირის ტერიტორიაზე მდებარე 226 კვ.მ (ს/კ: 05.21.20.083) 1065 კვ.მ (ს/კ: 05.21.20.084) მიწის ნაკვეთებზე უზრუნველყოს მესამე პირებისათვის შეუზღუდავი გადაადგილების უფლების უზრუნველყოფა და ქ. ბათუმში ზღვისპირა ბულვარში მდებარე 4773 კვ.მ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 05.21.20.079) დაუბრკოლებელი წვდომა;

ი) ქ. ბათუმში, ზღვისპირა ბულვარის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ქონებასთან (ს/კ 05.21.20.085) უზრუნველყოს დაინტერესებული პირთა მიერ დაუბრკოლებელი წვდომა;

კ) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში უზრუნველყოს საკუთრებაში გადაცემული ქონების მოვლა-პატრონობა და დასუფთავება;

ლ) იჯარის საგნის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოს ყველა ხარჯის (მათ შორის კომუნალური გადასახადი) გაწევა.

მ) ხელშეკრულების შეწყვეტის თაობაზე მეიჯარის შეტყობინების დღიდან ერთი თვეში გამოათავისუფლოს საიჯარო ქონება. რა დროსაც, ქონებაზე გაწეული ხარჯები არ აუნაზღაურდება.

ნ) აუნაზღაუროს მეიჯარეს ქონების მდგომარეობის გაუარესებით გამოწვეული ზიანი, ახალთან ნორმალური ცვეთა მხედველობაში არ მიიღება.

ო) შეინახოს ქონება სათანადო სანიტარული მიერ დადგენილი მოთხოვნათა შესაბამის მდგომარეობაში და არ შეუშალოს ხელი მათ მიერ ინსპექციის ჩატარებას;

პ) გადაიხადოს ხელშეკრულებით ქონების იჯარით გადაცემის, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და ამისათვის აუცილებელი საბუთების წარდგენის ხარჯები;

ჟ) წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების დასადასტურებლად წარმოადგინოს შესაბამისი აუდიტორული დასკვნები, რომლებიც შედგენილი უნდა იქნას იმ აუდიტორის/აუდიტორული კომპანიის მიერ, რომელიც „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ" საქართველოს 2016 წლის 8 ივნისის N5386 კანონის შესაბამისად რეგისტრირებულია აუდიტორების/აუდიტორული (აუდიტორი) ფირმების სახელმწიფო რეესტრში და უფლებამოსილია განახორციელოს აუდიტორული საქმიანობა (მომსახურება);

6.4. მოიჯარე უფლებამოსილია:

ა) ქვეიჯარით გასცეს იჯარით აღებული ქონება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-9 მუხლის შესაბამისად;

ბ) მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება, თუ ქონება გამოუსადეგარი გახდა იმ გარემოებათა გამო, რომლისთვისაც მოიჯარეს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება.

6.5. ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარეს უფლება აქვს თავის საკუთრებაში დატოვოს ქონების ის ნაწილი, რომლითაც მან იჯარით აღებული ქონება აღჭურვა, თუ შესაძლებელია მისი გამოცალკევება. ხოლო, თუ აღნიშნული ქონების გამოცალკევება შეუძლებელია

მთლიანი ქონების ან/და მათი დანიშნულების მიხედვით გარეშე, ასეთ შემთხვევაში აღნიშნული ქონება რჩება „მეიჯარის" საკუთრებაში ყოველგვარი ანაზღაურების გარეშე.

მუხლი 7. ხელშეკრულების განსაკუთრებული პირობები

7.1. „მოიჯარე" წინამდებარე ხელშეკრულების „6.3.ე მუხლით" გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულებისაგან თავისუფლდება იმ შემთხვევაში თუ შპს „ნავსადგური 2015"-ის მიერ გაფორმებული ხელშეკრულებების მონაწილეები უარს განაცხადებენ დადგენილი ტარიფის შესაბამისად ხელშეკრულების გაფორმებაზე (ხელშეკრულების გაგრძელებაზე უარი წარმოდგენილი უნდა იყოს წერილობითი ფორმით) ან/და ნავსადგურის რეაბილიტაციის პროცესში ეტაპობრივად წარმოიშობა მისი ნაწილობრივ ან მთლიანად დახურვის აუცილებლობა (შესაბამისი ვადით) და ეს დადასტურებული იქნება დამოუკიდებელი აუდიტორული ან/და საექსპერტო დასკვნით.

7.2. მოიჯარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების „6.3.დ მუხლით" გათვალისწინებული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ქონების წლიური სარგებლობის საფასური 2019 წლის 31 დეკემბრიდან განისაზღვრის დამოუკიდებელი აუდიტორული კომპანიის მიერ განსაზღვრული ოდენობით, ხოლო იმ შემთხვევაში თუ 2021 წლის 31 დეკემბრამდე „მოიჯარის" მიერ არ იქნება დაწყებული მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის სანებართვო პირობით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპის - საძირკვლის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოები ან/და არ შესრულდება კომპანიის მიერ ხელშეკრულების „6.3.ა მუხლით" გათვალისწინებული ვალდებულება გასაფორმებელი ხელშეკრულებით განისაზღვრის სამინისტროს უფლება ცალმხრივად გააუქმოს საიჯარო ხელშეკრულება.

მუხლი 8. მხარეთა პასუხისმგებლობა

8. წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში „მოიჯარეს" ეცნობა წერილობითი გაფრთხილება, რომელშიც მიეთითება დარღვევის გამოსწორების ვადა და ეკისრება პირგასამტეხლო:

ა) საიჯარო ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში - გადასახდელი ქირის 0.1% დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

ბ) საინვესტიციო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, დარჩენილი განსახორციელებელი ინვესტიციის 0.1% დარღვევის დღიდან ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე;

გ) ხელშეკრულებით ნაკისრი სხვა ვალდებულებების დარღვევის შემთხვევაში – თითოეულ დარღვევაზე წლიური საიჯარო ქირის (380 094.32 ლარი) 0,1%-ის ოდენობით ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე.

8.2. ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობის განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა ფაქტის დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მიიჩნევა „მეიჯარის" მიერ დამატებითი გაფრთხილების გარეშე ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძვლად. ამ შემთხვევაში მოიჯარეს არ უბრუნდება გადახდილი თანხები და არ უნაზღაურდება მის მიერ გაწეული დანახარჯები.

მუხლი 9. იჯარის უფლების გასხვისება და ქვეიჯარით გაცემა

9.1. მოიჯარეს უფლება აქვს ქვეიჯარით გასცეს იჯარით აღებული ქონება ან მისი ნაწილი, ასევე გაასხვისოს იჯარის უფლება მხოლოდ მეიჯარის თანხმობით.

9.2. ქონების ქვეიჯარით გადაცემისას, მეიჯარე და მოიჯარე ინარჩუნებენ ურთიერთნაკისრ ვალდებულებებს.

MUA
MULTIVERSE
0102 | თბილისი | საქართველო
+ 995 32 2 180 188
www.mua.ge

GE159BA A3
010 25.05.19 00

მუხლი 10. იჯარის ვადის გასვლის შემდგომ ქონების დაბრუნების წესი

10.1. ხელშეკრულებით დადგენილი იჯარის ვადის გასვლის ან/და მეიჯარის მიერ მისი შეწყვეტის შემთხვევაში იჯარით გადაცემული ქონება მიღება-ჩაბარების აქტით უბრუნდება მეიჯარეს.

10.2. თუკი მოიჯარე ურთიერთობის დასრულების შემდგომ არ აბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დაყოვნებული ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის; მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს სხვა სახის ზიანის ანაზღაურებაც.

10.3 იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ, ყველა გაუმჯობესება აღირიცხება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებად და მოიჯარეს არ აუნაზღაურდება მის მიერ გაწეული ხარჯები.

მუხლი 11. ხელშეკრულების პირობების შეცვლა

ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს მხარეების მიერ ორმხრივი წერილობითი, შეთანხმების საფუძველზე მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 12. ფორს-მაჟორი

12.1. მხარეები თავისუფლდებიან ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვანი შესრულების პასუხისმგებლობისაგან, თუკი აღნიშნული შეუსრულებლობა გამოწვეული იქნა ბუნებრივი ან ხელოვნური ხასიათის დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედებით, რომელთა დადგომაც მხარეებს არ შეეძლოთ განეჭვრიტათ რომელთა შედეგიც მხარეებს არ შეეძლოთ აღეკვეთათ მხარეებისათვის ხელმისაწვდომი გონივრული საშუალებებით (ფორს-მაჟორული გარემოება).

12.2. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნებისათვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად ითვლება გარემოება, რომელიც სცილდება შესაბამისად „მეიჯარის" ან „მოიჯარის" კონტროლის ფარგლებს (აგრეთვე ორივე მხარის კონტროლის ფარგლებს) და რომლის დადგომა შეუძლებელს ხდის წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულებას. წინამდებარე ხელშეკრულებისათვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად ითვლება (მაგრამ ამით არ შემოიფარგლება) ომი და საომარი მოქმედებები იმის ფორმალური გამოცხადების გარეშე, აჯანყება/სამოქალაქო გადატრიალება ან სამოქალაქო არეულობები, ეკონომიკური ბლოკადა, მიწისძვრა, ხანძარი, აფეთქება, ქარიშხალი/გრიგალი, წყალდიდობა ან ცუნამი, გრუნტის მოძრაობა/ჩამოშლა საშიშროების ტერიტორიაზე, სხვა სტიქიური უბედურებები. მოიჯარისათვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად შეიძლება ჩაითვალოს სახელმწიფო მმართველობის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ ისეთი საკანონმდებლო ან სხვა ადმინისტრაციულად აუცილებელი აქტების გამოცემა, რომელიც შეუძლებელს ხდის საინვესტიციო პროექტის განხორციელებას მთლიანად ან ნაწილობრივ.

12.3. მხარემ რომელსაც შეექმნა ფორს-მაჟორული გარემოება, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 10 (ათი) დღისა ასეთი გარემოებების დადგომიდან (ან დღიდან, როცა მხარისათვის ცნობილი გახდა მისი წარმოშობის შესახებ), ვალდებულია აცნობოს მეორე მხარეს ამ გარემოების შესახებ შესაბამისი აღწერით, რაც დადასტურებული უნდა იქნეს შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოს მიერ გაცემული სათანადო დოკუმენტაციით. იმ შემთხვევაში, თუკი ასეთი შეტყობინება არ იქნება გაგზავნილი მითითებულ ვადაში, მხარე, რომელმაც დაარღვია ვალდებულებები ფორს-მაჟორული გარემოების გამო, ვერ შეძლებს გამოიყენოს ასეთი გარემოებები, როგორც პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველი.

12.4. მხარე, რომელსაც შეექმნა ფორს-მაჟორული გარემოებები, თავისი ვალდებულებების შესრულებას ხელშეკრულების მიხედვით წყვეტს ასეთი გარემოებების მოქმედებისა და მათი

შედეგების ლიკვიდაციის ვადით. ფორს-მაჟორული გარემოებების მოქმედების შეწყვეტისა და მათი შედეგების ლიკვიდაციის დღიდან სახელშეკრულებო ვალდებულებების შესრულების ვადის ათვლა გრძელდება.

მუხლი 13. დავათა განხილვა

13.1. მხარეები წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ყოველგვარ სადავო საკითხს წყვეტენ ურთიერთშეთანხმების გზით.

13.2. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მხარეებს შეუძლიათ მიმართონ სასამართლოს.

მუხლი 14. ხელშეკრულების სხვა პირობები

14.1. ხელშეკრულება შედგენილია სამ ეგზემპლარად, ქართულ ენაზე.

14.2. ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან, ერთი ეგზემპლარი ინახება სარეგისტრაციო ორგანოში.

მუხლი 15. დანართები

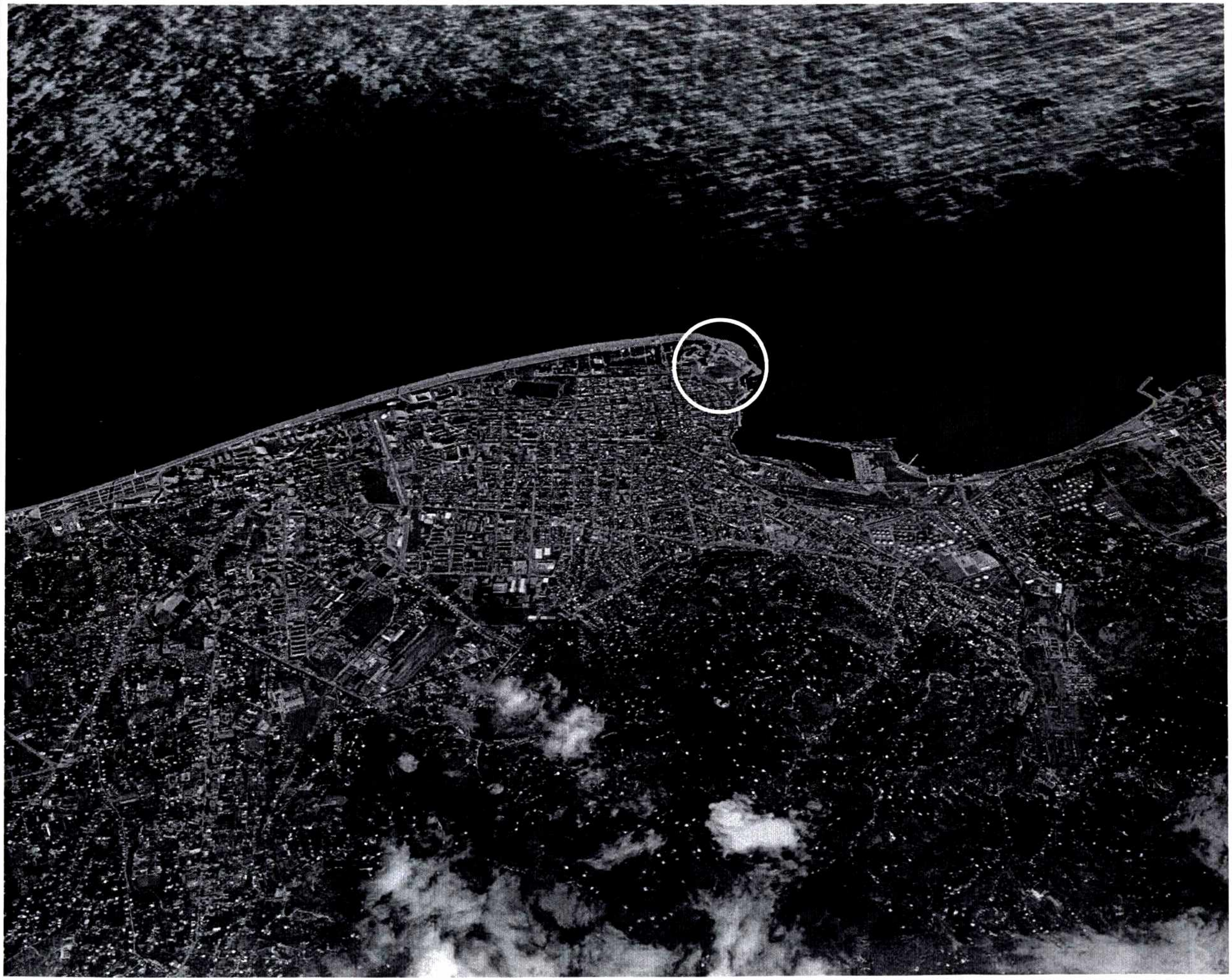
1. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2017 წლის 8 დეკემბრის N264 ბრძანება.
2. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2017 წლის 12 დეკემბრის N01-3/635 ბრძანება.
3. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან (ს/კ 05.21.20.079; 05.21.21.015; 05.21.20.070; 05.21.20.071; 05.21.20.082; 05.21.20.083; 05.21.20.084; 05.21.20.085);
4. შპს „ბაგსაყურებელი 2015"-ის მიერ გამონაწილიებულებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების ასლი.
5. მინდობილობა N171425656.

მუხლი 16. მხარეთა რეკვიზიტები

„მეიჯარე"	„მოიჯარე"
აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო	შპს „რივიერა"
	ს/კ 445413160
ქალაქი ბათუმი, ვგ. მ. კობახიძის ქ. N119	ქ. ბათუმი, ბარნოვის ქ. N6
გელა ცინცაძე	სერგო ცანავა

MUA
MULTIVERSE
0102 | თბილისი | საქართველო
ტელ. + 995 32 2 180 188
www.mua.ge
იჯარის ხელშეკრულება
GE159BA | A3
011 | 25.05.19 | 00

ფიზიკური გარემოს კვლევა



MULTIVERSE

www.mua.ge

GE159BA

A3

012

25.05.19

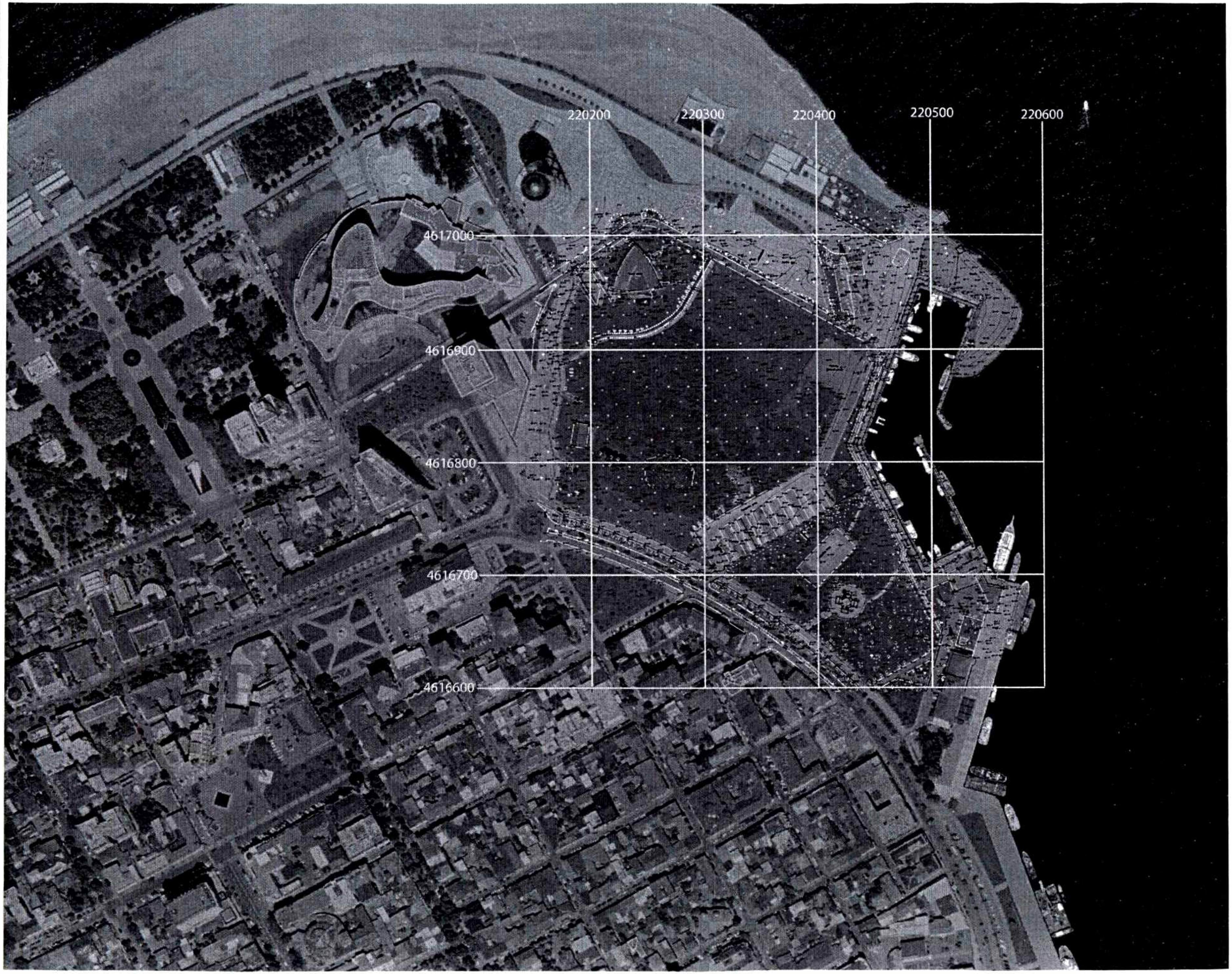
00

MUA

MULTIVERSE

www.mua.ge

GE159BA	1:5000	A3
013	25.05.19	00



MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

GE159BA		A3
014	25.05.19	00

N 05.21.01.018

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892018578125 - 29/06/2018 12:10:30 | 05/07/2018 11:05:49

საკუთრების განყოფილება

05	21	01	018

მესაკუთრის განყოფილება

ID 445534636

იპოთეკა

ვალდებულება

N 05.21.01.029

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892018578121 - 29/06/2018 12:10:10 | 05/07/2018 16:23:21

საკუთრების განყოფილება

05	21	01	029

მესაკუთრის განყოფილება

ID 445534636

იპოთეკა

ვალდებულება

N 05.21.01.030

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892018578114 - 29/06/2018 12:09:53 | 05/07/2018 17:25:13

საკუთრების განყოფილება

05	21	01	030

მესაკუთრის განყოფილება

ID 445534636

იპოთეკა

ვალდებულება

N 05.21.01.031

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892018577613 - 29/06/2018 11:28:35 | 04/07/2018 14:22:23

საკუთრების განყოფილება

05	21	01	031

მესაკუთრის განყოფილება

ID 445534636

იპოთეკა

ვალდებულება

MULTIVERSE ARCHITECTURE

0102 | თბილისი | საქართველო

+995 32 2 180 186

www.mua.ge

GE159BA		A3
015	25.05.19	00

N 05.21.20.087

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892018445473 - 24/05/2018 16:18:47

30/05/2018 11:27:14

საკუთრების განყოფილება

05 21 20 087

1963.00 კვ.მ

05.21.20.034; 05.21.20.077;

მესაკუთრის განყოფილება

892018238760, 21/03/2018 12:28:11

12/03/2018

- N87, 08/06/2017
- N910, 08/08/2017
- N2-20-2815, 22/12/2009
- N25/13076, 16/08/2017
- N25/2542, 12/02/2015
- N06, 14/01/2010
- N666, 18/09/2006

ID 245576420

იპოთეკა

ვალდებულება

N 05.21.20.053

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 882016312038 - 24/05/2016 17:16:55

27/05/2016 15:58:10

საკუთრების განყოფილება

05 21 20 053

10216.00 კვ.მ

05.21.20.045;

მესაკუთრის განყოფილება

882016312038, 24/05/2016 17:16:55

27/05/2016

- N01/22/4269, 02/09/2010
- N01-10/2070, 24/05/2016
- N75, 31/08/2010

იპოთეკა

ვალდებულება

N 05.21.20.056

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 882016322038 - 24/05/2016 17:16:55

27/05/2016 15:58:10

საკუთრების განყოფილება

05 21 20 056

338.00 კვ.მ

05.21.20.048;

მესაკუთრის განყოფილება

882016322038, 24/05/2016 17:16:55

27/05/2016

- N01/22/4269, 02/09/2010
- N01-10/2070, 24/05/2010
- N75, 31/08/2010

იპოთეკა

ვალდებულება

N 05.21.20.070

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892018456110 - 28/05/2018 16:27:49

28/05/2018 10:28:15

საკუთრების განყოფილება

05 21 20 070

3211.00 კვ.მ

05.21.20.004;

მესაკუთრის განყოფილება

882017037025, 11/09/2017 14:54:33

11/09/2017

- N01-10/4158, 11/09/2017
- N01-0/467, 11/09/2017

იპოთეკა

892017269114, 12/12/2017 17:06:39

"445413160"

3211.00 კვ.მ

12/12/2017

12/12/2017

892018456110, 28/05/2018 16:27:49

405266972;

"445413160"

3211.00 კვ.მ

30/11/2037;

28/05/2018

28/05/2018

ვალდებულება

MUA

MULTIVERSE

0102 | + 995 32 2 180 198

www.mua.ge

GE159BA

A3

016

25.05.19

00

N 05.21.20.071

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892018456261 - 28/05/2018 16:40:55 | 31/05/2018 16:03:55

საკუთრების განყოფილება

05 21 20 071

მესაკუთრის განყოფილება

იპოთეკა

სარგებლობა

ვალდებულება

N 05.21.21.015

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892018456233 - 28/05/2018 16:38:42 | 01/06/2018 14:13:59

საკუთრების განყოფილება

05 21 21 015

მესაკუთრის განყოფილება

იპოთეკა

სარგებლობა

ვალდებულება

N 05.21.20.076

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 882017743916 - 16/08/2017 14:19:31 | 17/08/2017 11:47:22

საკუთრების განყოფილება

05 21 20 076

მესაკუთრის განყოფილება

იპოთეკა

ვალდებულება

N 05.21.20.085

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892018456184 - 28/05/2018 16:34:49 | 31/05/2018 16:58:18

საკუთრების განყოფილება

05 21 20 085

მესაკუთრის განყოფილება

იპოთეკა

სარგებლობა

ვალდებულება

MUA
MULTIVERSE ARCHITECTURE
0102 | თბილისი | საქართველო
+ 995 32 2 180 188
www.mua.ge

GE159BA		A3
017	25.05.19	00

N 05.21.20.079

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892017209152 - 12/12/2017 17:01:26 | 12/12/2017 17:56:08

საკუთრების განყოფილება

05	21	20	079

ფართობი: 4773.00 კვ.მ

მესაკუთრის განყოფილება

იპოთეკა

ვალდებულება

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

---

N 05.21.20.082

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892018456163 - 28/05/2018 16:32:34 | 29/05/2018 13:52:07

საკუთრების განყოფილება

05	21	20	082

ფართობი: 778.00 კვ.მ

მესაკუთრის განყოფილება

იპოთეკა

ვალდებულება

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

---

N 05.21.20.084

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892017209394 - 12/12/2017 17:21:36 | 12/12/2017 17:55:13

საკუთრების განყოფილება

05	21	20	084

ფართობი: 1065.00 კვ.მ

მესაკუთრის განყოფილება

იპოთეკა

ვალდებულება

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

---

N 05.21.20.083

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

N 892017209344 - 12/12/2017 17:17:31 | 12/12/2017 17:58:45

საკუთრების განყოფილება

05	21	20	083

ფართობი: 228.00 კვ.მ

მესაკუთრის განყოფილება

იპოთეკა

ვალდებულება

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

---

MUA
MULTIVERSE ARCHITECTURE

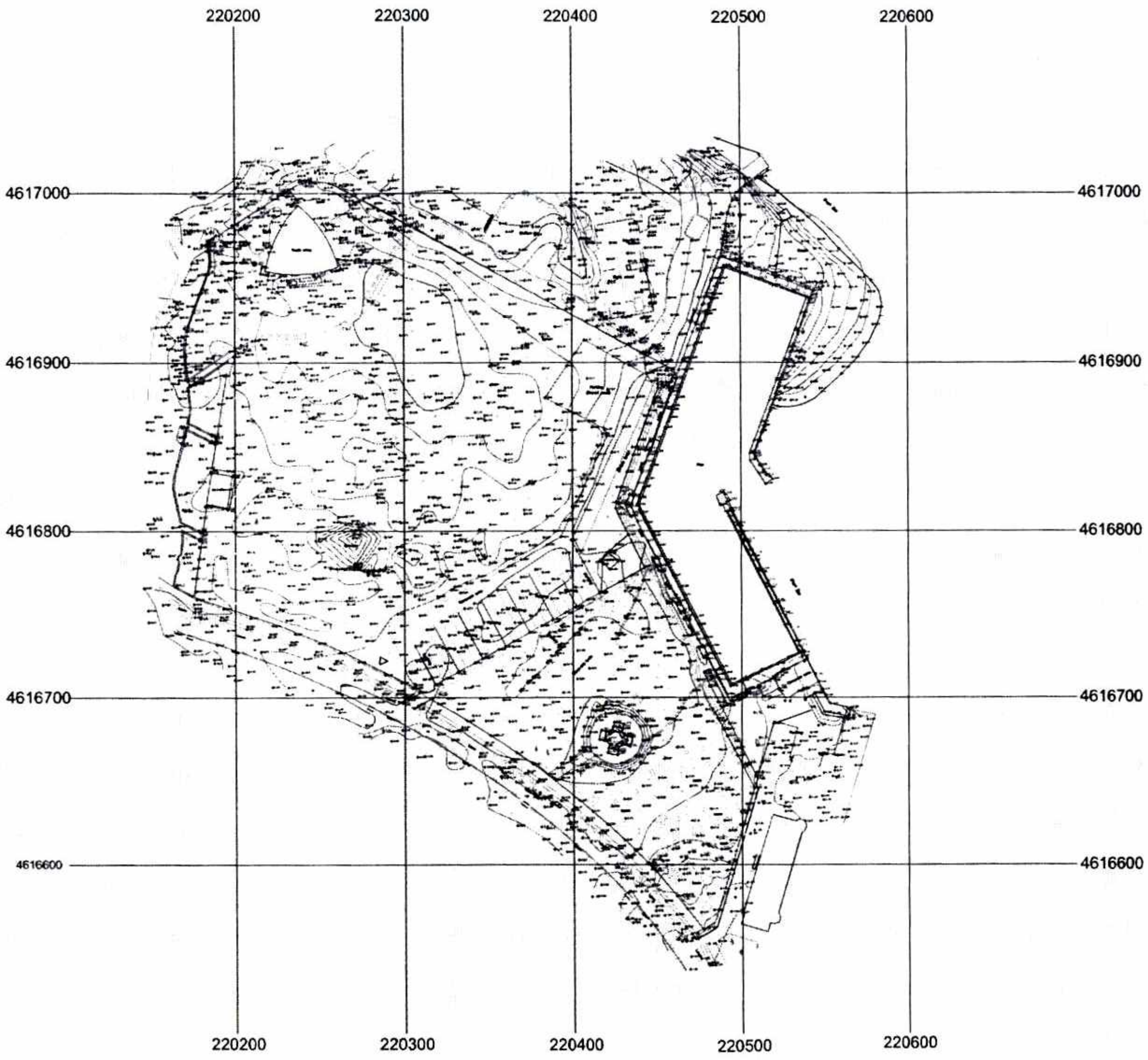
+995 32 2 180 180

www.mua.ge

GE159BA		A3
018	25.05.18	00

MULTIVERSE

www.mua.ge



Sections of contur lines 0.25 m

Coordinate system WGS 84, UTM System of heights: from Baltic Sea level

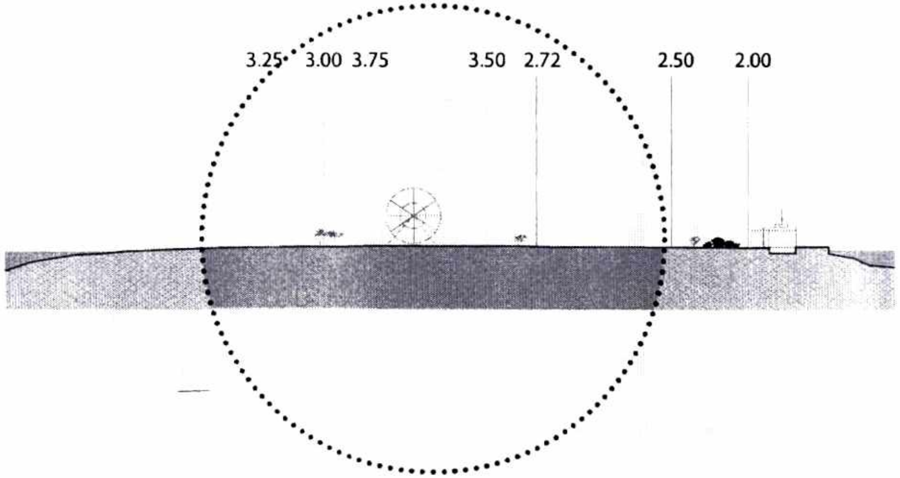
Building, Secondary Building, Barrack, Concrete area, Stairs, Shrubs, Lawn, Project border, Asphalt road, Sidewalk (concrete), Sidewalk (plate), Edge, Foot path, Plate, Bikepath, Backing wall, Wire fence, Lines of contour objects, Tree line, Electrical line, Line of bushes, Sea, Water pipe, Water counter, El.counter, Light pole, Light pole(double), Light pole, Road sign, Billboard, Flag, Floodlight, Height point, Palms, Leaf tree, Fir-tree, Grass, Decorative plant, Manhole, Cribrate Manhole, Water level

RUKA MAPPING
Field survey, Mapping, Remote sensing, Photogrammetry, GIS

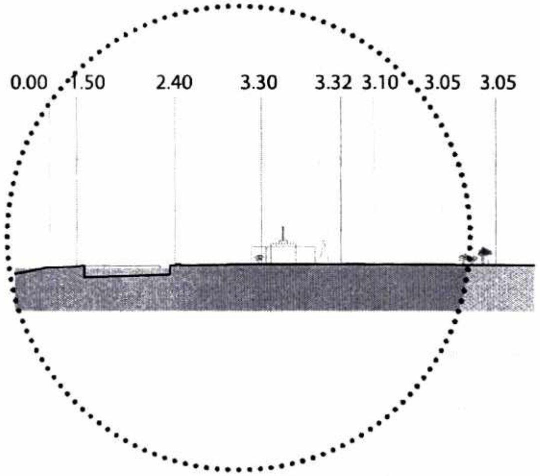
Director		O.Onashvili
Surveyer		V.Gongadze
Scale 1:500		2018

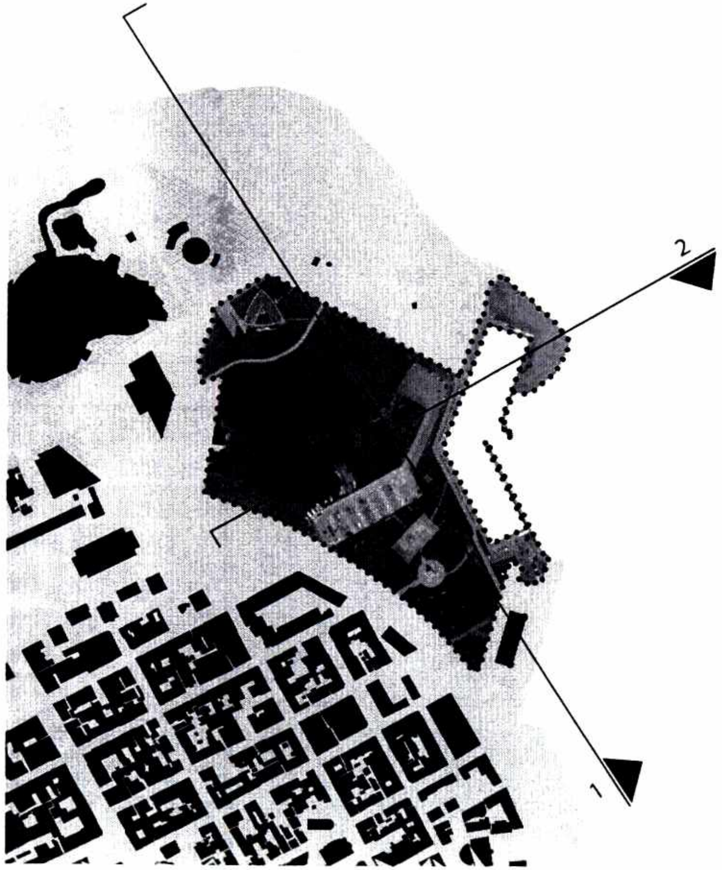
GE159BA	1:5000	A3
019	25.05.19	00

ჭრილი 1-1



ჭრილი 2-2





დამპროექტებელი

MUA
MULTIVERSE ARCHITECTURE

0102 | თბილისი | საქართველო
www.mua.ge

შენიშვნა

პირობითი აღნიშვნები

● ● საპროექტო საზღვარი

პროექტი

ბათუმის რივიერა

დამკვეთი

ბათუმი რივიერა

ფურცლის დასახელება

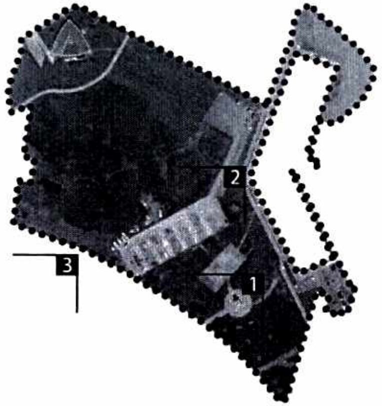
სტადია

საპროექტო არეალის რელიეფის ჭრილები

სტატუსი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3
ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
020	25.05.19	00



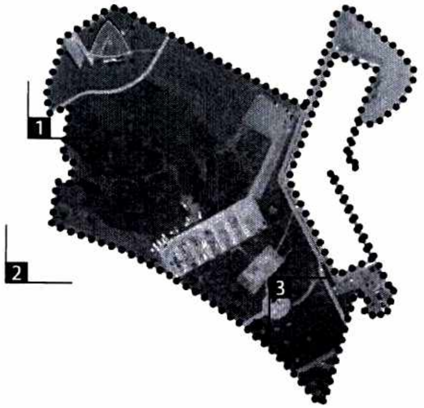
MUA
MULTIVERSE

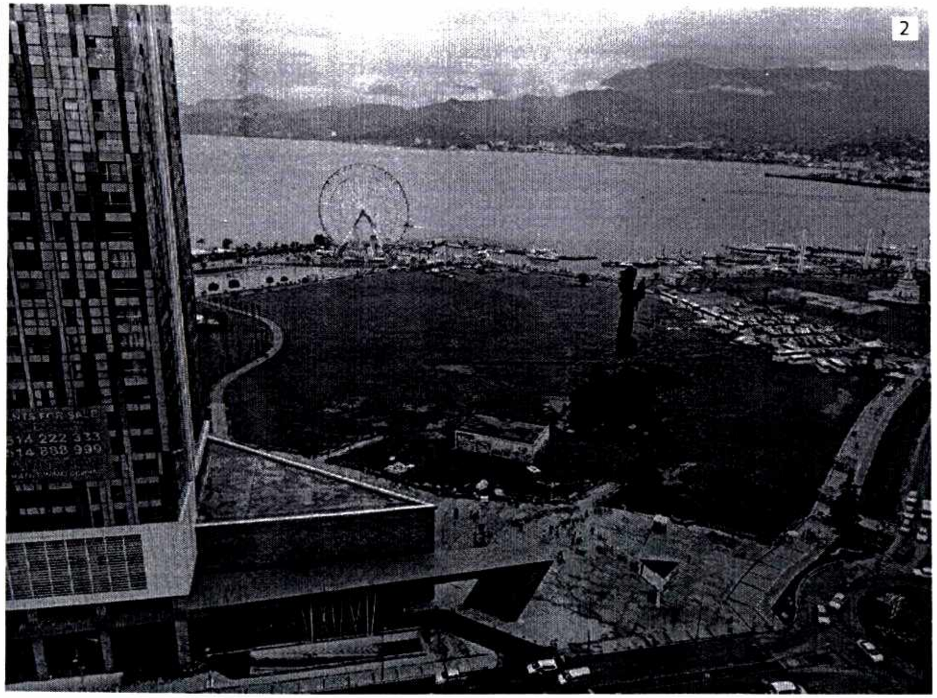
+995 32 2 180 188

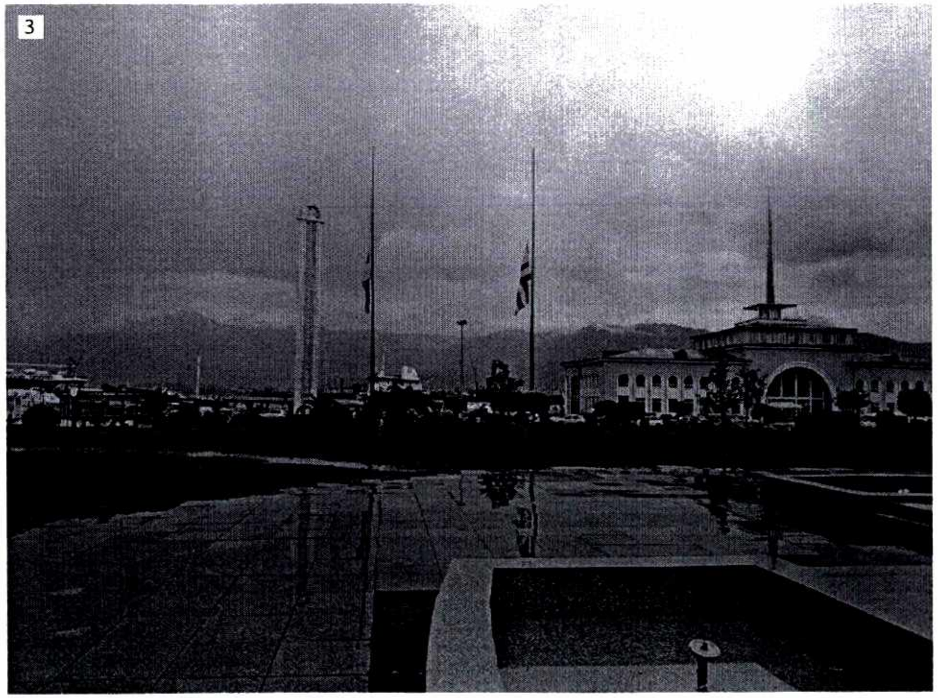
www.mua.ge

ფოტოფიქსაცია

GE159BA		A3
021	25.05.19	00



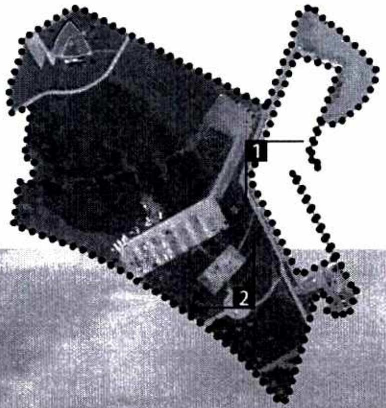


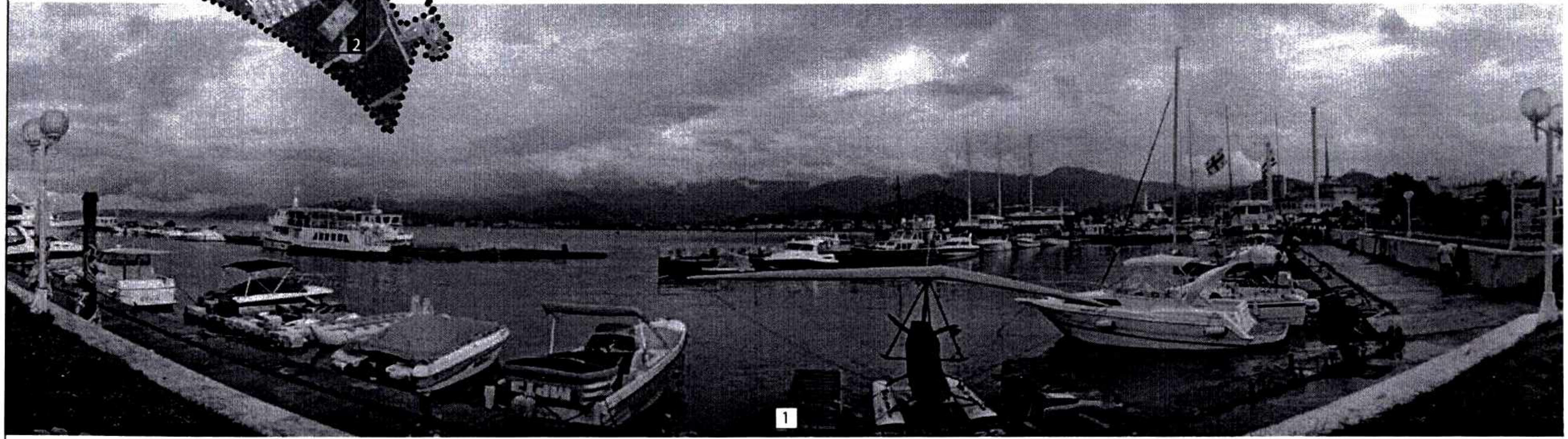


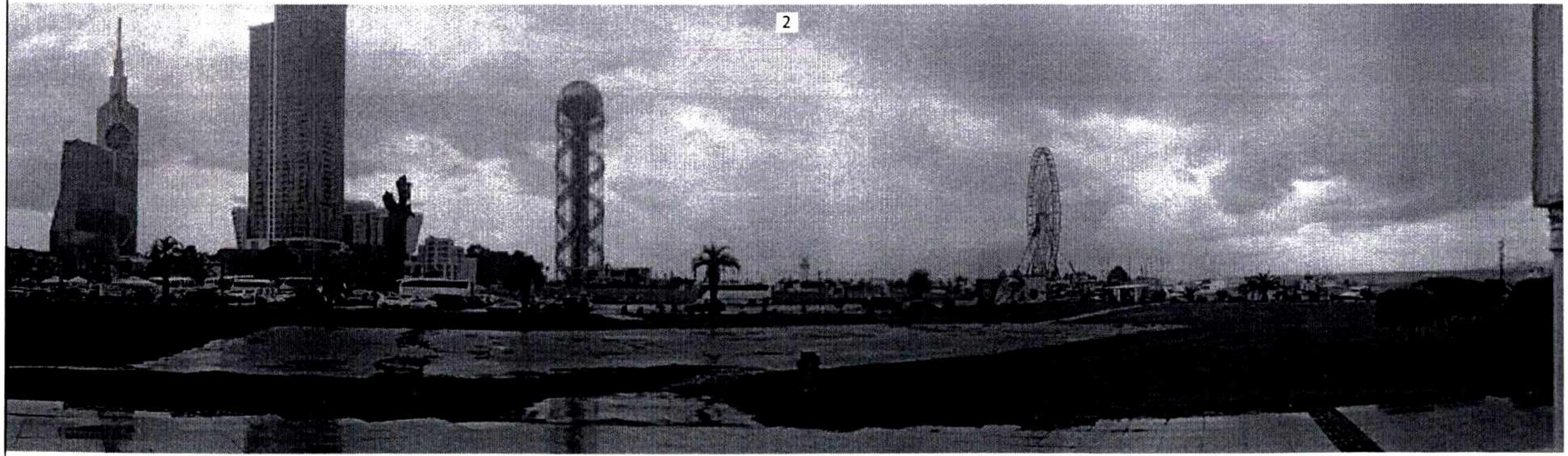
MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge

ფოტოფიქსაცია

GE159BA		A3
022	25.05.19	00







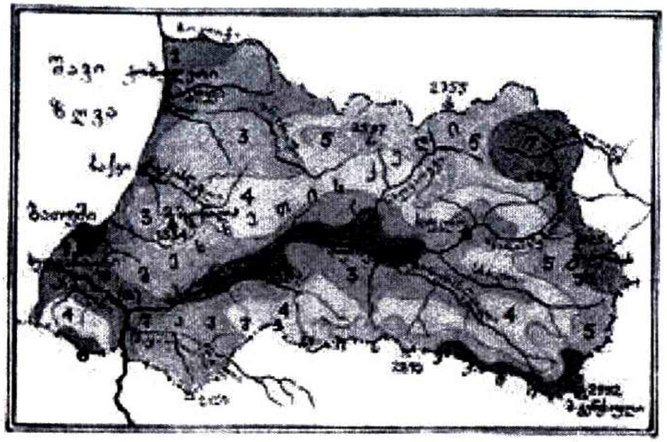
MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

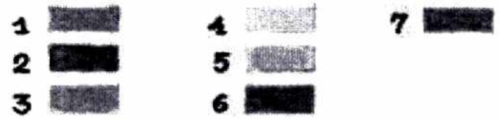
ფოტოფიქსაცია

GE159BA		A3
023	25.05.19	00

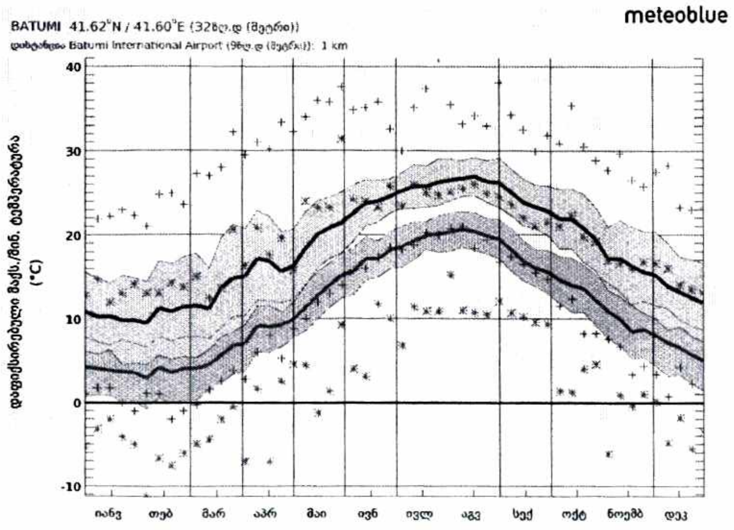
საკვლევი ტერიტორია მდებარეობს შავი ზღვის სუბტროპიკული ნოტიო ჰავის ზონაში. მისი ზოგადკლიმატური მახასიათებლები განპირობებულია დასავლეთის მხრიდან შავი ზღვის გავლენით, არსებულ სიმაღლეებთან ერთობლიობაში: ტერიტორიის ყველაზე დაბალი წერტილის ნიშნულია -0.45 მ ზღვის დონიდან, ყველაზე მაღალი წერტილის ნიშნულია 4.72 მ ზღვის დონიდან.



აჭარის კლიმატური ზონები



საპროექტო არეალი განეკუთვნება აჭარის პირველ კლიმატურ ზონას და ხასიათდება ტენიანი ჰავით, რბილი, თბილი და თოვლინი ზამთრით, მთელი წლის განმავლობაში ზღვიდან გაბატონებული ქარით.



ჰაერის ტემპერატურა

ცხრილი 11

N	პუნქტების დასახელება	გარე ჰაერის ტემპერატურა, °C (თვის საშუალო)																						
		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	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
18	ბათუმი, ქალაქი	7,3	7,2	8,4	11,5	15,8	20,0	22,8	23,2	20,3	16,6	12,0	8,6	14,5	-5	41	26,8	-1	-2	6,9	75	7,1	8,5	25,5
19	ბათუმი, შუქურა	6,7	6,7	8,2	11,3	16,9	20,2	22,9	23,1	20,1	16,2	12,1	5,8	14,4	-8	40	26,8	-1	-3	6,0	72	6,9	8,5	25,5

ჰაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა

ცხრილი 12

№	პუნქტების დასახელება	თვის საშუალო, °C												თვის მაქსიმალური, °C											
		იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი
18	ბათუმი, ქალაქი	7,4	7,3	7,5	7,1	7,0	7,3	6,7	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
19	ბათუმი, შუქურა	6,6	6,9	7,1	7,3	6,8	7,2	6,4	6,7	7,4	7,7	7,4	6,9	16,6	16,9	17,1	17,3	17,0	17,4	17,2	17,5	18,5	18,6	18,2	17,7

ნალექების რაოდენობა

ცხრილი 15

N	პუნქტების დასახელება	ნალექების რაოდენობა წელიწადში, მმ	ნალექების დღეღამური მაქსიმუმი, მმ
1	2	3	4
18	ბათუმი, ქალაქი	2599	231
19	ბათუმი, შუქურა	2685	231

თოვლის საფარი

ცხრილი 17

N	პუნქტების დასახელება	w_0 5 წელიწადში ერთხელ, კპა	w_0 15 წელიწადში ერთხელ, კპა
1	2	3	4
18	ბათუმი, ქალაქი	0,38	0,48
19	ბათუმი, შუქურა	0,30	0,38

ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობები

ცხრილი 18

N	პუნქტების დასახელება	w_0 5 წელი-წადში ერთხელ, კპა	w_0 15 წელი-წადში ერთხელ, კპა
1	2	3	4
18	ბათუმი, ქალაქი	0,38	0,48
19	ბათუმი, შუქურა	0,30	0,38

ქარის მახასიათებლები

ცხრილი 19

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

ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა

ცხრილი 13

N	პუნქტების დასახელება	გარე ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა, %													საშ. ფარდ. ტენიანობა 13 საათზე		ფარდ. ტენია-ნობის საშ. დღეღამური ამპლიტუდა	
		იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	წლის საშუალო	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის	ყველაზე ცივი თვის	ყველაზე ცხელი თვის
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
18	ბათუმი, ქალაქი	76	78	80	81	82	80	81	83	85	86	83	77	81	70	73	9	12
19	ბათუმი, შუქურა	74	77	80	80	81	78	78	80	82	83	80	73	79	68	71	9	17

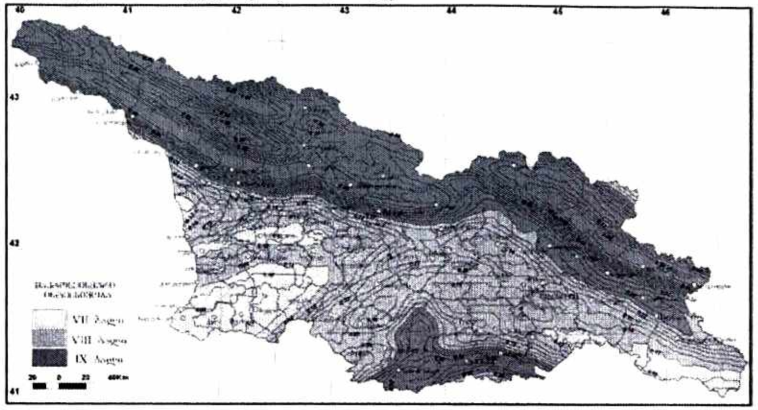
MULTIVERSE

www.mua.ge

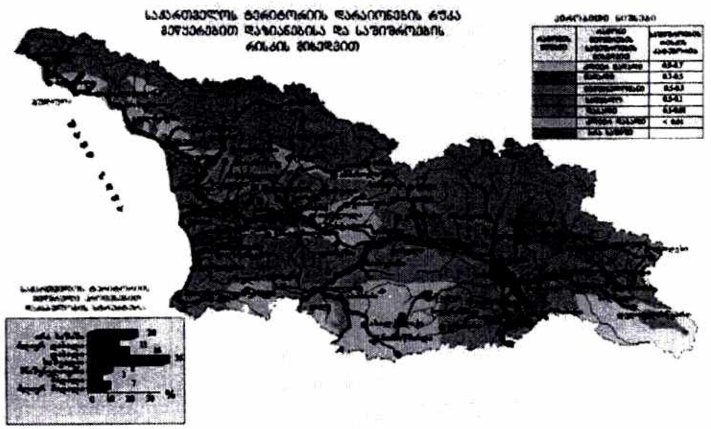
GE1598A		A3
024	25.05.19	00

სეისმური მონაცემების თვალსაზრისით ტერიტორია მოქცეულია 7 (შვიდი) ბალიან საშიშროების ზონაში. სტატისტიკური მონაცემების მიხედვით საკვლევი არეალი, ისევე როგორც მთელი აჭარის რეგიონი, საქართველოში ყველაზე ნაკლებად სეისმური ადგილია.

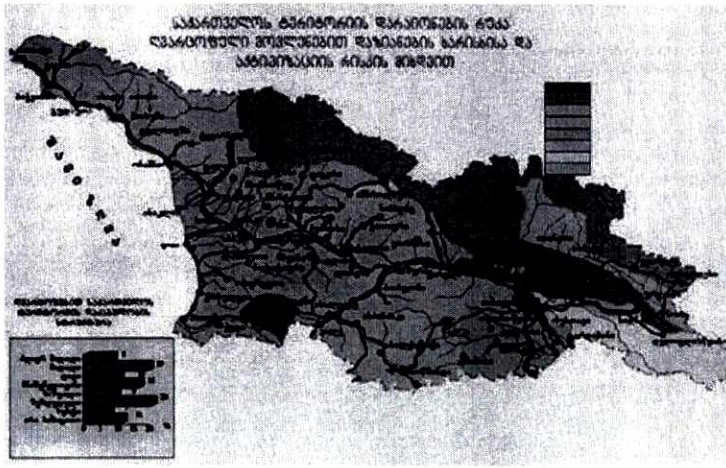
სეისმური საშიშროების რუკა
მაქსიმალურ ჰორიზონტულ აჩქარებასა და ბალებში



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

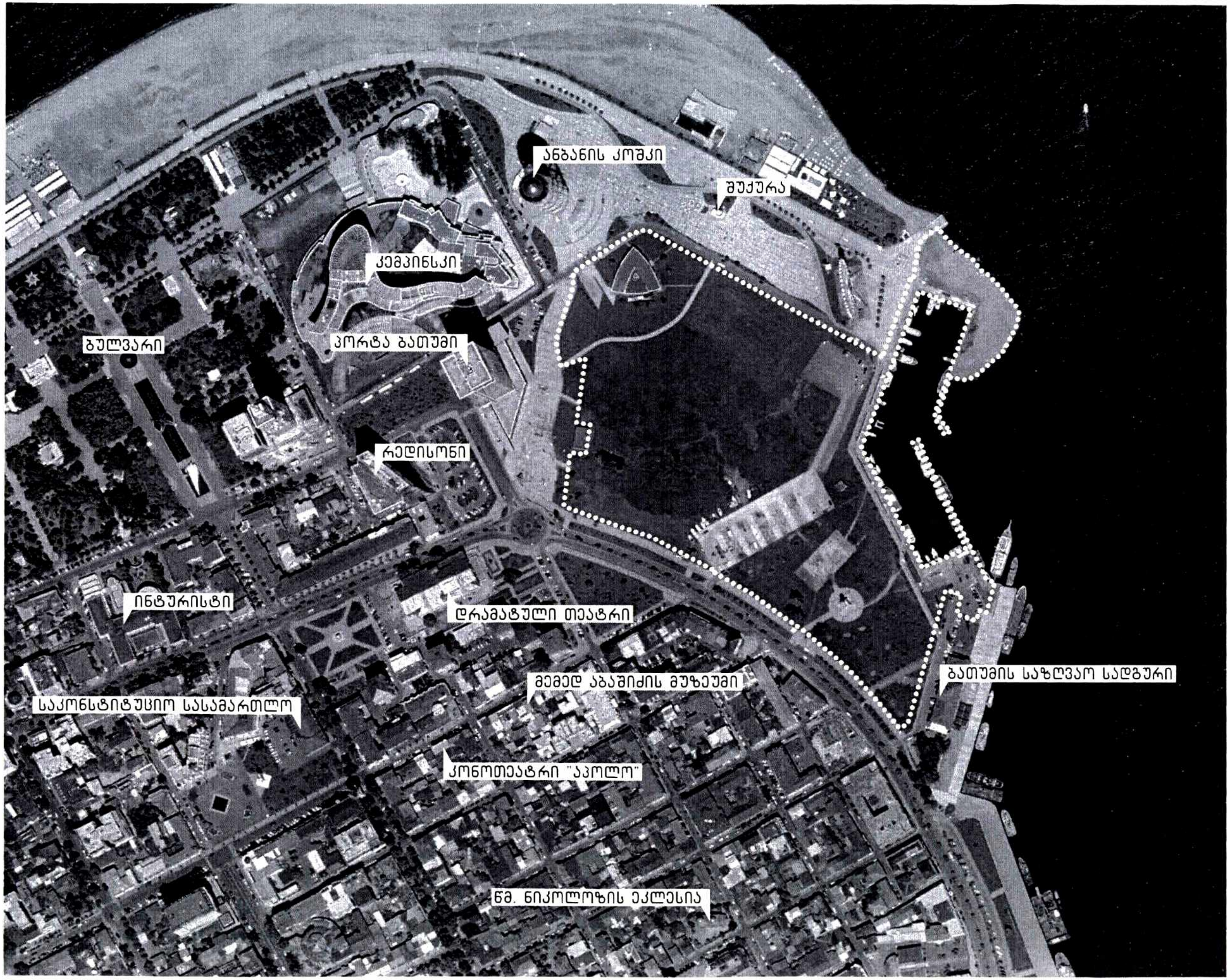


ღვარცოფული მოვლენების მიხედვით, მსგავსად საქართველოს 20%-ისა, აღნიშნული ტერიტორია განეკუთვნება შეზღუდული საშიშროების ზონას, რომელიც საშუალო მაჩვენებელზე მცირეა. ცნობილია, რომ ღვარცოფის ხელშემწყობ პირობად მოიაზრება უტყეობა და ხანგრძლივი გვალვიანი პერიოდები, ხოლო საპროექტო არეალი გამოირჩევა საპირისპირო მახასიათებლებით. ღვარცოფების წარმოქმნის საფრთხე საპროექტო არეალში მცირეა.



MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge

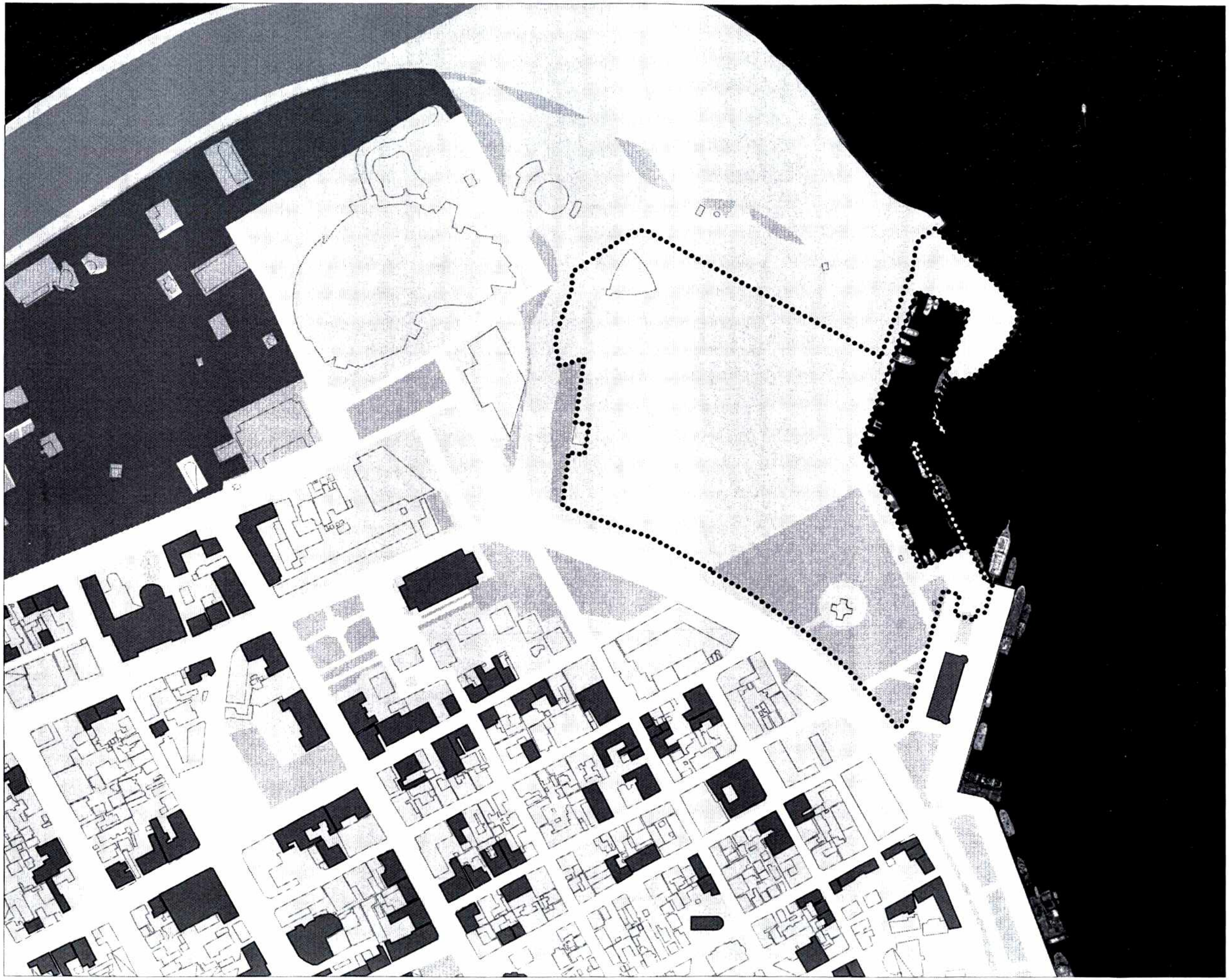
GE159BA		A3
025	25.05.19	00



MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

GE159BA	1:5000	A3
026	25.05.19	00

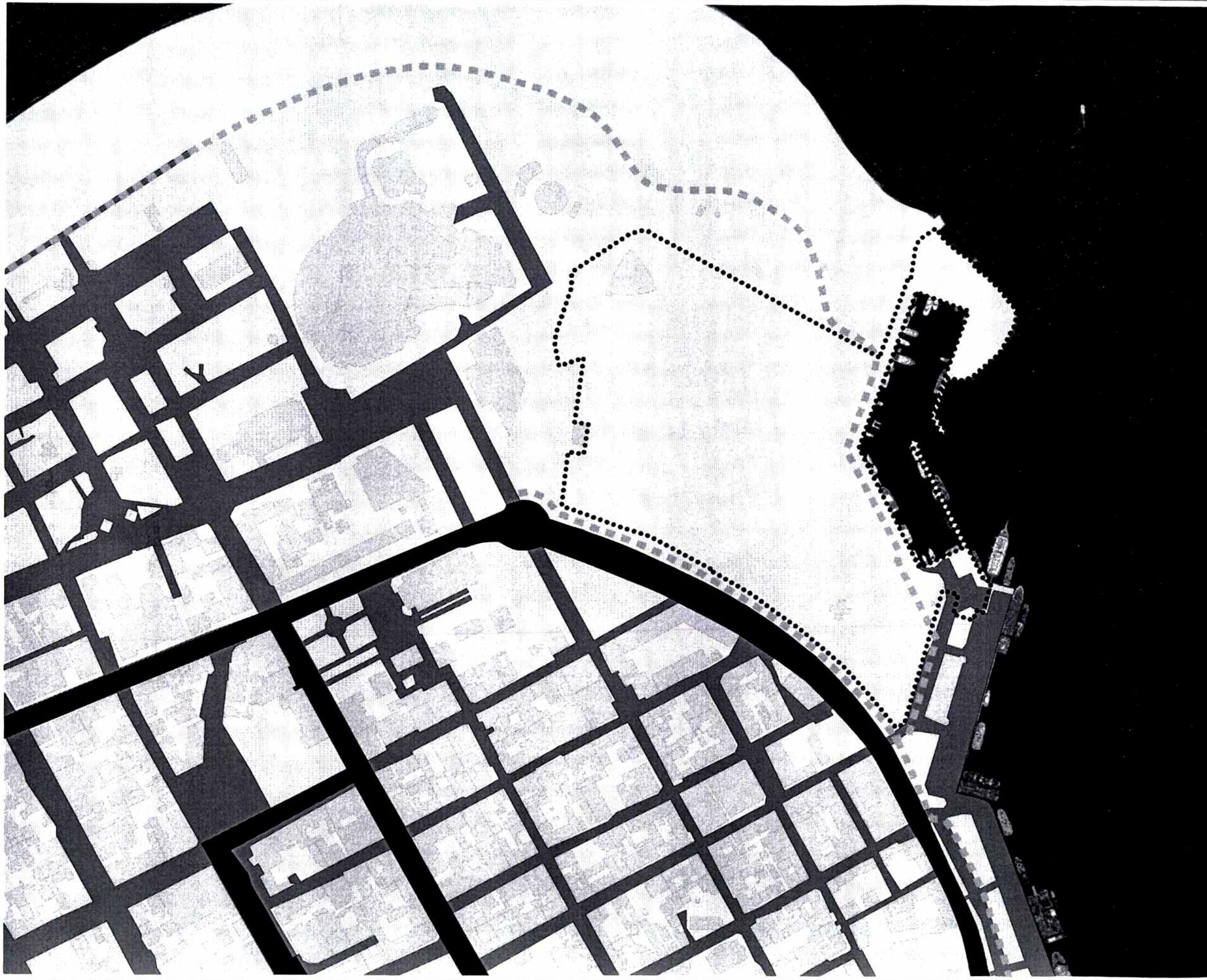


MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

კულტურული მემკვიდრეობა

GE159BA	1:5000	A3
027	25.05.19	00



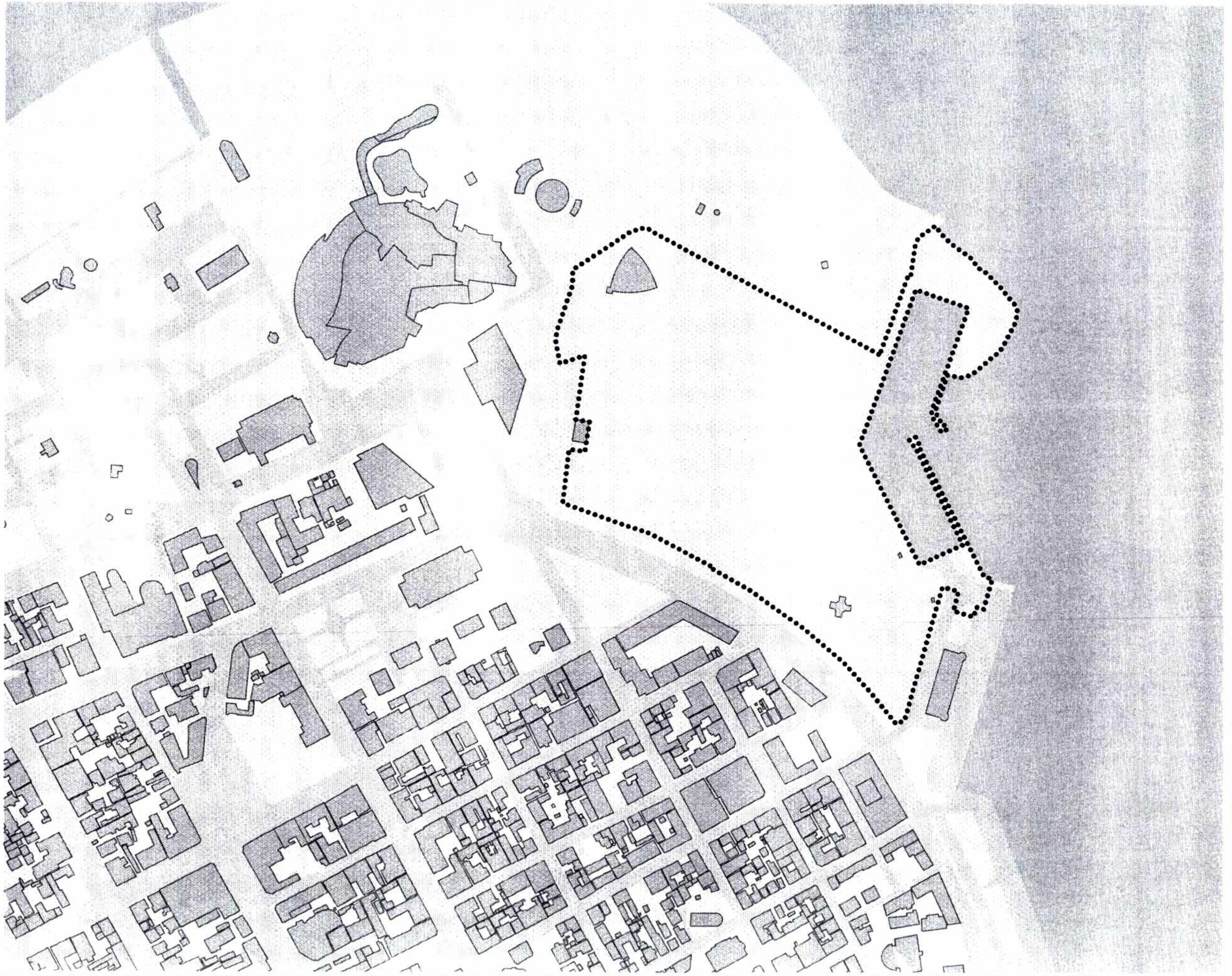
MULTIVERSE

0102 | თბილისი | საქართველო
+ 995 32 2 180 188

www.mua.ge

სატრანსპორტო სქემა

GE159BA		A3
028	25.05.19	00



არქიტექტორი

MUA
MULTIVERSE ARCHITECTURE

0102 | თბილისი | საქართველო
ტელ. +995 32 2 180 188

www.mua.ge

შენიშვნა

პირობითი აღნიშვნები

შავი ზღვა

საპროექტო ტერიტორია

პროექტი

ბათუმის რივიერა

დამკვეთი

ბათუმი რივიერა

ფურცლის დასახელება

ნახაზი

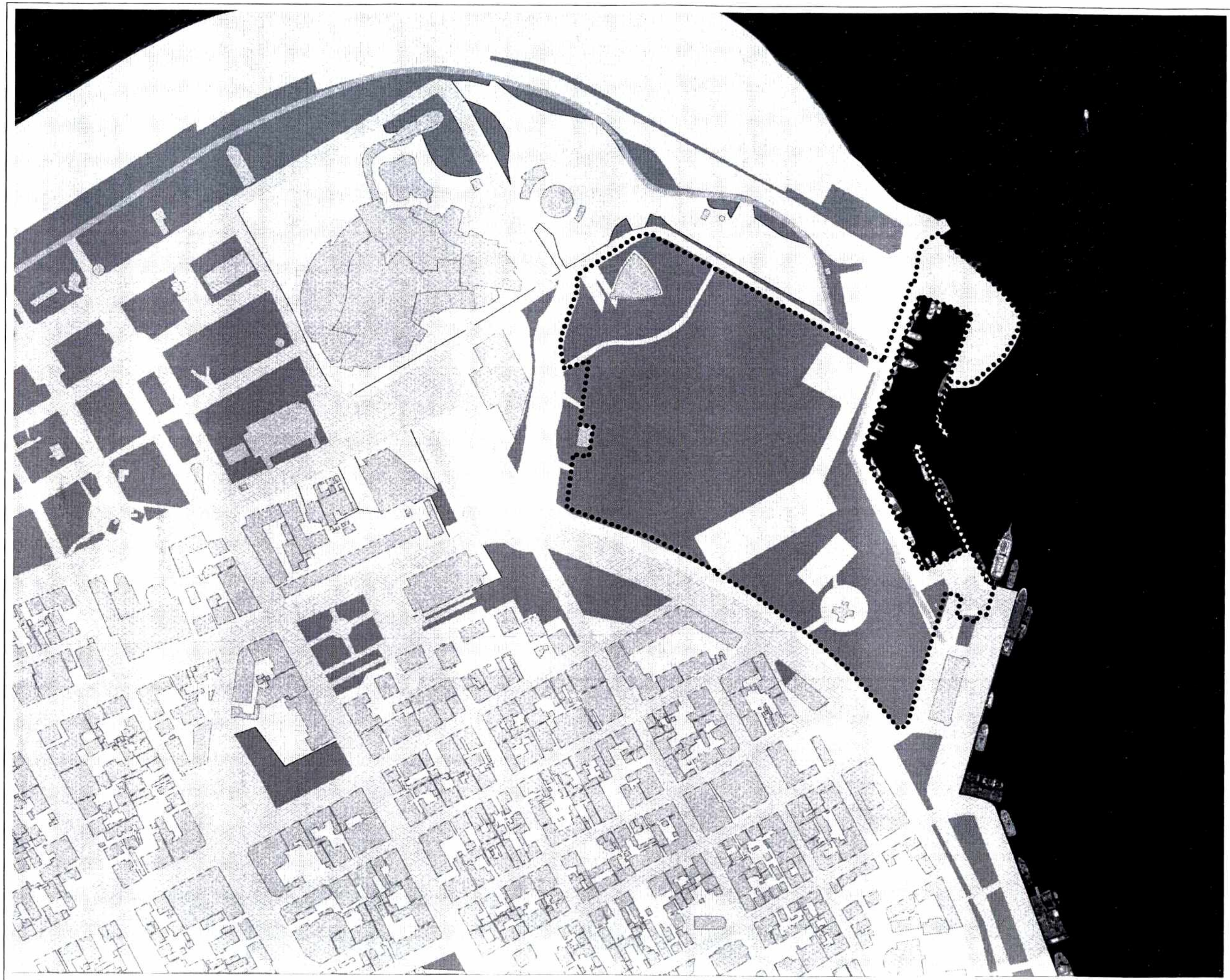
კილოგრაფია

სტადია

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
029	25.05.19	00



არქიტექტორი

MUA
MULTIVERSE

ვაჟა ფშაველას ქუჩა 8

0162 | თბილისი | საქართველო
ტელ: +995 32 2 180 188

www.mua.ge

შენიშვნა

პირობითი აღნიშვნები

ბუნებრივი საფარი

საკონკურსო ტერიტორია

პროექტი

ბათუმის რივიერა

დამკვეთი

ბათუმი რივიერა

ფურცლის იდენტიფიკატორი

ნახაზი

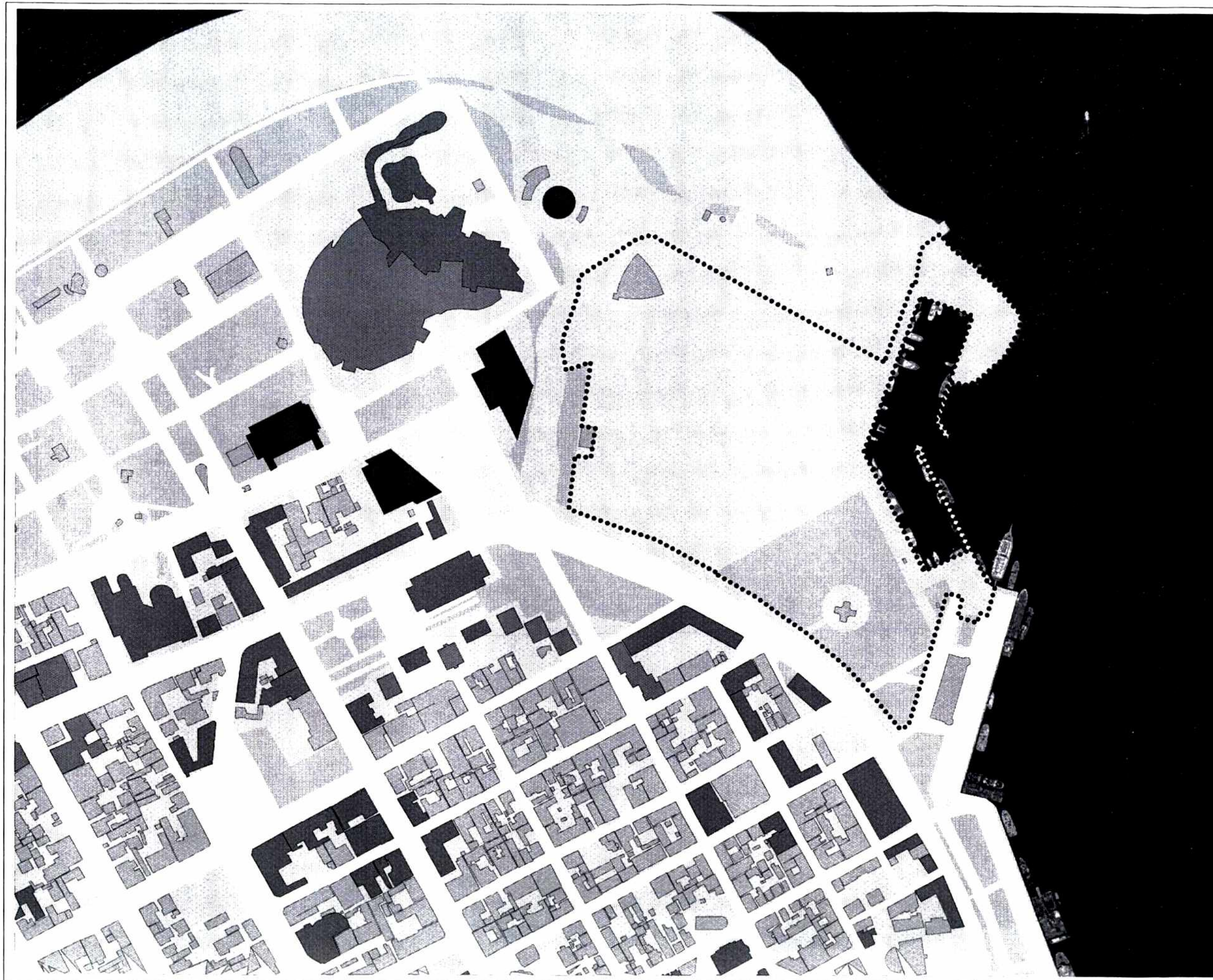
ბუნებრივი საფარის გეგმა

სტადია

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტის ნომ	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ	თარიღი	რევიზია
030	25.05.19	00



არქიტექტორი

MUA
MULTIVERSE

[illegible]

0102 | თბილისი | საქართველო
ტელ: + 995 32 2 180 188

www.mua.ge

შენიშვნა

[illegible]

პირობითი აღნიშვნები

- 1-3 სართული
- 3-6 სართული
- 6-12 სართული
- 20+ სართული
- საპროექტო ტერიტორია

პროექტი

ბათუმის რივიერა

დამკვეთი

ბათუმი რივიერა

ფურცლის იდენტიფიკატორი

სათაური

არსებული განაშენიანება

სტატუსი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
031	25.05.19	00

დოკუმენტური კვლევა

MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები

GE159BA		A3
032	25.05.19	00

MULTIVERSE

0109 | თბილისი | საქართველო
ტელ: + 995 32 2 180 188

www.mua.ge

პირობითი აღნიშვნები

- სარეკრეაციო ზონა (რზ)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)
- ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)
- სატრანსპორტო ზონა (ტზ)
- საპროექტო საზღვარი

ფუნქციური ზონები

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

GE159BA		A3
033	25.05.19	00

MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1)

სატრანსპორტო ზონები

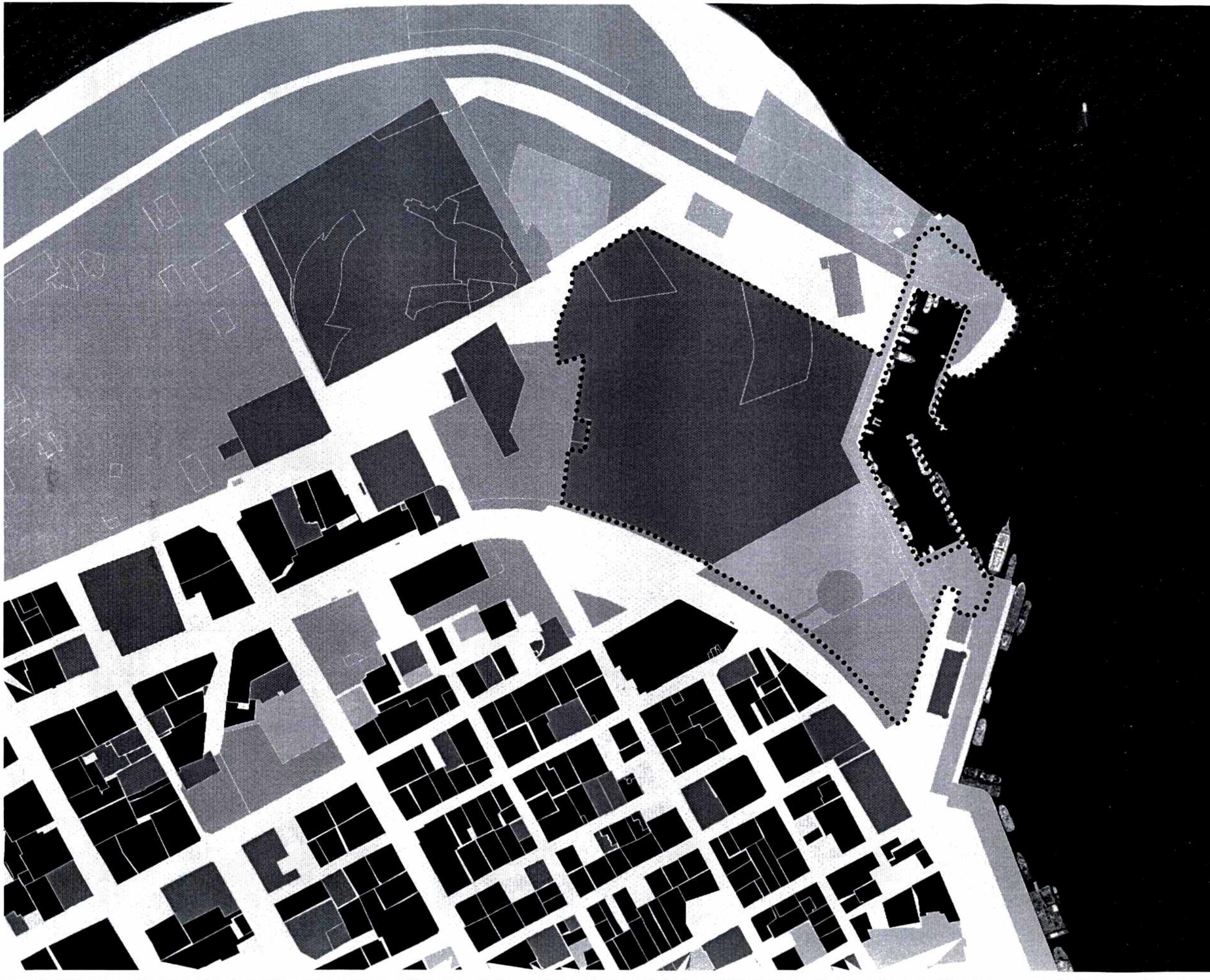
GE159BA

A3

034

25.05.19

00



MUA

MULTIVERSE

+995 32 2 180 188

www.mua.ge

GE159BA		A3
035	25.05.19	00

გამოყენებული შემოკლებები :

გრგ	-	განაშენიანების რეგულირების გეგმა
გრგ გდ	-	განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება
ტოპო გეგმა	-	ტოპოგრაფიული გეგმა
სსზ-1	-	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა - 1
სსზ-2	-	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა - 2
სსზ-3	-	საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა - 3
ლსზ	-	ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა
ტზ-1	-	სატრანსპორტო ზონა - 1
კ-1	-	განაშენიანების კოეფიციენტი
კ-2	-	განასენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი
კ-3	-	გამწვანების კოეფიციენტი

გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები :

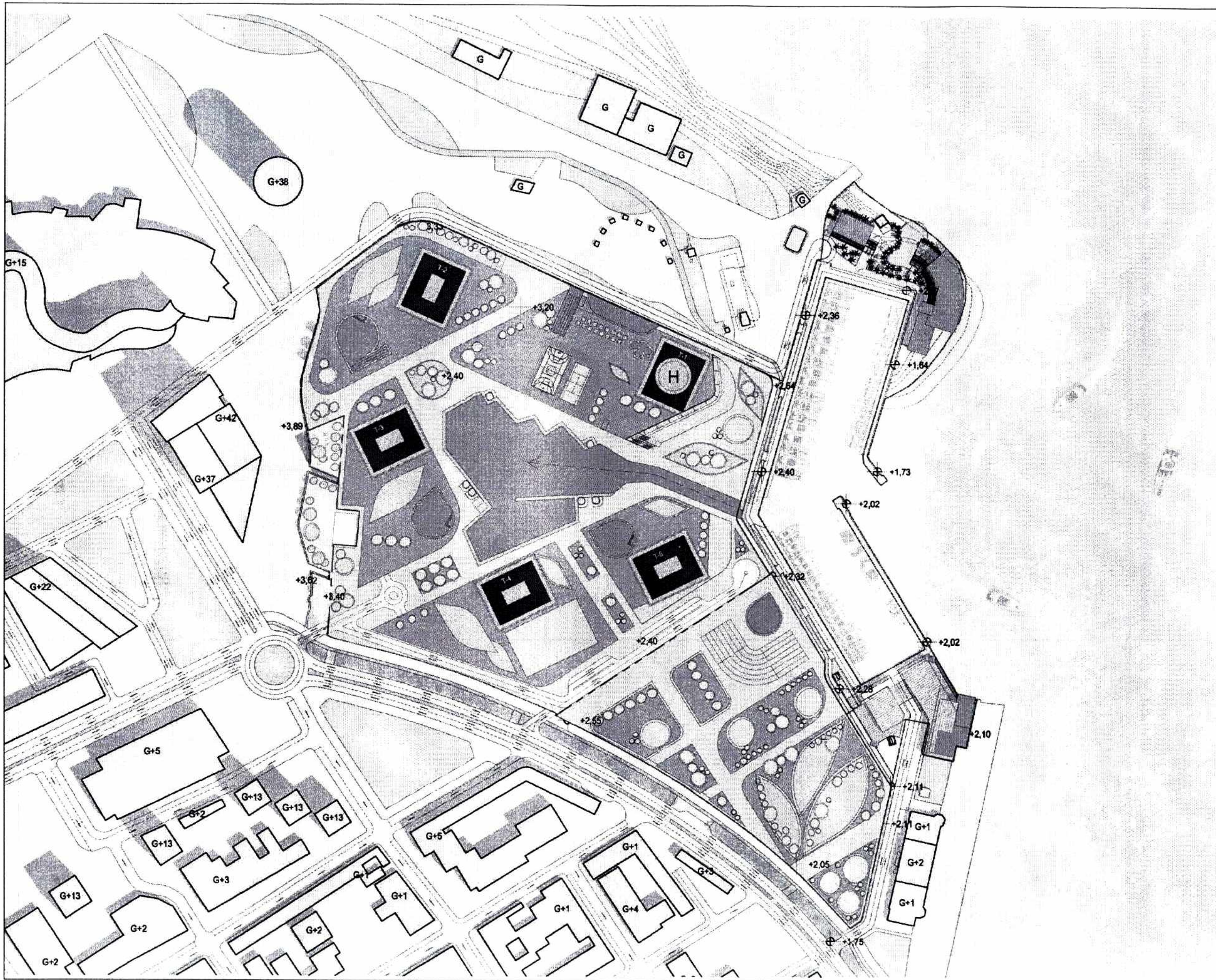
- ძირითადი ქუჩები და გზები
- ადგილობრივი ქუჩები და გზები
- ზღვა, მდინარე, არხი, ტბა
- ბუნებრივი საფარი
- 1-3 სართული
- 3-6 სართული
- 6-12 სართული
- 20+ სართული
- სარეკრეაციო ზონა (რზ)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3)
- ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)
- სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1)
- სატრანსპორტო ზონა (ტზ-1)
- სახელმწიფო
- მუნიციპალური
- კერძო საკუთრება (იურიდიული პირი)
- კერძო საკუთრება (ფიზიკური პირი)
- ამხანაგობა
- არქიტექტურის ძეგლები
- ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონა
- საყოფაცხოვრებო წყალანირების ქსელი
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
- წყალმომარაგება
- ელექტრომომარაგება
- ბუნებრივი აირი
- სანიაღვრე წყალანირების ქსელი
- ველოსიპედის ბილიკი
- საპროექტო ტერიტორია
- მილის ფსკერი
- საყოფაცხოვრებო წყალანირება
- სანიაღვრე ჭა X
- სანიაღვრე ჭა X
- სანიაღვრე არხი
- წყალანირების მილი
- წყლის მილი
- წყლის მილი

MUA
MULTIVERSE ARCHITECTURE

www.mua.ge

GE159BA		A3
036	25.05.19	00

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი



MUA
MULTIVERSE

0102 | თბილისი | საქართველო
ტელ. + 995 32 2 180 186

www.mua.ge

შენიშვნა

პროექტი

ბათუმის რივიერა

დამკვეთი

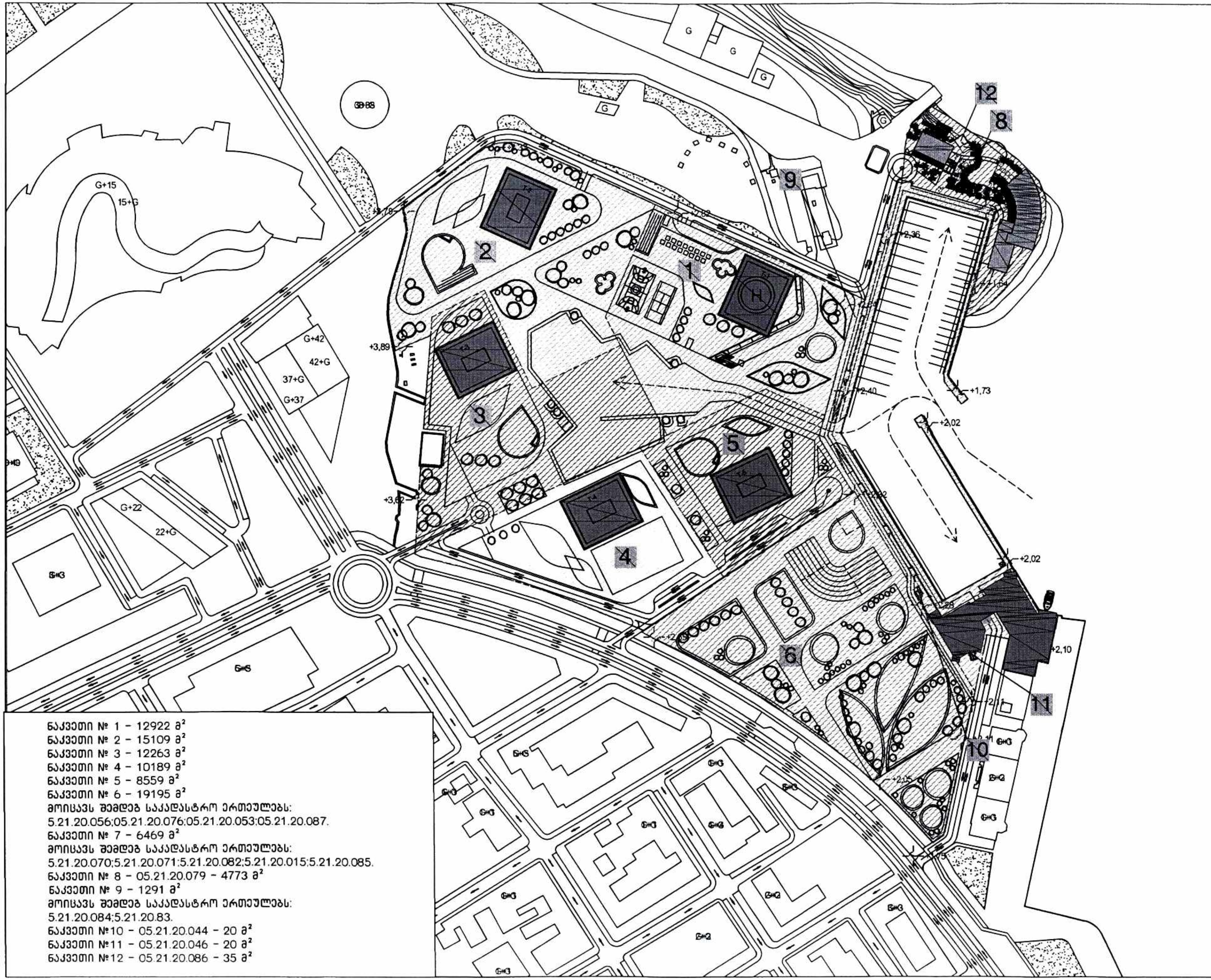
ბათუმი რივიერა

ფურცლის იდენტიფიკატორი

გენერალური გეგმა

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3
ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
037	25.05.19	00



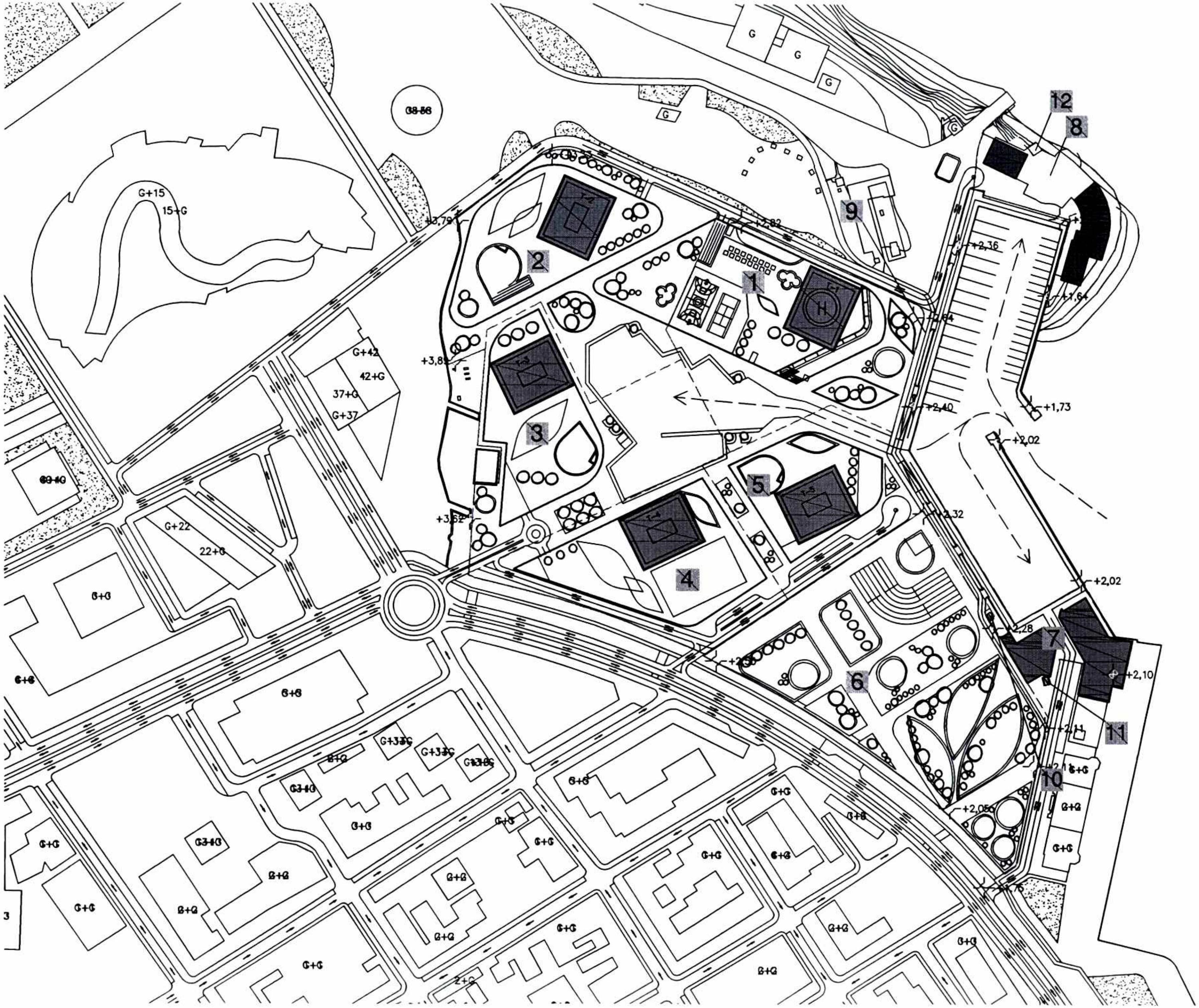
ნაკვეთი № 1 - 12922 მ^2
ნაკვეთი № 2 - 15109 მ^2
ნაკვეთი № 3 - 12263 მ^2
ნაკვეთი № 4 - 10189 მ^2
ნაკვეთი № 5 - 8559 მ^2
ნაკვეთი № 6 - 19195 მ^2
მოიცავს შემდეგ საკადასტრო ერთეულებს:
5.21.20.056;05.21.20.076;05.21.20.053;05.21.20.087.
ნაკვეთი № 7 - 6469 მ^2
მოიცავს შემდეგ საკადასტრო ერთეულებს:
5.21.20.070;5.21.20.071:5.21.20.082;5.21.20.015;5.21.20.085.
ნაკვეთი № 8 - 05.21.20.079 - 4773 მ^2
ნაკვეთი № 9 - 1291 მ^2
მოიცავს შემდეგ საკადასტრო ერთეულებს:
5.21.20.084;5.21.20.83.
ნაკვეთი №10 - 05.21.20.044 - 20 მ^2
ნაკვეთი №11 - 05.21.20.046 - 20 მ^2
ნაკვეთი №12 - 05.21.20.086 - 35 მ^2

MUA
MULTIVERSE

0102 | ... | ...
: + 995 32 2 180 189

www.mua.ge

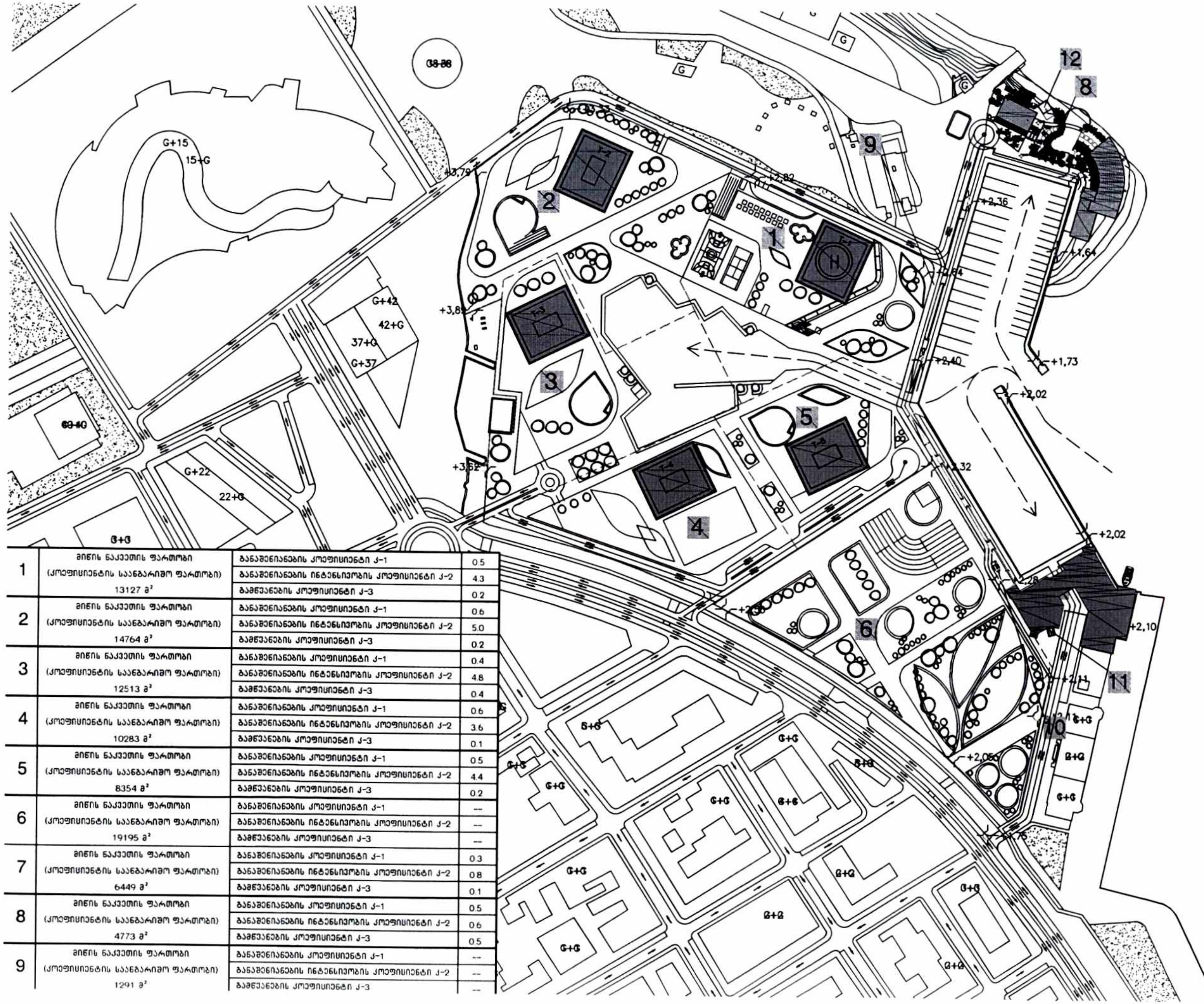
GE1598A	1:2000	A3
038	25.05.19	00



MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

GE159BA	1:2000	A3
039	25.05.19	00

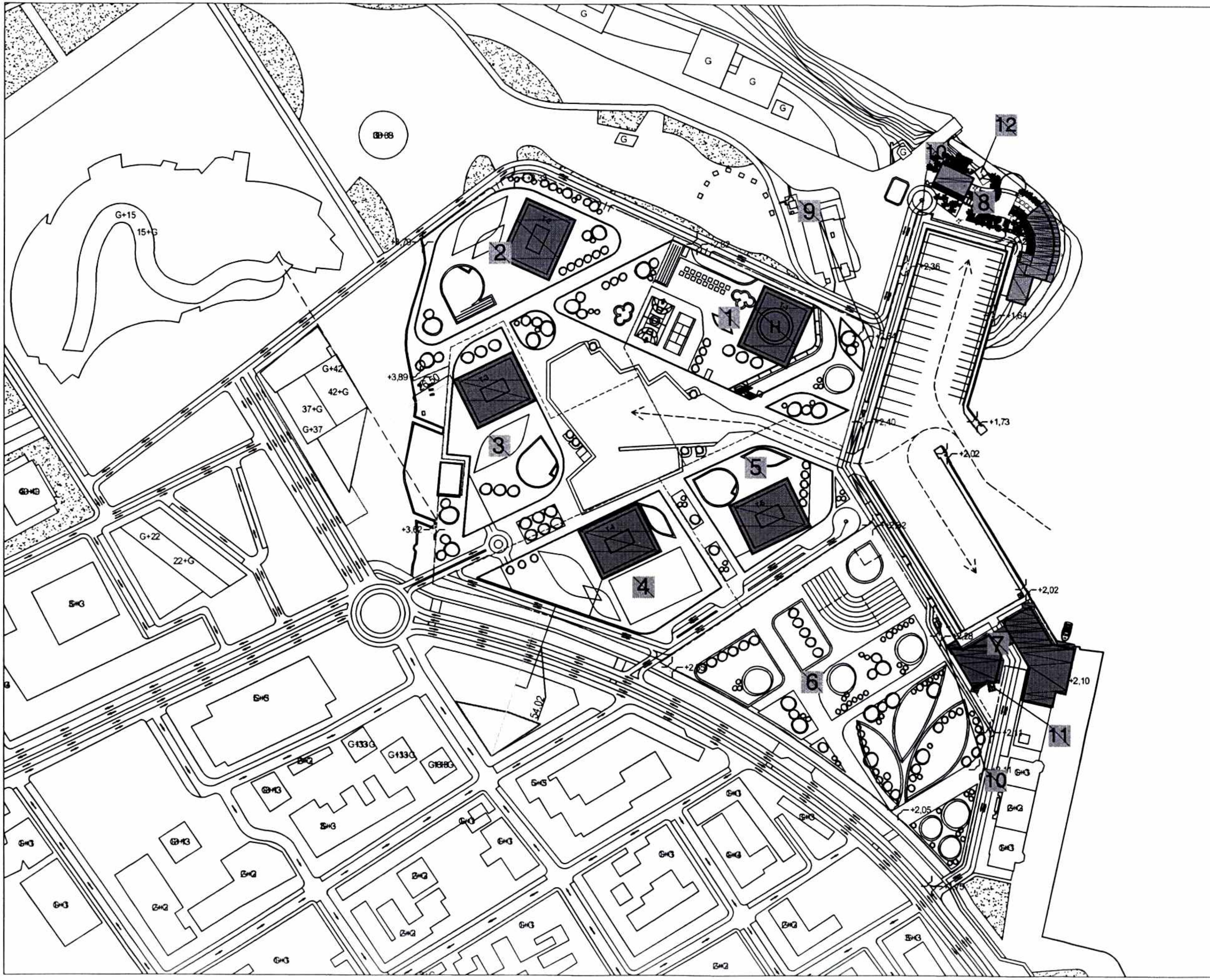


1	მიწის ნაკვეთის ფართობი (კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი) 13127 მ²	განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	4.3
		გამწვანების კოეფიციენტი კ-3	0.2
2	მიწის ნაკვეთის ფართობი (კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი) 14764 მ²	განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	0.6
		განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	5.0
		გამწვანების კოეფიციენტი კ-3	0.2
3	მიწის ნაკვეთის ფართობი (კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი) 12513 მ²	განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	0.4
		განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	4.8
		გამწვანების კოეფიციენტი კ-3	0.4
4	მიწის ნაკვეთის ფართობი (კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი) 10283 მ²	განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	0.6
		განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	3.6
		გამწვანების კოეფიციენტი კ-3	0.1
5	მიწის ნაკვეთის ფართობი (კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი) 8354 მ²	განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	4.4
		გამწვანების კოეფიციენტი კ-3	0.2
6	მიწის ნაკვეთის ფართობი (კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი) 19195 მ²	განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	--
		განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	--
		გამწვანების კოეფიციენტი კ-3	--
7	მიწის ნაკვეთის ფართობი (კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი) 6449 მ²	განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	0.3
		განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	0.8
		გამწვანების კოეფიციენტი კ-3	0.1
8	მიწის ნაკვეთის ფართობი (კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი) 4773 მ²	განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	0.5
		განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	0.6
		გამწვანების კოეფიციენტი კ-3	0.5
9	მიწის ნაკვეთის ფართობი (კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი) 1291 მ²	განაშენიანების კოეფიციენტი კ-1	--
		განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	--
		გამწვანების კოეფიციენტი კ-3	--

MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

GE159BA	1:2000	A3
040	25.05.19	00



MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

GE159BA	1:2000	A3
041	25.05.19	00

MUA

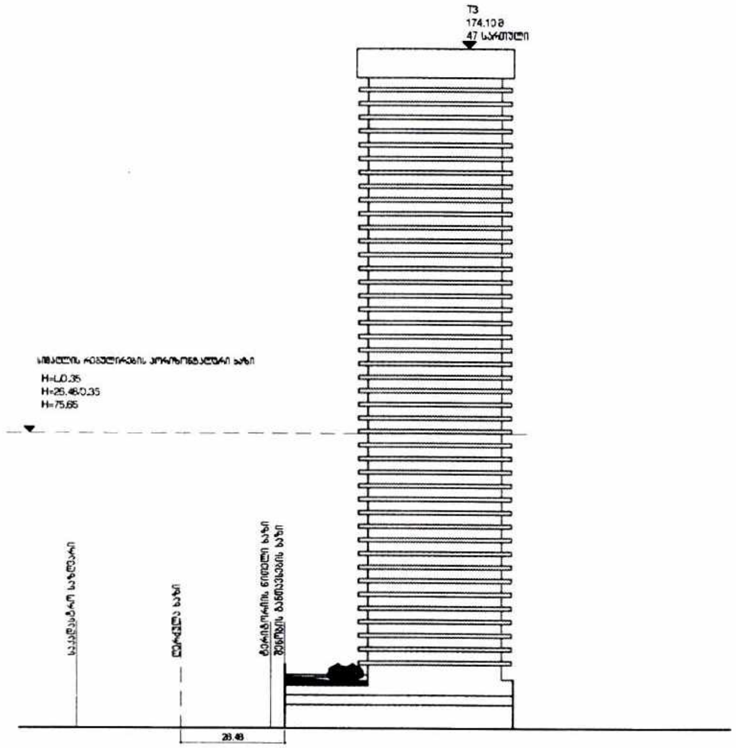
MULTIVERSE

0102 | თბილისი | საქართველო
ტელ: + 995 32 2 180 198

www.mua.ge

სიმაღლის განაწილების სქემა
T1 და T2

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA	1:1000	A3
ფურცლის ნომ.	თარიღი	ვერსია
042	25.05.19	00



MUA
MULTIVERSE ARCHITECTURE

0102 | თბილისი | საქართველო
ტელ. + 995 32 2 180 188
www.mua.ge

შენიშვნა

პროექტი

ბათუმის რივიერა

ბათუმი რივიერა

ფურცლის იდენტიფიკატორი

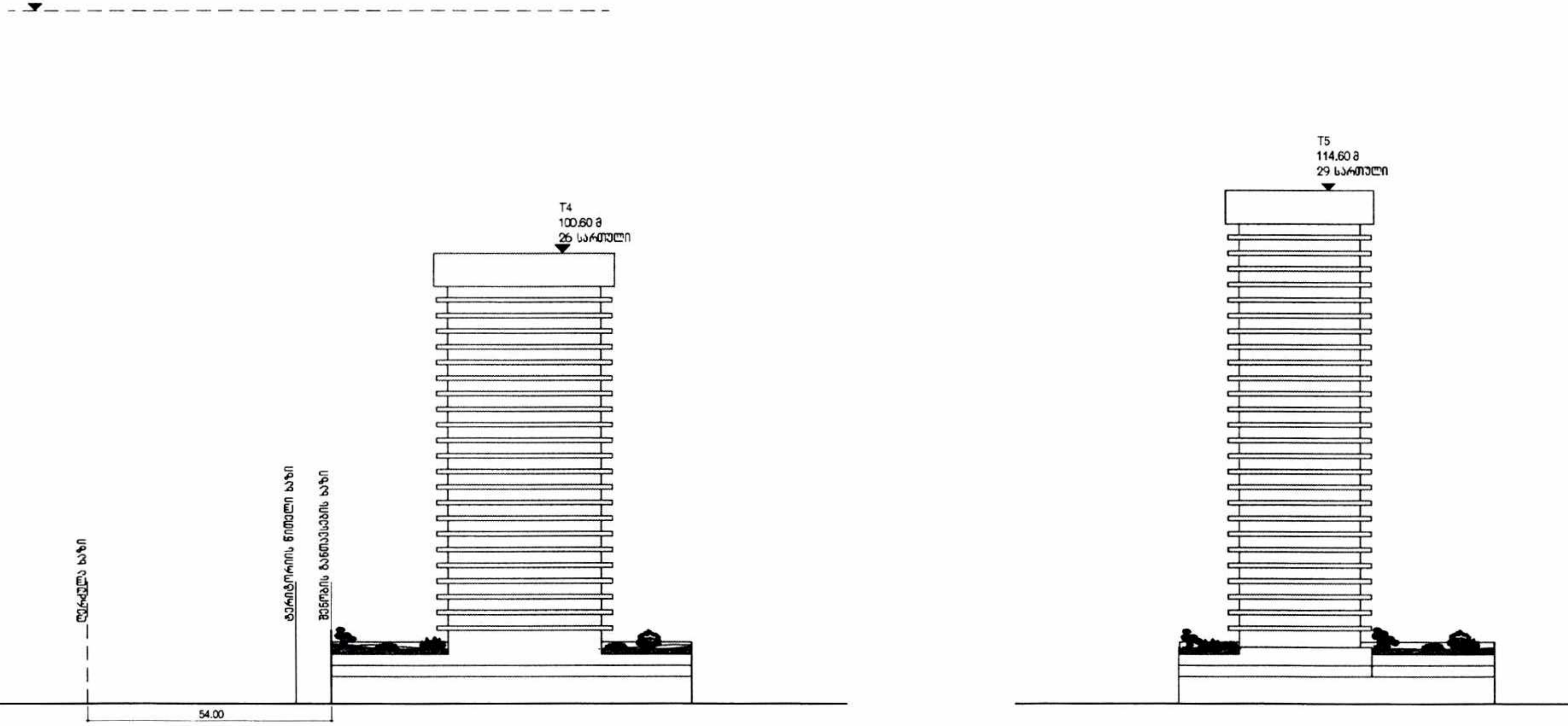
სიმაღლის განაშენიანების ხედი
T3

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA	1:1000	A3
ფურცლის ნომ.	თარიღი	ვერსია
043	25.05.19	00

სიმაღლის რეგულირების ჰორიზონტალური ხაზი

H=L/0.35
H=54.02/0.35
H=154.28



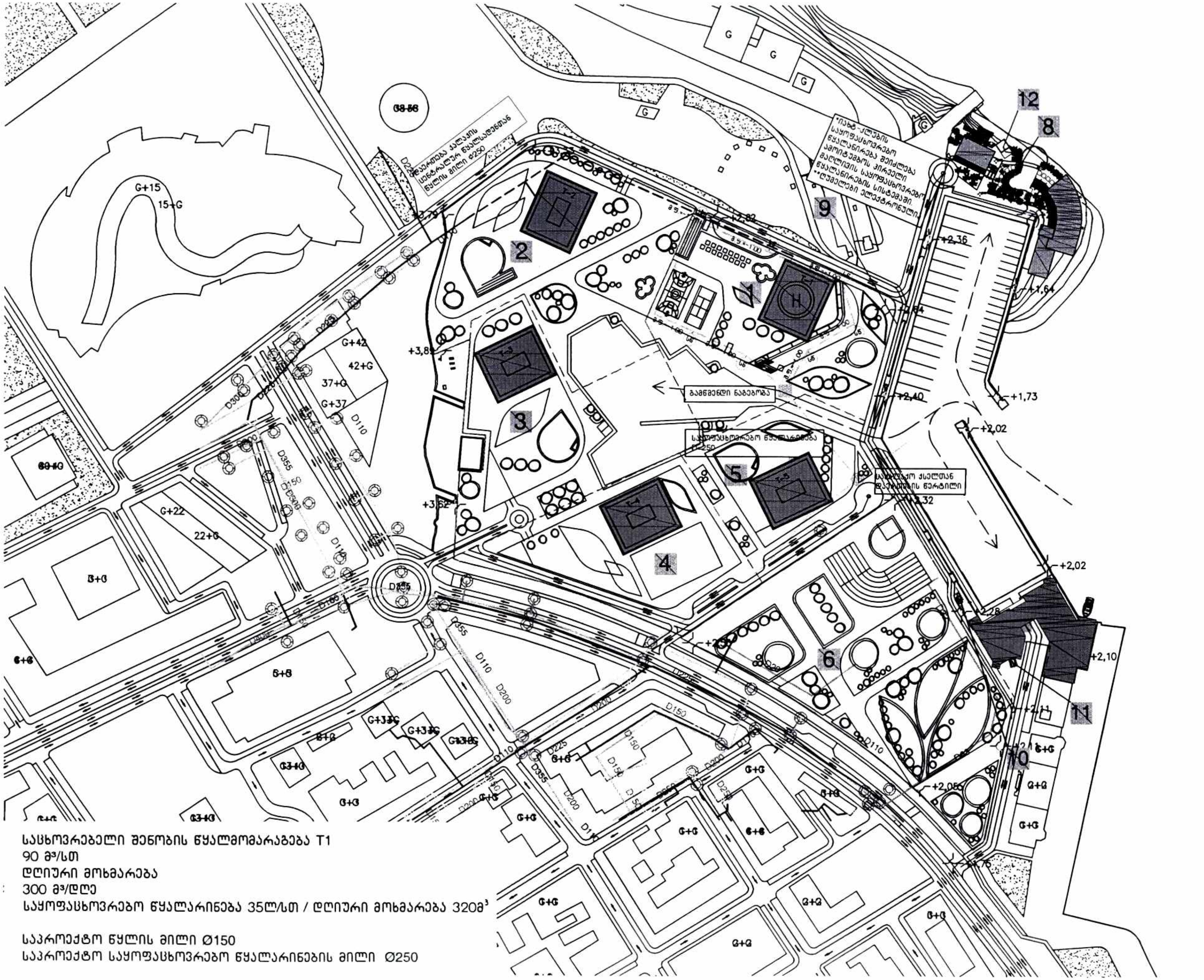
MUA
MULTIVERSE ARCHITECTURE

www.mua.ge

T4 და T5

GE159BA	1:1000	A3
044	25.05.19	00

განაშენიანების რეგულირების გეგმის საინჟინრო ნაწილი

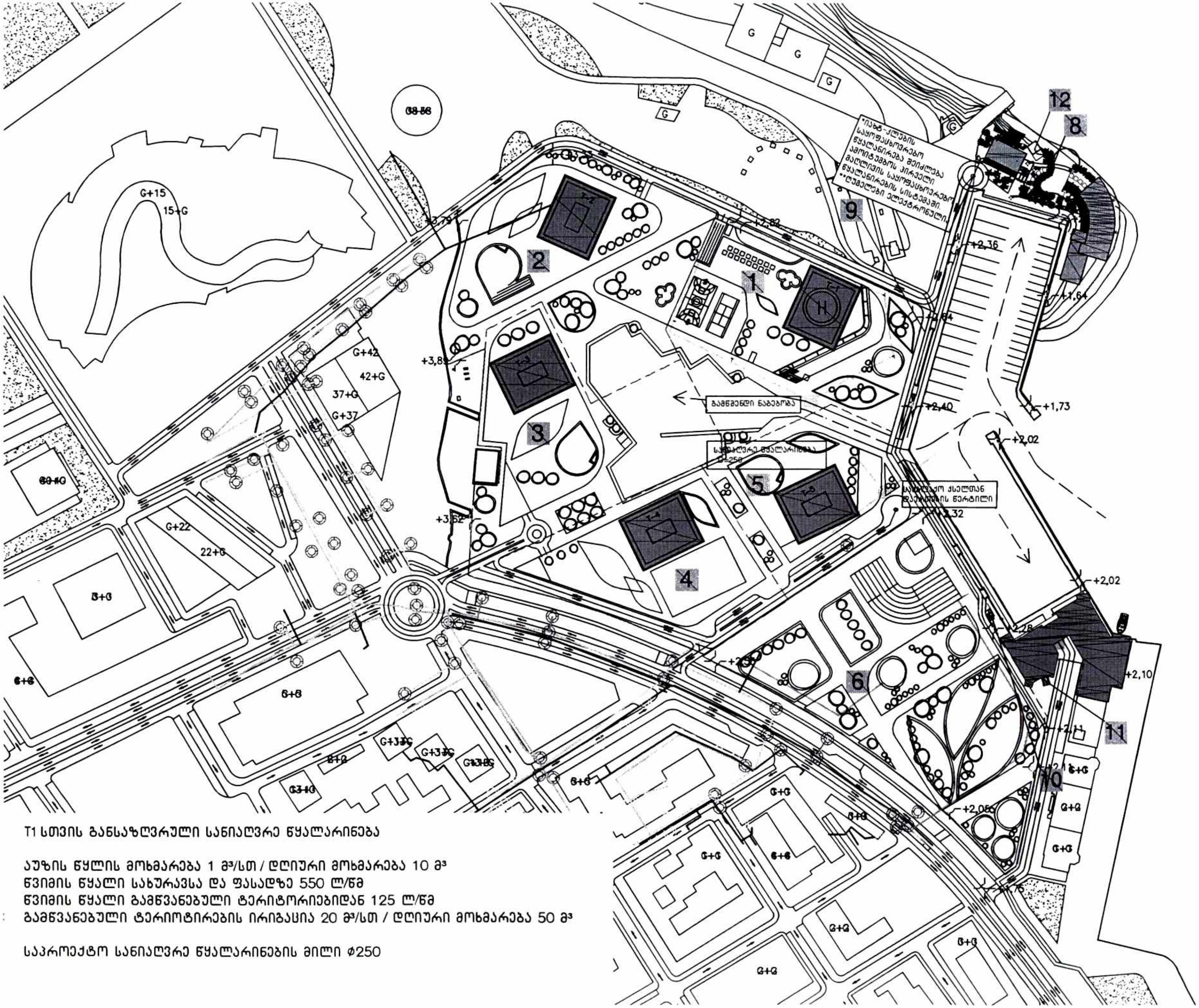


საცხოვრებელი შენობის წყალმომარაგება T1
90 მ³/სთ
დღიური მოხმარება
300 მ³/დღე
საყოფაცხოვრებო წყალარინება 35ლ/სთ / დღიური მოხმარება 320მ³

საპროექტო წყლის მილი Ø150
საპროექტო საყოფაცხოვრებო წყალარინების მილი Ø250

MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge
0102 | თბილისი | საქართველო
ტელ.: + 995 32 2 180 188

GE159BA	1:2000	A3
045	25.05.19	00



T1 სთვის განსაზღვრული სანიაღვრე წყალარინება

აუზის წყლის მოხმარება 1 მ³/სთ / დღიური მოხმარება 10 მ³
წვიმის წყალი სახურავსა და ფასადზე 550 ლ/წმ
წვიმის წყალი გამწვანებული ტერიტორიებიდან 125 ლ/წმ
გამწვანებული ტერიოტირების ირიგაცია 20 მ³/სთ / დღიური მოხმარება 50 მ³

საპროექტო სანიაღვრე წყალარინების მილი ø250

MULTIVERSE

0102 | ... | ...
ტელ.: + 995 32 2 180 188

www.mua.ge

MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

შპს "ბათუმის წყალი"
ქ. ბათუმი, ...
ტელ: (0422) 24 22 22
www.batumi-water...ge
ბათუმის წყალი

თარიღი-27-07-2018

წერილის N-1404

შპს „მულტივერს არქიტექტურა"

ქ. ბათუმი, იახტკლუბის მიმდებარე ტერიტორია

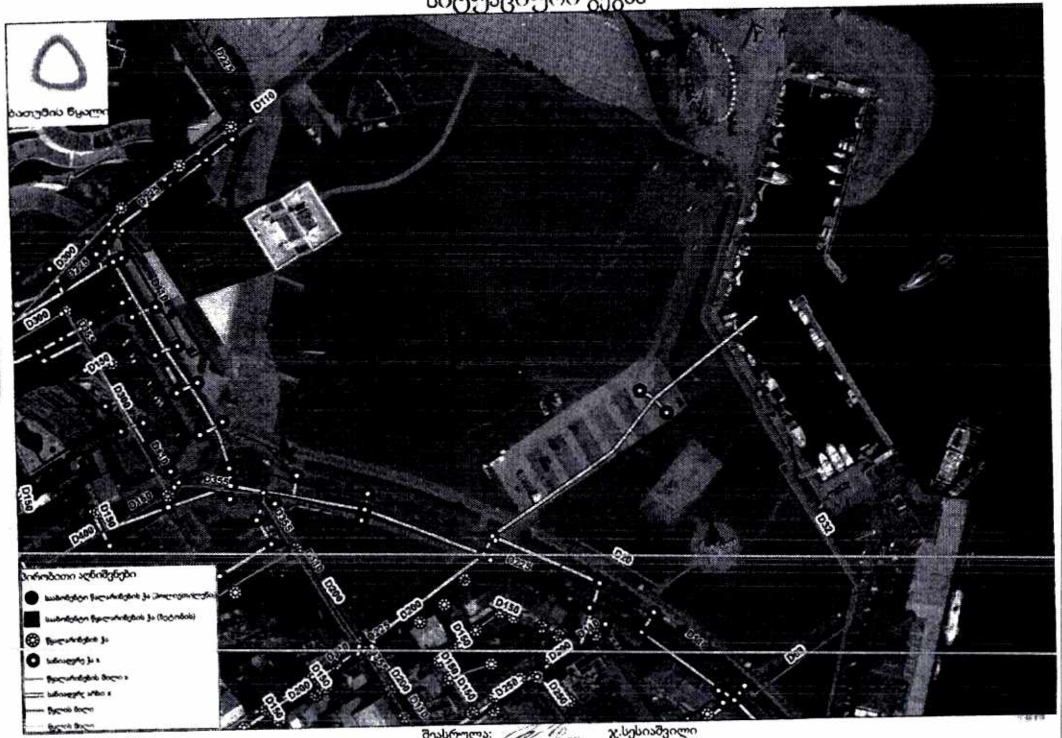
შპს „ბათუმის წყალი" თქვენი 2018 წლის 24 ივლისის №7402 წერილის საპასუხოდ გიგზავნით ქ. ბათუმი იახტკლუბის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩვენი კომუნიკაციების განლაგების სიტუაციურ გეგმას (სიტუაციური გეგმა დანართის სახით თან ერთვის).

იხ. დანართი 1 (ერთი) ფურცელი.

პატივისცემით,
გენერალური დირექტორი ფრიდონ ქოქოლაძე

შემსრულებელი: ...

სიტუაციური გეგმა



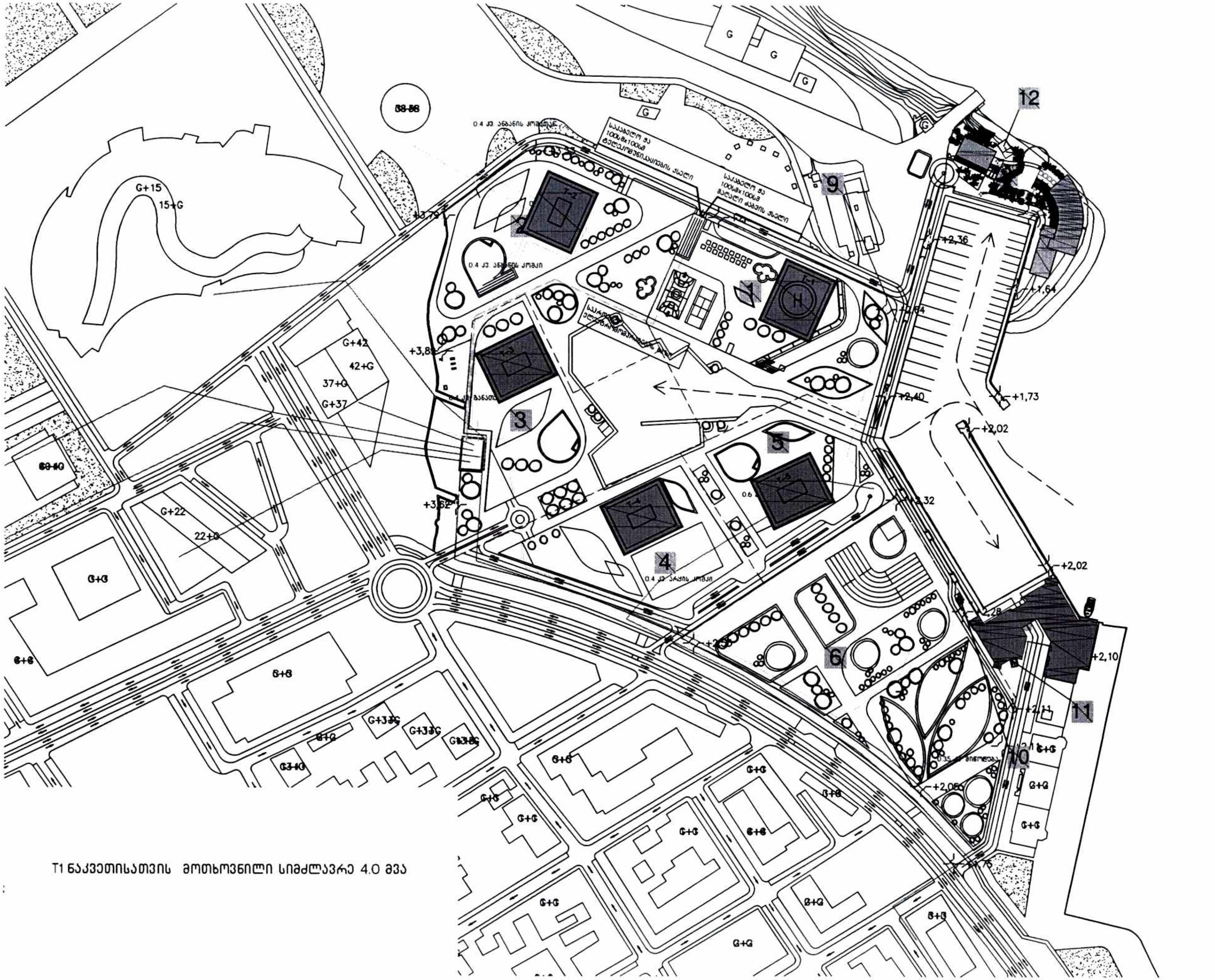
შეასრულა: ჯ.სესიაშვილი

ბათუმის რივიერა

წერილი შპს "ბათუმის წყალი"

პროექტის ნომ	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ	თარიღი	რევიზია
047	25.05.19	00



T1 ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი სიმძლავრე 4.0 მვა

MUA

MULTIVERSE

0102 | თბილისი | საქართველო
+ 995 32 2 180 188

www.mua.ge

GE159BA	1:2000	A3
048	25.05.19	00

ENERGO-PRO

JSC ENERGO-PRO GEORGIA
19 Zurab Anjaparidze street
0186 Tbilisi, Georgia

სს „ენერგო-პრო ჯორჯია"
ზურაბ ანჯაფარიძის ქ.19
0186 თბილისი, საქართველო

5053616
25 07 2018

შპს „მულტივერს არქიტექტურის" დირექტორს
ბატონ დევი ქიტუაშვილს
მის: თბილისი, ეგნატე ნინოშვილის ქ. N8, ფაბრიკა.
ტელ: (995) 595 41 81 41;
ელ. ფოსტა: office@mua.ge

ბატონო დევი,

თქვენი, მიმდინარე წლის 19 ივლისის №8382982 წერილის პასუხად, გაცნობებთ, რომ ინფორმაცია ელ.გადაცემის ხაზების შესახებ მოთხოვნილი სახით (ძირითადი და ლოკალური ქსელების რუკის ფორმით), სს "ენერგო-პრო ჯორჯიას" არ გააჩნია.

ამასთანავე, კომპანია გამოთქვამს მზადყოფნას თანამშრომლობაზე, თუ აღნიშნული ინფორმაციის მოწოდების აუცილებლობა გამომდინარეობს სახელმწიფო, საზოგადოებრივი ან კერძო პირ(ებ)ის კანონიერი ინტერესებიდან და თქვენს მიერ მოხდება წერილში აღნიშნული ინტერესის დაკონკრეტება და ქვეყანაში მოქმედი კანონმდებლობის ფარგლებში იმ ნორმის მითითება, რომელიც კომპანიას ავალდებულებს მსგავსი ინფორმაციის გაცემას.

პატივისცემით,

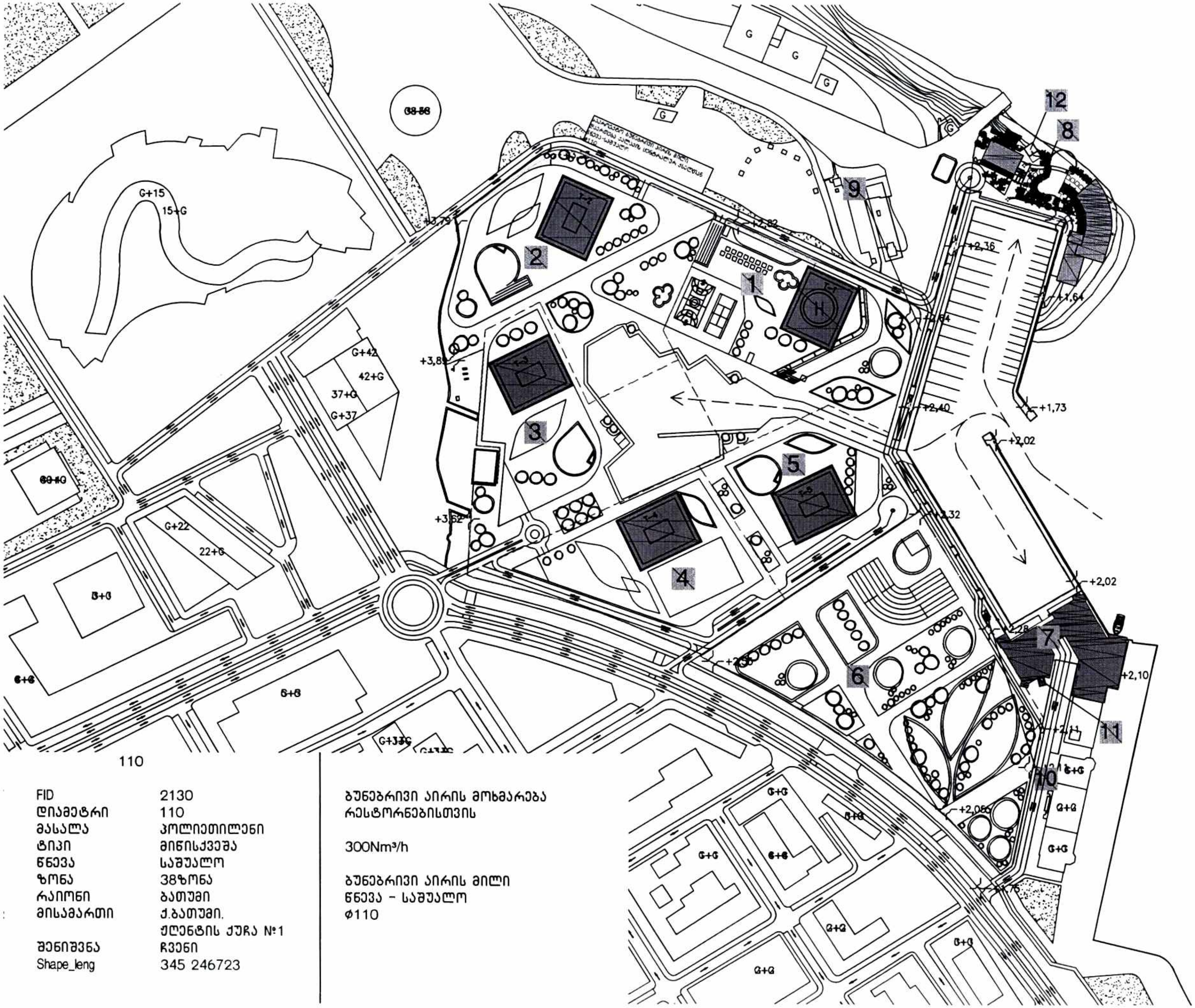
მიხეილ ბოცვაძე
გენერალური დირექტორი

შემს: მარიამ კაკაბაძე/ტელ: 577 35 04 13

MUA
MULTIVERSE ARCHITECTURE
+ 995 32 2 180 188
www.mua.ge

წერილი ENERGO PRO

GE1598A		A3
049	25.05.19	00



FID	2130
დიამეტრი	110
მასალა	პოლიეთილენი
ტიპი	მიწისქვეშა
წნევა	საშუალო
ზონა	38ზონა
რაიონი	ბათუმი
მისამართი	ქ.ბათუმი. ქლენტის ქუჩა №1
შენიშვნა	ჩვენი
Shape_leng	345 246723

ბუნებრივი აირის მოხმარება რესტორნებისთვის

300Nm³/h

ბუნებრივი აირის მილი
წნევა – საშუალო
Ø110

MULTIVERSE

www.mua.ge

GE1598A	1:2000	A3
050	25.05.19	00

O-SGG-T-LT-2019-1-8/044265714

SOCAR GEORGIA GAS

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

შპს „მულტივერს არქიტექტურა"-ს დირექტორს
ბატონ დავით ქართველიშვილს

№ O-SGG-T-LT-2019-1-8/04
08.01.2019

ბატონო დავით,

თქვენი 2018 წლის 26 დეკემბრის №I-SGG-CA-LT-2018-12-28/10 წერილის პასუხად გაცნობებთ, რომ წერილში მითითებულ მისამართზე, ქ.ბათუმი, შ. რუსთაველის ქუჩა №6-ის მიმდებარეთ (ს/ნ 05.21.01.031, 05.21.01.030, 05.21.01.029, 05.21.01.018, 05.21.20.079, 05.21.20.070, 05.21.20.071, 05.21.20.084, 05.21.20.082, 05.21.21.015, 05.21.20.053, 05.21.20.076, 05.21.20.056 და 05.21.20.087), შ.პ.ს. „სოკარ ჯორჯია გაზი"-ს საკუთრებაში გაზსადენის ქსელი არ გადის.

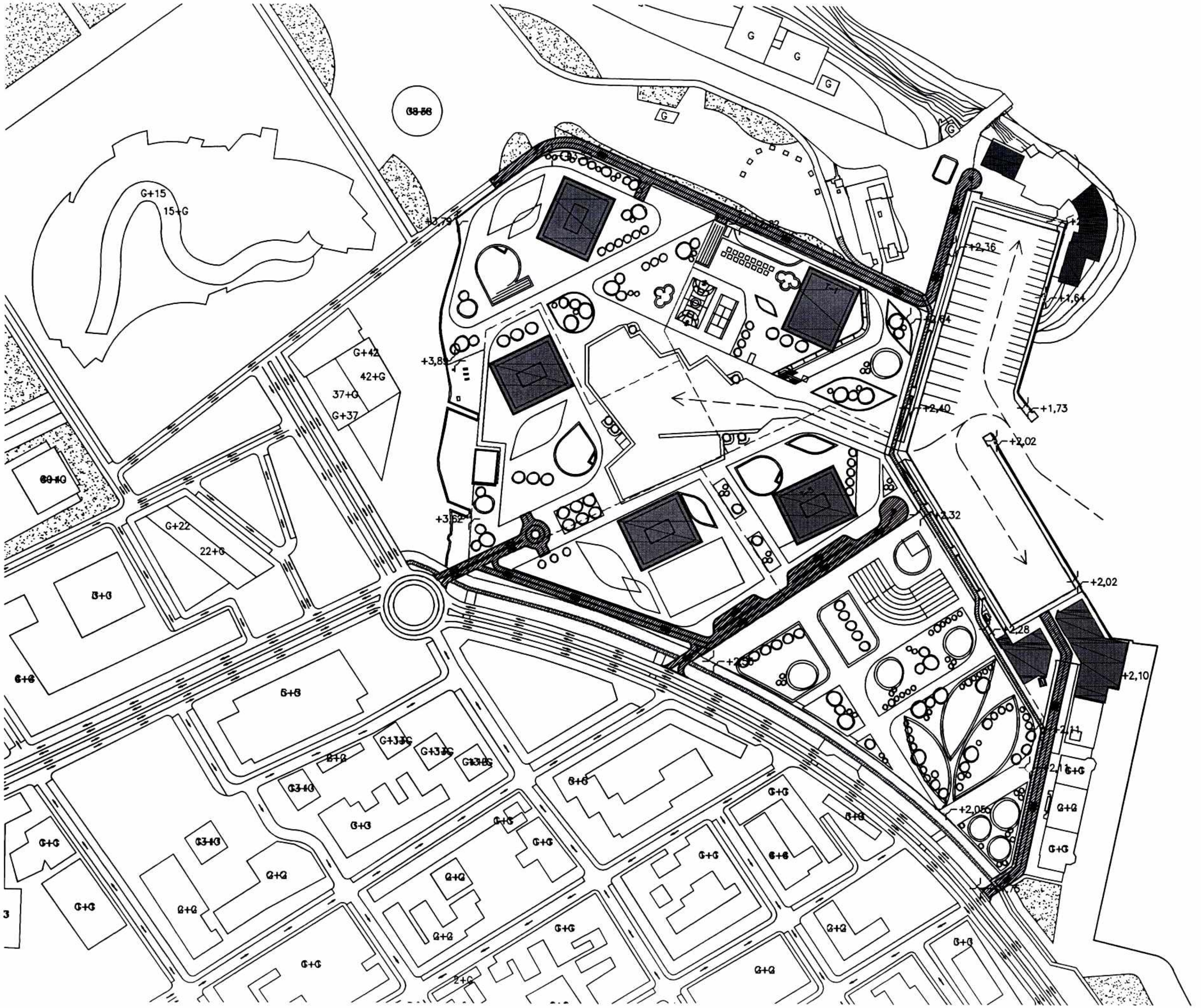
პატივისცემით,
აჭარის რეგიონალური ოფისის
დირექტორის მოვალეობის შემსრულებელი
ვ.ბერიშვილი

GEORGIA GAS
208403121

MUA
MULTIVERSE
0102 | ... | ...
... + 995 32 2 180 198
www.mua.ge

SOCAR GAS GEORGIA

GE159BA		A3
051	25.05.19	00



არქიტექტორი

MUA
MULTIVERSE

[illegible] ქუჩა 8

0102 | თბილისი | საქართველო
ტელ.: + 995 32 2 180 188

www.mua.ge

შენიშვნა

[illegible]

პირობითი აღნიშვნები

[illegible]

პროექტი

[illegible]

დამკვეთი

[illegible]

ფურცლის იდენტიფიკატორი

სათაური

[illegible]

ნახაზი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA	1:2000	A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
052	25.05.19	00

განაშენიანების რეგულირების გეგმის
თემატური ნაწილი

საინჟინრო გეოლოგია

არსებული მდგომარეობით ტერიტორიაზე არ არის განთავსებული რაიმე სახის შენობები, ტერიტორიის გეოლოგიური მახასიათებლების შესწავლის მიზნით გთხოვთ იხილოთ გეოლოგიური კვლევის დასკვნა.

საინჟინრო კომუნიკაციები

საპროექტო ტერიტორია საუკეთესოდაა უზრუნველყოფილი საინჟინრო კომუნიკაციებით. დაერთების წერტილი განისაზღვრება საპროექტო მოთხოვნების შესაბამისად, რაც უზრუნველყოფს ტერიტორიის ელექტროენერგიით, ბუნებრივი აირით, წყლით მომარაგებას ასევე საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე წყალარინების გამართულად ფუნქციონირებას. ტერიტორია უშუალოდ ემიჯნება ძირითად საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელს, რაც იძლევა საშუალებას მინიმალური ჩარევებითა და დანახარჯებით განხორციელდეს მაგისტრალში ჩართვა. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ალბომში მოცემული გრაფიკული ინფორმაცია ასახავს პირველი ნაკვეთის, T1ის სიმძლავრეების მოთხოვნებს და დაერთებას ქალაქის ცენტრალურ ქსელთან.

სატრანსპორტო მომსახურება

ტერიტორია უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო კავშირებით, ვინაიდან ტერიტორიის მოსაზღვრედ ფიქსირდება მაღალი ინტენსივობის საგზაო მოძრაობა. საპროექტო ნაკვეთს გააჩნია პირდაპირი წვდომა ადგილობრივი მნიშვნელობის შოთა რუსთაველის და გოგებაშვილის ქუჩასთან, აგრეთვე ტერიტორიის დასავლეთით მდებარეობს საქალაქო მნიშვნელობის სატრანსპორტო კვანძი.
გარდა სატრანსპორტო შესასვლელებისა ტერიტორიას აქვს საფეხმავლო მისადგომი ნინოშვილის ქუჩიდან და რამდენიმე მისადგომი ბულვარის მხრიდან.
სატრანსპორტო უზრუნველყოფის მხრივ მნიშვნელოვანია, რომ უშუალოდ საპროექტო არეალში, სამხრეთ ნაწილში დაგეგმილია ორმხრივი მოძრაობა და მოწყობილია ორი სატრანსპორტო გამანაწილებელი წრე.
საპროექტო გადაწყვეტით ტერიტორია უზრუნველყოფილია ავტოსადგომებით.

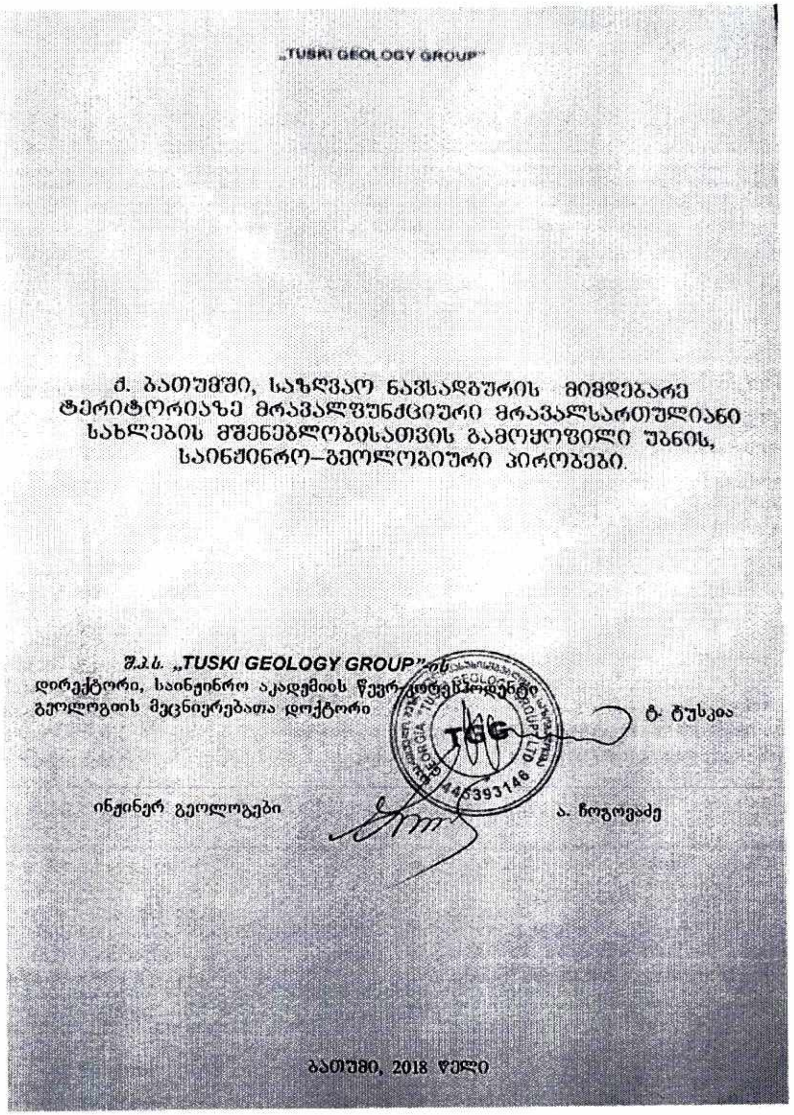
დენდროლოგია

საპროექტო ტერიტორიაზე აღინიშნება მცირე რაოდენობით ხე-ნარგავები, პროექტით გათვალისწინებულია სალი ხეების გადარგვა და შენარჩუნება. დაგეგმილია გამწვანებული სივრცეების მოწყობა A ნაკვეთზე, ნაკვეთი B სრულიად დაეთმობა მუნიციპალურ/საზოგადოებრივ პარკს, რომელიც მოეწყობა სხვადასხვა სახის ხე-ნარგავებით. დაგეგმილია ხეების დარგვა ისე როგორც საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ გრუნტზე, ასევე შენობის გადახურვის ფილებზე, სადაც დაგეგმილია 1.5 მეტრის გრუნტის დაყრა.

MUA
MULTIVERSE ARCHITECTURE
www.mua.ge

პროექტის ნომ	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ	თარიღი	რევიზია
053	25.05.19	00



„TUSKI GEOLOGY GROUP"

ქ. ბათუმში, საზღვაო ნავსადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური მრავალსართულიანი სახლების მშენებლობისათვის გამოყოფილი უბნის, საინჟინრო–გეოლოგიური პირობები.

შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP"-ის
დირექტორი, საინჟინრო აკადემიის წევრ-კორესპოდენტი
გეოლოგიის მეცნიერებათა დოქტორი ტ. ტუსკია

ინჟინერ გეოლოგები ა. ჩოგოვაძე

ბათუმი, 2018 წელი

ქ. ბათუმში, საზღვაო ნავსადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე
მრავალფუნქციური მრავალსართულიანი სახლების
მშენებლობისათვის გამოყოფილი უბნის,
საინჟინრო_გეოლოგიური პირობები.

შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP"-ის
დირექტორი, საინჟინრო აკადემიის წევრ-კორესპოდენტი
გეოლოგიის მეცნიერებათა დოქტორი ტ. ტუსკია

ინჟინერ გეოლოგები ა. ჩოგოვაძე

ბათუმი, 2018 წელი
სარჩევი

MUA
MULTIVERSE ARCHITECTURE

www.mua.ge
+ 995 32 2 180 188

დამკვეთი

სათაური

გეოლოგიური კვლევა

სტადია

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3
ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
054	25.05.19	00

1. შესავალი --
2. სამუშაოთა წარმოების რაიონის ბუნებრივი პირობები ----------------------------------
3. საკვლევი ტერიტორიის გეოტექნიკური პირობები --
4. დასკვნები და რეკომენდაციები ---

დანართები

1.1 საკვლევი ტერიტორიის გეგმა ---
1.2 საკვლევი ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური ჭრილები -----------------------------
1.3 ჭაბურღილების საინჟინრო-გეოლოგიური ჭრილები ------------------------------------

ტექნიკური დანართები

2.1 ტექნიკური დავალება --
2.2 პროგრამა ---
2.3 ლაბორატორიული კვლევის შედეგები --

ქ. ბათუმში, საზღვაო ნავსადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური მრავალსართულიანი სახლების მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე, საინჟინრო–გეოლოგიური კვლევა.

1. შესავალი

შპს „ ბათუმი რივიერა"-ს დაკვეთით, შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP"-ს მიერ 2018 წლის სექტემბერ-ოქტომბერში ჩატარდა ქ. ბათუმში, საზღვაო ნავსადგურის მიმდებარე ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური მრავალსართულიანი სახლების მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე, საინჟინრო–გეოლოგიური კვლევა.

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

თანახმად დამკვეთის მიერ გადმოცემული ტექნიკური დავალებისა და მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტის (სნ და წ 1.02.07-87) მოთხოვნის თანახმად ჩატარდა საინჟინრო გეოლოგიური კვლევა კონკრეტული უბნისათვის – მუშა-პროექტის სტადიისათვის შემდეგი მოცულობით:

1. მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე, მისი კონტურის ფარგლებში გაიბურღა 6 ჭაბურღილი - სიღრმით 50,0 მ. თითოეული. სულ შესრულებული ბურღვითი სამუშაოების მთლიანი მოცულობა შეადგენს 300,0 გრძივ მეტრს. ბურღვა მიმდინარეობდა თვითმავალი საბურღი დაზგით ურბ 2ა2, მექანიკური – სვეტური ბურღვის მეთოდით, მოკლე რეისებით, მშრალად, კერნის უწყვეტი ამოღებით, დიამეტრით 114 მმ-მდე;

2. ბურღვის პროცესში, ლაბორატორიული შესწავლის მიზნით ჭაბურღილებიდან აღებული იქნა უბანზე გავრცელებული გრუნტების დაურღვეველი სტრუქტურის 7 ნიმუში, 2 ნიმუში კონსოლიდირებულ სამღერძა კუმშვაზე გამოცდისათვის და დარღვეული სტრუქტურის 16 ნიმუში, ნიმუშების აღების კონკრეტული სიღრმეები მოცემულია გრაფიკულ დანართში ჭაბურღილების გეოლოგიურ-ლითოლოგიურ სვეტებზე.

გრუნტის დაურღვეველი სტრუქტურის ნიმუშების გამოცდები და გრუნტის წყლის სინჯის ქიმიური ანალიზი ჩატარებულია ქ. თბილისში, შპს „ახალი საქალაქმშენპროექტი"-ს გეოტექნიკურ ლაბორატორიასა და შ.პ.ს. „ჯეოინჟინერინგი"-ის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების ლაბორატორიაში, ხოლო დარღვეული სტრუქტურის ნიმუშების ლაბორატორიული კვლევები (საცრული მეთოდი) ჩატარდა შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP"-ისთან არსებულ გეოტექნიკურ ლაბორატორიაში. გრუნტის გამოცდების შედეგები თან ერთვის წინამდებარე დასკვნას.

საგამოკვლევო ჭაბურღილები დატანილია დამკვეთის მიერ გადმოცემულ უბნის 1:500 მასშტაბის ტოპო გეგმაზე.

2010-სა და 2012 წლებში საკვლევ უბანზე და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე ჩატარდა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა. კვლევის მონაცემები ფართოდაა გამოყენებული წინამდებარე დასკვნის შედგენის მომენტში.

2. რაიონის ბუნებრივი პირობები

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

MULTIVERSE
+ 995 32 2 180 186
www.mua.ge
GE159BA A3
055 25.05.19 00

ქვემოთ მოგვყავს ზოგიერთი მონაცემები მოცემული რაიონის კლიმატური პირობების შესახებ სნ და წ („სამშენებლო კლიმატოლოგია", პნ 01.05-08):

1. ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა .... -8^0 C;
2. ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა .... + 40^0 C;
3. ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში) 79%;
4. ნალექების რაოდენობა წელიწადში .... 2685 მმ;
5. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა .... $+14{,}4^0$ C;
6. ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში .... 231 მმ;
7. თოვლის საფარის წონა .... 0,5 კპა;
8. ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში .... 1316 მმ;
9. თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი 10
10. ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობები:
    - 5 წელიწადში ერთხელ .... 0,30 კპა;
    - 20 წელიწადში ერთხელ .... 0,38 კპა;
11. ქარის მახასიათებლები, ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი:
    - წელიწადში ერთხელ .... 17 მ/წმ;
    - 5 წელიწადში ერთხელ .... 22 მ/წმ;
    - 10 წელიწადში ერთხელ .... 24 მ/წმ;
    - 15 წელიწადში ერთხელ .... 25 მ/წმ;
    - 20 წელიწადში ერთხელ .... 28 მ/წმ;
12. გრუნტების სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე .... 0 სმ.

გეომორფოლოგიურად ტერიტორია წარმოადგენს აჭარა-თრიალეთის ნაოჭა სისტემის დასავლეთ დაბოლოებას და მდებარეობს ქ. ბათუმის უკიდურეს ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში, იახტკლუბის მიმდებარედ. რელიეფი აკუმულაციური ტიპისაა, რომელიც შექმნილია მდინარისა და ზღვის ტრანსგრესია რეგრესიის მოქმედების შედეგად. უბანი აგებულია ალუვიურ-ზღვიური და ლაგუნურ-ტბიური ნალექებით. ფონდური მასალების მონაცემებით საკვლევ ტერიტორიაზე მეოთხეულ ნალექების სიმძლავრე 200 მ-ს აღწევს.

ამჟამად სამშენებლოდ გამოყოფილი უბანი თავისუფალია ძველი შენობა-ნაგებობებისაგან, მისი პირობითი საზღვრებია: აღმოსავლეთიდან – იახტკლუბი; ჩრდილოეთიდან – ეშმაკის ბორბალი.

3. საკვლევი ტერიტორიის გეოტექნიკური პირობები

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

როგორც წარმოდგენილი ჭრილებიდან ჩანს, უბნის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას ღებულობენ ძირითადად მეოთხეული ასაკის ალუვიურ-ზღვიური გენეზისის წყალგაჯერებული ხრეშოვან-ქვიშოვანი და თიხოვანი გრუნტები.

– ფენა 1-ის ტექნოგენური (ნაყარი) გრუნტი. ხრეშის, თიხნარისა და სამშენებლო ნარჩენების ნარევით. გავრცელებულია მთელ ტერიტორიაზე. სიმძლავრე 2,5-4,0 მ-ია.

– ფენა 2-ის ქვიშა საშუალო და წვრილმარცვლოვანი, ძლიერ ხრეშიანი. გრუნტი წყალგაჯერებულია. სიმძლავრე 1,0-9,5 მ-ია. გავრცელებულია საკვლევი უბნის მთელ ტერიტორიაზე.

– ფენა 3-ის ხრეში, სხვადასხვამარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 40%-მდე, გრუნტი წყალგაჯერებულია. გავრცელებულია მთელ ტერიტორიაზე. სიმძლავრე 2.0-11.5 მ-ის ფარგლებშია.

– ფენა 4-ის ქვიშა მტვეროვანი, ლაგუნური გენეზისის, ხრეშის ჩანართებით. გრუნტებში ხრეშის პროცენტული რაოდენობა ხასიათდება ფართო დიაპაზონით (5-დან 40%-მდე). გრუნტი ძლიერ წყალგაჯერებულია. გაძნელებულია კერნის ამოღება. გავრცელებულია მთელ ტერიტორიაზე ძირითადად ჭრილის ზედა ჰორიზონტებში. სიმძლავრე 1,0-20,0 მ-ის ფარგლებში მერყეობს.

– ფენა 5-ის ქვიშა მტვეროვანი, თიხის მცირე სიმძლავრის (1-3სმ) შუაშრეებით. ხრეშის ჩანართებით. გრუნტი ძლიერ წყალგაჯერებულია, გაძნელებულია კერნის ამოღება, სიმძლავრე 4,0-10,5 მ-ის ფარგლებშია. გადაკვეთილია მხოლოდ №1, №2, №3 და №4 ჭაბურღილებში.

– ფენა 6-ის მტვეროვანი ქვიშა თიხის მომეტებული შემცველობით, მცირედ ხრეშის ჩანართებით. გრუნტი ძლიერ წყალგაჯერებულია. სიმძლავრე 3,0-4.5 მ-ის ფარგლებშია. გადაკვეთილია მხოლოდ №1, №2 და №3 ჭაბურღილებში. ძირითადად ვრცელდება ჭრილის ქვედა ნაწილში.

უბნის ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესახებ უნდა აღინიშნოს შემდეგი: გრუნტის წყალი გამოვლინდა ყველა ჭაბურღილში მიწის ზედაპირიდან 2,5-3,5 მ-ის სიღრმეში. საველე მუშაობის პერიოდში მისი დონე არ შეცვლილა და დამყარდა 2,5-3,5 მ-ის სიღრმეზე.

გრუნტის წყლის ცირკულაცია და გენეზისი მჭიდრო კავშირშია – ზღვიური, პლიაჟური ნალექების წყალშემცავ ჰორიზონტთან. გრუნტის წყლის დონის ცვალებადობის სეზონური ამპლიტუდა ზღვის სიახლოვის გამო, დაკავშირებული იქნება, ზღვაში წყლის დონის ცვალებადობასთან. ამასთან დაკავშირებით მოსალოდნელია გრუნტის წყლის დონის ცვალებადობა ±0,5 მ-ის ფარგლებში ჩვენს მიერ დაფიქსირებული დონიდან. რაც დაფიქსირებული იქნა ჩვენს მიერ ბურღვის დროს.

ჩატარებული ლაბორატორიული კვლევის საფუძველზე და ჩატარებული საველე სამუშაოების მონაცემების მიხედვით, უბნის ამგებ გრუნტებში შეიძლება გამოიყოს 5 საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი (სგე). ფენა 5 და ფენა 6 შეგვიძლია გავაერთიანოთ და განვიხილოთ როგორც ერთი, V საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტი.

I სგე – ტექნოგენური გრუნტი (ფენა 1);

II სგე – ქვიშა საშუალო და წვრილმარცვლოვანი, ხრეშის შემცველობით 35%-მდე (ფენა 2);

III სგე – ხრეში, სხვადასხვამარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 40%-მდე (ფენა 3.

IV სგე – ქვიშა მტვეროვანი, ხრეშის ჩანართებით (ფენა 4);

V სგე – ქვიშა მტვეროვანი მომეტებული თიხის შემცველობით (ფენები 5, 6);

გრუნტის წყლის სინჯის ქიმიური ანალიზის მიხედვით, გამოკვლეული წყალი გარემო არააგრესიულია ნებისმიერი მარკის ბეტონების მიმართ (იხ. წყლის სტანდარტული ქიმიური ანალიზის დასკვნა).

4. დასკვნები და რეკომენდაციები

ყოველივე ზემოთაღნიშნულის საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს შემდეგი დასკვნები:

1. საინჟინრო-გეოლოგიური თვალსაზრისით სამშენებლო მოედანი დამაკმაყოფილებელ პირობებშია. უბანზე და მის მიმდებარედ არ აღინიშნება არახელსაყრელი ფიზიკურ გეოლოგიური მოვლენები და არც მომავალშია მოსალოდნელი; თუმცა გეოლოგიური ჭრილის შუა და ქვედა ნაწილში წყალგაჯერებული ქვიშა მტვეროვან (ფენა 5 და ფენა 6) სუსტი გრუნტების და

MULTIVERSE
www.mua.ge
GE1598A A3
056 25.05.19 00

გრუნტის წყლების მაღალი დონეები, გარკვეულ სირთულეს ქმნის დასაპროექტებელი შენობის დაფუძნების თვალსაზრისით

საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, გამოკვლეული უბანი, აღნიშნული უარყოფითი ფაქტორების გათვალისწინებთ, სნ და წ 1.02.07-87 მე-10 დანართის (სავალდებულო) თანახმად მიეკუთვნება III კატეგორიას (რთული).

2. უბნის ამგები გრუნტების ფენაში გამოიყოფა 5 საინჟინრო-გეოლოგიური ელემენტი (სგე):

I სგე – ფენა 1;
II სგე – ფენა 2;
III სგე – ფენა 3;
IV სგე – ფენა 4;
V სგე – ფენა 5, 6;

3. ფუძე საძირკვლების ანგარიშებისათვის ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში მოცემულია უბანზე გამოყოფილი გრუნტების საანგარიშო მახასიათებლები, მოცემული ლაბორატორიული კვლევის საფუძველზე, ნორმატიული დოკუმენტის სნ და წ 2.02.01-83 დანართი 1-ის ცხრილი 1 და 2; დანართი 3-ის ცხრილი 1; 2 და 3; და საცნობარო ლიტერატურის („დამპროექტემბლის საანგარიშო თეორიული ცნობარი") გამოყენებით:

№	გრუნტის მახასიათებლები		I სგე ფენა 1	II სგე ფენა 2	III სგე ფენა 3	IV სგე ფენა 4	V სგე ფენა5,6
		ნორმატიული მნიშვნელობა $C^{ნ}$	–	8	0,5	7	12
		II ზღვრული მნიშვნელობა, C_{II}	–	8	0,5	7	12
		I ზღვრული მნიშვნელობა, C_{I}	–	5	0,3	5	8
		ნორმატიული მნიშვნელობა $\varphi^{ნ}$	–	36	35	38	32
		II ზღვრული მნიშვნელობა, φ_{II}	–	36	35	38	32
		I ზღვრული მნიშვნელობა, φ_{I}	–	33	31	35	29
3	სიმკვრივე $\rho^{ნ}$ გ/სმ^3		–	2.00	2,1	2,06	2,02
4	დეფორმაციის მოდული, E მპა		–		45	13,3	12,2
5	საანგარიშო წინაღობა, R_0 კპა		250	200	550	200	100
7	საგების კოეფიციენტი k კგძ/სმ^3		2,5	2,0	5,5	2,0	1,0

შენიშვნა: *1. ხვედრითი შეჭიდულობის და შიგა ხახუნის კუთხის ნორმატიულ მნიშვნელობად აღებულია ლაბორატორიულად განსაზღვრული გამოცდებიდან საშუალო მნიშვნელობები.*

2. სიმტკიცის მახასიათებლების საანგარიშო მნიშვნელობები მოცემულია სნ და წ 2.02.01-83 §2.16-ის 1 შენიშვნის გათვალისწინებით

4. დასაპროექტებელ ნაგებობისათვის ქვაბულის ამოღების დროს საჭირო გახდება ქვაბულიდან წყალქცევითი სამუშაოების ჩატარება წყლის საორიენტაციო შემოდინება ქვაბულის ყოველ კვადრატულ მეტრზე მიღებული იქნას 0,02 ლ/წმ, რაც დაზუსტდება ამოტუმბვის პროცესში.

5. გრუნტის წყლის სინჯების ქიმიური ანალიზების თანახმად, ის არ წარმოადგენს აგრესიულ გარემოს ნებისმიერი მარკის ბეტონის მიმართ, ხოლო სუსტად აგრესიულია ლითონთან მიმართებაში, მისი წყალში პერიოდულად ყოფნის დროს.

6. საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონების მიხედვით, სნ და წ „სეისმომედეგი მშენებლობა" (პნ 01.01.09). ქ. ბათუმი მიეკუთვნება 7 ბალიანი სეისმურობის ზონას.

სეისმური თვისებების მიხედვით, უბნის ამგები გრუნტები ცხრილი 1-ის მიხედვით მიეკუთვნებიან III კატეგორიას.

ე.ი. სამშენებლო მოედნის სეისმურობა განისაზღვროს 8 ბალით.

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

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

– თანამედროვე ტექნოგენური ნაყარი (ფენა 1) და ხრეშოვანი გრუნტები (ფენა 2 და 3) – ყველა სახის დამუშავებისას - III ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1950 კგ/მ^3 (ვუთანაბრებთ რიგითი №6 „ვ");

– ქვიშოვანი გრუნტები (ფენა 4; 5; 6;) – ყველა სახის დამუშავებისას - II ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1600 კგ/მ^3 (ვუთანაბრებთ რიგითი №27 „ა");

შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP"-ის
დირექტორი, საინჟინრო აკადემიის წევრ-კორესპოდენტი
გეოლოგიის მეცნიერებათა დოქტორი ტ. ტუსკია

ინჟინერ გეოლოგი ა. ჩოგოვაძე

MULTIVERSE
0102 | +995 32 2 180 188
www.mua.ge
GE159BA A3
057 25.05.19 00

საქართველო
აჭარის
ავტონომიური რესპუბლიკა

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
აჭარის მუზეუმი

GEORGIA
AUTONOMOUS REPUBLIC
OF AJARA

LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW
AJARA MUSEUM

№ ________ " ___ " __________ 2018

MES 0 18 01014565

16/08/2018

შპს „ბათუმი რივიერა"–ს დირექტორს
ბატონ გიორგი კაპანაძეს

თქვენი 2018 წლის 11 ივლისის #GEADJ010-LET-DSBM-0007 წერილის პასუხად გიგზავნით არქეოლოგიურ დასკვნას ქალაქ ბათუმში, ი. გოგებაშვილის ქ. #1-ში მდებარე ტერიტორიაზე განსახორციელებელ საპროექტო სამუშაოებთან დაკავშირებით.

სსიპ აჭარის მუზეუმის
დირექტორი
ორაგველიძე თამარ

არქეოლოგიური დასკვნა

ქ. ბათუმში, ი. გოგებაშვილის ქ. №1–ში მდებარე ტერიტორიაზე დაგეგმილ საპროექტო სამუშაოებთან დაკავშირებით

შპს „ბათუმი რივიერა"-ს დირექტორის, ბატონ გიორგი კაპანაძის 2018 წლის 11 ივლისის №GEADJ010-LET-DSBM-0007 წერილის საფუძველზე, სსიპ აჭარის მუზეუმის ბათუმის არქეოლოგიური მუზეუმის სადაზვერვო ჯგუფმა დაათვალიერა ქ. ბათუმში, ი. გოგებაშვილის №1 მდებარე ტერიტორია (საკადასტრო კოდი 05.21.01.031).

აღნიშნული ტერიტორია ძეგლის სტატუსს ატარებს. ადრე, აქ, შუქურასთან ახლოს, მდებარეობდა ბურუნ თაბიე - კონცხის სიმაგრე ყაზარმით, რომელიც 1869-1878 წწ (ზოგი ვერსიით 1864-67 წწ) ააგეს თურქეთის მთავრობის გადაწყვეტილებით. ფრანგი მოგზაურის, ჟან მურიეს ცნობით, აქ 16 ზარბაზანი იდგა, სიმაგრე ექვს პოლკსა და საომარი ტყვია-წამლის მარაგს იტევდა. სიმაგრე ასევე აღწერილი აქვს 1879 წელს ალექსანდრე ფრენკელს წიგნში „ნარკვევები ჩურუქ-სუსა და ბათუმზე". ბათუმის რეგიონის რუსეთის იმპერიასთან შეერთების შემდეგ სიმაგრეს რეკონსტრუქცია გაუკეთდა. 1880 წელს კავკასიის მეფისნაცვალ მიხეილ ნიკოლოზის ძის პატივსაცემად მიხეილის სიმაგრე უწოდეს. 1901 წელს აფეთქდა საწყობი, რამაც საგრძნობლად დააზიანა სიმაგრე და მიმდებარე ტერიტორია. სიმაგრეს იყენებდნენ საბჭოთა პერიოდში, აქ სამხედრო ნაწილი იდგა. ამჟამად აქ სიმაგრე აღარ დგას, ტერიტორია მოსწორებულია.

აღნიშნულ ტერიტორიაზე ჯგუფმა შეისწავლა მხოლოდ კომპანიის წარმომადგენლის მიერ მონიშნულ ზოლზე გაჭრილი საცდელი 2 შურფი (თითო შურფის ფართობი - 2მX1მX1მ)(ტაბ.1; 4). ჰუმუსის დაახლოებით 10 სანტიმეტრამდე ფენის მოხსნის შემდეგ დაიწყო ქვიანი და ხრეშოვანი ნიადაგი, რომელშიც იშვიათად გვხვდებოდა თანამედროვე საყოფაცხოვრებო საგნების (ტექსტილი, მილი) ნაშთები, ასევე, თანამედროვე ბეტონის, არმატურისა და აგურის ფრაგმენტები (უკანასკნელი მომეტებულად მეორე შურფში)(ტაბ. 2; 3; 5; 6;). პირველ შურფზე გადიოდა მოქმედი სადენი. კულტურული ფენები და არქეოლოგიური მასალა ჩვენ მიერ გამოკვლეულ ზოლში არ დაფიქსირებულა, მაგრამ მიზანშეწონილად მიგვაჩნია სამუშაოების წარმოებისას სპეციალისტი არქეოლოგის მეთვალყურეობა.

კულტურული მემკვიდრეობის ნიშნების გამოვლენის შემთხვევაში, „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის თანახმად, სამუშაოები დაუყოვნებლივ უნდა შეწყდეს და ეცნობოს ამის შესახებ აჭარის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტოს.

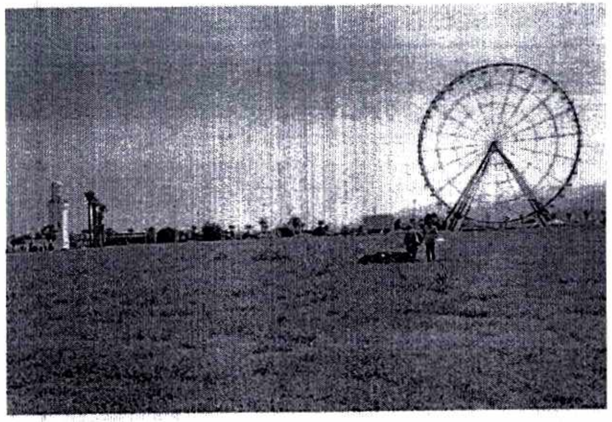
სადაზვერვო ჯგუფის წევრები:

ნინო ძნელაძე

მირანდა თურმანიძე

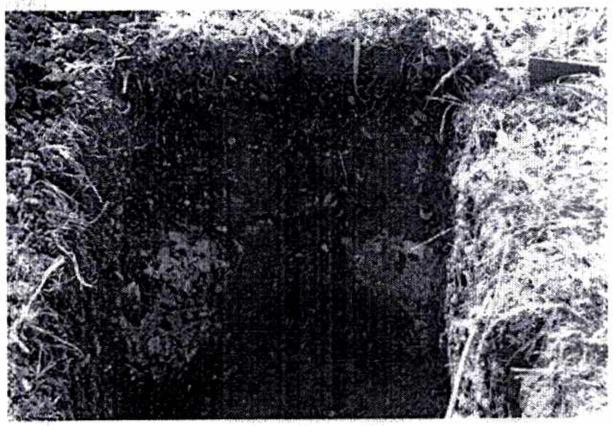
MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge

GE159BA		A3
058	25.05.19	00

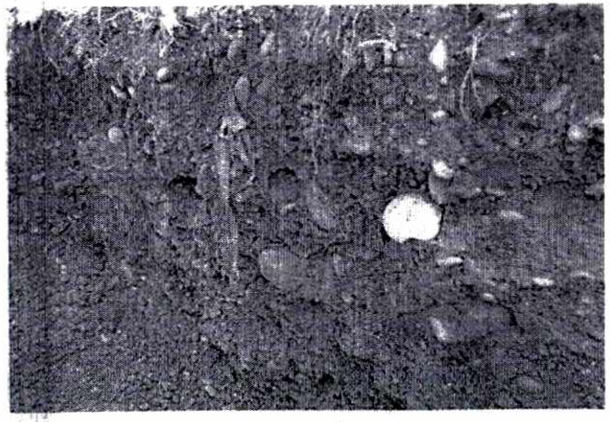


1

2



1



2

MULTIVERSE

0102 | თბილისი | საქართველო
+995 32 2 180 188

www.mua.ge

ბათუმის რივიერა

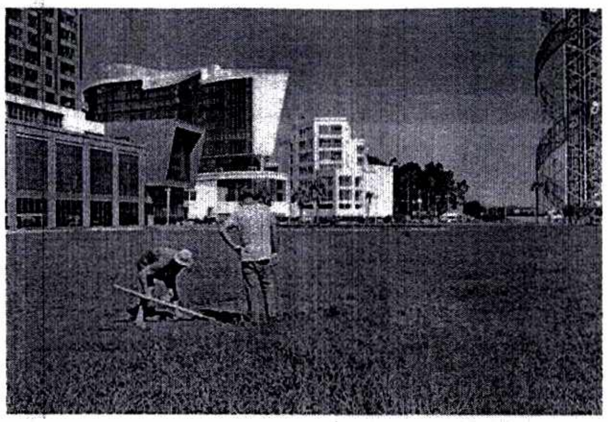
ბათუმი რივიერა

არქეოლოგიური დასკვნა

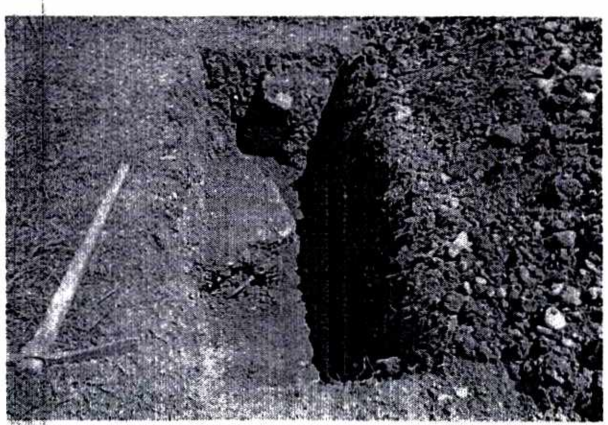
GE159BA		A3
059	25.05.19	00

1

2



1



2

არქიტექტორი

MULTIVERSE

[illegible] ქუჩა 8

0102 | თბილისი | საქართველო
ტელ. + 995 32 2 180 186

www.mua.ge

შენიშვნა

[illegible]

ძირითადი აღნიშვნები

პროექტი

ბათუმის რივიერა

დამკვეთი

ბათუმი რივიერა

ნახაზის იდენტიფიკატორი

სათაური

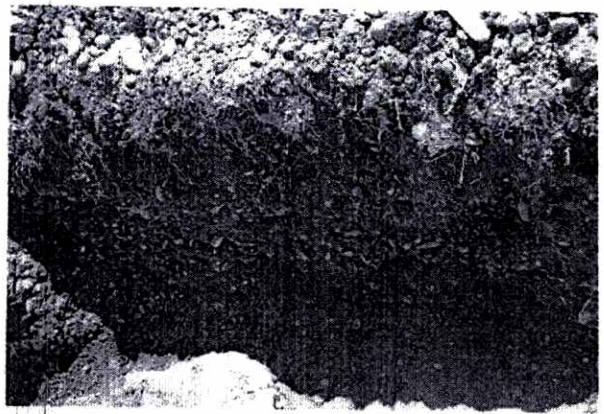
არქეოლოგიური დასკვნა

ეტაპი

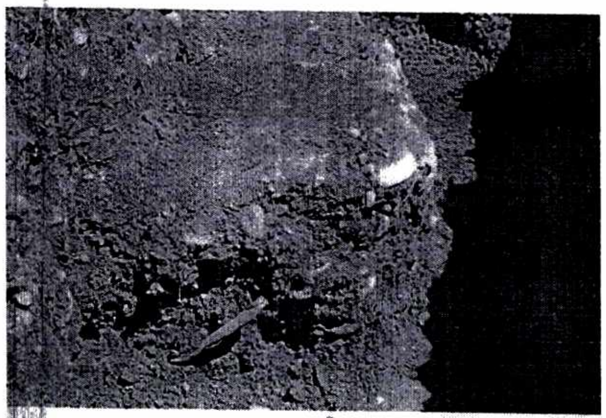
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3

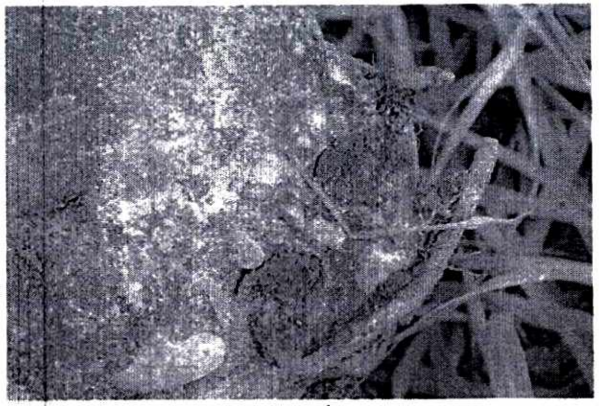
ნახაზის ნომ.	თარიღი	ვერსია
060	25.05.19	00



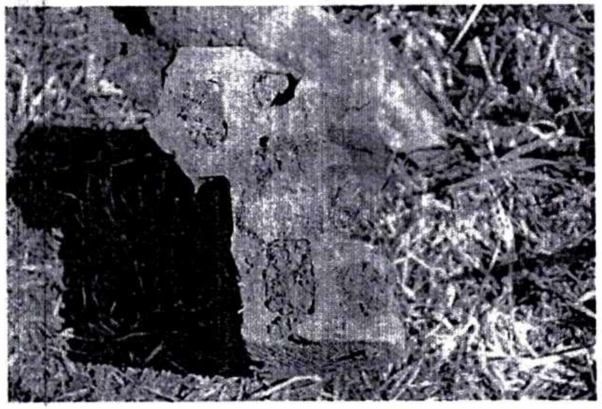
1



2



1



MULTIVERSE

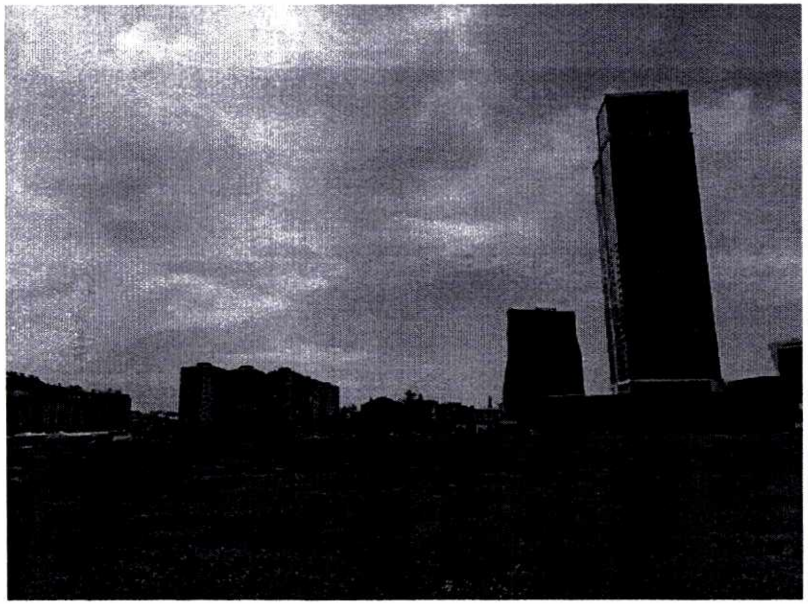
0102 | თბილისი | საქართველო
ტელ: + 995 32 2 180 186

www.mua.ge

პროექტის ნომერი	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3
ფურცლის ნომერი	თარიღი	ვერსია
061	25.05.19	00

ქ. ბათუმში ს/კ 05.21.01.018; 05.21.01.029; 05.21.01.030; 05.21.01.031; 05.21.20.079; 05.21.20.070; 05.21.20.071; 05.21.20.084; 05.21.20.082; 05.21.21.015 ტერიტორიის კულტურული მემკვიდრეობის კვლევა

(არქიტექტურულ-ისტორიული კვლევა)

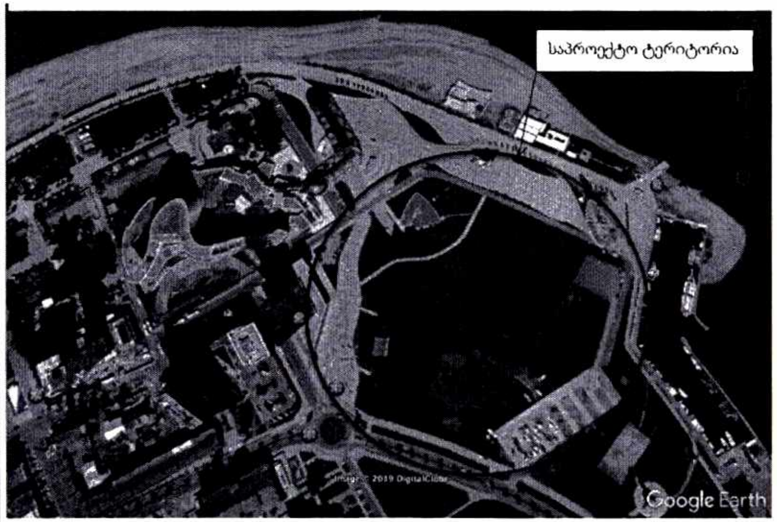


ხელოვნებათმცოდნე: გიორგი პატაშური

თბილისი 2019

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. ბათუმში, ე.წ. „ბურუნ-თაბიეს" ტერიტორიაზე. ტერიტორია ერთის მხრივ ნავსადგომსა და გოგებაშვილის ქუჩას შორის არის მოქცეული, ხოლო მეორეს მხრივ ბულვარსა და ე.წ. „ჭაჭის კოშკის" სკვერს შორის. საპროექტო ტერიტორიის სიახლოვეს ბულვარზე განთავსებულია ბათუმის ისტორიული შუქურა და „ეშმაკის ბორბალი" აქვე ახლოს დგას „ანბანის კოშკი". უშუალოდ საპროექტო ტერიტორია განაშენიანებული არ არის და წარმოადგენს ვრცელ მინდორს, მცირე ბორცვით შუა ნაწილში. მხოლოდ მის განაპირას, ბულვარის მხარეს დგას ორსართულიანი შემინული ნაგებობა - ღამის კლუბი „GATE".



ისტორიული მიმოხილვა

ბათუმის შესახებ პირველი ცნობები ძვ.წთ-ის მე-4 ის ბერძენი ფილოსოფოსის არისტოტელეს ნაშრომებში გვხვდება. იგი შავი ზღვის სანაპიროზე კოლხეთში მდებარე ქალაქს „ბათუსის" სახელით მოიხსენიებს. ამავე სახელით იცნობდნენ ქალაქს რომაელი მწერალი პლინიუს უფროსი და ბერძენი გეოგრაფი ფლავიუს არიანე. „ბათუსი"

MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge

GE159BA A3
062 25.05.19 00

ბერძნული სიტყვაა და ღრმას ნიშნავს. მართლაც, ბათუმს შავ ზღვაზე სევასტოპოლის შემდეგ ყველაზე ღრმა და მოხერხებული ნავთსაყუდელი აქვს.

ქალაქის შემოსასვლელში, მდ. ყოროლისწლის მიდამოებში ჩატარებულმა არქეოლოგიურმა სამუშაოებმა ცხადყო, რომ მოსახლეობა ამ ადგილებში ძვ.წ. მეორე-პირველი ათასწლეულების მიჯნაზე ცხოვრობდა და მეზობელ ხალხებთან მჭიდრო სავაჭრო ურთიერთობები ჰქონდა. ძველი ბათუმის ცენტრად თამარის დასახლებაში არსებული, თამარის ციხედ წოდებული ბორცვი ითვლებოდა, რომელიც ყოროლისწყლის ხეობაში ეკონომიკურ და კულტურულ ცენტრს წარმოადგენდა.

VI, VII, VIII ს-ებში ბათუმსა და მის მხარეს ეგრისისა და აფხაზეთის მთავრები მართავდნენ. ფეოდალურ ხანაში ბათუმის ციხის გარშემო სოფლის ტიპის დასახლება იყო.

ქართველი ერის გაერთიანებისა და საქართველოს სამეფოს ჩამოყალიბების შემდეგ ქალაქი და მთლიანად აჭარა, კლარჯეთის შემადგენლობაში შედიოდა და მას ერისთავი მართავდა.

შემდეგ პერიოდში ბათუმის მიწებს გურიელების საგვარეულო ფლობდა. XV საუკუნის ბოლოს, კახაბერ გურიელის მმართველობის დროს თურქებმა შეძლეს ამ ტერიტორიების მიტაცება, მაგრამ ისტორიული სამართლიანობა როსტომ გურიელმა მალევე აღადგინა და თურქები ქათული მიწებიდან განდევნა. როსტომ გურიელის გარდაცვალების შემდგომ (1564 წელი) თურქები ლაზეთსა და მიმდებარე ტერიტორიებს კვლავ დაეუფლენ. მათ ბათოგანში ანუ ახლანდელ ბათუმში სიმაგრეები ააგეს. 1609 წელს მამია გურიელმა თურქეთის ჯარები გაანადგურა. თუმცა, XVII საუკუნის ბოლოს თურქები ლაზეთსა და ბათუმს კვლავ დაეუფლენ. მათ ბათუმი ლივას, ანუ სანჯაყის მთავარ ქალაქად აქციეს. ბათუმის სანჯაყი ჭოროხ-აჭარისწყლის შესართავიდან ციხისძირამდე მიწებს მოიცავდა. ოსმალთა ბატონობის ხანიდან რეგიონში ფეხი მოიკიდა მაჰმადიანურმა სარწმუნოებამ.

1873 წელს ბათუმი ლაზეთის საფაშოს მთავარი ქალაქი იყო, რომელსაც სანჯაყის თავი, ანუ მუთესარიფი მართავდა. მუთესარიფი უშუალოდ ტრაპიზონის ვალის, იგივე გენერალ-გუბერნატორს ემორჩილებოდა.

XIX საუკუნის დასაწყისიდან იწყება საქართველოს რუსეთის იმპერიის მიერ ანექსია და ნელ-ნელა მისი საზღვრები აჭარის ტერიტორიებს უახლოვდება. 1877-78 წლებში რუსეთ-ოსმალეთის ომის დროს რუსეთისა და მის მიერ დაპყრობილი ქართველი ერის ინტერესები გარკვეულწილად ერთმანეთს დაემთხვა, რადგან ძირძველი ქართული მიწების ოსმალთა უღლისაგან გამოხსნას უდიდესი მნიშნელობა ჰქონდა.

აქტიურად დაიწყო რაზმების ჩამოყალიბება ქართლში, იმერეთში, კახეთში, სამეგრელოსა და გურიაში. რუსეთ-ოსმალეთის ომში რუსეთის დროშის ქვეშ 30 ათას ქართველზე მეტი იბრძოდა. 1878 წლის 3 მარტს სან სტეფანოში მეომარმა მხარეებმა საზავო ხელშეკრულებას მოაწერეს ხელი. ოსმალეთმა ფულადი კონტრიბუციის ნაწილი გარკვეული ტერიტორიების დათმობით გადაიხადა. მათ შორის იყო ისტორიული

MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge
GE159BA A3
063 25.05.19 00

ქართული მიწები: კოლა-არტაანი, შავშეთ-იმერხევი, არტანუჯი, ოლთისი, ტაოსკარი, მაჭახელი, ლაზისტანის ნაწილი და აჭარა.

ბერლინის კონგრესზე (1878 წლის 13 ივნისი-13 ივლისი), რომელიც სან სტეფანოს ხელშეკრულების გადასინჯვას ითვალისწინებდა, რუსეთმა შეძლო ძირითადი ტერიტორიული მონაპოვრის შენარჩუნება. ამრიგად, აჭარა დედასაქართველოს დაუბრუნდა.

1878 წლის 25 აგვისტოს ბათუმში გენერალ სვიატიპოლკ მირსკის მეთაურობით რუსთა არმია შემოვიდა და მიღება-გაცილების ცერემონიალზე ე.წ. აზიზიეს (ახლანდელი თავისუფლების) მოედანზე დევრიშ ფაშასაგან ქალაქის გასაღები ჩაიბარა.

ბათუმის ოლქში სამი _ ბათუმის, ართვინისა და აჭარის ოკრუგები გაერთიანდა. ქალაქი ბათუმი „პორტო-ფრანკოდ" გამოცხადდა. იდეა ინგლისს ეკუთვნოდა, რომელმაც ბერლინის კონგრესზე ამ ქალაქის პორტო-ფრანკოდ გამოცხადება მოითხოვა და გაიტანა კიდეც.

„პორტო-ფრანკოს" სტატუსმა ბათუმს გარკვეული სიკეთე მოუტანა. ამ პერიოდიდან ბათუმი მნიშვნელოვნად გაიზარდა და ნელ-ნელა თანამედროვე, ევროპული ქალაქის იერი შეიძინა. თუმცა, გაუარესდა ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობა. ეროვნული მრეწველობა კონკურენციას ვერ უწევდა მოზღვავებულ ევროპულ საქონელს. ამასთან, გამოიკვეთა სხვა ნაკლიც _ კონტრაბანდა, მექრთამეობა და ა.შ. შექმნილი სიტუაცია ერთ-ერთ მიზეზი იყო, რამაც ხელი შეუწყო მოსახლეობის ოსმალეთში გადასახლებას (მუჰაჯირობას). „პორტო-ფრანკო" 1886 წელს გაუქმდა.

1883 წლის 12 ივნისს რუსეთის იმპერიის სახელმწიფო საბჭოს გადაწყვეტილების საფუძველზე ბათუმის ოლქი გაუქმდა და ქუთაისის გუბერნიას შეუერთდა. ამასთან დაკავშირებით ქუთაისის სამხედრო გუბერნატორის თანაშემწის თანამდებობა დამტკიცდა. გუბერნატორის თანაშემწე უშუალოდ ბათუმის ოკრუგს განაგებდა.

ქალაქს არ გააჩნდა თვითმმართველობა, რაც დიდად უშლიდა ხელს მის ნორმალურ ზრდა-განვითარებას. 1885 წელს ბათუმის 90-მა მცხოვრებმა წერილობით მიმართა კავკასიის სამოქალაქო ნაწილის უფროსს, ბათუმისათვის ქალაქის სტატუსის მინიჭების თაობაზე. 1888 წლის 28 აპრილს ბათუმს ქალაქის სტატუსი მიენიჭა. ამავე წელს ჩატარდა ქალაქის სათათბიროს წევრების არჩევნები.

1903 წლიდან ბათუმის ოლქი ქუთაისის გუბერნიას გამოეყო.

XX საუკუნის დასაწყისში ბათუმი და მთლიანად სამხრეთ-დასავლეთ საქართველო ეკონომიკურად ერთ-ერთი დაწინაურებული მხარე იყო. კაპიტალისტურ ურთიერთობათა განვითარებამ აქ ბიძგი მისცა საქალაქო ცხოვრებისა და მეურნეობის აღმავლობას. ბათუმი როგორც მსხვილი საქალაქო ცენტრი, მისი პირველხარისხოვანი ნავსადგურით, წამყვან როლს თამაშობდა ამიერკავკასიისა და შუა აზიის სატრანზიტო ვაჭრობაში.

პირველ მსოფლიო ომამდე ბათუმმა ევროპული ქალაქის იერი მიიღო, რაც მისი თვითმმართველობის პროგრესული მოღვაწეობის და ქალაქის შემოსავლების მიზანმიმართულად გამოყენების შედეგი იყო.

პირველი მსოფლიო ომის დაწყებამ პოლიტიკური ვითარება ამიერკავკასიაშიც შეცვალა. რუსეთის იმპერიაში 1917 წლის რევოლუციით გამოწვეულმა არასტაბილურობამ და ოქტომბრის გადატრიალების შედეგად წარმოქმნილმა სერიოზულმა ანარქიამ, გამოიწვია კავკასიის ფრონტის მოშლა და სამხრეთ-დასავლეთ საქართველოს მშობლიური სხეულიდან ხელმეორედ მოწყვეტა.

ოსმალებმა სამხ. დას. საქართველოში შემოიღეს თავიანთი მმართველობა. მიუხედავად ამისა, დემოკრატიული ტრადიციებით გამორჩეული ბათუმის თვითმმართველობა არ გაუქმებულა.

პირველ მსოფლიო ომში გერმანიისა და მისი მოკავშირეების დამარცხებამ წერტილი დაუსვა ბათუმის ოლქში ოსმალეთის ექვსთვიან საოკუპაციო რეჟიმს.

1921 წლის თებერვალს საბჭოთა რუსეთი საქართველოს წინააღმდეგ საომარ მოქმედებებს იწყებს. ომის პირველ ეტაპზე მცირერიცხოვანმა ქართულმა არმიამ რამდენიმე გამარჯვებას მიაღწია, მაგრამ თებერვლის ბოლოს სასწორი მაინც

MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge
GE159BA A3
064 25.05.19 00

დამპყრობთა მხარეს გადაიხარა და 1921 წლის 25 თებერვალს რუსეთის ჯარებმა თბილისი დაიკავა.

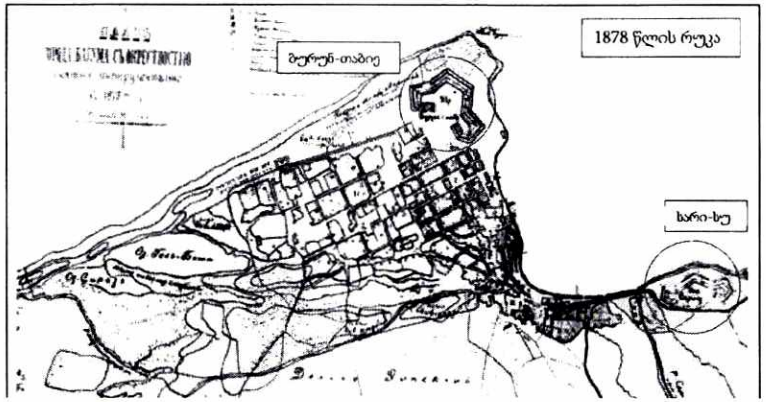
რუსეთსა და საქართველოს შორის წარმოებული ბრძოლებით ისარგებლა ოსმალეთმა და მას არდაგან-ართვინი წააგლიჯა. 10 მარტს ოსმალთა ერთი ბატალიონი ხულოსა და ქედაში შევიდა, 12 მარტს კი, თურქები ბათუმშიც გამოჩნდნენ. მათი დამატებითი ძალები ქალაქში 15-16 მარტსაც შედიან. თურქული ხელისუფლების მიერ გავრცელებული ვერსიით, ისინი საქართველოდან რუსების განდევნას აპირებდნენ. თუმცა, 17 მარტს ოსმალთა ჯარმა ბათუმის ცენტრალური ფოსტა და სხვა სტრატეგიული ობიექტები დაიკავა, რითაც დადასტურდა, რომ მათი მიზანი რეგიონის ანექსია იყო.

გენერალ გიორგი მაზნიაშვილის სარდლობით 18 მარტს ბათუმისათვის ბრძოლები იწყება. 21 მარტს კი, ქართველებმა ოსმალები ბათუმიდან განდევნეს და აჭარა საქართველოს შეუნარჩუნეს. სამშობლოს თავისუფლებისთვის ბრძოლაში დაღუპული გმირები ბათუმში ,,აზიზიეს მოედანზე'' ამჟამინდელ თავისუფლების მოედანზე დაკრძალეს.

გასაბჭოების შემდგომ აჭარის რეგიონს თითქოსდა „რელიგიური ნიშნით" ავტონომიის სტატუსი მიენიჭა, თუმცაღა, ამით საბჭოთა რუსეთის შორსგამიზნული იდეაც ინიღბებოდა. სოციალიზმის ეპოქა ბათუმისათვის განსაკუთრებით გამორჩეული არ ყოფილა. 60-80-იან წლებში ქალაქის ცხოვრება საბჭოთა ყოფისა და მისთვის დამახასიათებელი ღირებულებების ტიპიურ მაგალითს წარმოადგენდა.

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების ისტორია

1863 წელს, სულთან აბდულ–აზიზის მმართველობის დროს, გაიცა ფირმანი, რომლის მიხედვითაც, ტრაპიზონის ვილაეთის ვალის ბათუმის ნავსადგურის ჩრდილო–დასავლეთ ნაწილში ახალი ქალაქი უნდა აეშენებინა, რომელიც ლაზისტანის საფაშოს ცენტრი გახდებოდა. გეგმა ითვალისწინებდა ქუჩების დაგეგმარებას გეომეტრიული



წესით და დადგენილი საფარით. ქალაქი უბნებად უნდა დაყოფილიყო, რომლის ცენტრშიც მეჩეთი უნდა აგებულიყო. 1868 წლისათვის, ახალი ქალაქის მშენებლობა დასრულებულია. ქალაქი ხუთ უბნად გაიყო. ამ პერიოდიდან, თანდათან იზრდებოდა ქალაქის მნიშვნელობა, სადაც ორსართულიანი სახლები, გუბერნატორის რეზიდენცია, სასამართლო და სხვა შენობები იყო განლაგებული.

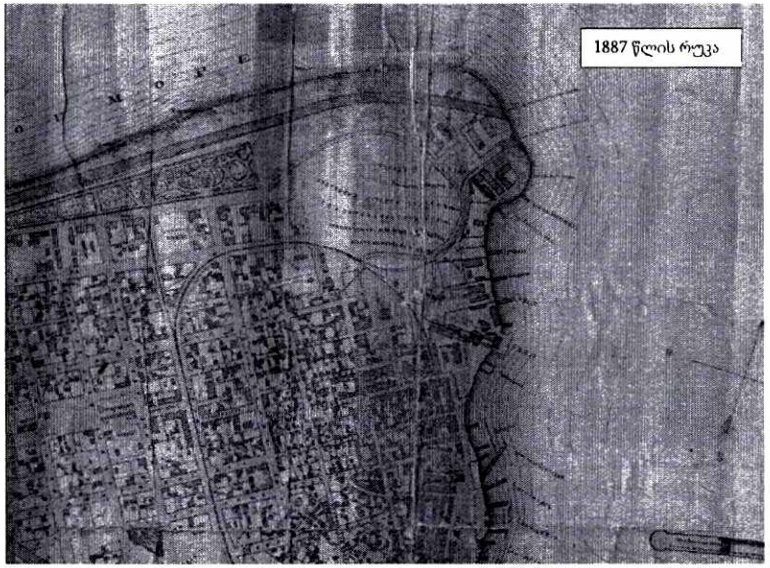
1853 წელს ხმელეთის მხრიდან ბათუმი პალისადითა და თხრილით იყო გამაგრებული[1]. მოგვიანებით, 1864–866 წლებში ოსმალებმა ქალაქის

[1] Акты, Собранные Кавказскою Археографическою Коммиссиею,Т. X, Тифлис, 1885, gv. 756.

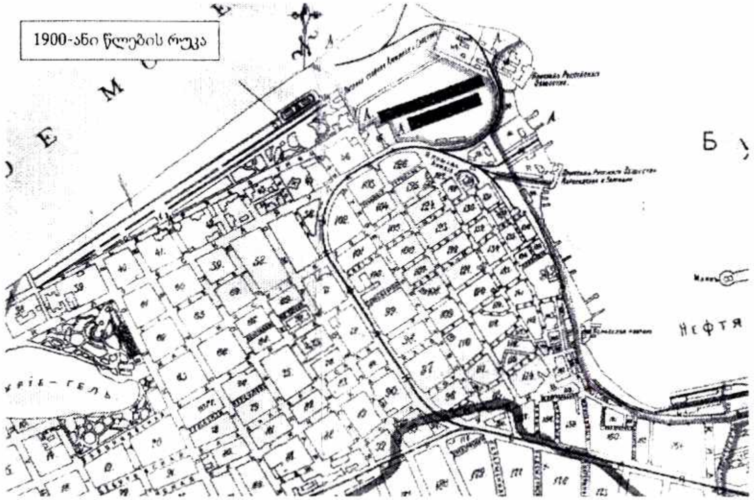
MULTIVERSE

GE159BA		A3
065	25.05.19	00

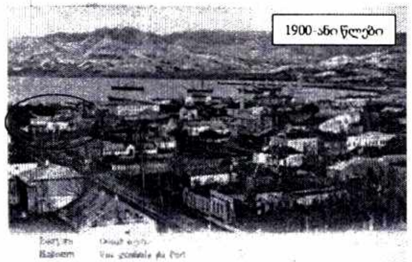
გასამაგრებლად ყურის აღმოსავლეთ და დასავლეთ მხარეს მიწაყრილები გააკეთეს[2]. ეს სიმაგრეები - ბურუნ-თაბიე და სარი-სუ - 1873 წელს როცა ბათუმს ნიკო ნიკოლაძე ეწვია ახლადაგებული იყო: „ბოლოზში შესვლის დროს ჩვენმა ხომალდმა ორ ახლათ ნაშენებ ციხეს შუა გაიარა. მარჯვნით და მარცხნით ჩვენ ვხედავდით მიწის კედლებს, კუთხეებს, ორმოებს და ეხლანდელი მოთხოვნილებისამებრ გაშენებული ციხის სხვა ნაწილებს"[3]. როგორც ბათუმის 1878 წლის გეგმა მოწმობს, თითქმის ერთნაირი, ირეგულარული გეგმის სიმაგრეები ზღვასთან ახლოს, ბათუმის კონცხის ჩრდილო-დასავლეთ ნაპირას და მდინარე სარი-სუს ნაპირზე იდგა.


1887 წლის რუკა

როგორ ამ გადმოცემიდანაც ჩანს ბურუნ-თაბიე იყო სათავდაცვო დანიშნულების მიწაყრილი, რომელზეც სავარაუდოდ ზარბაზნები იყო განთავსებული მტრის ხომალდებისგან დასაცავად.


1900-ანი წლების რუკა

უკვე 1887 რუკაზე ეს ტერიტორია ცარიელია. ამ რუკაზე ჩანს რკინიგზის ხაზი, რომელიც შემოუყვება ყოფილი სიმაგრის ტერიტორიას. ზღვის სანაპიროზე გაჩნდა სხვადასხვა დანიშნულების ნაგებობები. ამ რუკაზე უკვე აგებულია შუქურაც.


1900-ანი წლები

ჟან (ჟიულ) მურიეს მიხედვით, რუსების მმართველობის დროს ბურუნ-თაბიეს სიმაგრე გადაკეთდა. ტერიტორია მოსწორდა და აქ აიგო სამხედრო დანიშნულები ნაგებობები. ის წარმოადგენდა ყაზარმის მსგავს ქვის შენობას, რომელიც ექვს პოლკს იტევდა. მასში

---

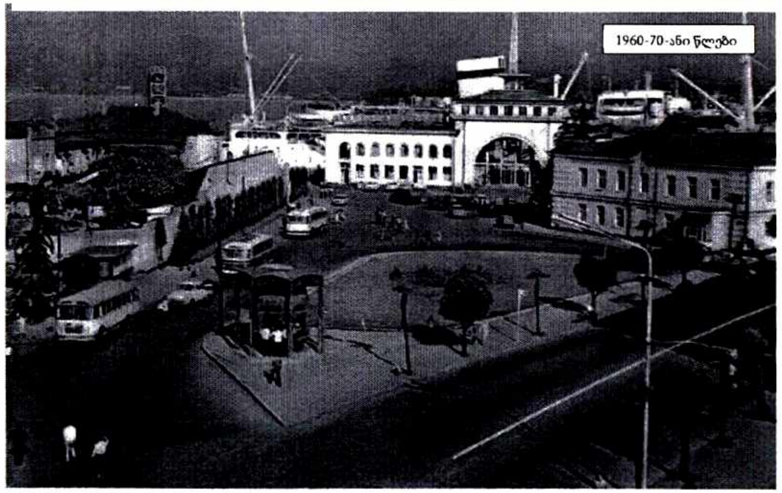
[2] Заметка о Батуме, Известия Кавказскаго Отдела Императорскаго Русскаго Географическаго Общества, Т. II, №3, Тифлис. 1873-1874, გვ. 101. უფრო ხელმისაწვდომია მეორე გასწორებული გამოცემა: Заметка о Батуме, Известия Кавказскаго Отдела Императорскаго Русскаго Географическаго Общества, Т. II (Издание второе), №3, 1894, გვ. 109.

[3] ნიკოლაძე (ნ. სკანდელი), სხვათა შორის (ნაგრძნობი და განაგონი) 1872-1873, ჟურნალი კრებული, 1873, წიგნი №4, გვ. 21.

MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge
GE159BA A3
066 25.05.19 00

განთავსებული იყო თექვსმეტი ზარბაზანი და ტყვია-წამლის მარაგი[4]. ეს ნაგებობები კარგად ჩანს 1900-ანი წლების რუკაზეც. ბურუნ-თაბიეს ტერიტორიაზე განთავსებულია ორი გრძელი მართკუთხა ნაგებობა.

საბჭოთა პერიოდამდე როგორც გამოჩნდა ეს ტერიტორია ჯერ მიწაყრილ ციხეს, ხოლო შემდგომ სამხედრო დანიშნულების ნაგებობებს ეკავა. ეს ტერიტორია ყოველთვის მოშორებული იყო ქალაქის ძირითად ბირთვს, იგი სამხედრო დანიშნულების მონაკვეთი იყო, მოშორებული ძირითად დასახლებას. საბჭოთა პერიოდში გადაღებული ფოტოებიდან და რუკიდან ირკვევა, რომ ამ პერიოდში ტერიტორია აითვისა საცხოვრებელმა



[4] ჟ. მურიე, ბათუმი და ჭოროხის აუზი, ფრანგულიდან თარგმნა ი. ლორთქიფანიძემ, ბათუმი, 1962, გვ. 21;

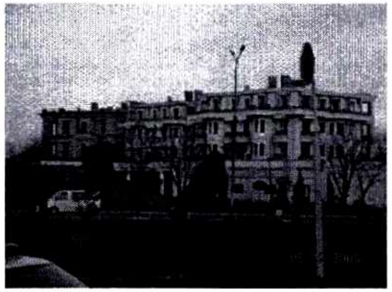
სახლებმა. ტერიტორიაზე განთავსებული იყო რამდენიმე საცხოვრებელი სახლი, ხოლო შედარებით გვიან (1970-1980-იან წლებში) აქ აიგო კორპუსებიც.

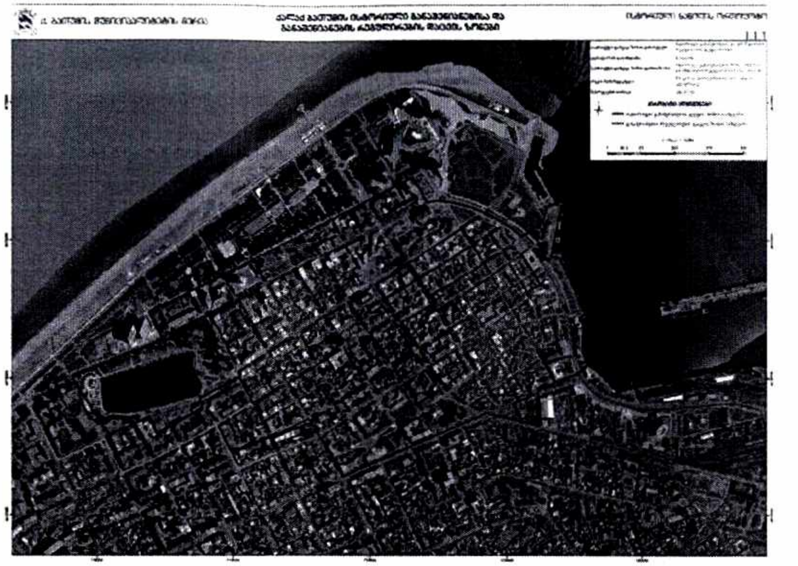
2000-იანი წლების დასაწყისში ბურუნ-თაბიეს ტერიტორია გაიწმინდა აქ არსებული ნაგებობებისგან და დაიწყო ბათუმი „რივიერას“ კომპლექსის მშენებლობა. კომპლექსი მოიცავდა ვრცელ ტერიტორიას. გეგმაზე წარმოადგენდა შუა საუკუნეების ევროპული ციხის მსგავს ნაგებობას - წრიული ფორმის კოშკებით და შუაში ამოზიდული 5-6 სართულიანი რამდენიმე კორპუსით.

2010 წლიდან დაიწყო ბურუნ-თაბიეს და მისი მიმდებარე ტერიტორიის რეკონსტრუქცია და ზღვის პირას აიგო რამდენიმე მაღალსართულიანი ნაგებობა (სასტუმრო რედისონი, ტექნოლოგიური უნივერსიტეტი, შედარებით მოგვიანებით ანბანის კოშკი და მაღალი „პორტა ბათუმის კოშკი“ რომლის სიმაღლე 165 მეტრია და

MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge
GE1598A A3
067 25.05.19 00

შედგება 43 სართულისგან). ბურუნ-თაბიეს ტერიტორიაზე არსებული „რივიერას“ კომპლექსი მთლიანად დაანგრიეს და მის მერე ამ ტერიტორიაზე არაფერი აშენებულა.





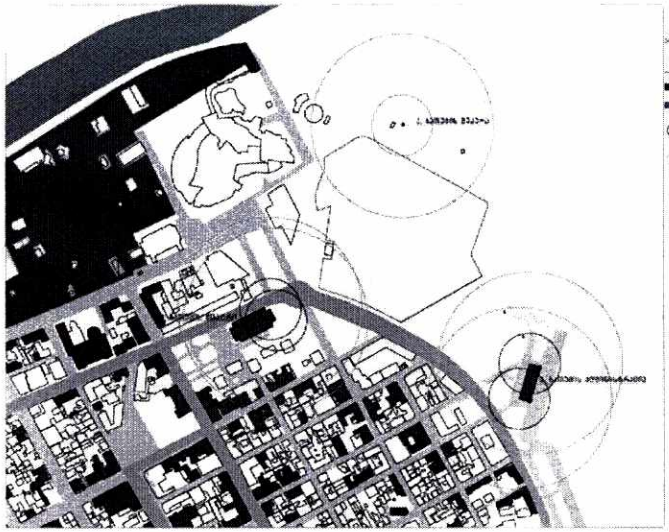
ამჟამინდელი განაშენიანება და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების დაცვის ზონები

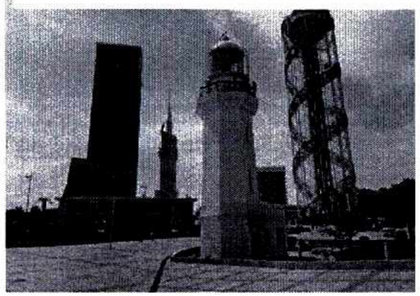
საპროექტო ტერიტორია არ შედის ბათუმის ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში. აღნიშნული ზონა მთავრდება გოგებაშვილის ქუჩაზე, შემოდომ გადადის ნინოშვილის ქუჩაზე და მიუყვება ბულვარს. საპროექტო ტერიტორიის სიახლოვეს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონიდან ყველაზე ახლოს დგას საბჭოთა პერიოდის (50-იანი წლების) ნაგებობა გოგებაშვილისა და მემედ აბაშიძის ქუჩების კუთხეში. აქვე, ზ. გამსახურდიას ქუჩის დასაწყისში დგას ასევე საბჭოთა პერიოდის სამი, ერთმანეთთან კუთხით გადაბმული 12 სართულიანი კორპუსი. ერთადერთი შენობა რომელსაც აქვს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი არის ბათუმის თეატრი, რომელიც გრძივი ფასადით რუსთაველის გამზირსა და უკანა ფასადით თავისუფლების მოედანზე გადის. საპროექტო ტერიტორია თეატრისგან დაშორებულია დაახლოებით 100 მეტრით, ანუ შედის ძეგლის ვიზუალური დაცვის 150 მეტრიან არეალში. თუმცა, უნდა ითქვას, მასზე გაცილებით ახლოს დგას სასტუმრო „რედისონი“ და „პორტა ბათუმი თაუერი“.

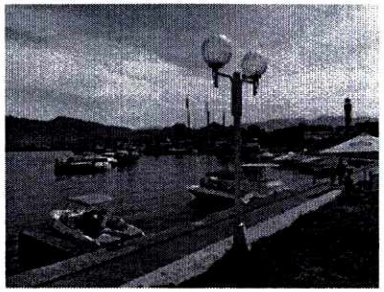
მეორე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არის ბათუმის ძველი შუქურა. პირდაპირი ხაზით საპროექტო ტერიტორიამდე შუქურა დაშორებულია დაახლოებით 40 მეტრით. შესაბამისად ჩანს, რომ ტერიტორიის მცირე მონაკვეთი ექცევა ძეგლის ფიზიკური დაცვის 50 მეტრიან არეალში, სადაც ყოველგვარი მშენებლობა აკრძალული უნდა იყოს. შესაბამისად ტერიტორიის განაშენიანების დაპროექტებისას ნაგებობა არ უნდა დაიდგას იმ მონაკვეთში სადაც შემოდის ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი. ხოლო, რაც შეეხება ვიზუალური დაცვის არეალს უნდა ითქვას, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია თითქმის ყოველთვის განაშენიანებული იყო, შუქურის დანახვა და აღქმა ქალაქიდან ვერასდროს ხერხდებოდა. ამჟამადაც, მიუხედავა იმისა, რომ ამჟამად ეს ტერიტორა სრულიად ცასიელია შუქურას შემჩნევა ძალიან ჭირს. მისი დანახვა მხოლოდ ბულვარიდან არის შესაძლებელი როდესაც მას მივუახლოვდებით.

MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge

GE159BA		A3
068	25.05.19	00







ბათუმის კონცხზე 2010 წლის შემდგომ განხორციელებულმა მსხვილმასშტაბიანმა პროექტებმა სრულიად შეუცვალეს ბათუმის ამ ნაწილს ისტორიული სახე და მასშტაბი. ეს ტერიტორია გადაიქცა ცათამბრჯენების მონაკვეთად. უნდა ითქვას ისიც, რომ პირველ ხანებში როდესაც ამ ადგილას სულ რამდენიმე მაღალსართული ნაგებობა იდგა (სასტუმრო „რედისონი“ - ყველაზე დაბალი, ე.წ „ტექნოლოგიური უნივერსიტეტი“ და შედარებით მოშორებით - სასტუმრო „შერატონი“) შორიდან ბათუმის სილუეტი საკმაოდ ლამაზად და შთამბეჭდავადაც კი გამოიყურებოდა. თუმცა მას შემდეგ, რაც ამ ტერიტორიაზე და ასევე ქალაქის უკანა ნაწილში აღიმართა სხვა მრავალი მაღალსართულიანი ნაგებობა - სილუეტი სრულიად შეიცვალა და დეგრადირდა. ამჟამად ბათუმში შესვლისას ვხედავთ უწესრიგოდ „ჩაყრილ“ მაღალსართულიან ნაგებობებს.

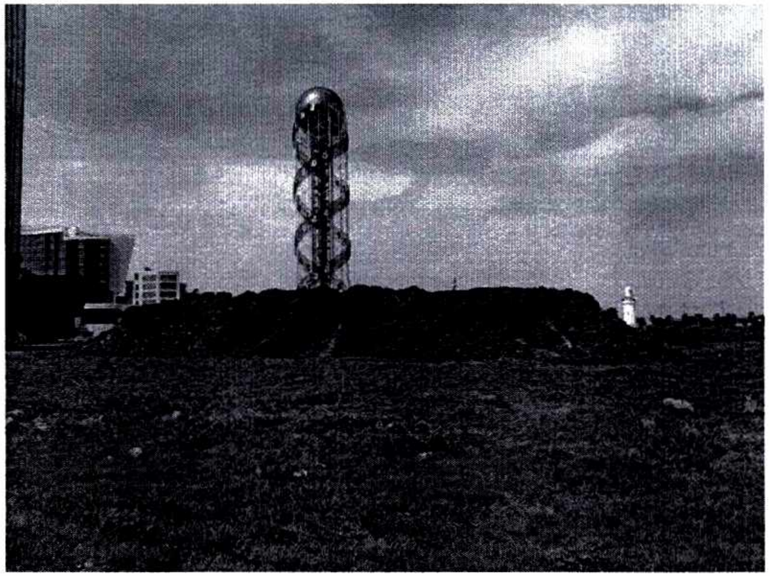
MULTIVERSE ARCHITECTURE

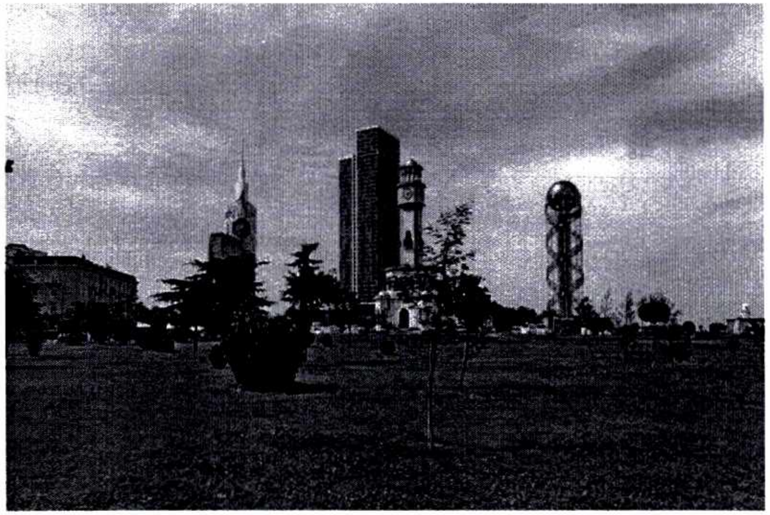
0102 | + 995 32 2 180 198

www.mua.ge

GE159BA A3

069 25.05.19 00





MUA
MULTIVERSE

0102 | თბილისი | საქართველო
ტელ: + 995 32 2 180 188

www.mua.ge

ფურცლის იდენტიფიკატორი

ნახაზი

პროექტის ნომერი		ფორმატი
GE1598A		A3

ფურცლის ნომერი	თარიღი	ვერსია
070	25.05.19	00

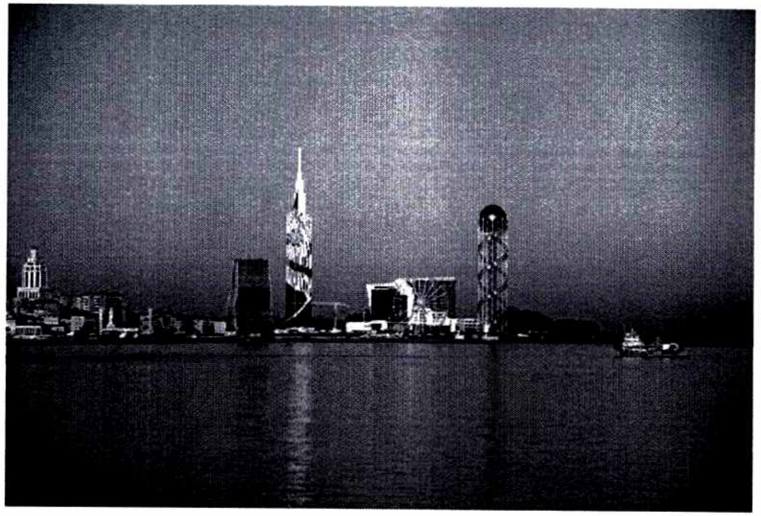
დასკვნა და რეკომენდაციები

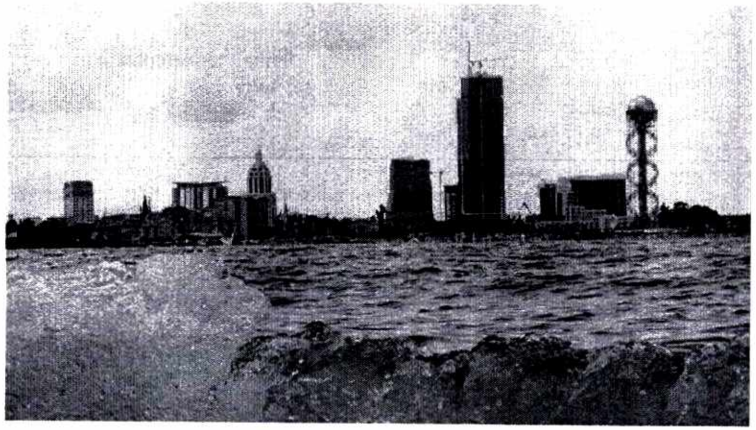
ამგვარად, როგორც ვნახეთ ბურუნ-თაბიეს ტერიტორია თურქების შემდგომი პერიოდიდან - XIX საუკუნის ბოლოდან განაშენიანებული იყო. ამ ადგილზე ჯერ განთავსებული იყო ყაზარმები, შემდგომ საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ნაგებობები; ახლო წარსულში ტერიტორია თითქმის მთლიანად ჰქონდა ათვისებული „რივიერას" კომპლექსს. ამ ყველაფრის გათვალისწინებით, ვფიქრობთ, რომ ამ ტერიტორიის ხელახლა განაშენიანება შესაძლებელია. ახალმა განაშენიანებამ უნდა გაითვალისწინოს ქ. ბათუმის ისტორიულად ჩამოყალიბებული ურბანული სახე, მათ შორის, ამ ტერიტორიასთან კიდევ უფრო ახლოს არსებული მაღალსართულიანი განაშენიანების მასშტაბი.

როგორც ვნახეთ, ჩვენს საპროექტო ტერიტორიაზე ორი კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის ვიზუალური დაცვის არიალი შემოდის (შედარებით ნაკლებად - თეატრის და მეტად - შუქურის). თუმცა უნდა ითქვას, რომ ტერიტორიის განაშენიანება არ დაარღვევს ამ ორი ნაგებობის ვიზუალურ აღქმას.

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, ამ ტერიტორიაზე მცირედით შემოდის შუქურის ფიზიკური დაცვის არეალი. შესაბამისად აუცილებელია დაპროექტების დროს არ მოხდეს ამ მცირე მონაკვეთზე შენობის აღმართვა.

ამავე დროს, ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია ყველა ზემოთ ჩამოთვლილ ცათამბრჯენზე წინ მდებარეობს (იმ მხარეს საიდანად პირველად ხდება ქალაქის დანახვა), სასურველია აქ განსახორციელებელმა პროექტმა გარკვეულწილად გამოასწოროს ქალაქის სილუეტი.





MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

GE159BA		A3
071	25.05.19	00

გეოგრაფიკი
გის & ლზ საკონსულტაციო ცენტრი

27, გამსახურდიას გამზირი, 0160
თბილისი, საქართველო
ტელ: +995 32 38 25 42
ფაქსი: +995 32 38 19 48
ელ-ფოსტა: Office@geographic.ge
www.geographic.ge

19 აპრილი, 2019 წ G-190419-001

შპს „მულტივერს არქიტექტურა"-ს
დირექტორს ბ-ნ დევი ქიტუაშვილს

ბატონო დევი,

ჩვენს ხელთ არსებული მასალების საფუძველზე, გაცნობებთ, რომ თქვენს მიერ წარმოდგენილი „რივიერას" პროექტი (2019 წლის 11 აპრილის წერილი #19/001/GE159BA და მასალები) არ ფარავს მის მიმდებარედ არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ობიექტების (1. შუქურა, 2. ბათუმის დრამატული თეატრი, 3. ბულვარი და 4. საზღვაო სადგურის შენობა) ფიზიკური დაცვის ზონებს და ითვალისწინებს ამავე, კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი, ობიექტების ვიზუალური (სამმართლებლივ-ტექნიკური თვალსაზრისით დამახასიათებელ) დაცვის ზონებსაც.

პატივისცემით,
გიორგი გოცირიძე
დირექტორი

GEOGRAPHIC

MUA
MULTIVERSE

www.mua.ge

GE159BA		A3
072	25.05.19	00

大成 DENTONS

შპს „დენტონს საქართველო"
მელიქიშვილის ქუჩა 10
თბილისი 0179
საქართველო
dentons.com

მიმღები: შპს „ბათუმი რივიერა"
გამგზავნი: შპს „დენტონს საქართველო"
თარიღი: 2019 წლის 18 აპრილი

საგანი: **სამართლებრივი დასკვნა შპს „ბათუმი რივიერა"-ს მიერ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაგეგმილ მშენებლობასთან დაკავშირებით განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებისა და მასთან დაკავშირებული სხვა სამართლებრივი საკითხების შესახებ**

1. სამართლებრივი დასკვნის მიზანი

თქვენ გვთხოვეთ მოგვემზადებინა სამართლებრივი დასკვნა შპს „ბათუმი რივიერა"-ს (შემდგომში **„რივიერა"**) მიერ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე დაგეგმილ მშენებლობასთან დაკავშირებით განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე და ზემოაღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებულ სხვა სამართლებრივ საკითხებზე.

ჩვენთვის მოწოდებული ინფორმაციის თანახმად, *რივიერა* გეგმავს ქ. ბათუმში, იაკობ გოგებაშვილის ქუჩასა და ზღვის სანაპიროს შორის მდებარე ტერიტორიაზე (მიწის ნაკვეთების საკადასტრო კოდები: 05.21.01.031; 05.21.01.030; 05.21.01.029; 05.21.01.018; 05.21.20.079; 05.21.20.070; 05.21.20.071; 05.21.20.084; 05.21.20.082; 05.21.21.015; 05.21.20.053; 05.21.20.076; 05.21.20.056; 05.21.20.087) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობას, რომელიც მოიცავს როგორც მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებს, სასტუმროებს, ასევე საზღვაო სანაოსნოსთან ინტეგრირებულ მრავალფუნქციურ კომპლექსს, იახტ-კლუბს, ხელოვნურ ლაგუნას, რესტორნებს, კონვენციის ცენტრს, კაზინოს, საცხოვრებელ და საზოგადოებრივ სივრცეებს (შემდგომში **„პროექტი"**). *რივიერას* მიერ ბათუმის მერიისთვის წარდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანახმად, „ნაკვეთების მნიშვნელოვან ნაწილს იკავებს ხელოვნური ყურე, სადაც გათვალისწინებულია ნავსადგომი იახტებისთვის".

წინამდებარე სამართლებრივი დასკვნის მიზანია, გასცეს პასუხი შემდეგ კითხვებს:

1. საქართველოს კანონმდებლობისა და *რივიერას* მიერ მოწოდებული ინფორმაციის საფუძველზე, აქვს თუ არა ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას სამართლებრივი საფუძველი დააყოვნოს და არ გადააგზავნოს ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი დასამტკიცებლად, მაშინ, როდესაც ბათუმის

„Dentons"-ი არის [illegible] შპს „დენტონს საქართველო" [illegible] მელიქიშვილის ქუჩა 10, თბილისი 0179 საქართველო.

[illegible] dentons.com

მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაამტკიცა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება *პროექტთან* მიმართებაში;

2. საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, საჭიროებს თუ არა *პროექტით* გათვალისწინებული საქმიანობა გარემოს ზემოქმედების შეფასებას და/ან სკრინინგის პროცედურის გავლას;

3. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის და გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს წერილების სამართლებრივი შეფასება.

MUA
MULTIVERSE
+ 995 32 2 180 188
www.mua.ge

GE159BA A3
073 25.05.19 00

სამართლებრივი დასკვნის მოკლე რეზიუმე:

- საქართველოს კანონმდებლობის თანახმად, ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა დაამტკიცოს ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ, ხოლო ადმინისტრაციული წარმოება უნდა უზრუნველყოს ბათუმის მერიამ.

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებისათვის საკრებულომ უნდა გამოსცეს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ხოლო ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IX თავით დადგენილი საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად.

- ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან მასზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციული ორგანო იღებს განცხადების წარდგენიდან ერთი თვის ვადაში. თუ საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად უფრო მეტი ვადა, ადმინისტრაციულ ორგანოს <u>ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისას</u> გამოაქვს გადაწყვეტილება აქტის გამოცემის ვადის განსაზღვრის შესახებ, რომლის საერთო ვადა არ უნდა აღემატებოდეს სამ თვეს. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ვინაიდან *რივიერამ* განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ბათუმის მერიაში წარადგინა 2019 წლის 7 თებერვალს, ბათუმის მერიამ უნდა უზრუნველყოს მისი დამტკიცების პროცედურების დასრულება 2019 წლის 8 მაისამდე.

- ვინაიდან საქართველოს კანონმდებლობა განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებისათვის საჭირო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის აწესებს 30-დღიან ვადას და ვინაიდან ბათუმის მერიამ არ ისარგებლა ასეთი აქტის გამოცემის ვადის გაზრდისათვის საჭირო პროცედურებით, ბათუმის მერიას არ გააჩნია *რივიერას* მიერ წარდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დაყოვნების სამართლებრივი საფუძველი. ბათუმის მერიამ უნდა შეასრულოს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა და შემდგომი დაყოვნების გარეშე გადაუგზავნოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ბათუმის საკრებულოს დასამტკიცებლად. ბათუმის მერიას რომც ესარგებლა ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის კანონმდებლობით განსაზღვრული ვადის გაგრძელებით, *პროექტის* განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურა უნდა დასრულდეს 2019 წლის 8 მაისამდე. შესაბამისად, ბათუმის მერიამ, შემდგომი დაყოვნების გარეშე უნდა გაუგზავნოს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ბათუმის საკრებულოს დასამტკიცებლად.

- საქართველოს გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის მიხედვით, გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას ექვემდებარება ამავე კოდექსის I დანართით გათვალისწინებული საქმიანობები, ხოლო ამავე კოდექსის II დანართით გათვალისწინებული საქმიანობები ექვემდებარება „სკრინინგის" პროცედურას. სკრინინგის პროცედურის ფარგლებში საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრო, დაგეგმილი საქმიანობის ინდივიდუალური

შეფასების საფუძველზე განსაზღვრავს გარემოზე ზემოქმედების შეფასების (და ზოგიერთ შემთხვევებში, სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების) ჩატარების საჭიროებას. ვინაიდან *პროექტი* არ ექცევა გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის I და II დანართებით გათვალისწინებულ საქმიანობების ჩამონათვალში, მისი განხორციელება არც გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას და არც სკრინინგის პროცედურას არ ექვემდებარება.

- გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ჩატარება სავალდებულოა მხოლოდ იმ სტრატეგიული დოკუმენტებისთვის, რომლითაც დგინდება სამომავლო განვითარების ჩარჩო აღნიშნული კოდექსის I და II დანართებით გათვალისწინებულ საქმიანობებისთვის და განსაზღვრულ სექტორებში (მათ შორის, ტურიზმი, დაგეგმარება და სივრცითი მოწყობა, ელექტრონული კომუნიკაციები და სხვა). იმ სტრატეგიულ დოკუმენტებთან მიმართებით, რომლითაც დგინდება ჩარჩო სამომავლოდ განსახორციელებელი ისეთი საქმიანობისთვის, რომელიც არ არის გათვალისწინებული I და II დანართებით, სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ჩატარების ვალდებულება შეიძლება გავრცელდეს მხოლოდ კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევაში. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთვის დასამტკიცებლად წარდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმა არ განსაზღვრავს განვითარების ჩარჩოს გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის I ან/და II დანართით გათვალისწინებულ რაიმე საქმიანობისთვის. ამასთან, ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებისთვის სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ჩატარების ვალდებულება კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებული არ არის. შესაბამისად, ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო არ არის ვალდებული და არც უფლებამოსილი, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების მიზნით გაიაროს სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების პროცედურა.

- 2019 წლის 26 თებერვალს ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერმა მიმართა საქართველოს გარემოს დაცვის და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს და მოითხოვა მოსაზრების წარმოდგენა განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე. საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრომ 2019 წლის 2 აპრილის წერილით ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსთხოვა დაეზუსტებინა მოთხოვნა. ჩვენი შეფასებით, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის თანახმად არ ექვემდებარება სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ჩატარებას, ვინაიდან განაშენიანების რეგულირების გეგმა არ განსაზღვრავს განვითარების ჩარჩოს გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის I ან/და II დანართით გათვალისწინებულ რაიმე საქმიანობისთვის. შესაბამისად, არ არსებობს ბათუმის მერიის მიერ სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების პროცედურის გავლის მიზნით გარემოს დაცვის სამინისტროსა და ჯანდაცვის სამინისტროსთვის მიმართვის საფუძველი.

MUA MULTIVERSE
0102 | +995 32 2 180 188
www.mua.ge
GE159BA A3
074 25.05.19 00

2. ფაქტობრივი გარემოებები

2018 წლის 27 დეკემბრის #76 განკარგულებით, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაამტკიცა განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება *პროექტთან* დაკავშირებით (შემდგომში „**76-ე განკარგულება**") და აღნიშნულით დასრულდა განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებისათვის გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების პირველი ეტაპი. *76-ე განკარგულების* თანახმად, საპროექტო მიწის ნაკვეთების მთლიანი ფართობი შეადგენს 90,770 კვადრატულ მეტრს. *76-ე განკარგულებით, რივიერას* დაევალა *პროექტის* განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში „**გრგ**") დამუშავება და დასამტკიცებლად წარდგენა. 2019 წლის 7 თებერვალს *რივიერამ გრგ*-ს პროექტი განსახილველად და საკრებულოს მიერ დასამტკიცებლად წარადგინა ქ. ბათუმის მერიაში.

მიუხედავად *რივიერას* არაერთი მოთხოვნისა, ქ. ბათუმის მერიას დღემდე არ გადაუგზავნია *გრგ*-ს პროექტი საკრებულოში დასამტკიცებლად.

2019 წლის 26 თებერვალს ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერმა მიმართა საქართველოს გარემოს დაცვის და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს და მოითხოვა მოსაზრების წარმოდგენა *გრგ-ს* დამტკიცების თაობაზე. ზემოაღნიშნულ წერილთან დაკავშირებით, საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტრომ 2019 წლის 2 აპრილის წერილით ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას მოსთხოვა დაეზუსტებინა მოთხოვნა და მიმართა შეკითხვით - ხომ არ არის აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოდგენილი გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების პროცედურების გასავლელად. რამდენადაც ჩვენთვის ცნობილია, ზემოაღნიშნულ ადმინისტრაციულ ორგანოებს შორის შემდგომი კომუნიკაცია არ შემდგარა.

3. სამართლებრივი შეფასება

3.1. <u>გრგ-ს დამტკიცება</u>

როგორც ზემოთ აღინიშნა, წინამდებარე სამართლებრივი დასკვნის მიზანია, შეაფასოს, აქვს თუ არა ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას სამართლებრივი საფუძველი დააყოვნოს და არ გადააგზავნოს ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში *გრგ-ს* პროექტი დასამტკიცებლად, მაშინ როდესაც ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ დაამტკიცა *გრგ-ს* გეგმარებით დავალება.

ჩვენ გამოვიკვლიეთ ბათუმის მუნიციპალიტეტში განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების პროცედურის სამართლებრივი საკითხები. სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ 2005 წლის 2 ივნისის საქართველოს კანონის 23.1 მუხლის თანახმად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა წარმოადგენს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების კომპეტენციას.[1] იმავე კანონის 25.3 მუხლის თანახმად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვის დოკუმენტებს ამტკიცებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო (ანუ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო, როგორც წარმომადგენლობითი ორგანო) თავის მიერ დადგენილი წესით.

[1] აღნიშნული კანონი სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას განმარტავს, როგორც საქმიანობას, რომელიც არეგულირებს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების, მიწათსარგებლობის, განაშენიანებისა და კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, რეკრეაციის სივრცით-ტერიტორიული პირობების, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს.

საქართველოს ორგანული კანონის, ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის 16.2(ე) პუნქტის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილებას.

საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე (შემდგომში „**59-ე დადგენილება**") ადგენს, რომ დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დოკუმენტების დამტკიცების პროცედურა ხორციელდება ორ ეტაპად:[2]

ა) I ეტაპი - დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების გეგმარებითი დავალების დამტკიცება - არაუმეტეს 20 დღე;

ბ) II ეტაპი - დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცება - არაუმეტეს 30 დღე.

იმავე დადგენილების თანახმად, დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების ორივე ეტაპს აწარმოებს შესაბამისი თვითმმართველობის შესაბამისი აღმასრულებელი ორგანო, ხოლო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს გამოსცემს საკრებულო.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, *პროექტის* განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა დაამტკიცოს ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ, ხოლო ადმინისტრაციული წარმოება უნდა უზრუნველყოს ბათუმის მერიამ.

გარდა ზემოაღნიშნულისა, ბათუმის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება რეგულირდება 2012 წლის 14 სექტემბრის ბათუმის საკრებულოს N50 დადგენილებით თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესის შესახებ (შემდგომში „**50-ე დადგენილება**"). *50-ე დადგენილების* თანახმად, ბათუმის განაშენიანების რეგულირების გეგმას ამტკიცებს <u>ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო</u>, ხოლო ადმინისტრაციულ წარმოებას ახორციელებს <u>ბათუმის მერია</u>.[3] ზემოაღნიშნული ჩანაწერი გარკვეულ დაბნეულობას წარმოშობს, ვინაიდან ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო არის ბათუმის მერია, რაც ეწინააღმდეგება წინამდებარე დასკვნაში აღწერილ სხვა ნორმატიულ აქტებს, რომელთა თანახმად განაშენიანების რეგულირების გეგმას ამტკიცებს მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლობითი ორგანო, ანუ საკრებულო და ასევე ეწინააღმდეგება ბათუმის

[2] 59-ე დადგენილების 23.1 მუხლი.

[3] 50-ე დადგენილების 13.1 მუხლი.

MUA
MULTIVERSE

+ 995 32 2 180 188

www.mua.ge

GE159BA		A3
075	25.05.19	00

მუნიციპალიტეტის პრაქტიკას, სადაც განაშენიანების რეგულირების გეგმას ამტკიცებს საკრებულო. ჩვენ დამატებით გამოვიკვლიეთ აღნიშნული საკითხი და ვესაუბრეთ ბათუმის მერიის წარმომადგენლებს. როგორც მოვიკვლიეთ, *50-ე დადგენილების* ზოგიერთ მუხლში კვლავ გამოიყენება ტერმინი - „ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო", რაც ადრინდელ ნორმატიულ აქტებში გულისხმობდა საკრებულოს თავმჯდომარეს.

ვინაიდან საქართველოს ნორმატიულ აქტებს გააჩნია უპირატესი იურიდიული ძალა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ნორმატიული აქტების მიმართ,[4] ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა დაამტკიცოს ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ, როგორც ეს გათვალისწინებულია სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ 2005 წლის 2 ივნისის საქართველოს კანონისა და *59-ე დადგენილების* მოთხოვნათა შესაბამისად.

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებისათვის კანონმდებლობა ითვალისწინებს 30 დღეს.[5] განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებისათვის საკრებულომ უნდა გამოსცეს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, ხოლო ადმინისტრაციული წარმოება მიმდინარეობს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის (შემდგომში **„ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი"**) IX თავით დადგენილი საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად.[6]

საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება ითვალისწინებს საზოგადოების ჩართულობას. შესაბამისად, საჯარო ადმინისტრაციული წარმოებისას, *ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით* დადგენილია დოკუმენტის საჯარო გამოქვეყნებისა და გაცნობის წესები. რაც შეეხება ვადებს და პროცედურებს, საჯარო ადმინისტრაციული წარმოებისას გამოიყენება *ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის* VI თავით დადგენილი წესები.[7] აღნიშნული თავის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო სამი სამუშაო დღის ვადაში ამოწმებს განცხადების შინაარს და კანონმდებლობასთან შესაბამისობას. იმ შემთხვევაში, თუ განმცხადებელი ადმინისტრაციულ ორგანოს არ წარუდგენს კანონით გათვალისწინებულ დოკუმენტაციას ან ინფორმაციას, ადმინისტრაციული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან უნდა წარადგინოს ასეთი დამატებითი დოკუმენტაცია. აღნიშნული დამატებით ვადა არ შეიძლება იყოს ხუთ სამუშაო დღეზე ნაკლები (თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი).[8]

განცხადების კანონმდებლობასთან შესაბამისობის დადგენიდან სამი სამუშაო დღის განმავლობაში, ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განცხადება გადაუგზავნოს იმ ადმინისტრაციულ ორგანოს ან ექსპერტს, რომელსაც კანონმდებლობით მინიჭებული აქვს ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის უფლება.[9]

---

4 ნორმატიული აქტების შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის 7.12(ა) მუხლი.
5 *50-ე დადგენილების* 13.10(ბ) მუხლი; *59-ე დადგენილების* 23.1(ბ) მუხლი.
6 *50-ე დადგენილების* 13.11 მუხლი; 59-ე დადგენილების 23.1(ბ) მუხლი.
7 *ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის* 115.5 მუხლი.
8 *ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის* მუხლი 80.
9 *ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის* მუხლი 84.

ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ან მასზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციული ორგანო იღებს განცხადების წარდგენიდან ერთი თვის ვადაში (აღნიშნული ვადა ასევე ემთხვევა განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცებისათვის კანონმდებლობით გათვალისწინებულ 30-დღიან ვადას). თუ საქმის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დადგენისათვის აუცილებელია ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოსაცემად უფრო მეტი ვადა, ადმინისტრაციულ ორგანოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისას გამოაქვს გადაწყვეტილება აქტის გამოცემის ვადის განსაზღვრის შესახებ, რომლის საერთო ვადა არ უნდა აღემატებოდეს სამ თვეს.[10]

როგორც წინამდებარე დასკვნის მე-2 თავში არის აღწერილი, *რივიერამ გრგ-ს* პროექტი ქ. ბათუმის მერიას წარუდგინა 2019 წლის 7 თებერვალს. რამდენადაც ჩვენთვის ცნობილია, ბათუმის მერიამ მიიღო წარმოებაში *გრგ-ს* პროექტი, რაც ნიშნავს, რომ მერიამ დაადგინა მისი კანონმდებლობასთან შესაბამისობა.

თუ ბათუმის მერია გეგმავდა ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს (მაგალითად, გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს) ჩართვას, მას შესაბამისი განცხადება ასეთი ადმინისტრაციული ორგანოსათვის უნდა გადაეგზავნა გრგ-ს პროექტის მიღებიდან ექვსი სამუშაო დღის განმავლობაში, ანუ არაუგვიანეს 2019 წლის 18 თებერვლისა. შესაბამისად, ბათუმის მერიის მიერ 2019 წლის 26 თებერვლით დათარიღებული წერილი გარემოს დაცვის და სოფლის მეურნეობის სამინისტროსადმი, თუ იგი წარმოადგენდა აღნიშნული სამინისტროს ადმინისტრაციულ სამართალწარმოებაში ჩართვის მცდელობას, არის დაგვიანებული და არ შეესაბამება *ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით* დადგენილ ვადებს.

ზემოაღნიშნული გარდა, უკვე გასულია *გრგ-ს* პროექტის დამტკიცებისათვის კანონმდებლობით განსაზღვრული 30-დღიანი ვადა. თუ ბათუმის მერია გეგმავდა *პროექტის გრგ-ს* დამტკიცებისთვის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის ვადის გაზრდას სამ თვემდე, მას აღნიშნული უნდა გაეკეთებინა ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებისას.

დასკვნა: **ვინაიდან კანონმდებლობა *გრგ-ს* დამტკიცებისათვის საჭირო ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისათვის აწესებს 30-დღიან ვადას და ვინაიდან ბათუმის მერიამ არ ისარგებლა ასეთი აქტის გამოცემის ვადის გაზრდისათვის საჭირო პროცედურებით, ბათუმის მერიას არ გააჩნია *რივიერას* მიერ წარდგენილი გრგ-ს პროექტის დაყოვნების სამართლებრივი საფუძველი. ბათუმის მერიამ უნდა შეასრულოს საქართველოს კანონმდებლობით მასზე დაკისრებული ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა და შემდგომი დაყოვნების გარეშე გადაუგზავნოს გრგ-ს პროექტი ბათუმის საკრებულოს დასამტკიცებლად.**

3.2. გარემოს ზემოქმედების შეფასებასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია

3.2.1. გარემოს ზემოქმედების შეფასება და სკრინინგის პროცედურა

---

10 *ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის* მუხლი 100.

MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge
GE1598A A3
076 25.05.19 00

წინამდებარე სამართლებრივი დასკვნის ერთ-ერთი მიზანია დაადგინოს, საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, საჭიროებს თუ არა *პროექტით* გათვალისწინებული საქმიანობა გარემოს ზემოქმედების შეფასებას და/ან სკრინინგის პროცედურის გავლას.

საქართველოს გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის (შემდგომში **„გარემოსდაცვითი კოდექსი“**) თანახმად, საქმიანობა, რომელიც ამავე კოდექსის თანახმად ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას (შემდგომში **„გზშ“**) შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს (შემდგომში **„გარემოს დაცვის სამინისტრო“**) მიერ გაცემული გარემოსდაცვითი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ[11].

გზშ წარმოადგენს შესაბამის კვლევებზე დაყრდნობით, *გარემოსდაცვითი კოდექსით* განსაზღვრული საქმიანობების გარემოზე შესაძლო ზემოქმედების გამოვლენისა და შესწავლის პროცედურას, რომელიც რამდენიმე ეტაპისგან შედგება (მაგ., სკოპინგი, *გზშ-ს* ანგარიშის მომზადება და განხილვა, გარემოსდაცვითი გადაწყვეტილების გაცემა).[12]

გარემოსდაცვითი კოდექსის მიხედვით, *გზშ-ს* ექვემდებარება ამავე კოდექსის I დანართით გათვალისწინებული საქმიანობები, ხოლო ამავე კოდექსის II დანართით გათვალისწინებული საქმიანობები ექვემდებარება „სკრინინგის" პროცედურას.[13] სკრინინგის პროცედურის ფარგლებში *გარემოს დაცვის სამინისტრო*, დაგეგმილი საქმიანობის ინდივიდუალური შეფასების საფუძველზე განსაზღვრავს *გზშ-ს* (და ზოგიერთ შემთხვევებში, სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების) ჩატარების საჭიროებას.[14]

შესაბამისად, *გარემოსდაცვითი კოდექსის* პირველ დანართში ჩამოთვლილი პროექტების განხორციელება ექვემდებარება *გზშ-ს*, მეორე დანართში მოქცეული საქმიანობები კი, *გზშ-ს* ექვემდებარება იმ შემთხვევაში, თუ სკრინინგის პროცედურის ჩატარების შედეგად, *გარემოს დაცვის სამინისტრო* დაადგენს *გზშ-ს* ჩატარების აუცილებლობას.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარეობს, რომ თუკი *პროექტით* გათვალისწინებული საქმიანობა და სამშენებლო სამუშაოები *გარემოსდაცვითი კოდექსის* არც II დანართით და არც I დანართით

---

[11] *გარემოსდაცვითი კოდექსის* 5.2 მუხლი.

[12] იხ. *გარემოსდაცვითი კოდექსის* მე-3 მუხლის „ფ" ნაწილი: "გარემოზე ზემოქმედების შეფასება (შემდგომ – გზშ) – შესაბამის კვლევებზე დაყრდნობით, გარემოზე შესაძლო ზემოქმედების გამოვლენისა და შესწავლის პროცედურა იმ დაგეგმილი საქმიანობისთვის, რომელმაც შესაძლოა მნიშვნელოვანი ზემოქმედება მოახდინოს გარემოზე და რომელიც მიეკუთვნება ამ კოდექსის I დანართით გათვალისწინებულ საქმიანობას და, სკრინინგის გადაწყვეტილების შესაბამისად, ამავე კოდექსის II დანართით გათვალისწინებულ საქმიანობას. გზშ მოიცავს სკოპინგს, გზშ-ის ანგარიშის მომზადებას, საზოგადოების მონაწილეობას, უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან კონსულტაციების გამართვას, მიღებული შედეგების შეფასების საფუძველზე ექსპერტიზის დასკვნის მომზადებას და მის მხედველობაში მიღებას ამ კოდექსით გათვალისწინებული გარემოსდაცვითი გადაწყვეტილების გაცემისას ან/და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული შესაბამისი აღმჭურველი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემისას."

[13] *გარემოსდაცვითი კოდექსის* 5.1 მუხლი.

[14] *გარემოსდაცვითი კოდექსის* მუხლი 3(ფ) მუხლი.

გათვალისწინებული საქმიანობების ჩამონათვალში არ ექცევა, მისი განხორციელებისთვის არც სკრინინგის და შესაბამისად, არც *გზშ-ს* პროცედურის გავლა არ არის საჭირო.

3.2.2. სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება

უნდა აღინიშნოს, რომ *გარემოსდაცვითი კოდექსის* თანახმად, ადმინისტრაციული ორგანოს (შემდგომში **„დამგეგმავი ორგანოს“**) მიერ იმ სტრატეგიული დოკუმენტის მიღებისთვის/დამტკიცებისთვის, რომელიც, ამავე კოდექსის შესაბამისად, ექვემდებარება სტრატეგიულ გარემოსდაცვით შეფასებას[15] (შემდგომში **„სგშ“**), აუცილებელია *გარემოსდაცვის სამინისტროსა* და საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს (შემდგომში **„ჯანდაცვის სამინისტრო“**) მიერ რეკომენდაციების გაცემა.[16]

სტრატეგიული დოკუმენტი წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის საფუძველზე გამოცემულ ადმინისტრაციული ორგანოს კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტს, რომლითაც ცალკეული სექტორებისთვის დგინდება სამომავლო განვითარების ჩარჩო *გარემოსდაცვითი კოდექსის* შესაბამისად და *გარემოსდაცვითი კოდექსის* I და II დანართებით გათვალისწინებული საქმიანობების სახეობებისთვის განისაზღვრება მახასიათებლები ან/და მოცულობები.[17]

სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ 2005 წლის 2 ივნისის საქართველოს კანონის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმა არის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.[18]

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, განაშენიანების რეგულირების გეგმა, მისი შინაარსით, შესაძლოა წარმოადგენდეს სტრატეგიულ დოკუმენტს, თუმცა, თავად „სტრატეგიული დოკუმენტის" ცნების ლეგალური დეფინიციიდან და *გარემოსდაცვითი კოდექსის* მე-20 მუხლის მე-4 ნაწილიდან გამომდინარე, *სგშ-ს* ჩატარება სავალდებულოა მხოლოდ იმ სტრატეგიული დოკუმენტებისთვის, რომლითაც დგინდება სამომავლო განვითარების ჩარჩო *გარემოსდაცვითი კოდექსის* I და II

---

[15] *გარემოსდაცვითი კოდექსის* მე-3 მუხლის „ქ" პუნქტის თანახმად, *სგშ* წარმოადგენს ამ კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული დოკუმენტის განხორციელებით გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე შესაძლო ზემოქმედების შესწავლისა და ზოგადი პროგნოზირების პროცედურას. *სგშ* მოიცავს სკოპინგს, *სგშ-ის* ანგარიშის მომზადებას, საზოგადოების მონაწილეობას, უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებთან კონსულტაციების გამართვას და მათგან მიღებული რეკომენდაციებისა და შეფასების შედეგების მხედველობაში მიღებას სტრატეგიული დოკუმენტის მიღებისას/დამტკიცებისას.

[16] *გარემოსდაცვითი კოდექსის* მუხლი 18.2.

[17] *გარემოსდაცვითი კოდექსის* მუხლი 3(ყ).

[18] მუხლი 2(ნ).

MUA
MULTIVERSE
+ 995 32 2 180 188
www.mua.ge
GE159BA A3
077 25.05.19 00

დანართებით გათვალისწინებულ საქმიანობებისთვის და *გარემოსდაცვითი კოდექსით* განსაზღვრულ სექტორებში (მათ შორის, ტურიზმი, დაგეგმარება და სივრცითი მოწყობა, ელექტრონული კომუნიკაციები და სხვა).[19]

გარემოსდაცვითი კოდექსის მე-20 მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, იმ სტრატეგიულ დოკუმენტებთან მიმართებით, რომლითაც დგინდება ჩარჩო სამომავლოდ განსახორციელებელი ისეთი საქმიანობისთვის, რომელიც არ არის გათვალისწინებული *გარემოსდაცვითი კოდექსის* I და II დანართებით ან/და არ მიეკუთვნება ამავე *კოდექსით* განსაზღვრულ სექტორებს (მაგ. ტურიზმი, დაგეგმარება და სივრცითი მოწყობა, და სხვა). *სგშ-ს* ჩატარების ვალდებულება შეიძლება გავრცელდეს მხოლოდ კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევაში.

შესაბამისად, თუკი კანონმდებლობით პირდაპირ სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება იმგვარი ინფრასტრუქტურული პროექტისათვის, რომელიც *გარემოსდაცვითი კოდექსის* არც II დანართით და არც I დანართით გათვალისწინებული საქმიანობების ჩამონათვალში არ ექცევა, არ საჭიროებს *სგშ-ს*.

(ა) *გარემოსდაცვითი კოდექსის* I დანართით გათვალისწინებული საქმიანობები

რივიერას მიერ ჩვენთვის წარმოდგენილი დოკუმენტებისა და მოწოდებული ინფორმაციის ანალიზის საფუძველზე, ჩვენთვის ნათელია, რომ *პროექტით* გათვალისწინებული ინფრასტრუქტურული და სხვა საქმიანობები, მათი შინაარსისა და მახასიათებლებიდან გამომდინარე, არ ექცევა *გარემოსდაცვითი კოდექსის* I დანართით გათვალისწინებულ ჩამონათვალში.

(ბ) *გარემოსდაცვითი კოდექსის* II დანართით გათვალისწინებული საქმიანობები

რაც შეეხება *გარემოსდაცვითი კოდექსის* II დანართით გათვალისწინებულ ჩამონათვალს, მასში საქმიანობები დაჯგუფებულია სახეობების მიხედვით და აერთიანებს ისეთი ტიპის საქმიანობებს, როგორიცაა, მაგალითად, ინფრასტრუქტურული პროექტები; ტურიზმი და დასვენება; სოფლის მეურნეობა, სატყეო მეურნეობა და აკვაკულტურა; მოპოვებითი მრეწველობა და ბურღვითი სამუშაოები; ენერგიის წარმოება, ქიმიური წარმოება და სხვა.

პროექტის ფუნქციური დანიშნულებიდან და მახასიათებლებიდან გამომდინარე, *გარემოსდაცვითი კოდექსის* II დანართით გათვალისწინებულ საქმიანობებიდან რელევანტურია მხოლოდ

[19] *გარემოსდაცვითი კოდექსის* 20.4 მუხლი.

„ინფრასტრუქტურული პროექტების"[20], აგრეთვე „ტურიზმი და დასვენების"[21] კატეგორიებში მოცემული ჩამონათვალი, კონკრეტულად კი *გარემოსდაცვითი კოდექსის* II დანართით გათვალისწინებული შემდეგი სახის საქმიანობები:

- 10 ჰექტარზე მეტი განაშენიანების ფართობის მქონე ურბანული განვითარების პროექტი (მათ შორის, სავაჭრო ცენტრისა და 1,000 ავტომობილის ტევადობის ავტოპარკის მოწყობა);[22]
- ქალაქგარეთ 10 ჰექტარზე მეტ ფართობზე დასასვენებელი კომპლექსური დასახლების (მათ შორის, სასტუმროსა და მასთან დაკავშირებული ნაგებობის) მშენებლობა.[23]

[20] „ინფრასტრუქტურული პროექტების" კატეგორიაში მოცემულია შემდეგი ჩამონათვალი:
„9.1. 10 ჰექტარზე მეტ ფართობზე სამრეწველო საწარმოთა კომპლექსის განთავსება;
9.2. 10 ჰექტარზე მეტი განაშენიანების ფართობის მქონე ურბანული განვითარების პროექტი (მათ შორის, სავაჭრო ცენტრისა და 1 000 ავტომობილის ტევადობის ავტოპარკის მოწყობა);
9.3. საკონტეინერო ტერმინალისა და მასთან დაკავშირებული სარკინიგზო ხაზის მშენებლობა და ექსპლუატაცია;
9.4. აეროდრომის მშენებლობა;
9.5. საზღვაო ნავსადგურისა და მასთან დაკავშირებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომლის საპროექტო განაშენიანების ფართობი 1 ჰექტარზე მეტია;
9.6. 2 კილომეტრი ან მეტი სიგრძის საკანალიზაციო სისტემის მოწყობა, საკანალიზაციო სისტემის 5 ჰექტარზე ან მეტი განაშენიანების მქონე ფართობზე მოწყობა;
9.7. შიდასამდინარო გზის მოწყობა;
9.8. წყალდიდობისა და დატბორვის საწინააღმდეგო სამუშაოები;
9.9. კაშხლის ან/და სხვა ნაგებობის/მოწყობილობის მშენებლობა, რომლის მშენებლობა მიზანშეწონილია წყლის შეკავების ან წყლის გრძელვადიანი დაგროვების მიზნით და რომლის მიერ შეკავებული ან დაგროვებული წყლის მოცულობა 10 000 მ3-ზე მეტია;
9.10. მგზავრების ტრანსპორტირებისათვის განკუთვნილი ტრამვაის ან/და საბაგირო ხაზის მშენებლობა;
9.11. 5 კილომეტრზე მეტი სიგრძის მილსადენის გაყვანა ნავთობის, გაზის ან ნახშირბადის დიოქსიდის (CO2) ტრანსპორტირების მიზნით;
9.12. 1 ჰექტარზე ან მეტ ფართობზე 5 კილომეტრი ან მეტი სიგრძის წყალსატარი აკვედუკის განთავსება;
9.13. ნაპირდაცვითი და სანაპირო ზოლის ეროზიის შესაკავებლად ან/და სანაპირო ზოლის აღდგენის მიზნით გათვალისწინებული სამუშაოები, აგრეთვე საზღვაო სამუშაოები, რომლებითაც შეიძლება სანაპიროს შეცვლა მშენებლობის მეშვეობით (ცერით, დამბის, ჯებირის, მიწაყრილის განთავსება და ზღვისგან დაცვის სხვა სამუშაოები), გარდა მათი სარეკონსტრუქციო სამუშაოებისა."

[21] კატეგორიაში „ტურიზმი და დასვენება" მოცემულია შემდეგი ჩამონათვალი:
„11.1. 5 ჰექტარზე ან მეტ ფართობზე სამთო-სათხილამურო ან/და საბაგირო ტრასის მოწყობა;
11.2. ქალაქგარეთ 10 ჰექტარზე მეტ ფართობზე დასასვენებელი კომპლექსური დასახლების (მათ შორის, სასტუმროსა და მასთან დაკავშირებული ნაგებობის) მშენებლობა;
11.3. 5 ჰექტარზე ან მეტ ფართობზე მუდმივი საბანაკო და საქარავნო ადგილების მოწყობა;
11.4. 10 ჰექტარზე ან მეტ ფართობზე გასართობი პარკის (მათ შორის, ატრაქციონების პარკის) გაშენება."

[22] *გარემოსდაცვითი კოდექსის* II დანართის მე-9 პუნქტის - „ინფრასტრუქტურული პროექტები" 9.2. ქვეპუნქტი.
[23] *გარემოსდაცვითი კოდექსის* II დანართის მე-11 პუნქტის - „ტურიზმი და დასვენება" 11.2 ქვეპუნქტი.

MUA
MULTIVERSE
www.mua.ge
GE159BA A3
078 25.05.19 00

როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, *გრგ-ს* თანახმად, ***პროექტის*** მიწის ნაკვეთების მთლიანი ფართობი შეადგენს 90,770 კვადრატულ მეტრს. შესაბამისად, საპროექტო განაშენიანების ფართობი 10 ჰექტარზე ნაკლებია და *პროექტი* არ ექცევა II დანართით გათვალისწინებულ ჩამონათვალში.[24]

ამასთან, გასათვალისწინებელია, ასევე *გარემოსდაცვითი კოდექსის* II დანართის 9.5 პუნქტი, რომლის თანახმადაც, სკრინინგის პროცედურას ექვემდებარება ასევე შემდეგი ტიპის ინფრასტრუქტურული პროექტი:

- საზღვაო ნავსადგურისა და მასთან დაკავშირებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა, რომლის საპროექტო განაშენიანების ფართობი 1 ჰექტარზე მეტია.

გრგ-ს მიხედვით, *პროექტის* ფარგლებში დაგეგმილია ხელოვნური ყურის (ლაგუნის) მშენებლობა, რომელზედაც მოეწყობა ნავსადგომი იახტებისთვის. მისი ფუნქციური დანიშნულებიდან გამომდინარე, მიგვაჩნია, რომ ხელოვნური ყურის (ლაგუნის) მშენებლობა არ უნდა ჩაითვალოს „ნავსადგურის" მშენებლობად (მისი განაშენიანების ფართობის მიუხედავად). იმ შემთხვევაში, თუკი იახტების ნავსადგომისთვის გათვალისწინებული ხელოვნურ ყურეს ნავსადგურად მივიჩნევთ, მისი მშენებლობა არ მიიჩნევა *გარემოსდაცვითი კოდექსის* II დანართის 9.5 პუნქტით გათვალისწინებულ საქმიანობად, ვინაიდან, როგორც *პროექტის გრგ-ს* დოკუმენტაციიდან ალვიქვამთ, ხელოვნური ყურის (ლაგუნის) და მისი დამხმარე შენობა-ნაგებობების საპროექტო განაშენიანების ფართობი 1 ჰექტარზე ნაკლებია.

დასკვნა: **ვინაიდან *პროექტი* არ ექცევა *გარემოსდაცვითი კოდექსის* I და II დანართებით გათვალისწინებულ საქმიანობების ჩამონათვალში, მისი განხორციელება არც *გზშ-ს* და არც სკრინინგის პროცედურას არ ექვემდებარება. რაც შეეხება *სგშ-ს* ჩატარების საჭიროებას, ბათუმის მერიისა და ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსთვის დასამტკიცებლად წარდგენილი *გრგ* არ განსაზღვრავს განვითარების ჩარჩოს *გარემოსდაცვითი კოდექსის* I ან/და II დანართით გათვალისწინებულ რაიმე საქმიანობისთვის. ამასთან, ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ *გრგ-ს* დამტკიცებისთვის *სგშ-ს* ჩატარების ვალდებულება კანონმდებლობით პირდაპირ გათვალისწინებული არ არის. შესაბამისად, ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს არ ეკისრება ვალდებულება და არ აქვს უფლებამოსილება *გრგ-ს* დამტკიცების მიზნით გაიაროს *სგშ-ს* პროცედურა.**

3.3. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის და გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს წერილების სამართლებრივი შეფასება

[24] სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ჯ" პუნქტით, „მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი" განმარტებულია როგორც მიწის ნაკვეთის კაპიტალური შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ფართობი.

ჩვენთვის წარმოდგენილი დოკუმენტების თანახმად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერმა 2019 წლის 26 თებერვლით დათარიღებული წერილით (#25/3350) საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის მინისტრს აცნობა ბათუმის მერიაში *გრგ-ს* დამტკიცების თაობაზე მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ და სთხოვა ხსენებულ საკითხზე სამინისტროს ბათუმის მერიისთვის მოსაზრებების წარდგენა. წერილში ბათუმის მერია სამინისტროსთვის მიმართვის საფუძვლად უთითებს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57-ე დადგენილებას.

ჩვენთვის გაუგებარია, მითითებული დადგენილების რომელ ნორმას ეყრდნობა ბათუმის მერია *გარემოს დაცვის სამინისტროსთვის* ამგვარი მიმართვის გაგზავნისას.

აღნიშნული წერილის საპასუხოდ, *გარემოს დაცვის სამინისტრომ* 2019 წლის 2 აპრილის წერილით (#3384/01) ბათუმის მერიას მოსთხოვა დაეზუსტებინა მიწოდებული დოკუმენტაცია წარდგენილი იყო თუ არა *სგშ-ს* შეფასების პროცედურის გასავლელად. *გარემოს დაცვის სამინისტრომ* წერილში ასევე მიუთითა, რომ ასეთ შემთხვევაში, სგშ-ს პროცედურების გავლის მიზნით, დოკუმენტაცია სამინისტროსთვის წარდგენილ უნდა იქნეს *გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის* გათვალისწინებული ნორმების შესაბამისად.

თუკი ბათუმის მერია (ან ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო) მიიჩნევდა, რომ *გრგ-ს* დამტკიცებისთვის, აუცილებელი იყო *სგშ-ს* პროცედურის გავლა, მას ადმინისტრაციული წარმოების ადრეულ ეტაპზე სკოპინგის განცხადებით უნდა მიემართა *გარემოს დაცვის სამინისტროსა* და *ჯანდაცვის სამინისტროსთვის გარემოსდაცვითი კოდექსის* 24-ე მუხლის შესაბამისად. თუმცა, როგორც ზემოთ უკვე აღვნიშნეთ, ჩვენი შეფასებით, *გრგ-ს* დამტკიცება *გარემოსდაცვითი კოდექსის* თანახმად არ ექვემდებარება *სგშ-ს*, ვინაიდან *გრგ* არ განსაზღვრავს განვითარების ჩარჩოს *გარემოსდაცვითი კოდექსის* I ან/და II დანართით გათვალისწინებულ რაიმე საქმიანობისთვის. შესაბამისად, არ არსებობს ბათუმის მერიის მიერ *სგშ-ს* პროცედურის გავლის მიზნით *გარემოს დაცვის სამინისტროსა* და *ჯანდაცვის სამინისტროსთვის* მიმართვის საფუძველი.

დასკვნა: **ჩვენი შეფასებით, *გრგ-ს* დამტკიცება *გარემოსდაცვითი კოდექსის* თანახმად არ ექვემდებარება *სგშ-ს*, ვინაიდან *გრგ* არ განსაზღვრავს განვითარების ჩარჩოს *კოდექსის* I ან/და II დანართით გათვალისწინებულ რაიმე საქმიანობისთვის. შესაბამისად, არ არსებობს ბათუმის მერიის მიერ *სგშ-ს* პროცედურის გავლის მიზნით *გარემოს დაცვის სამინისტროსა* და *ჯანდაცვის სამინისტროსთვის* მიმართვის საფუძველი.**

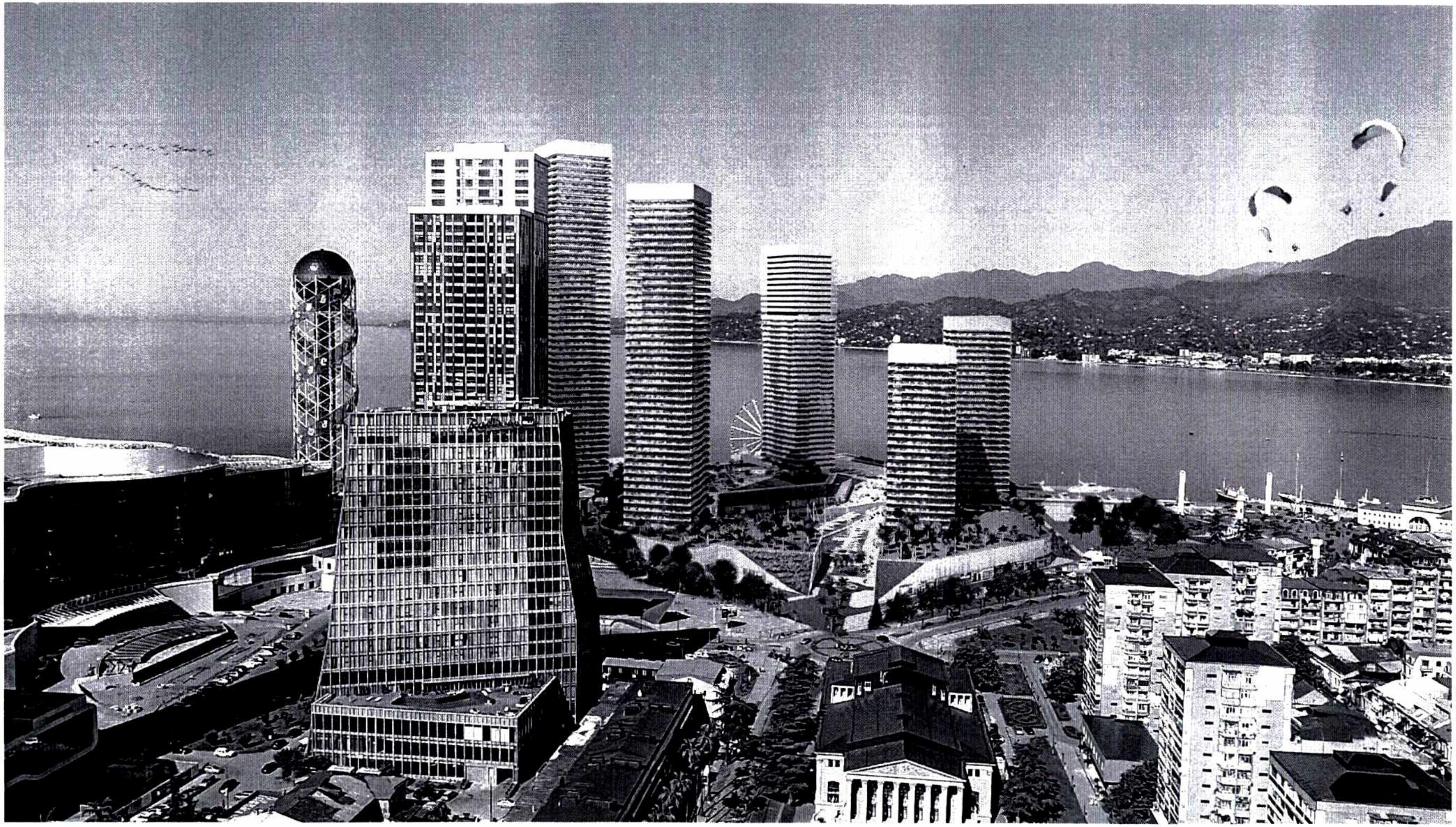
MUA
MULTIVERSE

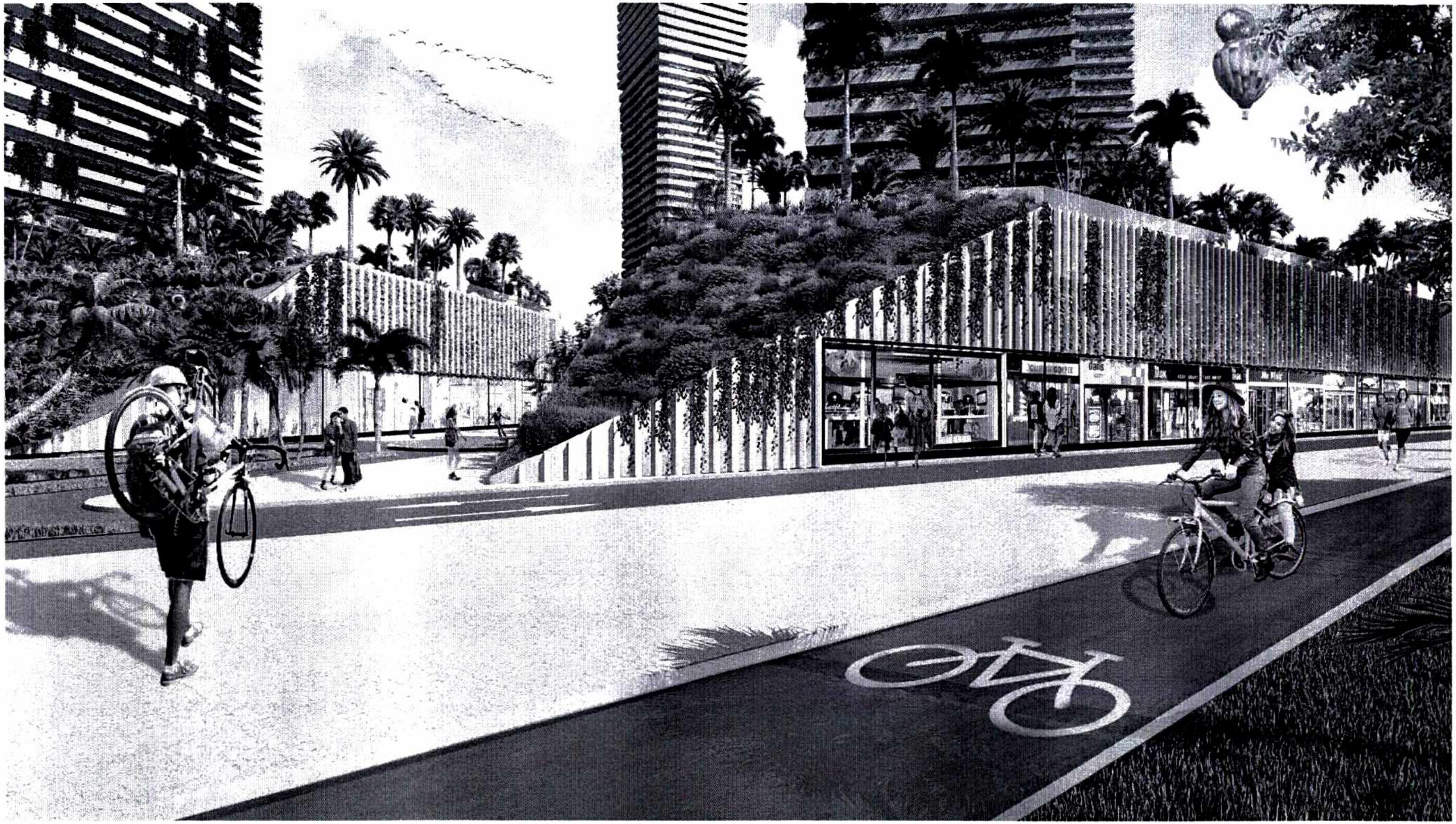
www.mua.ge

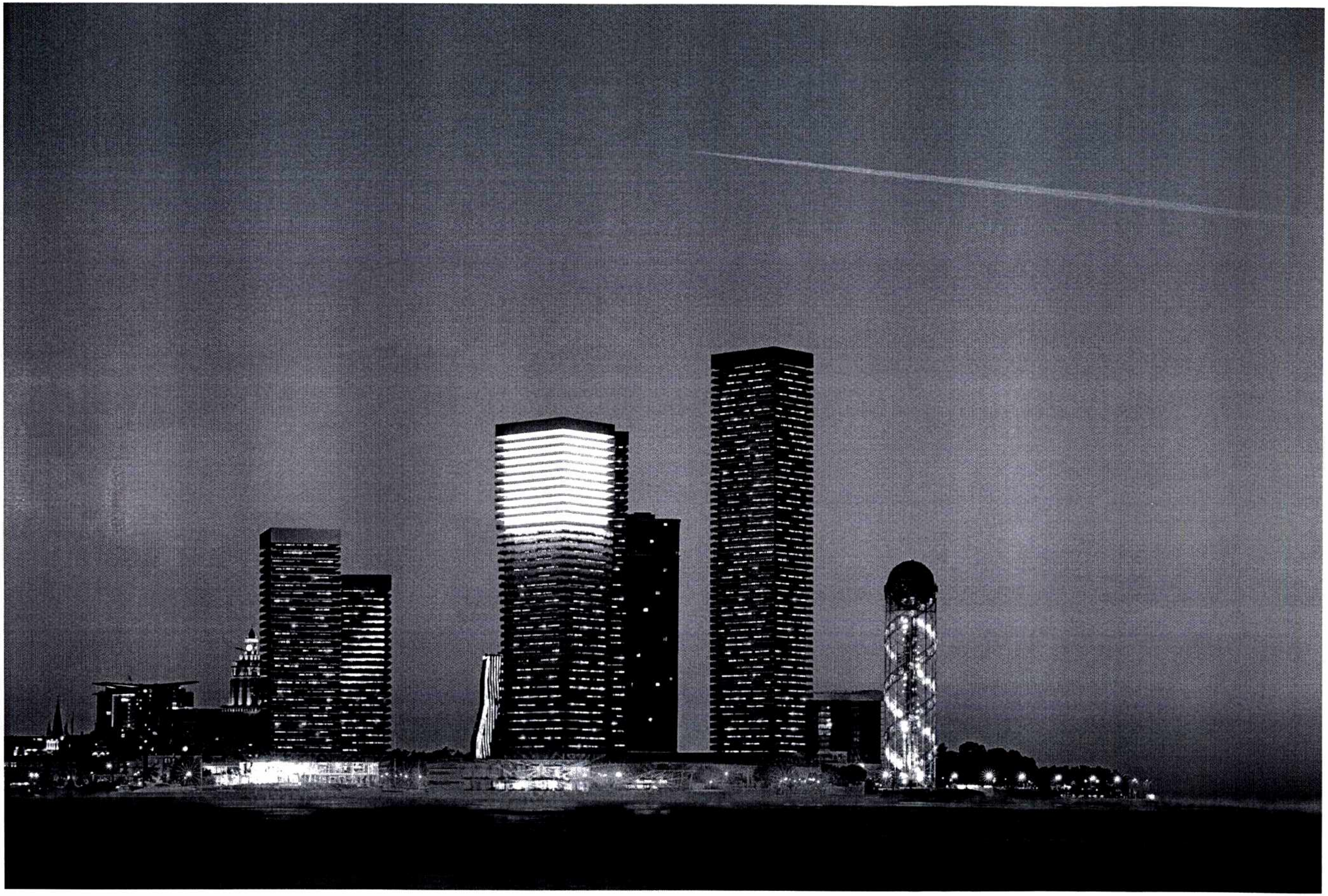
GE159BA A3

079 25.05.19 00

განაშენიანების რეგულირების გეგმის
ვიზუალიზაცია







MUA