

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

განკარგულება №

— დეკემბერი, 2019 წელი

ქალაქი ბათუმი

„ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოსამზადებლად ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, საქართველოს კანონის „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი“ 106¹-ე მუხლის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის მე-10 ნაწილის, „ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ **გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :**

1. „ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის (შემდგომში - დადგენილების პროექტი) მოსამზადებლად დაიწყოს ადმინისტრაციული წარმოება.

2. დაევალოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას უზრუნველყოს დადგენილების პროექტის მომზადება და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსადმი დასამტკიცებლად წარდგენა.

3. დადგენილების მომზადებისა და გამოცემისას გამოყენებულ იქნეს საჯარო ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი წესები.

4. დადგენილების პროექტის თაობაზე მოსაზრებების წარდგენის ვადა განისაზღვროს დადგენილების პროექტისა და ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ ცნობის გამოქვეყნებიდან 20 დღის ვადაში. აღნიშნულის თაობაზე განმეორებით მიეთითოს ასევე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 106² მუხლის შესაბამისად გამოქვეყნებულ ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ ცნობაში.

5. დადგენილების პროექტის თაობაზე მოსაზრებების წარდგენის ვადის გასვლიდან 5 დღის ვადაში განსახილველ საქმეზე გაიმართოს ზეპირი სხდომა.

6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 116-ე მუხლის შესაბამისად ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე (www.batumi.ge) და გაზეთ „აჭარა“-ში გამოქვეყნდეს ცნობა საჯარო გაცნობისათვის დოკუმენტების წარდგენის შესახებ.

7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 117-ე მუხლის შესაბამისად წინამდებარე განკარგულების საჯაროდ გაცნობისათვის წარდგენის მიზნით იგი გამოქვეყნდეს

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე (www.batumi.ge) და გაზეთ „აჭარა“-ში.

8. წინამდებარე განკარგულება წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების საკითხთან დაკავშირებით მიღებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და იგი არ ექვემდებარება ცალკე გასაჩივრებას.

9. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

სულიკო თებიძე

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №

_____ 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-10 ნაწილის და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 23-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ა დ გ ე ნ ს :

მუხლი 1.

დამტკიცდეს ქალაქ ბათუმში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულზე: N05.30.20.012 განაშენიანების რეგულირების გეგმა, თანახმად დანართისა.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

სულიკო თებიძე

ცნობა

საჯარო გაცნობისათვის დოკუმენტების წარდგენის შესახებ

ადმინისტრაციული ორგანო, რომელშიც მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება და მისამართი – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში (მის: ქალაქი ბათუმი, ლუკა ასათიანის ქ. №25, მეორე სართული) მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება „ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების გამოსაცემად.

ადმინისტრაციული ორგანო, სადაც შესაძლებელია ადმინისტრაციული წარმოების მასალების გაცნობა - ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური (მის: ქ. ბათუმი, ლუკა ასათიანის ქ. №25, პირველი სართული, ტელ: 27 26 28).

ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების თაობაზე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების მოკლე შინაარსი - განკარგულებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება „ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ დადგენილების მიღების თაობაზე.

საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის ვადა - დადგენილების პროექტის თაობაზე მოსაზრებების წარდგენის ვადა განისაზღვრა დადგენილების პროექტისა და ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ ცნობის გამოქვეყნებიდან 20 დღის ვადაში.

განმარტებითი ბარათი პროექტის

სახელწოდება და სათაური

„ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტის მიღება

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

ქალაქ ბათუმში, თამარის დასახლება, თამარ მეფის გამზირზე მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო კოდი: N05.30.20.012-ზე განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების მიზნით საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება. პროექტის მიზანია მრავალ-ფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა. ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-ში, სადაც დადგენილია (კ-1=0,6, კ-2 = 3,0-მდე, კ-3= 0.1). დაგეგმილი მშენებლობა ხელს შეუწყობს ტურიზმის განვითარების და სტრატეგიული მნიშვნელობისაა მიმდებარე ტერიტორიისათვის. განმცხადებელი „შპს „ბათუმი ცენტრალი“.

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

„ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტის მოსამზადებლად ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) განკარგულების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო: არ გამოიწვევს ხარჯებს.

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

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ნორმატიულ აქტებთან:

განკარგულების 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

ცენტრალ კომპლექსი

ქ. ბათუმის თამარ მეფის გზატკეცილზე მიწის ნაკვეთის (ს/კ 05.30.20.012 „ბათუმი ცენტრალის“ მიმდებარედ)
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

განაშენიანების რეგულირების გეგმა - გრგ

პროექტის მისამართი:
ქ. ბათუმი, თამარ მეფის ვაზაკვეილი,
საკადასტრო კოდი 05.30.20.012

პროექტის დასახელება:
ცენტრალ კომპლექსი

პროექტის სტადია:
განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ნებართვის განცემი ორგანო:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური - სამსახურის ოფიციალური ვებ. გვერდი: <http://batumi.ge/ge/>

განაშენიანების რეგულირების გეგმის შემსრულებელი:
არქიტექტურის დოქტორი
ზვიად ბურჭულაძე

შემადგენლობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექსტური ნაწილი
ფიზიკური გარემოს კვლევა
დოკუმენტური კვლევა
განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი
განაშენიანების რეგულირების გეგმის თემატური ნაწილი
განაშენიანების რეგულირების გეგმის ვიზუალიზაცია

მესაკუთრე / დაინტერესებული პირი:
შპს „ბათუმი ცენტრალი“ (UN445386172).

საქართველო, ქალაქი ბათუმი, ოდიხე დიმიტრიადის ქუჩა, N 3

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექსტური ნაწილი

შესავალი

წარმოადგენს ქ. ბათუმში თამარ მეფის გზატკეცილზე „ბათუმი ცენტრალის“ მიმდებარედ მდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმას მრავალფუნქციური კომპლექსის ასაშენებლად.

პროექტი შეხრულებულია არქიტექტორ ზვიად ბურჭულაძის მიერ შპს „ბათუმი ცენტრალი“-ს დაკვეთით. გრგ-ს დამუშავების მიზანია შპს „ბათუმი ცენტრალის“-ს მფლობელობაში არსებული 8526,0 მ2 (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 05.30.20.012) სამშენებლოდ განვითარების ძირითადი საკანონმდებლო და სამშენებლო ახვეტების განსაზღვრა. ჩვენს მიერ მოხდა საპროექტო ტერიტორიის შენჯავლა, გამოვიკვლიეთ ირგვლივ არსებული განაშენიანება, სატრანსპორტო კვანძები. მოპოვებული ინფორმაცია გაეანალიზეთ სხვა და სხვა დარგის სპეციალისტებთან ერთად.

გრგ-ს მომზადების საფუძველია ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 28 დეკემბრის, N90 განკარგულება ქ. ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე.

საპროექტო არეალზე განთავსებულია შემდეგი ფუნქციური ზონა:

სსზ-1 - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1
(კ-1=0,6, კ-2 = 3,0-მდე, კ-3= 0.1)

განმარტება

სამშენებლოდ განმავითარებელი ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის ჩრდილო შემოსასვლელ ნაწილში ბათუმის პორტის ტერმინალთან მიხვლამდე, თამარ მეფის გზატკეცილის გადამა ზღვიდან დასალოებით 60 მეტრის მოშორებით, ბათუმის მუნიციპალური ცენტრის და ბათუმის ცენტრალური რკინიგზის სადგურს შორის.

გარშემო მდებარე შენობები ძირითადად სატრანსპორტო და საზოგადოებრივი დანიშნულების ინფრასტრუქტურას მოიცავს. ნაკვეთს არღმოსავლეთით ესაზღვრება რკინიგზის ხაზი და მის გადამა ე.წ. ბენზის დასახლება.

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

საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებული შენობა-ნაგებობების სართულიანობა და გაზარტები

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.

საპროექტო ნაკვეთს ესაზღვრება საზოგადოებრივი სივრცეები და რეგისტრირებული ნაკვეთები. აღნიშნული მოცემულობის თანახმად და იმის გათვალისწინებით, რომ თვითონ ზღვის პირი წარმოადგენს საზოგადოებრივ სივრცეს, არ უნდა მოხდეს საპროექტო შენობების სართულიანობის შეზღუდვა. დანარჩენი მიწის ნაკვეთებიდან შენობა მოცილებული 10 და მეტი მეტრით.

შენობის ხავარულო გაზარტება 67 მ X 60 მ (სტელობატი -3 სართული) 40 მ X 18 მ (კორპუსი A - 8 სართული) 63 მ X 26 მ (კორპუსი B -38 სართული)

დაგეგმვის მიზნები და ამოცანები

დაგეგმვის მიზანს წარმოადგენს აჭარაში, ქ. ბათუმის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში მრავალფუნქციური კომპლექსის განვითარება. კომპლექსი მოიცავს როგორც მრავალბინიან საცხოვრებელ და სასტუმრო ნაწილებს, ასე ბათუმის განაშენიანებასთან ინტეგრირებულ მრავალფუნქციურ კომპლექსს, რესტორნებს, კონვენციის ცენტრს, კაზინოს, საცხოვრებელს და საზოგადოებრივ სივრცეებს. კომპლექსის მიზნობრივობას განაპირობებს საზოგადოებრივი აქტივობები, რაც ხელს შეუწყობს ქალაქის ტურისტული პოტენციალის გაზრდას.

პროექტის ამოცანებია:

- მაღალი დონის, თანამედროვე დასახლების შექმნა, რომელიც უზრუნველყოფილი იქნება დამოუკიდებელი მომსახურებით;
- კომერციული სივრცეების, საკონფერენციო დარბაზების, ბარებისა და რესტორნების მოწყობა;
- ტერიტორიაზე მიწისზედა ავტოსადგომების მოწყობა;
- მიმდებარე სარეკრეაციო სივრცის ფუნქციის შენარჩუნება და ტერიტორიის კეთილმოწყობა.
- არსებული უფუნქციო ტერიტორიის კეთილმოწყობა და განვითარება.

საპროექტო გადაწყვეტა მიმართულია ტერიტორიის ხწორად განვითარებისკენ და გაუმჯობესებისკენ. იქიდან გამომდინარე, რომ ტერიტორია არ მოიცავს ღირებული ლანდშაფტის ელემენტებს და დღევანდელი მდგომარეობით ტერიტორიის გამოყენება ხდება მხოლოდ ავტოპარკირების მიზნით. პროექტის თანახმად დაგეგმილია ტერიტორიის ჩრდილო დასავლეთ ნაწილის დატვირთვა რეკრეაციული ფუნქციით. ტერიტორიის გამწვანებისთვის დაგეგმილია მვირაღლირებული სამუშაოების ჩატარება, სარწყავი სისტემების მოწყობა და სხვა ღონისძიებების გატარება.

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 ოპერატორი. კონვენციის ცენტრი ხელს შეუწყობს ბათუმის ტურისტული ზეზონის გახანგრძლივებას. პროექტის ფარგლებში, მხოლოდ სამშენებლო საქმიანობის სავარაუდო ღირებულება შეადგენს დაახლოებით 35-40 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 200-ზე მეტი ადამიანის დასაქმება სავარაუდოა.

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

საპროექტო ტერიტორიაზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება იგეგმება 5 ფაზად: ფაზა I - მიწისქვეშა ავტოპარკირების მოწყობა, ფაზა II - შენობა B კორპუსის (აპარტამენტები) მშენებლობა, ფაზა III - შენობა სტეიპობატის ნაწილის მშენებლობა, კომერციული და კვების ობიექტები IV - შენობა B კორპუსის (სასტუმრო) მშენებლობა ფაზა V - TS - ტერიტორიის კეთილმოწყობა. საპროექტო ნაკვეთზე განთავსებულია მაღლივი შენობა, რომელთაც გააჩნიათ სამდონიანი პოდიუმი. პოდიუმებზე ჯამში გათვალისწინებულია 6 (მთ შორის სპორტული, დასასვენებელი და საბავშვო) საცურაო აუზის და ორი სპორტული მოედნის განთავსება. პროექტი შედგება 2 ცალკე მდგომი შენობა-ნაგებობისგან, რომელთა სართულაწილობა მერყეობს 6-იდან 38 სართულამდე.

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

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

* აღსანიშნავია, რომ ცალკეული შენობების პროექტირების მსვლელობის დროს შესაძლოა ცვლილება შეეზოს შენობების ფორმას და ასევე ადგილმდებარეობას.

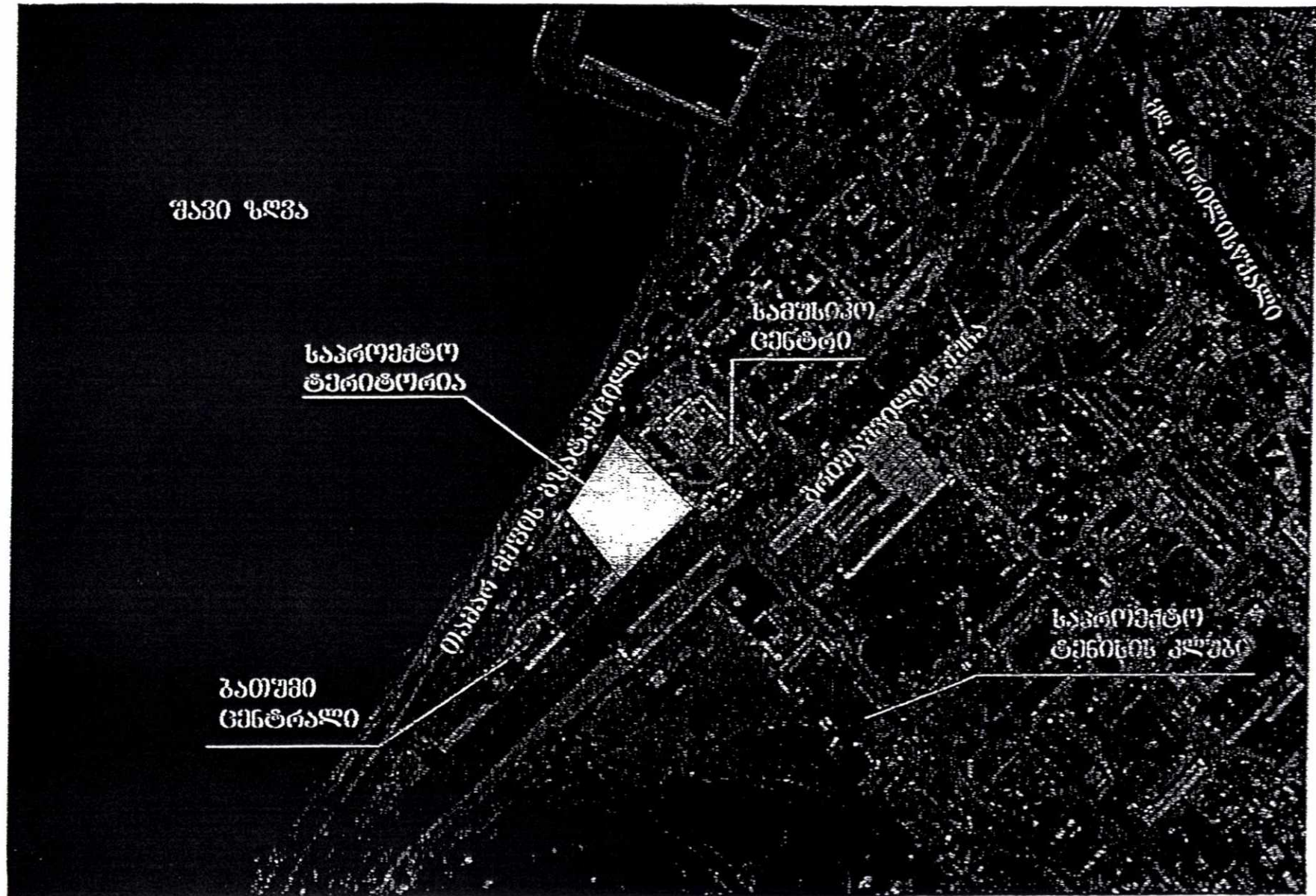
1999

ფიზიკური გარემოს კვლევა

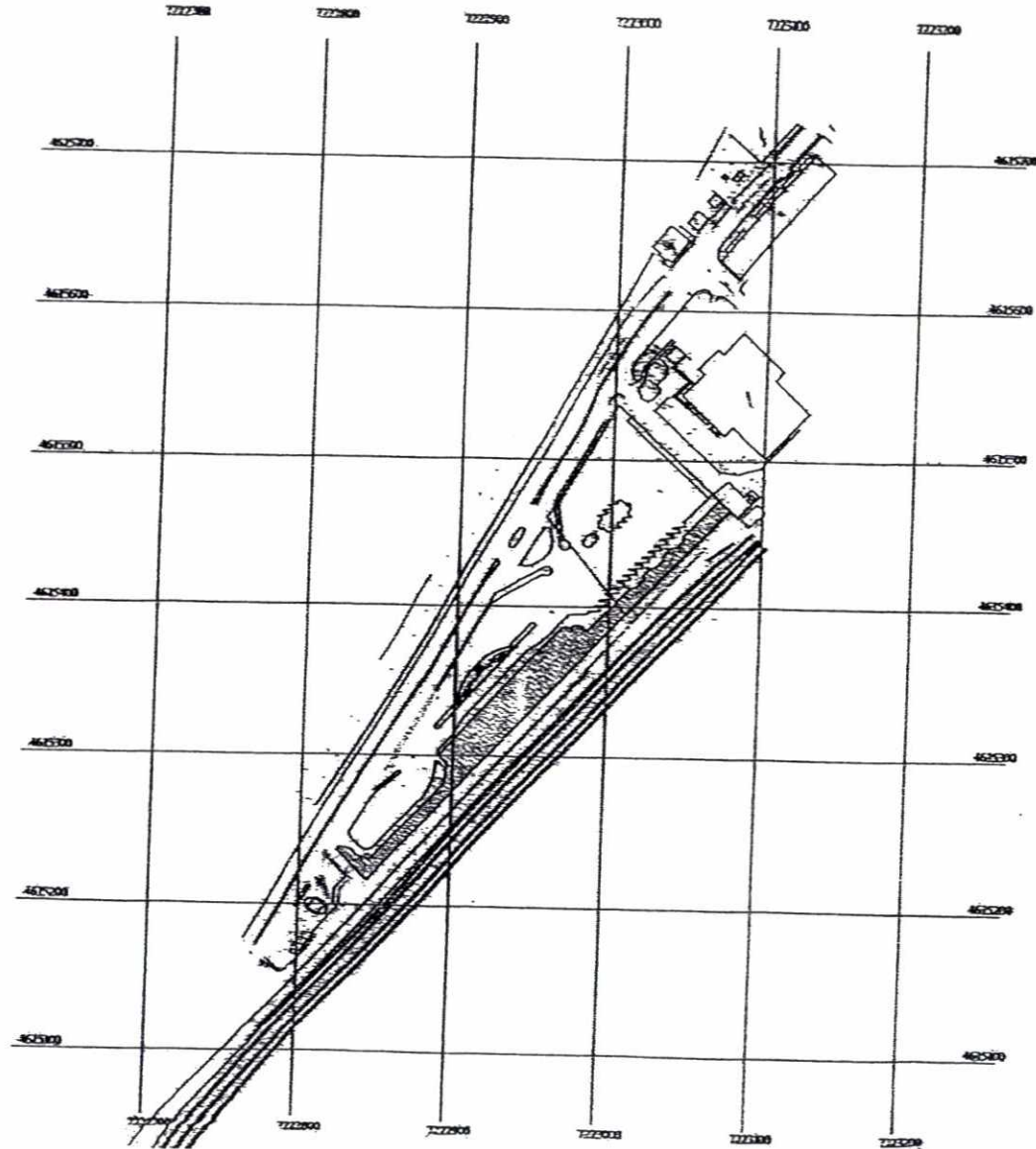
ტერიტორიის მდებარეობა ქალაქის ფარგლებში



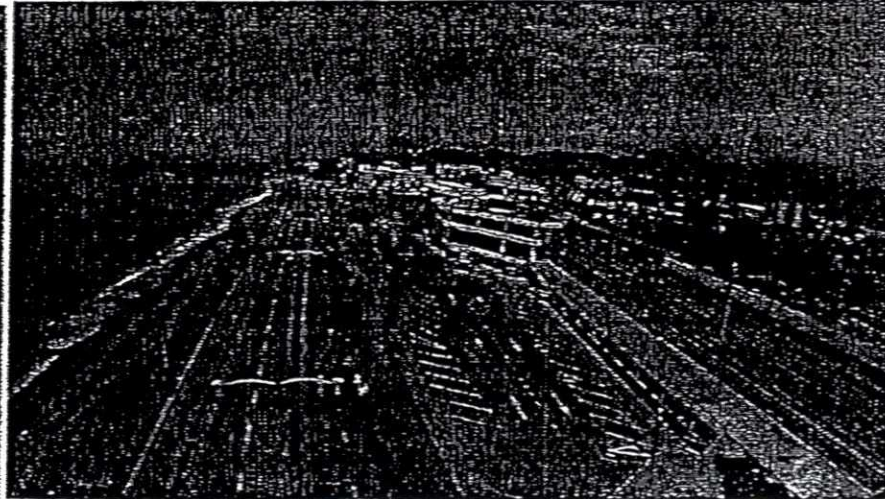
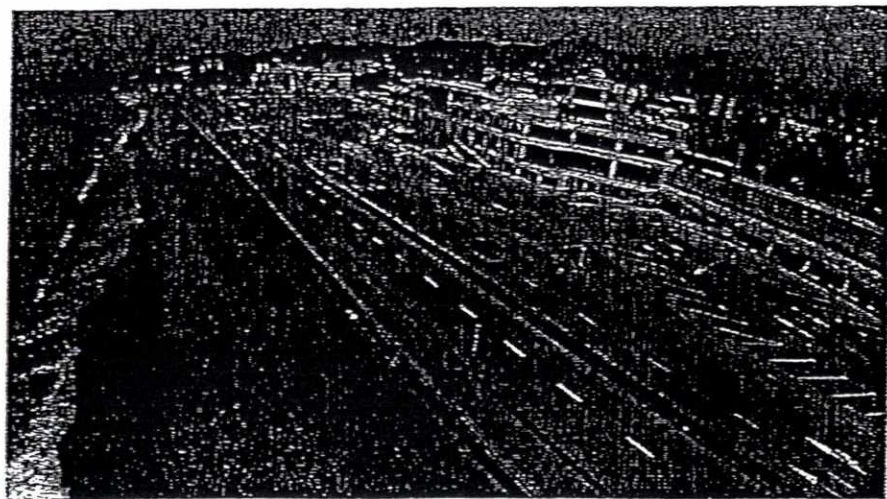
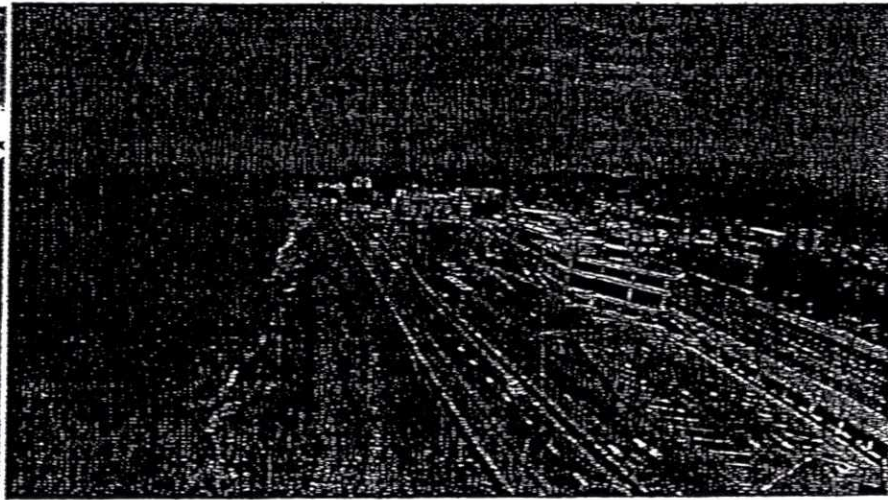
მინის ნაკვეთის ხიტუაციური გეგმა დეტალიზაციით და აეროფოტოგრაფიით



ტოპოგრაფიული გეგმა -

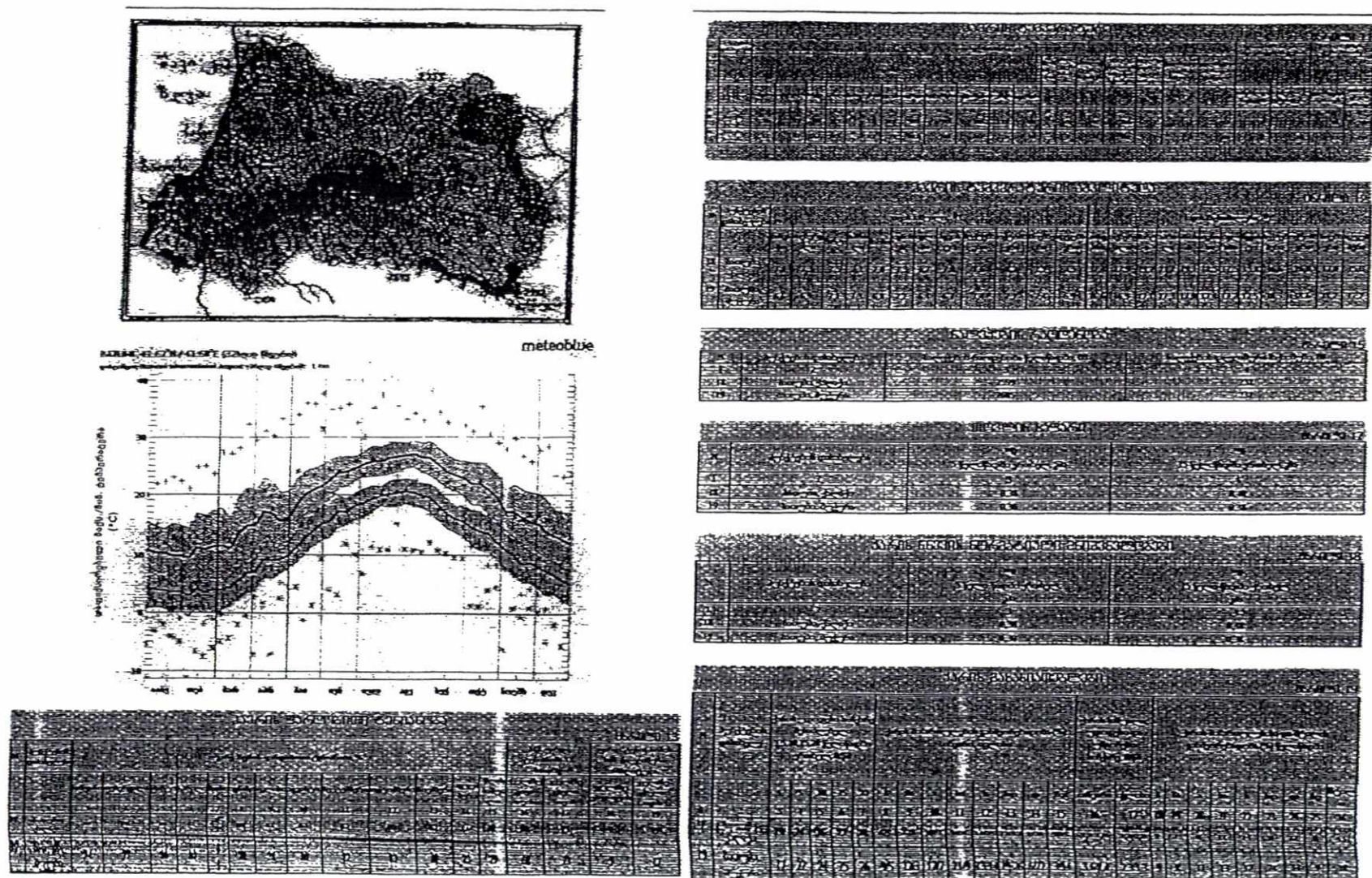


ტერიტორიის ამსახველი ფოტომასალა



ბუნებრივ - კლიმატური პირობები

საჯელავი ტერიტორია მდებარეობს შავი ზღვის სუბტროპიკული ნოტიო ჰავის ზონაში. მისი ზოგადკლიმატური მახასიათებლები განპირობებულია დასავლეთიდან შავი ზღვის გავლენით, არსებული ხიმაღლეებთან ერთობლიობაში. საპროექტო არეალი განეკუთვნება აჭარის პირველ კლიმატურ ზონას და ხასიათდება ტენიანი ჰავით, რბილი, თბილი და თოვლიანი ზამთრით, მთელი წლის განმავლობაში ზღვიდან გაბატონებული ქარით.

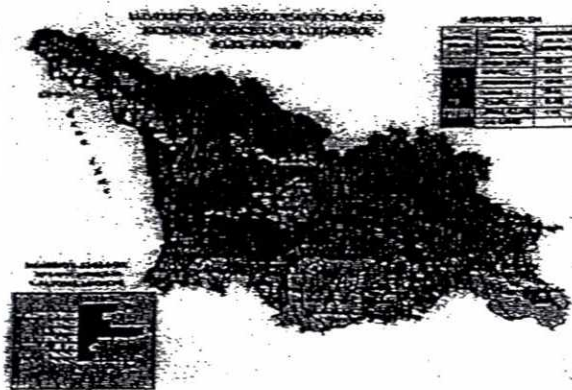
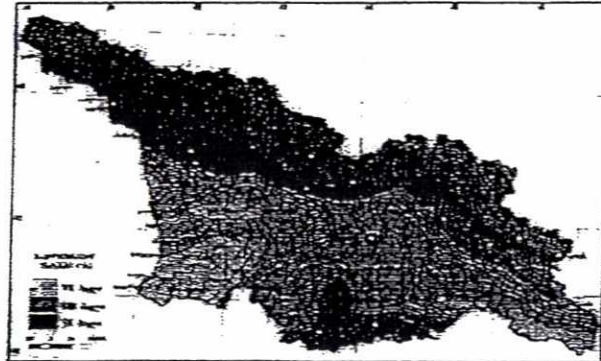


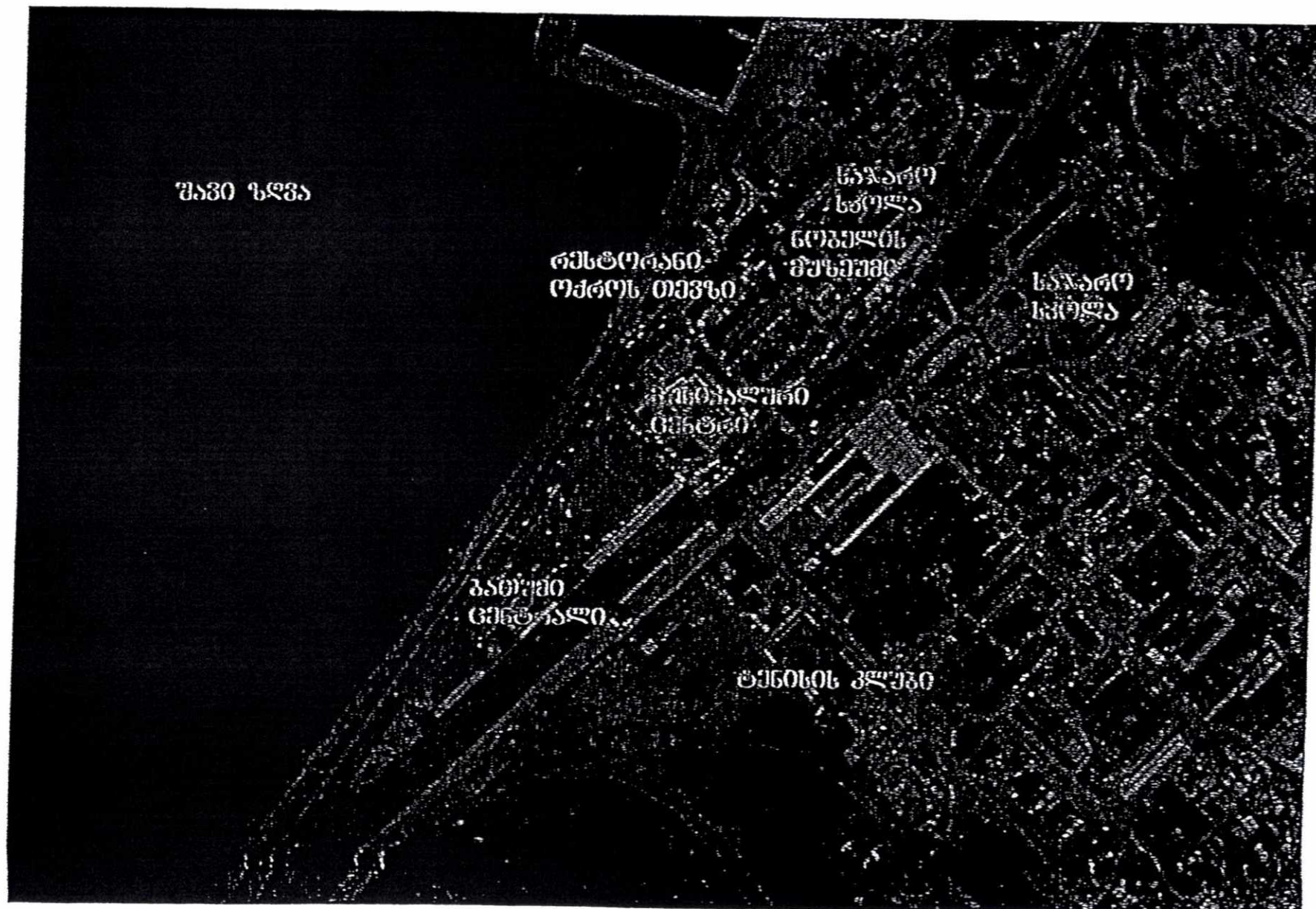
ზეიხებული მონაცემების თვალსაზრისით ტერიტორია მოქცეულია 7 (შვიდი) ზალიან საშიშროების ზონაში. სტატისტიკური მონაცემების მიხედვით საკვლევი არეალი. ისევე როგორც მთელი აჭარის რეგიონი, საქართველოში ყველაზე ნაკლებად ზეიხებული ადგილია.

მეწვერული დაზიანებისა და საშიშროების თვალსაზრისით, არეალი მიწნეულია საშუალო რისკის დონისად და მიეკუთვნება 0,1-0,3 კატეგორიას. მიუხედავად იმისა, რომ მეწვერული 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 მეწვერული უბნის ზონაში, რასაც სავარაუდოდ მნიშვნელოვანწილად განაპირობებს ამ არეალში არსებული მთის კალთების აქტიური ტყის საფარი.

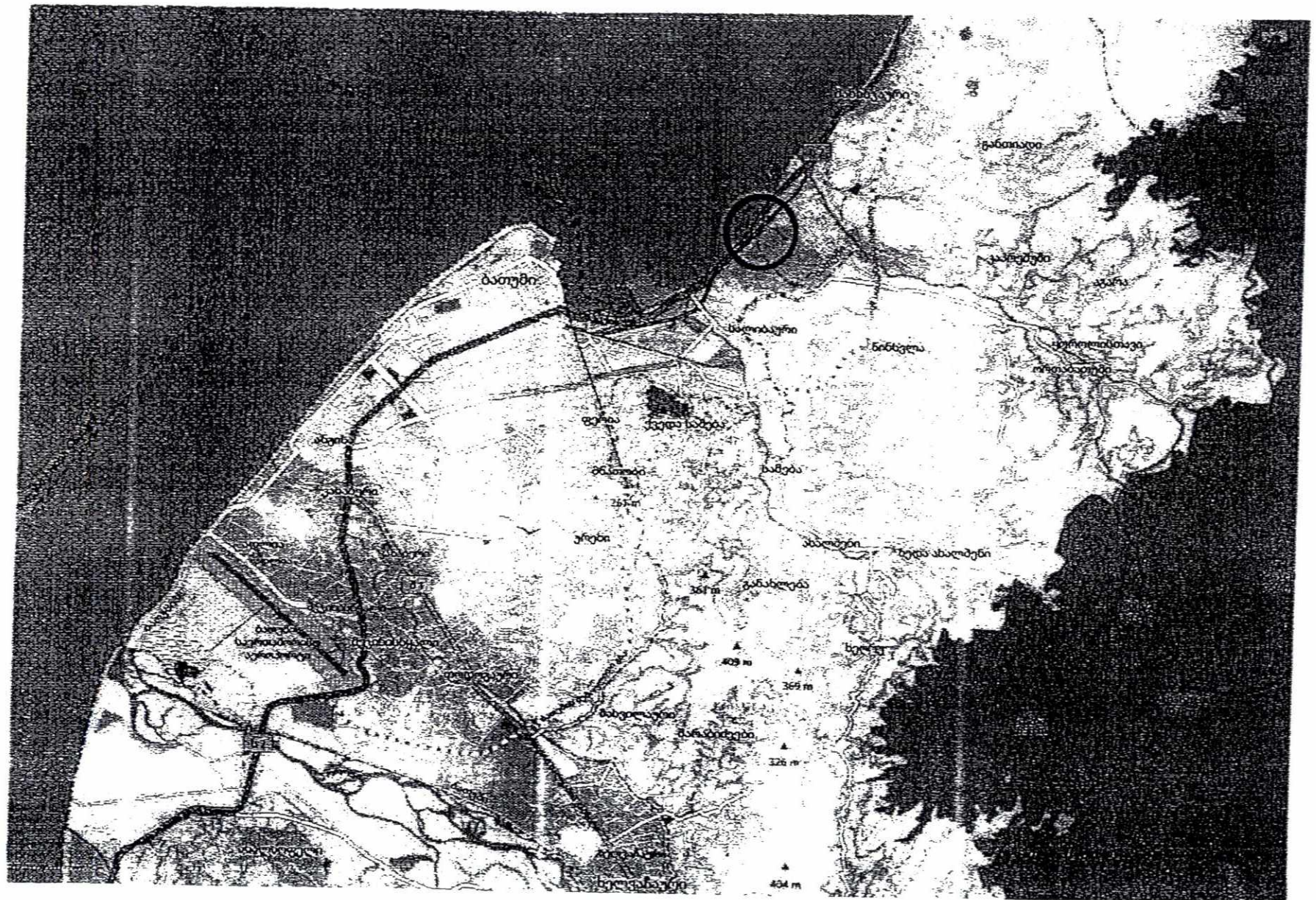
ღვარცოფული მოვლენების მიხედვით, შეგავსად საქართველოს 20%-ისა, აღნიშნული ტერიტორია განეკუთვნება შეზღუდული საშიშროების ზონას, რომელიც საშუალო მაჩვენებელზე მცირეა. ცნობილია, რომ ღვარცოფის ხელშეწყობ პირობად მოიაზრება უტყეობა და ხანგრძლივი გვალვიანი პერიოდები, ხოლო საპროექტო არეალი გამოირჩევა საპირისპირო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

საშიშროების რისკის
საქართველოში აჭარის რეგიონის რაიონებში





ფიზიკური გარემოს კვლევა



შავი ზღვა

საპროექტო ტერიტორია

ბათუმი ცენტრალი

სამუსიკო ცენტრი

ბათუმი-საქართველო

მ.დ. ბერილის ქუჩა

საპროექტო ტენისის კლუბი



საჯარო რეგისტრაციის საბუღალტრო კოდი N 05.30.20.012

ამონაწერი საჯარო რეგისტრაციიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882019345844 - 20/05/2019 18:29:28

მოწმადების თარიღი
20/05/2019 18:29:39

საკუთრების განყოფილება

შენიშვნა	სტატუსი	კვანძი	ნაკვეთი	ნაკვეთის საკუთრების გიგანტური
ბათუმი	სტატუსი-30	20	012	ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულება-ფართობი: 8526.00 კვ.მ
05	30	20	012	ნაკვეთის წინა ნომერი: 85.30.20.044;
შენიშვნა: ქალაქი ბათუმი, თამარის რაიონის თაშნაშკის განყოფილება				შენიშვნა: ნაკვეთის ჩამონათვალი N1 - სართული ფართობი 706.50 კვ.მ

შესაკუთრების განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია: ნომერი 882015319126 , თარიღი 18/06/2015 18:22:47
უძრავი რეგისტრაციის თარიღი 16/06/2015

უძრავი რეგისტრაციის დანიშნულება:

- საკუთრების დანიშნულება: მოქმედებს, N11113 - გეგმის თარიღი 28/12/2009 , აქტის ავტორიზირებული საკუთრების დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
- შპს "GEORGIA DNR" პარკის რეგისტრაცია: ნომერი 882015319126 , დანიშნულების თარიღი 10/06/2010 , სტატუსი: ს. კლასიკური
- პარკის რეგისტრაციის დანიშნულება: მოქმედებს, N11113 - გეგმის თარიღი 28/12/2009 , აქტის ავტორიზირებული საკუთრების დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
- შპს "GEORGIA DNR" პარკის რეგისტრაცია: ნომერი 882015319126 , დანიშნულების თარიღი 10/06/2010 , სტატუსი: ს. კლასიკური
- პარკის რეგისტრაციის დანიშნულება: მოქმედებს, N11113 - გეგმის თარიღი 28/12/2009 , აქტის ავტორიზირებული საკუთრების დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
- შპს "GEORGIA DNR" პარკის რეგისტრაცია: ნომერი 882015319126 , დანიშნულების თარიღი 10/06/2010 , სტატუსი: ს. კლასიკური

შესაკუთრების
შპს "ბათუმი ცენტრალი", ID ნომერი 445386172

შესაკუთრების
შპს "ბათუმი ცენტრალი" აღწერა

ამონაწერი

განცხადების
რეგისტრაცია
ნომერი
882014578103
თარიღი 28/10/2014
17:46:53

ამონაწერი საჯარო რეგისტრაციიდან
შპს "ბათუმი ცენტრალი" 445386172;
საგანმანათლებლო დაწესებულების ფართობი: 8526 კვ.მ და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა;

უძრავი
რეგისტრაცია: თარიღი
29/10/2014
განცხადების
რეგისტრაცია
ნომერი
882019346675
თარიღი 07/05/2019
15:48:57

ამონაწერი საჯარო რეგისტრაციიდან
შპს "ბათუმი ცენტრალი" 445386172;
საგანმანათლებლო დაწესებულების ფართობი: 8526 კვ.მ და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა;
ამონაწერი საჯარო რეგისტრაციიდან
შპს "ბათუმი ცენტრალი" 445386172;
საგანმანათლებლო დაწესებულების ფართობი: 8526 კვ.მ და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობა;

უძრავი
რეგისტრაცია: თარიღი
07/05/2019
საგანმანათლებლო დაწესებულება

რეგისტრაციის თარიღი

ვალდებულება

ვალდებულება

რეგისტრაციის თარიღი

მოქმედებს რეგისტრაცია

რეგისტრაციის თარიღი

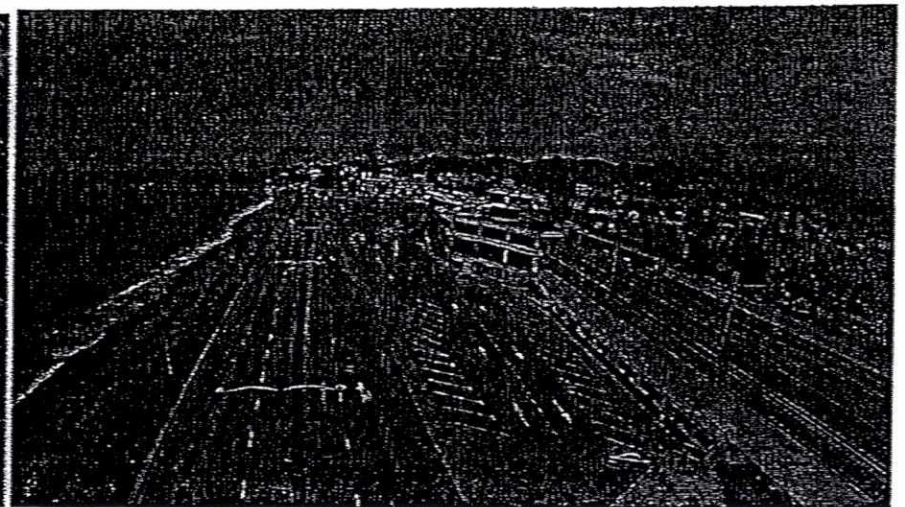
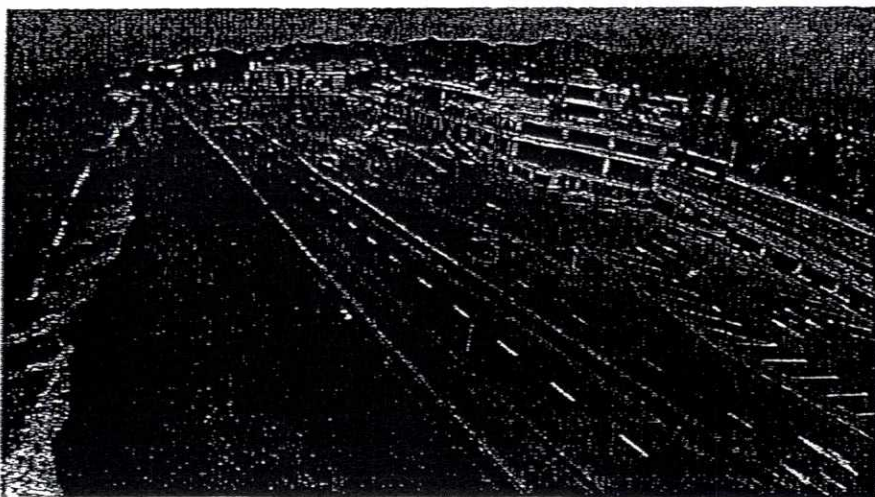
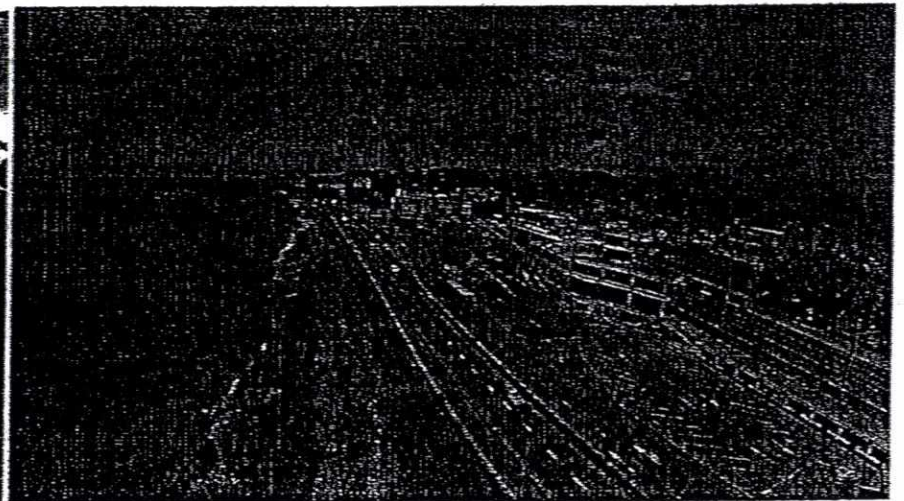
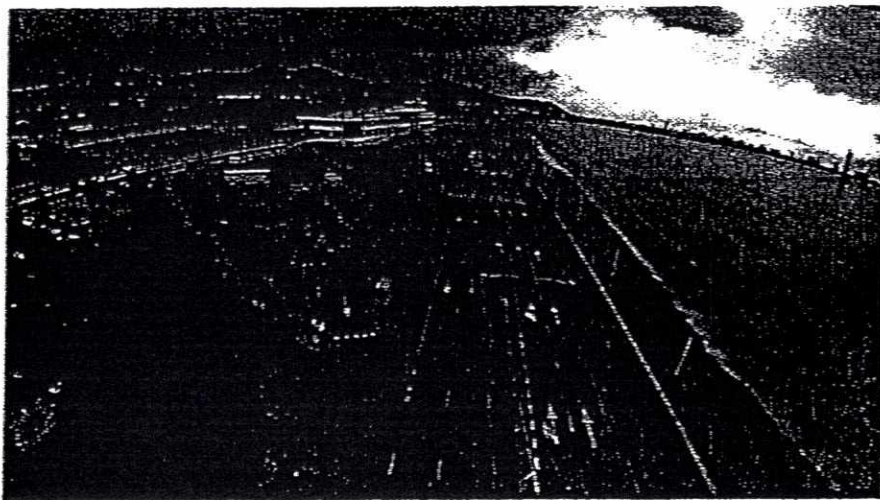
"შპს-ის პარკის რეგისტრაციის დანიშნულება: მოქმედებს, N11113 - გეგმის თარიღი 28/12/2009 , აქტის ავტორიზირებული საკუთრების დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო

- საკუთრების დანიშნულება: მოქმედებს, N11113 - გეგმის თარიღი 28/12/2009 , აქტის ავტორიზირებული საკუთრების დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
- შპს "GEORGIA DNR" პარკის რეგისტრაცია: ნომერი 882015319126 , დანიშნულების თარიღი 10/06/2010 , სტატუსი: ს. კლასიკური
- პარკის რეგისტრაციის დანიშნულება: მოქმედებს, N11113 - გეგმის თარიღი 28/12/2009 , აქტის ავტორიზირებული საკუთრების დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
- შპს "GEORGIA DNR" პარკის რეგისტრაცია: ნომერი 882015319126 , დანიშნულების თარიღი 10/06/2010 , სტატუსი: ს. კლასიკური
- პარკის რეგისტრაციის დანიშნულება: მოქმედებს, N11113 - გეგმის თარიღი 28/12/2009 , აქტის ავტორიზირებული საკუთრების დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო
- შპს "GEORGIA DNR" პარკის რეგისტრაცია: ნომერი 882015319126 , დანიშნულების თარიღი 10/06/2010 , სტატუსი: ს. კლასიკური

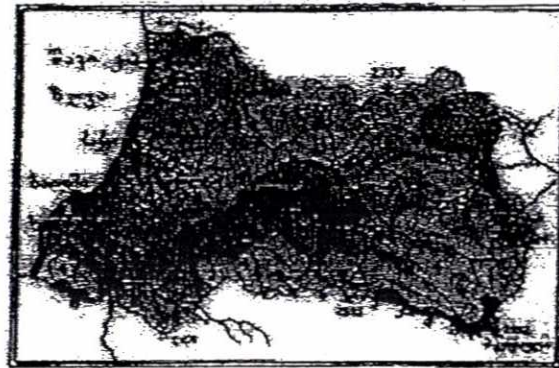
—



ტერიტორიის ამსახველი ფოტომასალა



საჯგოფო ტერიტორია მდებარეობს შავი ზღვის სუბტროპიკული ნოტიო ჰავის ზონაში. მისი ზოგადკლიმატური მახასიათებლები განპირობებულია დასავლეთიდან შავი ზღვის გავლენით, არსებული სიმაღლეებთან ერთობლიობაში. სამრეცტო არეალი განეკუთვნება აჭარის პირველ კლიმატურ ზონას და ხასიათდება ტენიანი ჰავით, რბილი, თბილი და თოვლიანი ზამთრით, მთელი წლის განმავლობაში ზღვიდან გაბატონებული ქარით.



ACRIM, 43.67°N / 41.50°E (22 Aug 1998)
 400-kg Net International Acrop. (1 Aug 1998): 1 km

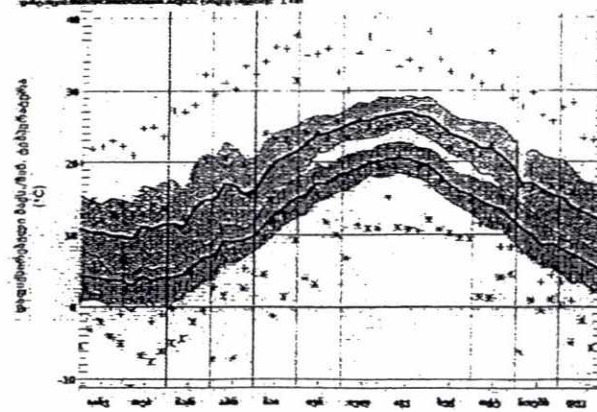


TABLE 1. Environmental conditions														Date	
Location	Temperature (°C)										Air humidity (%)	Wind speed (m/s)	Wind direction	Sunlight (h)	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					
1	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	65	2.5	SE	12	
2	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	68	2.8	SE	13	
3	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	70	3.0	SE	14	
4	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	72	3.2	SE	15	
5	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	75	3.5	SE	16	
6	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	78	3.8	SE	17	
7	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	80	4.0	SE	18	
8	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	82	4.2	SE	19	
9	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	85	4.5	SE	20	
10	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	88	4.8	SE	21	

TABLE 1. (continued)									
Year	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079
2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089
2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099
2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109
2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119
2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129
2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139
2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149
2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159
2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169
2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179
2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189
2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199
2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209
2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219
2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229
2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239
2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249
2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259
2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269
2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279
2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289
2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299
2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309
2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319
2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329
2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339
2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349
2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359

[illegible]

Sl. No.	Particulars	Amount	Amount
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	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

შპს "საქსტელკომ"		2019 წელი	
№	საქმიანობის სახელი	საქმიანობის შედეგები	საქმიანობის შედეგები
1	2	3	4
10	მომსახურების შედეგები	0.38	0.41
15	მომსახურების შედეგები	0.30	0.34

DATA FROM GRAVITY TABLE (TABLE 1)		
S	GRAVITY DATA	GRAVITY DATA
1	0.0	0.0
2	0.0	0.0
3	0.0	0.0

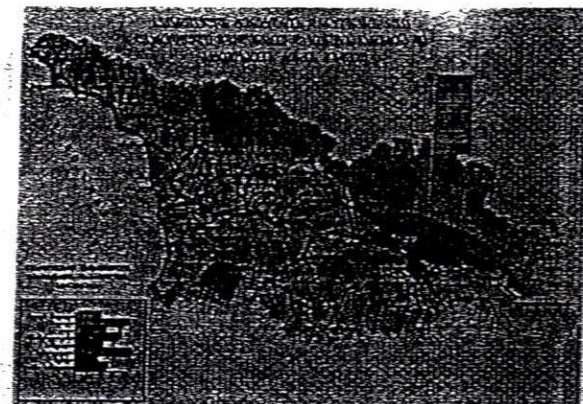
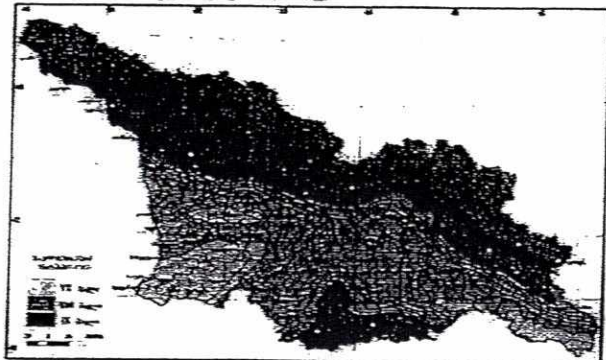
HYDROLOGICAL DATA																
STATION	DATE	PRECIPITATION (mm)				TEMPERATURE (°C)				WIND SPEED (km/h)	RELATIVE HUMIDITY (%)				CLOUD COVER (%)	
		1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12		
1	10/01/2023	12.5	8.2	15.1	9.8	18.3	11.7	14.5	10.2	16.9	12.4	17.8	13.6	19.2	15.5	20.1
2	10/02/2023	10.1	7.5	12.3	8.9	16.7	10.4	13.2	9.1	15.6	11.8	17.4	14.3	18.9	16.2	21.5
3	10/03/2023	14.8	9.6	16.2	11.5	19.1	12.3	15.7	10.8	17.5	13.9	18.6	15.1	20.4	17.8	22.3
4	10/04/2023	11.3	8.7	13.9	9.4	17.2	11.1	14.8	10.5	16.4	12.7	17.9	14.6	19.3	17.1	22.8
5	10/05/2023	13.7	10.2	17.5	12.8	20.4	13.6	16.9	11.3	18.2	14.5	19.7	16.1	21.2	18.9	23.6
6	10/06/2023	9.5	6.8	11.7	8.1	15.9	10.2	13.5	9.7	15.1	11.4	16.8	13.2	18.5	15.7	20.9
7	10/07/2023	12.9	9.3	15.4	10.7	18.8	12.1	15.2	10.9	17.3	13.8	18.9	15.4	20.6	18.2	23.1
8	10/08/2023	10.7	7.9	13.1	9.2	16.5	10.8	14.2	9.6	15.8	12.3	17.1	14.1	19.4	17.3	22.5
9	10/09/2023	14.2	11.1	18.3	13.5	21.2	14.7	17.8	11.6	19.1	15.4	20.5	16.9	22.1	20.3	24.8
10	10/10/2023	11.8	8.5	14.6	9.9	17.6	11.3	14.9	10.4	16.2	12.8	17.4	14.5	19.7	17.9	23.2

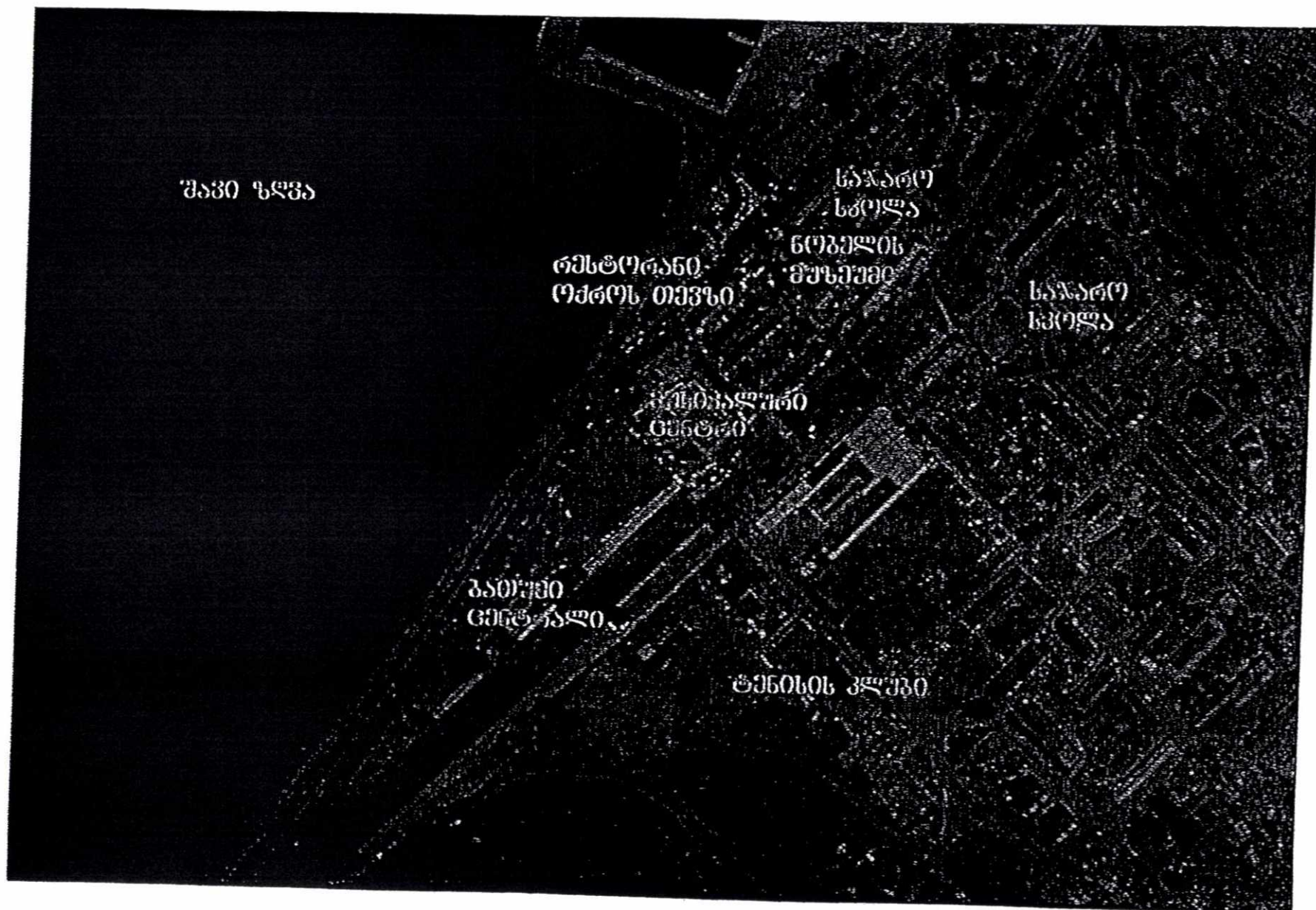
სეისმური მონაცემების თვალსაზრისით ტერიტორია მოქცეულია 7 (შვიდი) ბალან სამიშროების ზონაში. სტატისტიკური მონაცემების მიხედვით საკვლევი არეალი, ისევე როგორც მთელი აჭარის რეგიონი, საქართველოში ყველაზე ნაკლებად სეისმური ადგილია.

მეწყერული დაზიანებისა და სამიშროების თვალსაზრისით, არეალი მიჩნეულია საშუალო რისკის დონისად და მიეკუთვნება 0,1-0,3 კატეგორიას. მიუხედავად იმისა, რომ მეწყერული დაზიანების სამიშროების 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 სამიშროების ზონას, რომელიც საშუალო მაჩვენებელზე მცირეა. ცნობილია, რომ ღვარცოფის ხელშემწყობ პირობად მოიაზრება უტყეობა და ხანგრძლივი გვალიანი პერიოდები, ხოლო საპროექტო არეალი გამოირჩევა საპირისპირო მახასიათებლებით. ღვარცოფების წარმოქმნის საფრთხე საპროექტო არეალში მცირეა.

სამხარე სამხრეთ-აღმოსავლეთი საქართველო
საქართველოს ტერიტორიაზე აჭარის რეგიონის ადგილი





კულტურული მემკვიდრეობა

ქ. ბათუმის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების ინვენტარიზაცია
რუკა 2

კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები და ობიექტები სარეკომენდაციო რუკა

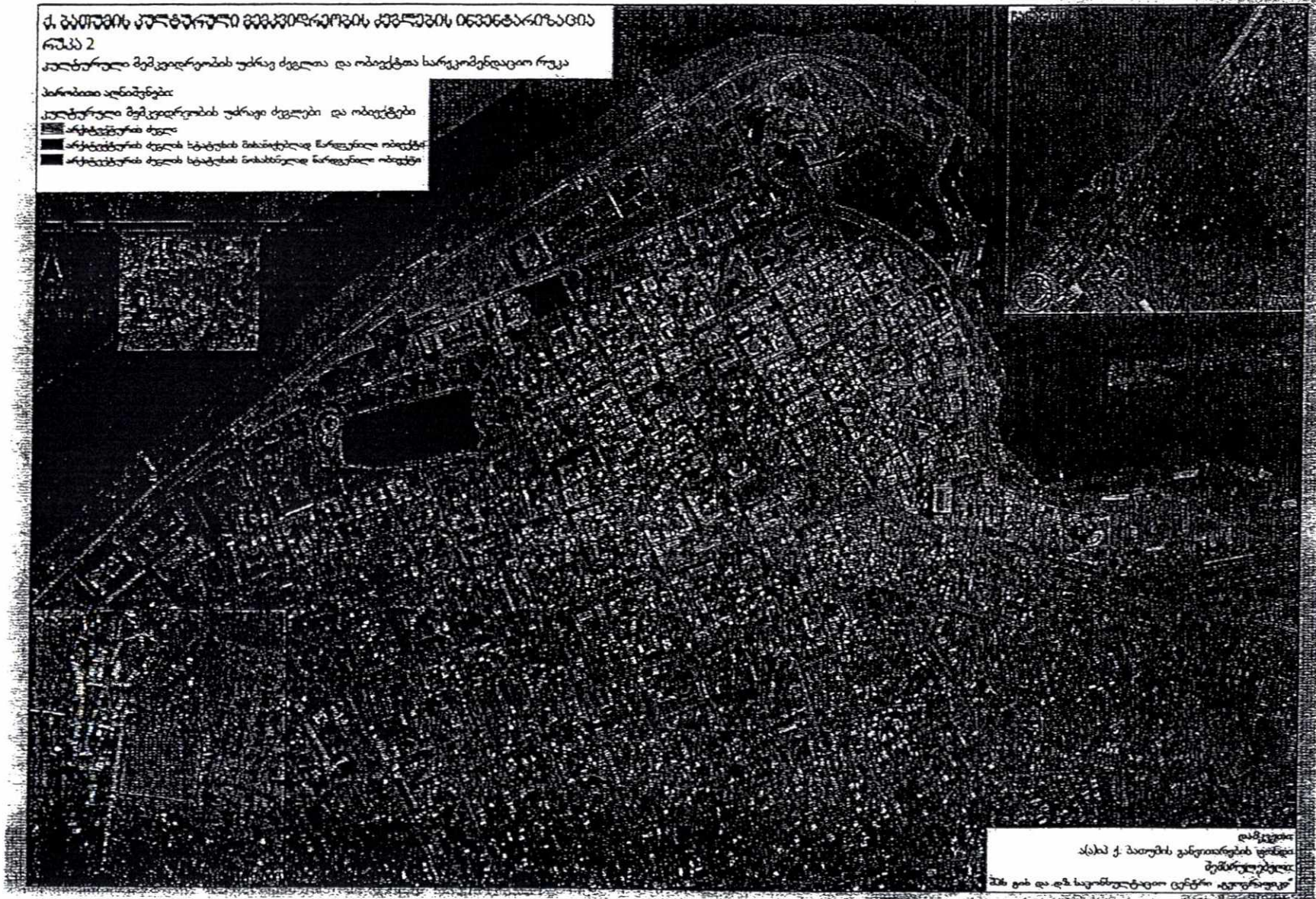
პრობლემები აღნიშვნები

კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები და ობიექტები

არქიტექტურის ძეგლი

არქიტექტურის ძეგლის სტატუსის მოხსნის შემთხვევაში წარდგენილი ობიექტი

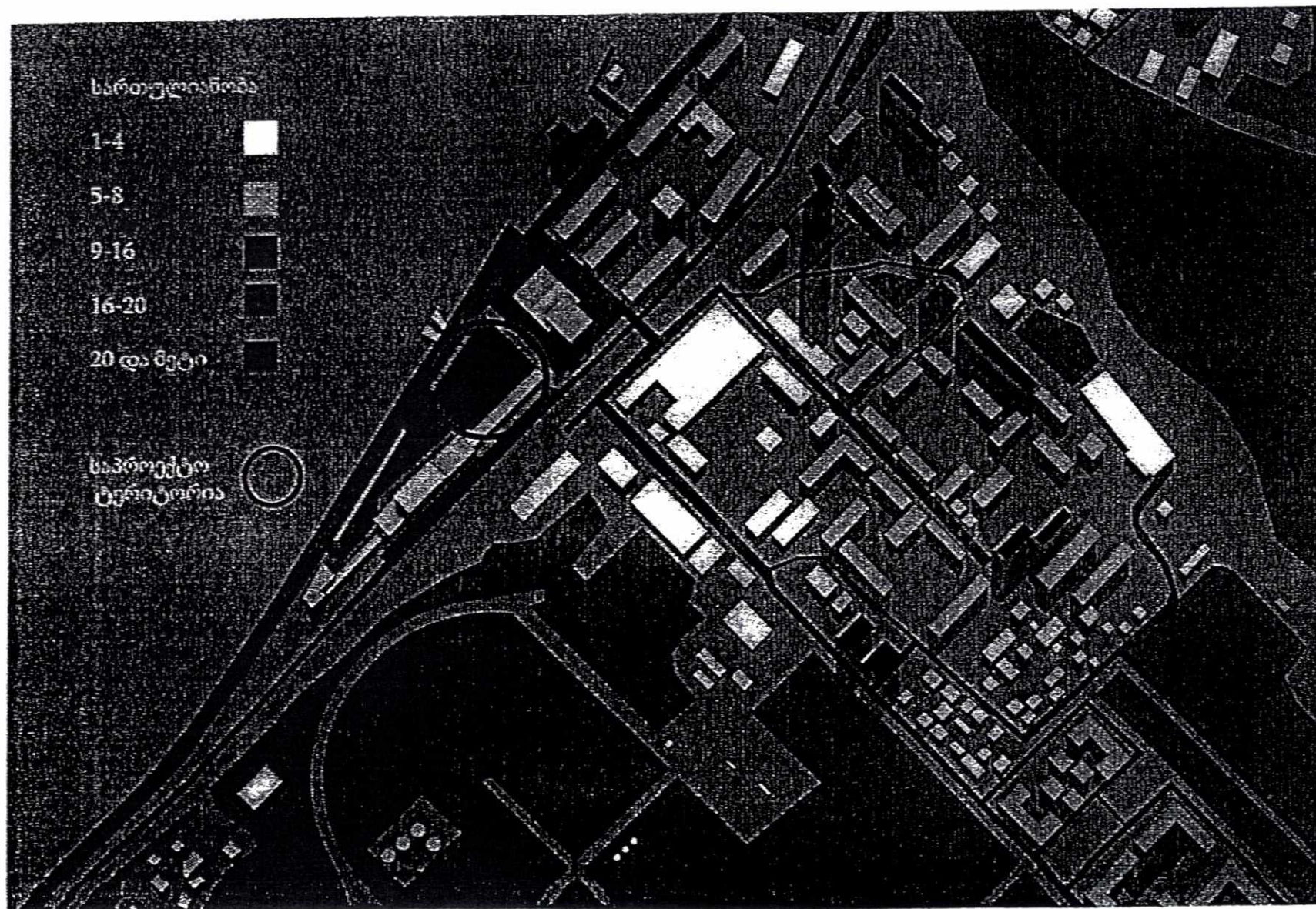
არქიტექტურის ძეგლის სტატუსის მოხსნის შემთხვევაში წარდგენილი ობიექტი



დაამუშავა:
პაპია ქ. ბათუმის განვითარების ლიზინგი
გეგმარების განყოფილება
შპს "გის და დ. ზაქარაძე" ცენტრი "გეოგრაფიკი"

ხატკანბავრტო ხელებ





დოკუმენტური კვლევა

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 ქმათუმი
თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ

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

თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის საკრებულოს დადგენილება #15, 2013 წლის 29 მარტი ქმათუმი
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

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 28 დეკემბრის, N 90 განკარგულება
ქ. ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისთვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე.



საკადასტრო გეგმა



საკადასტრო გეგმა

საქართველოს ფართობის
საკადასტრო

საკადასტრო კოდი: 05.30.20.012

განმარტების ნომერი: 882019385040

განმარტების თარიღი: 2019/5/2019

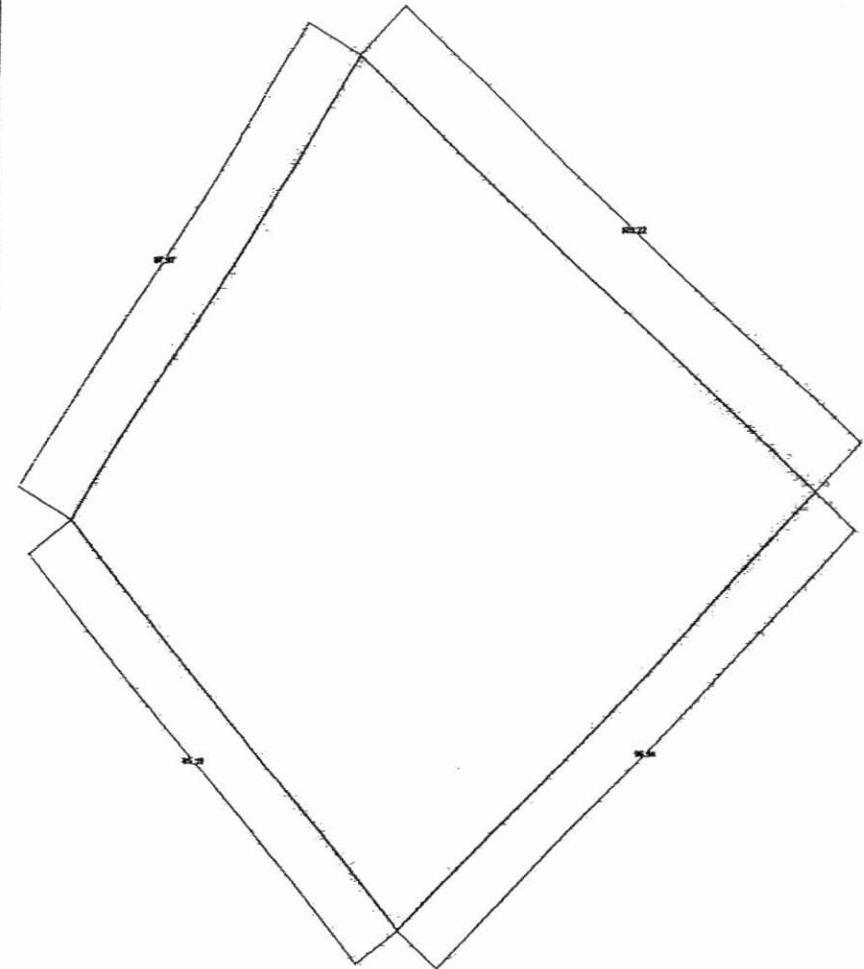
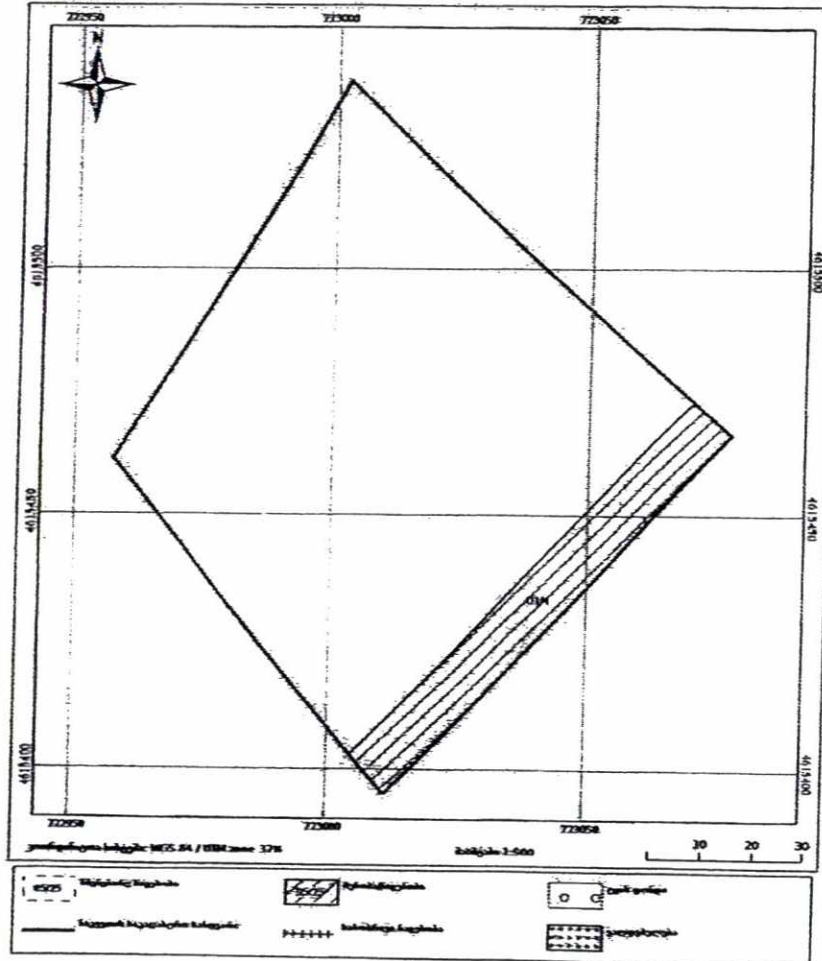
საკადასტრო დანიშნულება:

პროექტირებადი საზღვარი

ფართობი:

8526 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)

8520 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 37N)

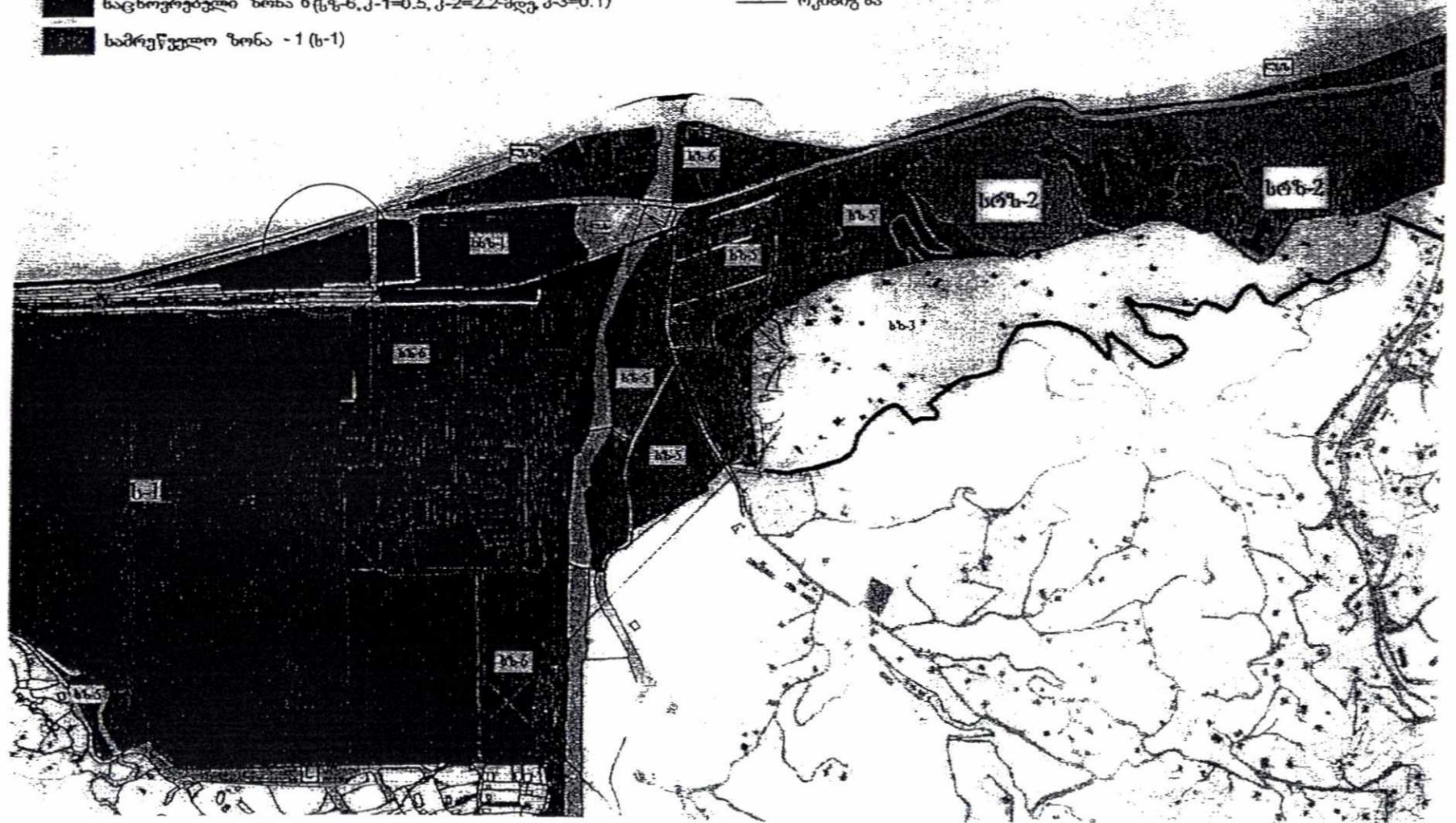


საკადასტრო გეგმა

საკადასტრო გეგმა

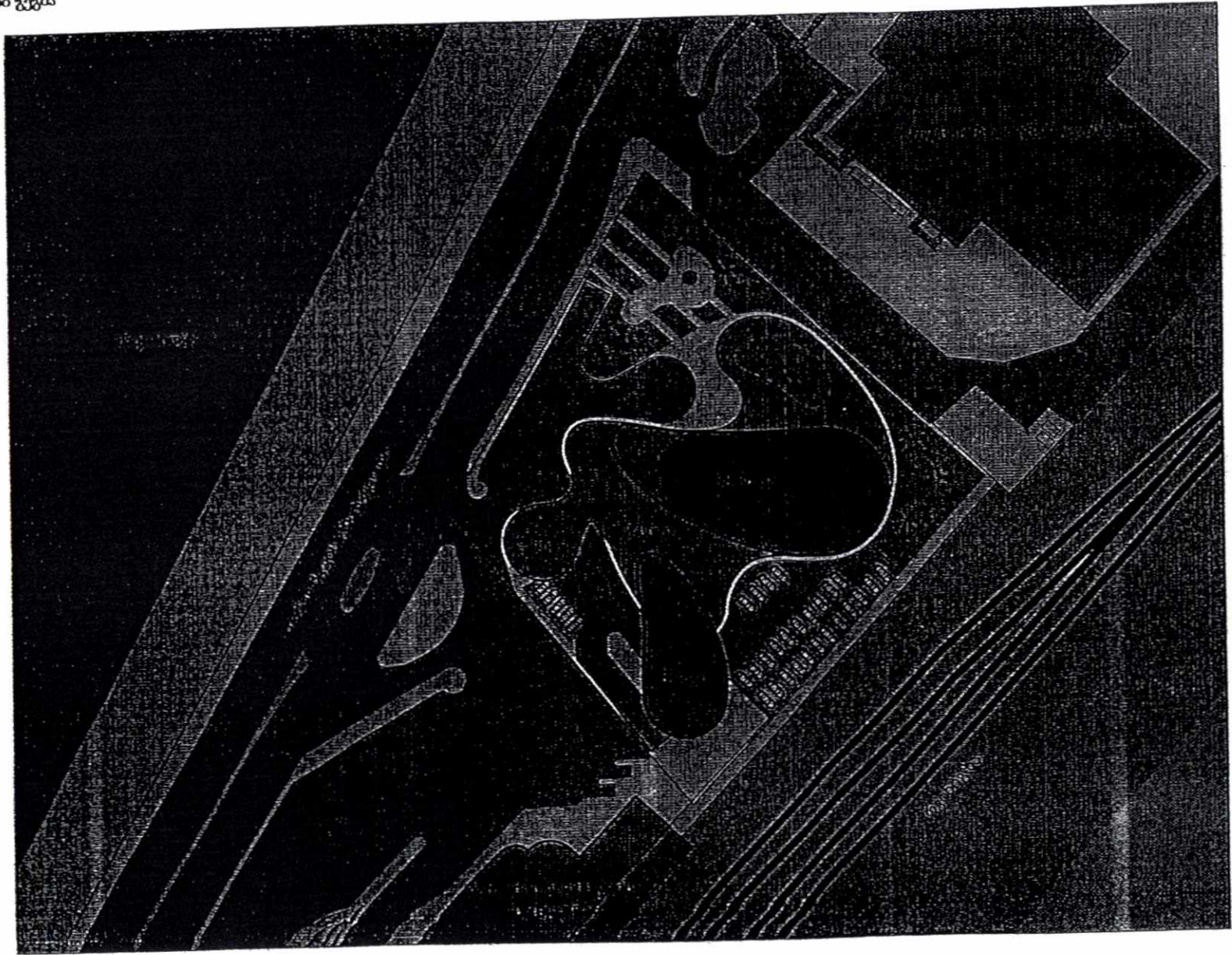
ფუნქციური ზონები

- | | |
|--|--|
|  ხაზოგადობრივ-საქმიანი ზონა 1 (ხზ-1, კ-1=0.6, კ-2=3.0-მდე, კ-3=0.1, |  ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა ' (ლზ) |
|  საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3, კ-1=0.5, კ-2=1.3-მდე, კ-3=0.2) |  საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2 კ-1=0.3, კ-2=3.0-მდე, კ-3=0.1) |
|  საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5, კ-1=0.5, კ-2=1.8-მდე, კ-3=0.1) |  სარეკრეაციო ზონა ' (რზ) |
|  საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6, კ-1=0.5, კ-2=2.2-მდე, კ-3=0.1) |  რკინიგზა |
|  სამრეწველო ზონა - 1 (ს-1) | |



განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი

გენერალური გეგმა





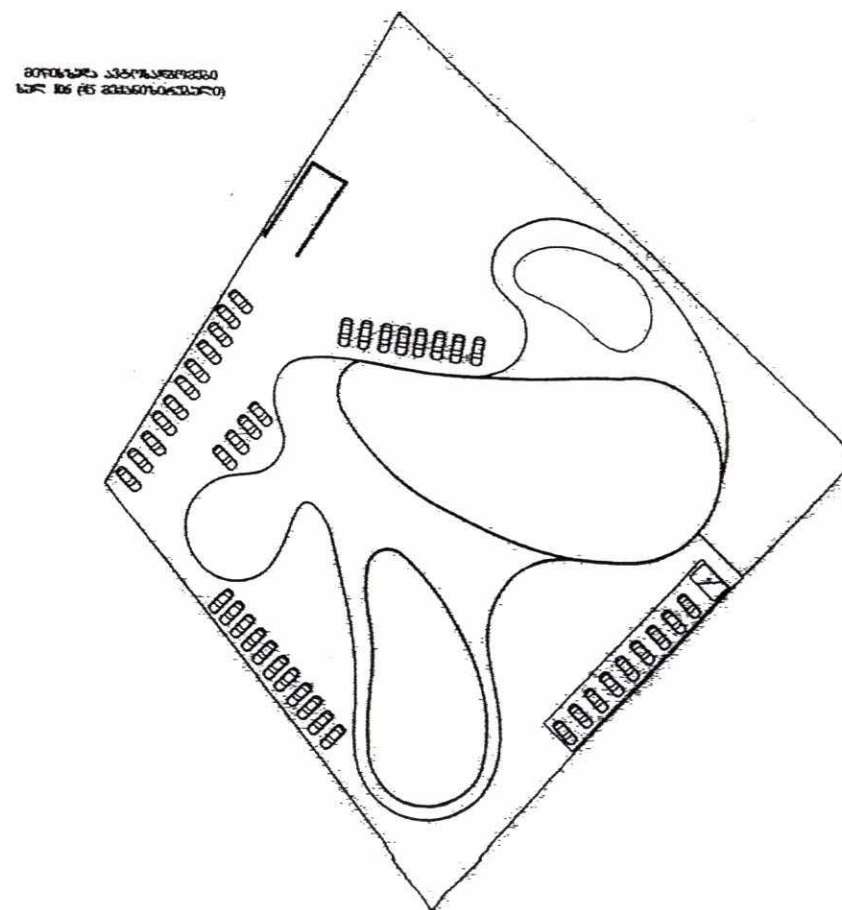
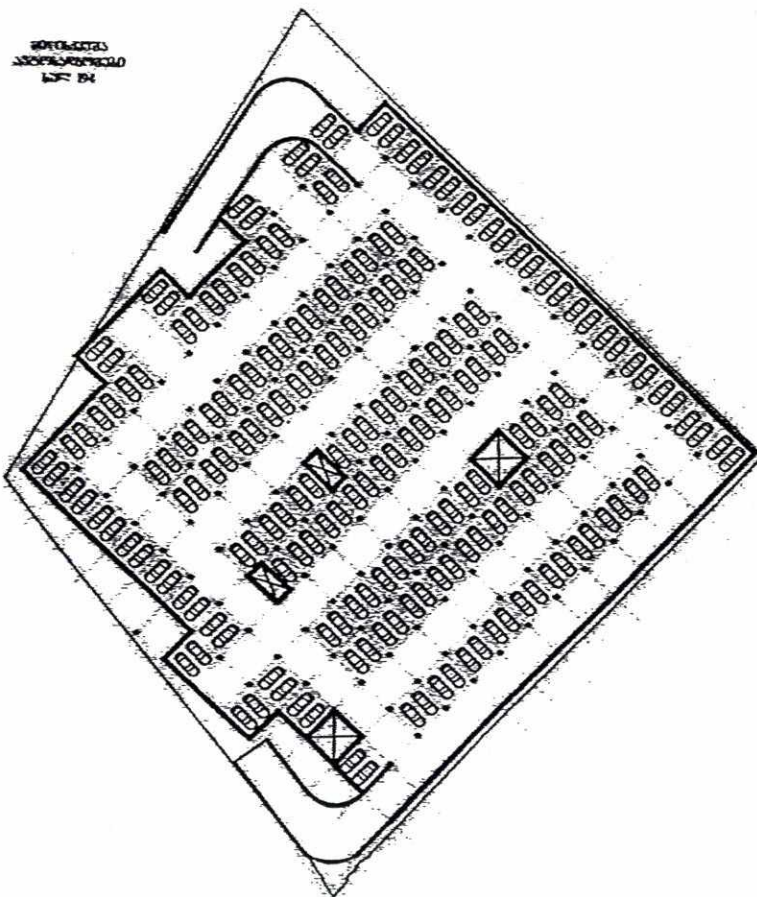
კ-1 კ-2 და კ-3 კოეფიციენტების განსაზღვრა ავტოსადგომები

წარმოდგენილი განაშენიანების გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე განსაზღვრულია შემდეგი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები:

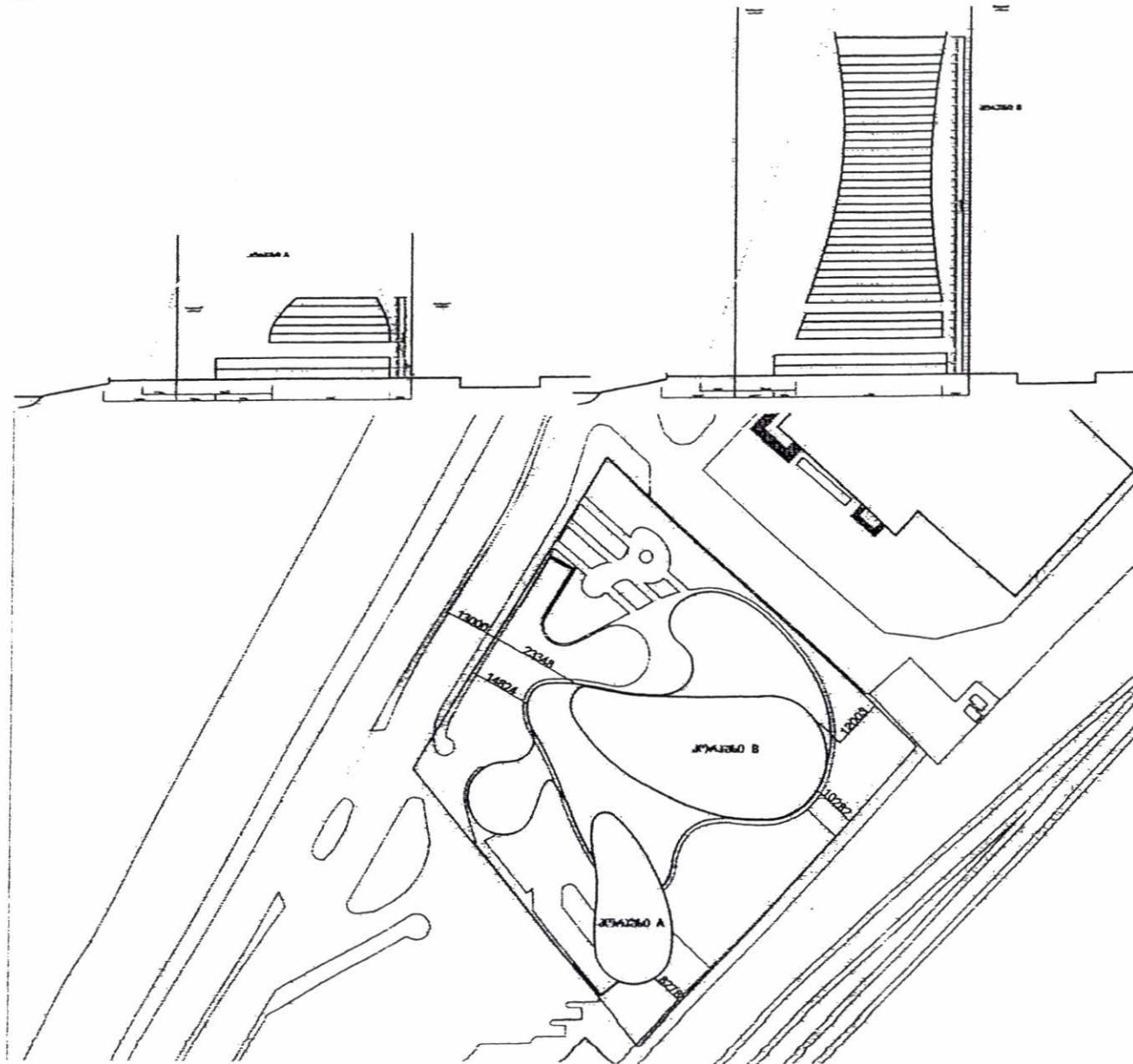
მომხმარებლის კოეფიციენტი კ-1	0,6
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2	5,4
გაშენების კოეფიციენტი კ-3	0,2

ავტოსადგომები

საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებულია 194 მიწისქვეშა, 61 მიწისზედა და 45 მექანიზირებული ავტოსადგომის მოწყობა - სულ 300 ავტოსადგომი

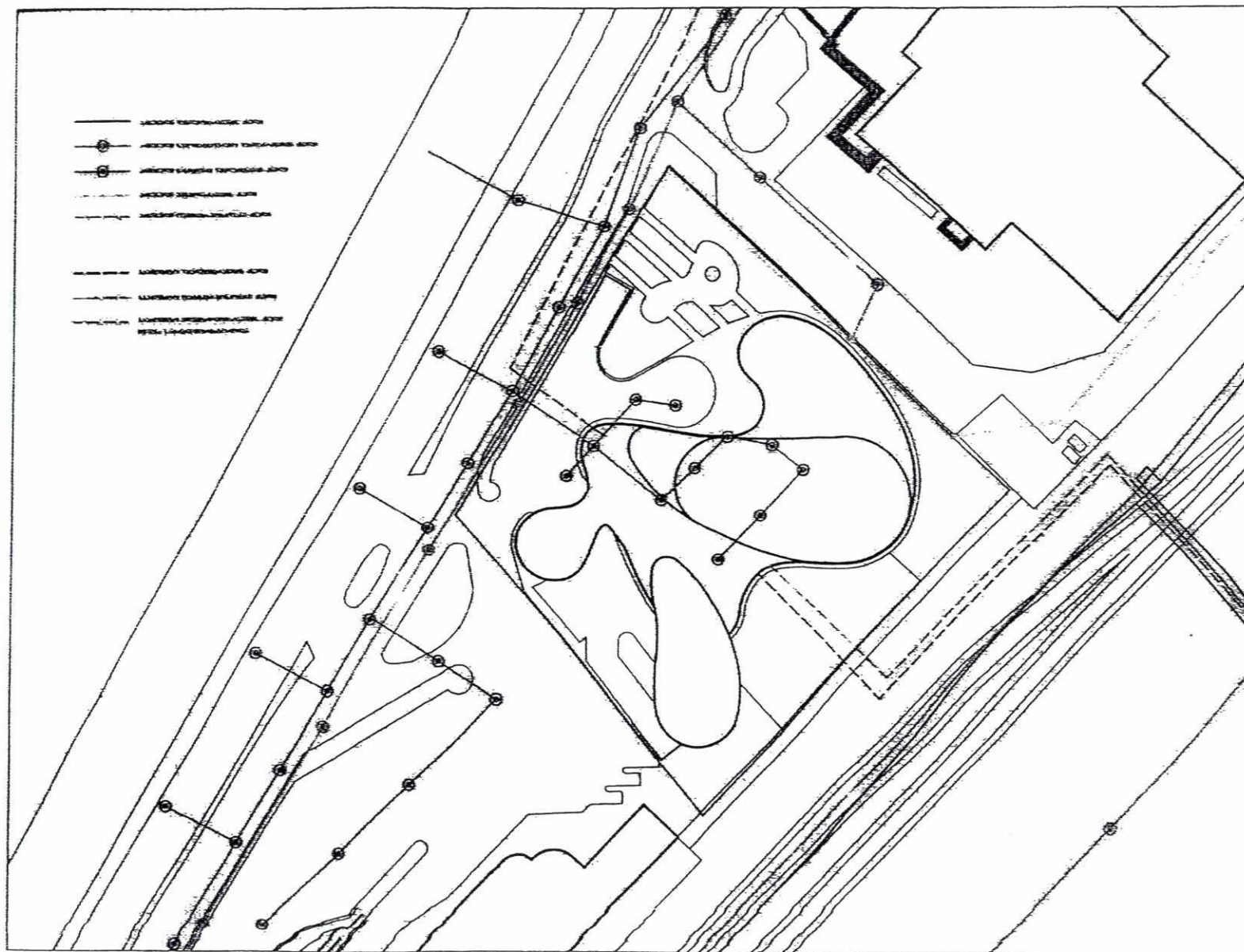


ხიმალის განვარდების სქემა

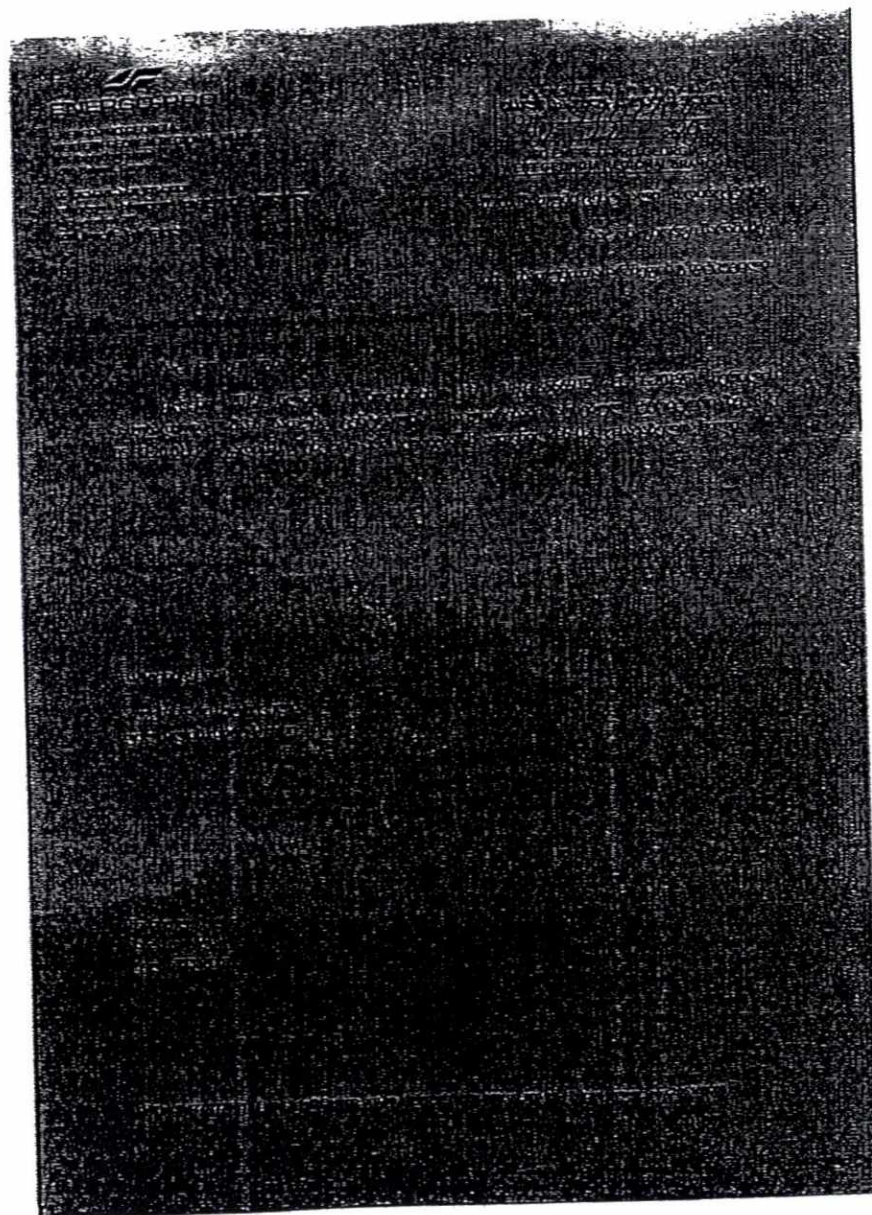


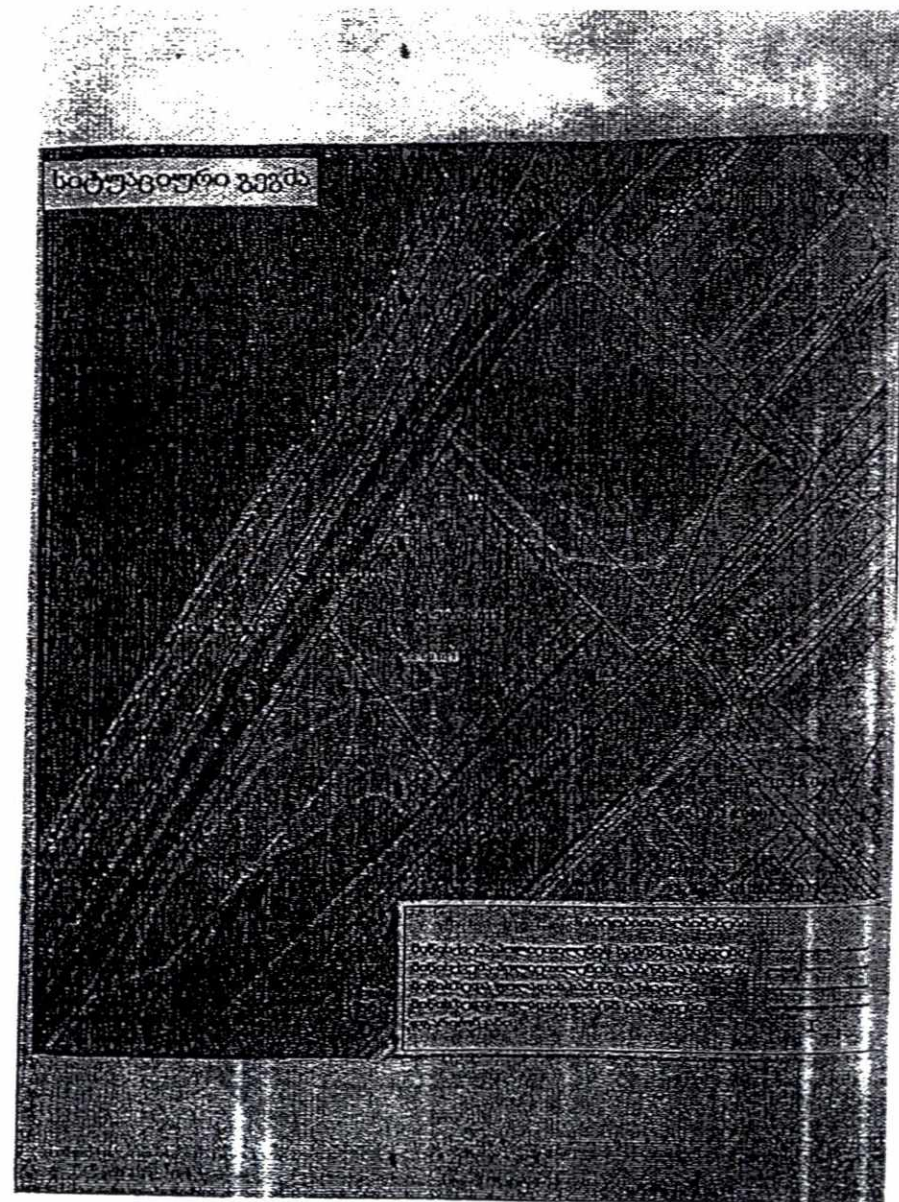
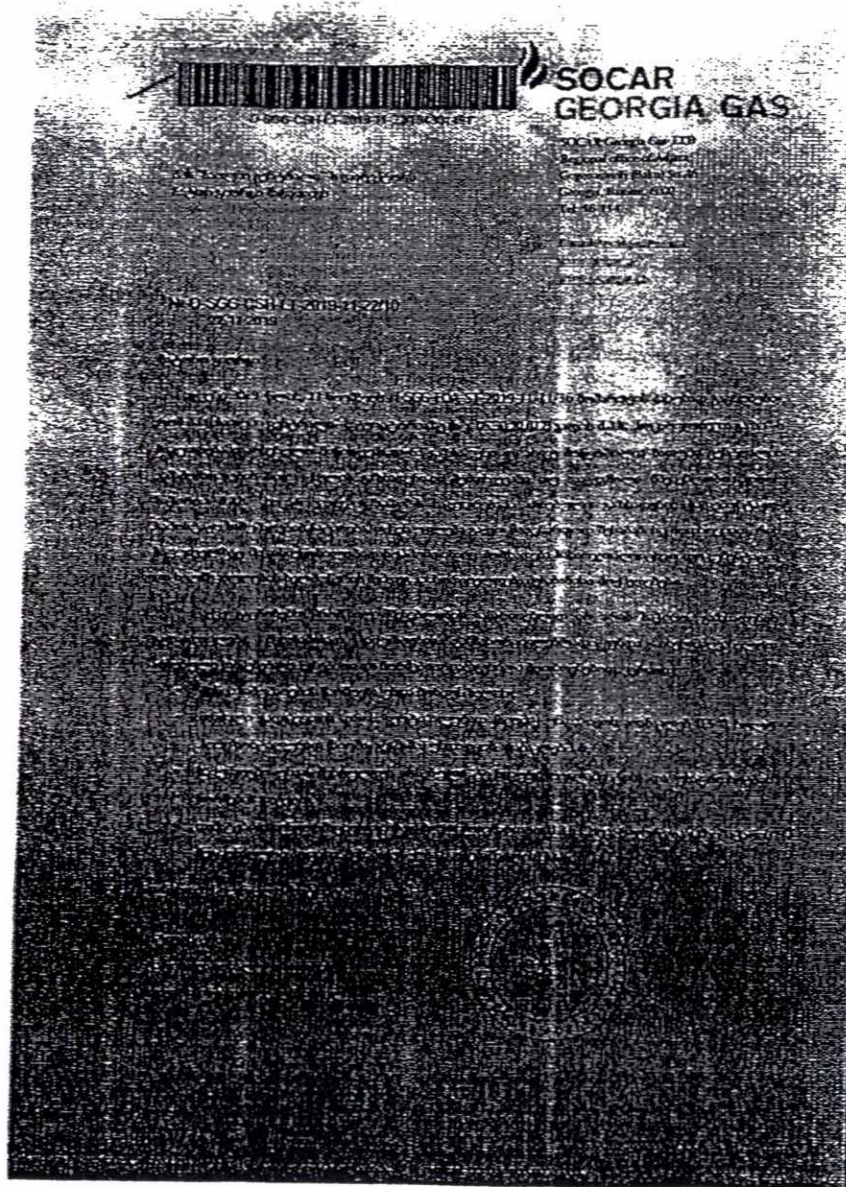
განაშენიანების რეგულირების გეგმის საინჟინრო ნაწილი

საინჟინრო ხატრანსპორტო ძირითადი და ლოკალური ქსელები



 ENERGO PRO





განაშენიანების რეგულირების გეგმის თემატური ნაწილი

საინჟინრო გეოლოგია

ტერიტორიის გეოლოგიური მახასიათებლების შეხვედრის მიზნით გთხოვთ იხილოთ გეოლოგიური კვლევის დასკვნა.

საინჟინრო კომუნიკაციები

საპროექტო ტერიტორია საუკეთესოაა უზრუნველყოფილი საინჟინრო კომუნიკაციებით. დაერთების წერტილი განისაზღვრება საპროექტო მოთხოვნების შესაბამისად, რაც უზრუნველყოფს ტერიტორიის ელექტროენერგიით, ზონებრივი აირით, წყლით მომარაგებას ასევე საყოფაცხოვრებო და სანიაღვრე წყალარინების გამართულად ფუნქციონირებას. ტერიტორია უშუალოდ ემთხვევა ბირთვად საინჟინრო კომუნიკაციების ქსელს, რაც იძლევა საშუალებას მინიმალური ჩარევებითა და დანახარჯებით განხორციელდეს მაგისტრალში ჩართვა. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ალბომში მოცემული გრაფიკული ინფორმაცია ასახავს პირველი ნაკვეთის, T101 სიმძლავრეების მოთხოვნებს და დაერთებას ქალაქის ცენტრალურ ქსელთან.

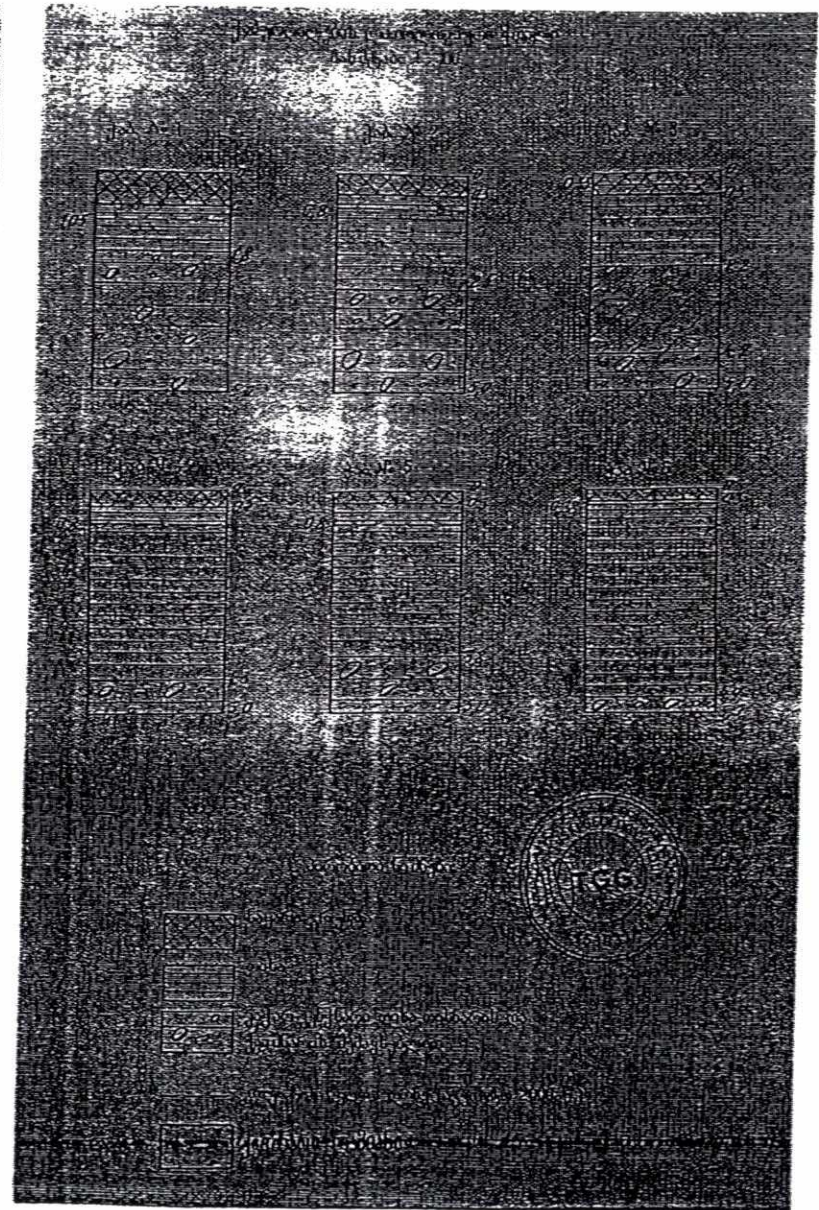
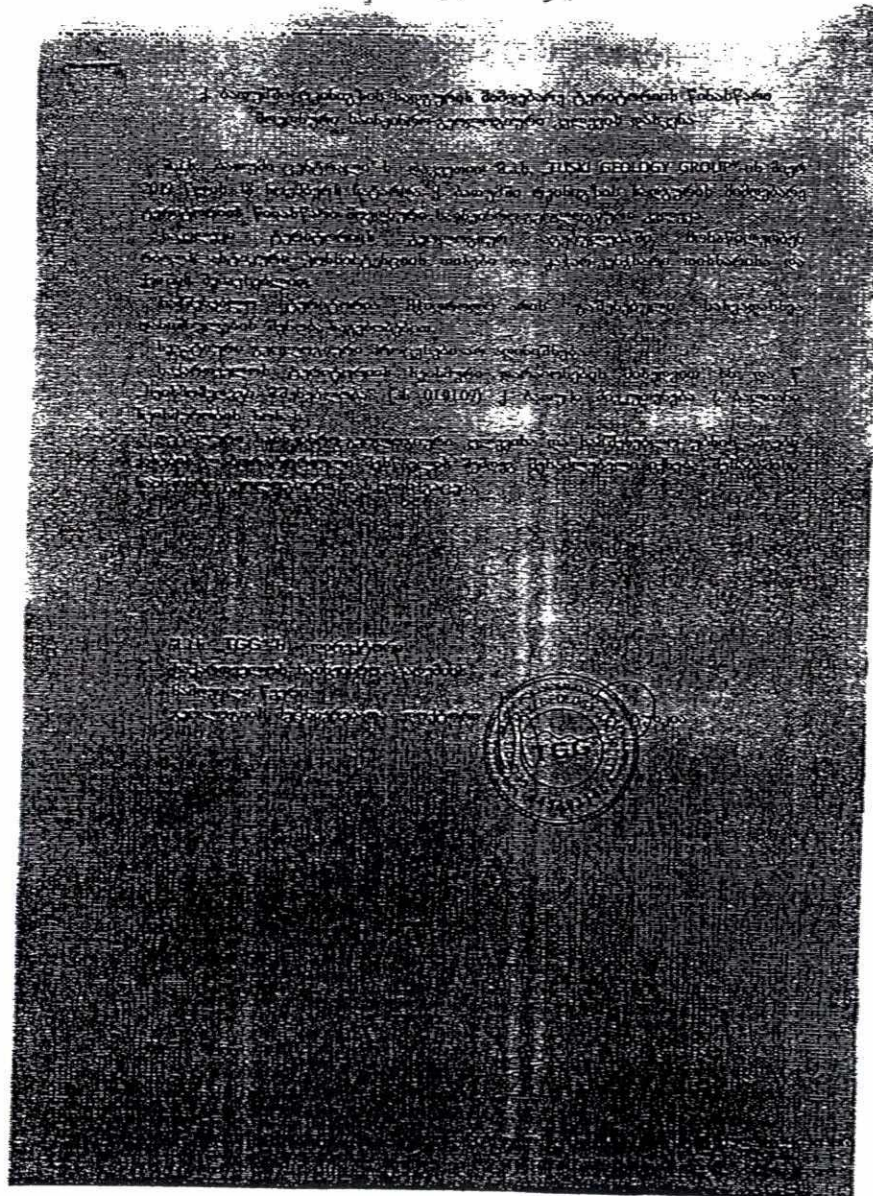
სატრანსპორტო მომსახურება

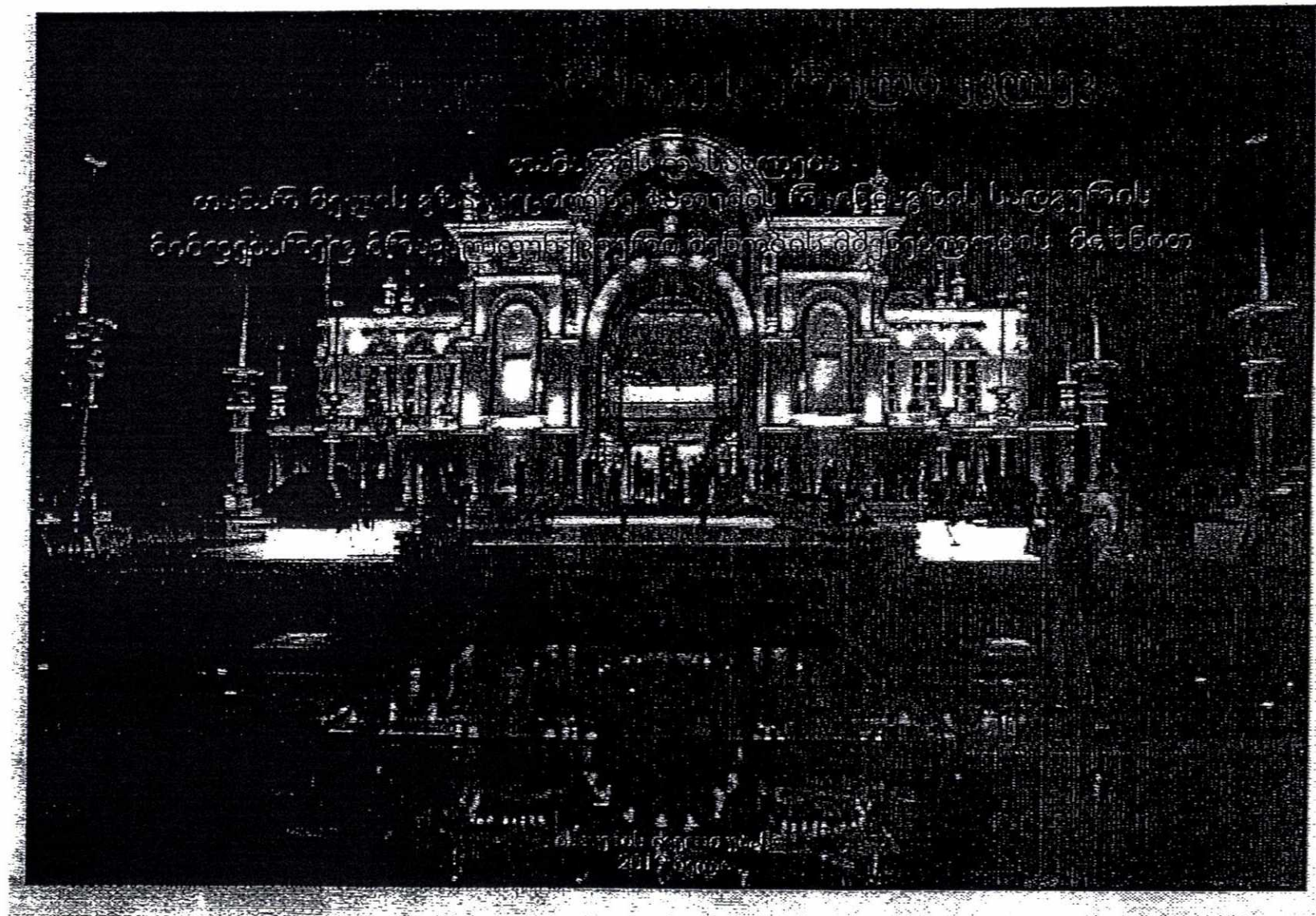
ტერიტორია უზრუნველყოფილია სატრანსპორტო კავშირებით, ვინაიდან ტერიტორიის მოსაზღვრედ ფიქსირდება მაღალი ინტენსივობის საგზაო მოძრაობა. საპროექტო ნაკვეთს გააჩნია პირდაპირი წვდომა საერთაშორისო მნიშვნელობის თამარ მეფის გზატკეცილთან, აგრეთვე ტერიტორიის ჩრდილოეთით მდებარეობს საქალაქო მნიშვნელობის სატრანსპორტო კვანძი. გარდა სატრანსპორტო შესასვლელებისა ტერიტორიას აქვს საფეხმავლო მისადგომები. სატრანსპორტო უზრუნველყოფის მხრივ მნიშვნელოვანია, რომ უშუალოდ საპროექტო არეალში, სამხრეთ ნაწილში დაგეგმილია ორმხრივი მოძრაობა და მოწყობილია სატრანსპორტო გამანაწილებელი წრე. საპროექტო გადაწყვეტით ტერიტორია უზრუნველყოფილია ავტოსადგომებით.

ტერიტორიას უშუალოდ ესაზღვრება ბათუმის ცენტრალური რკინიგზის სადგური, რომელიც მნიშვნელოვან როლს ასრულებს ქალაქის საერთო სატრანსპორტო სისტემაში. დაგეგმილია და ერთ-ერთ საპროექტო ვერსიად განიხილება საფეხმავლო ხიდის მოწყობა თამარ მეფის გზატკეცილზე - რაც ასევე რკინიგზის მომხმარებლებს მისცემს ქალაქის ცენტრის მიმართულებით მოძრავ ტრანსპორტთან უსაფთხო წვდომის საშუალებას.

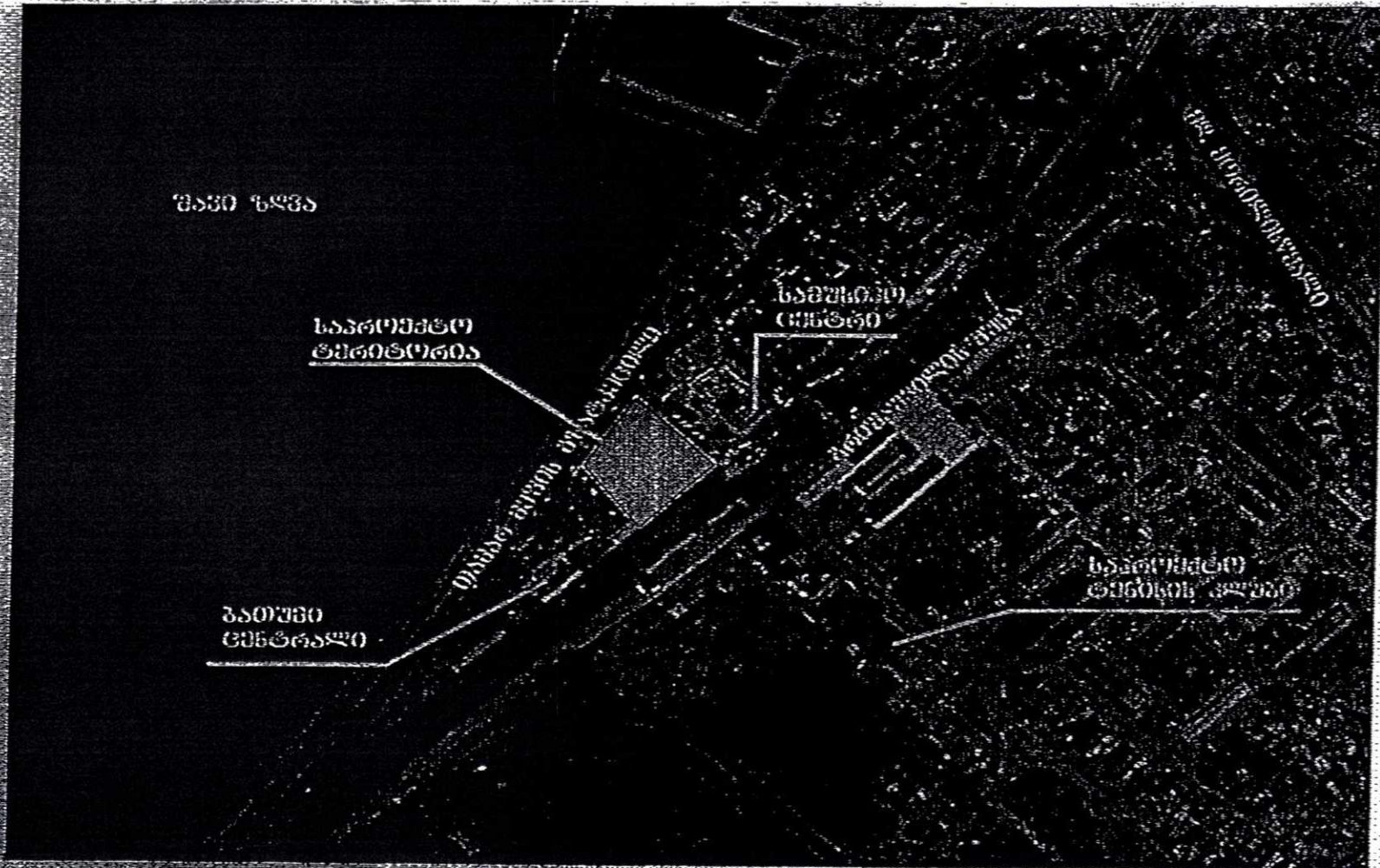
დენდროლოგია

საპროექტო ტერიტორიაზე არ აღინიშნება ხე-ნარგავები. დაგეგმილია გაშენებული სივრცეების მოწყობა და ხეების დარგვა ისე როგორც საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ გრუნტზე, ასევე შენობის გადახურვის ფილუმზე, სადაც დაგეგმილია 1.5 მეტრის გრუნტის დაყრა.

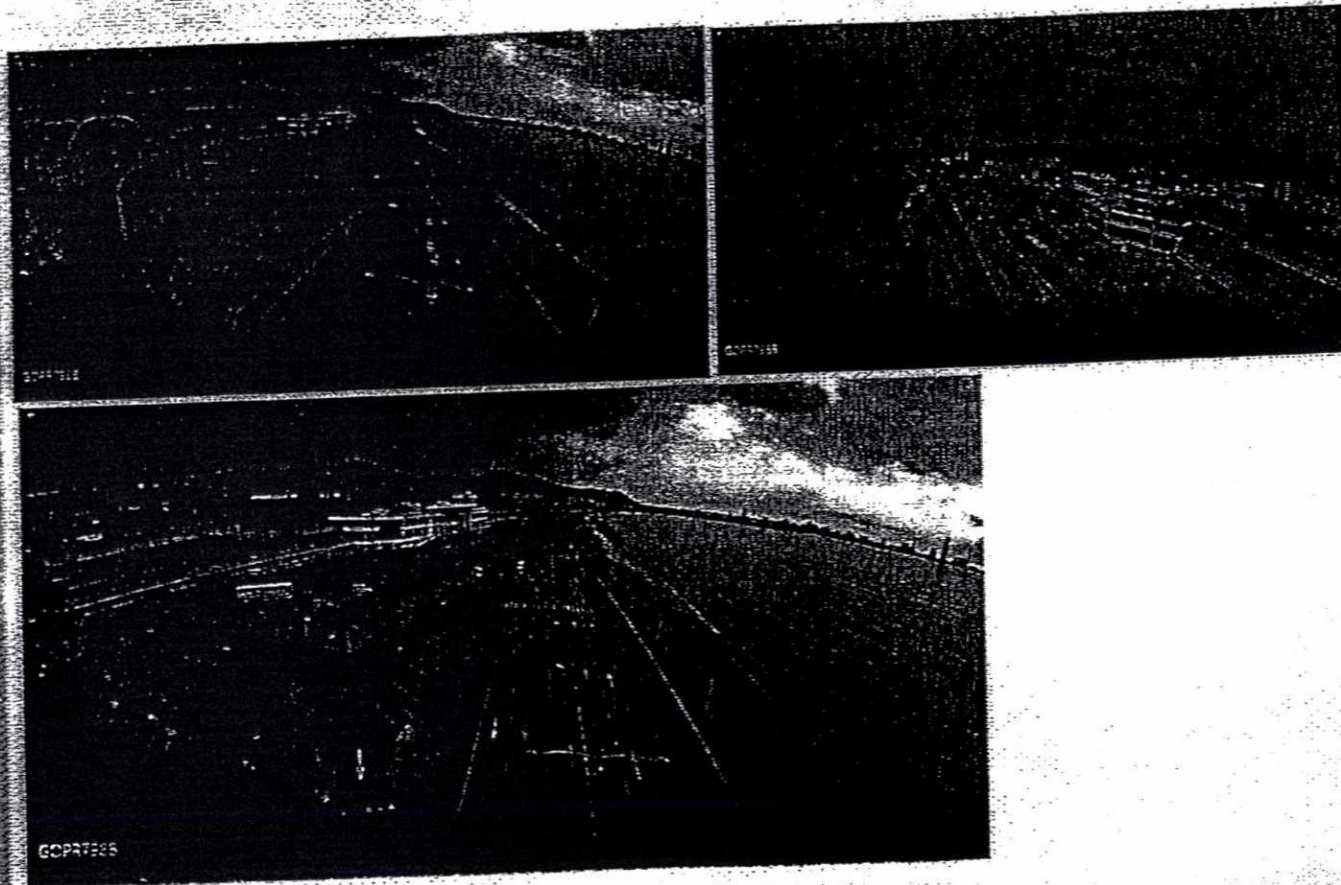




მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა
დეტალიზაციითა და აეროფოტოგრაფიით

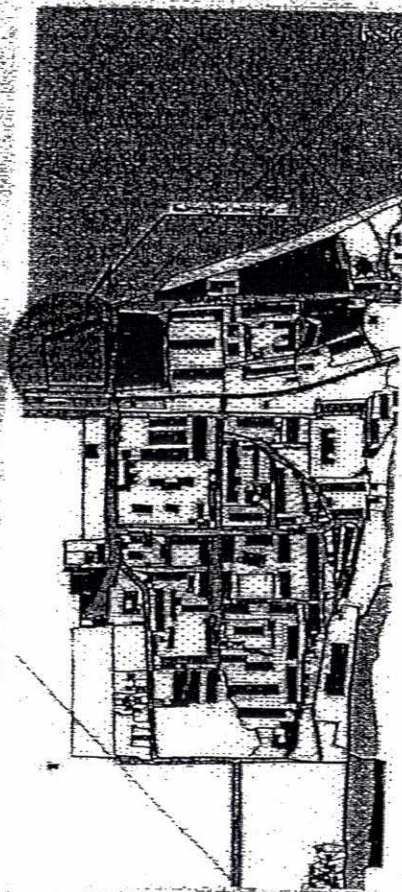


თამარის დასახლება ფოტოხედები



არქიტექტონი: ლადო გელსამია

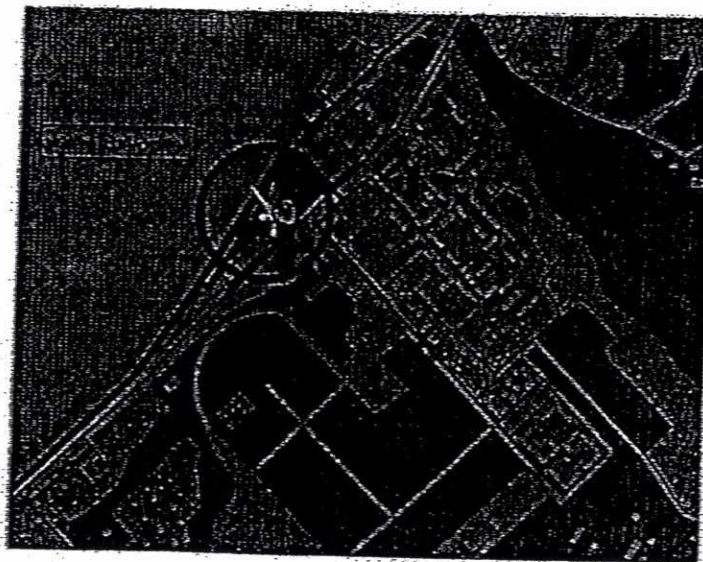
Handwritten signature



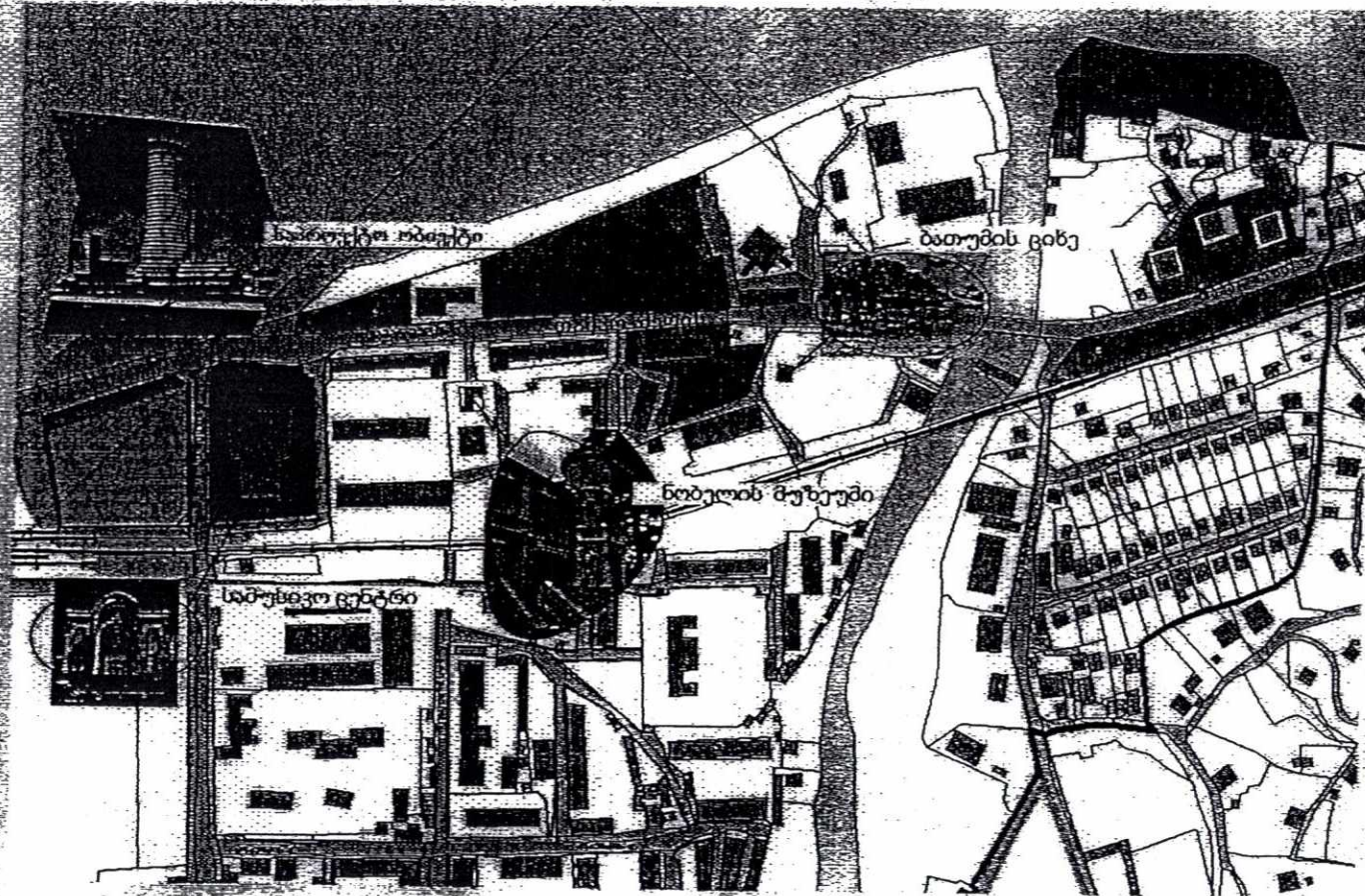
საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს თამარის დასახლება, თამარ მეფის გზატკეცილზე
ბათუმის ცენტრალური რეინგუზის სადგურის მიმდებარედ.
პროექტით გათვალისწინებული მრავალფუნქციური
შენობა-ნაგებობის მშენებლობა.

შენობა განთავსებულია თამარ მეფის გზატკეცილის გასწვრივ და მისი ფასადი
აღქმავდა ყველა მხრიდან.

საპროექტო ტერიტორიის ხიახლოვს განლაგებულია ისტორიული
მნიშვნელობის ობიექტები.



საპროექტო ობიექტის ადგილმდებარეობა

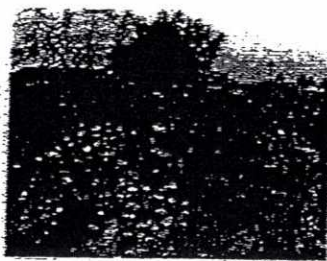


ნობელუბის მუზეუმი



ნობელუბის სახელობის მუზეუმი ასახავს XIX-XX საუკუნეების სიახლეებს, რომლებიც ბათუმში ინერგებოდა. მუზეუმის შენობა წარმოადგენს ნობელუბის ერთ-ერთ ოფისს. პირველი სართულზე განლაგებულია ექსპოზიციები ნობელუბის შესახებ, ხოლო მეორე სართული ქართული ჩაის ისტორიას უკავია. გარდა ძმები ნობელუბისა მუზეუმი მოგვითხრობს ისეთ ნავთობმაგნატებზე როგორებიც იყვნენ როტშვილები და მანთაშვი. აგრეთვე ექსპონირებულია ცნობილი ფოტოგრაფის პროკუდინ-გორსკის ფოტოები, რომელიც ასახავს XX ს-ის დასაწყისის საქართველოს ყოფასა და კულტურას.

1870-იან წლებში რობერტ ნობელმა ბაქოში აღმოაჩინა ნავთობის საბადო, 9 წლის შემდეგ კი შეიქმნა ნავთობის კომპანია. ნავთობთან დაკავშირებული ბევრი ტექნოლოგიური სიახლეები სწორედ ნობელუბის სახელს უკავშირდება, მაგ: მილსადენები, ცისტერნები, ტანკერები და სხვა. ნავთობის მოპოვება ხდებოდა ბელაქანში, მილსადენის მეშვეობით წელიწადში 900 ათასი ლიტრი გაშენდილი ნავთი გადაჰქონდათ ბათუმისაკენ. ბათუმის პორტი ამ დროს აღიარებული იყო საერთაშორისო დონეზე და თავის ოქრის ხანაში იმყოფებოდა. თვითონ სიტყვა ბათუმი მთმდინარეობს ბერძნული სიტყვა „ბათომი“-დან, რაც ღრმა ნავსამყოფელს ნიშნავს. ნობელუბის ოჯახი ძალზედ ცნობილი იყო იმ დროისთვის, ნავთობმაგნატები ანდრეა ალსეისა და ემანუელ ნობელის 8 შვილიან ოჯახში დაიბადნენ, თუმცა მხოლოდ ოთხმა მათგანმა მიაღწია სრულწლოვანებას. აქედან დღესდღეობით ყველაზე ცნობილია ალფრედ ნობელი, რომელმაც სახელი გაითქვა დინამიტის გამოგონებით და რომლის სახელობის პრემიაც გაიცემა 1901 წლიდან.



თამარის ციხე, ე.წ. ბათუმის ციხე უძველესია და თავად
ქალაქ ბათუმის ისტორია ამ ციხიდან იწყება, რადგან ამ მის
გარშემო იყო პირველი, ძველი ბათუმი გაშენებული.

60-იან წლებში ჩატარებული არქეოლოგიური გათხრების
შედეგად, მოპოვებული კერამიკული ჭურჭელი ადასტურებს,
რომ ეს ციხე აშენებულია სავარაუდოდ ჩვ.ალ-მდე მე-8-7
საუკუნეებში.

ძეგლის აღწერა

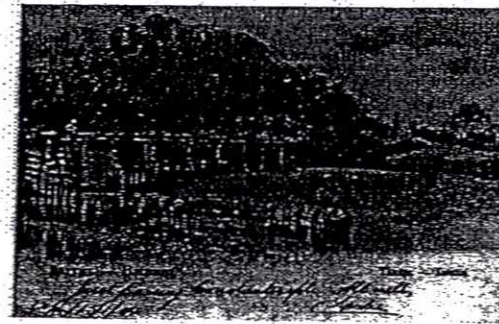
ციხის გეგმა საკმაოდ რთულია. მას მრავალჯერ განუცდია გადაკეთება,
ამიტომ თავდაპირველი სახის აღდგენა ძნელია. მისი უძველესი ფენა უნდა
იყოს თარაზული წყობის კედლები. აგურის ნატეხების გამოყენებით და
მჭისუდ გათლილი ქვებით კუთხეებში. ასეთი კედლები შემონახულია
ჩრდილოეთ კუთხეში, სამხრეთ კუთხეში, დასავლეთ კედლის გარკვეულ
მონაკვეთზე და სამხრეთ კედელში. ნაგებობის ეს ფენა ბიზანტიური
ციხეების ანალოგიით (სწორხაზოვანი წყობა აგურის გამოყენებით)
შეიძლება VI-VIII საუკუნეებით დავათარილოთ. რამდენადმე მოგვიანო
ხანისად (შუაფეოდალური) უნდა მივიჩნიოთ ჩრდილო-აღმოსავლეთ
კედელი (თარაზული წყობა აგურის გარეშე). ამავე ხანისაა ჩრდილო
აღმოსავლეთ კედელზე მიდგმული ორი კედელი (დასავლეთისა და
სამხრეთ-დასავლეთისა).

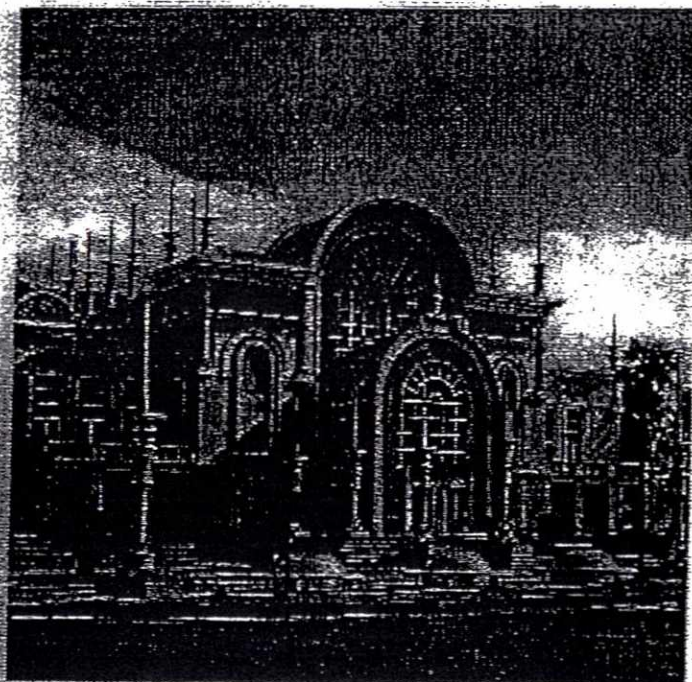
შემდეგი ფენა უფო გვიანდელი, თურქთა ბატონობის ხანისა ჩანს, ესაა
რიყის ქვით ნაშენი კედლები. ასეთი კედლები ციხეს დასავლეთით აკრავს
(ერთ მონაკვეთზე). ამავე დროის უნდა იყოს ჩრდილოეთ კედელზე
მიშენებული სატაკხოს სამხრეთ-აღმოსავლეთის კედელი. აქვე შეინიშნება
რეკონსტრუქციის და ნაგებობის ფენებიც (ციხე ამ უკანასკნელ დრომდე
იყო გამოყენებული).



ისტორია

ბიზანტიის წერილობით წყაროებში მოხსენიებულია ციხე ლოსორიონი (Lasionion) ან ლისირისი (Lysiris), რომელიც აუგია იუსტინეს 542-562 წლებში ბიზანტია-სპარსეთის ომის დროს. შუა საუკუნეებში ბათუმის ციხე ადგილობრივი მნიშვნელობის რიგითი ციხე იყო. ოსმალთა ბატონობის ხანაში აქ თურქეთის გარნიზონი იდგა. საქართველოს დაუბრუნდა რუსეთ-ოსმალეთის 1877-1878 ომის შემდეგ. ბათუმის ციხის თავდაპირველი ნაგებობიდან შემორჩენილია გუგმაში მართკუთხედის მოყვანილობის გალავანი და ჩრდილო-აღმოსავლეთით კუთხის კოშკი. კედლები ნაგებია შერეული წყობით - თლილი ქვისა და აგურის ჰორიზონტალური რიგებით. არქეოლოგიური შესწავლის (1963-1964) შედეგად დადგინდა, რომ ძვ. წ. I ათასწლეულში აქ ყოფილა ხის მორებით შემოზღუდული და თხრილებით გამაგრებული ტიპური კოლხური გორა-სამოსახლო. ანტიკურ ხანაში აქაური მოსახლეობა მისდევდა თევზჭერასა და ინტენსიურ სოფლის მეურნეობას. არქეოლოგიურ მასალებში გვხვდება, როგორც ადგილობრივი, ისე მცირე აზიისა და ეგეოსის სამყაროს ხელოსნური ცენტრების ნაწარმი. აღმოჩენილია აგრეთვე შუა საუკუნეების არქეოლოგიური მასალა (მოჭიქული კერამიკა).





ბათუმის სახელმწიფო მუსიკალური ცენტრის ისტორია:

2004 წელს შეიქმნა ბათუმის სახელმწიფო მუსიკალური ცენტრი, სადაც გაერთიანდა აჭარის სახელმწიფო სიმფონიური ორკესტრი (1978 წ.), ბათუმის ოპერისა და ბალეტის სახელმწიფო თეატრი (1993 წ.), აჭარის სახელმწიფო კაპელა (1998 წ.), ბათუმის ზღვითა ოპერისა და ბალეტის თეატრი (2000 წ.), ქორეოგრაფიული ანსამბლი „ხორუმი“ (2005 – 6 წწ.). 2007 წლიდან, ბათუმის სახელმწიფო მუსიკალურ ცენტრში განხორციელდა რეორგანიზაცია, რომლის შედეგად მუსიკალურ ცენტრს შეუერთდა ზურაბ ანჯაფარიძის სახელობის სალაპერო სტუდია (2005 წ.), ტრიო „ნოტა“ (2000 წ.), ქალთა კამერული გუნდი (2007 –10 წწ.).

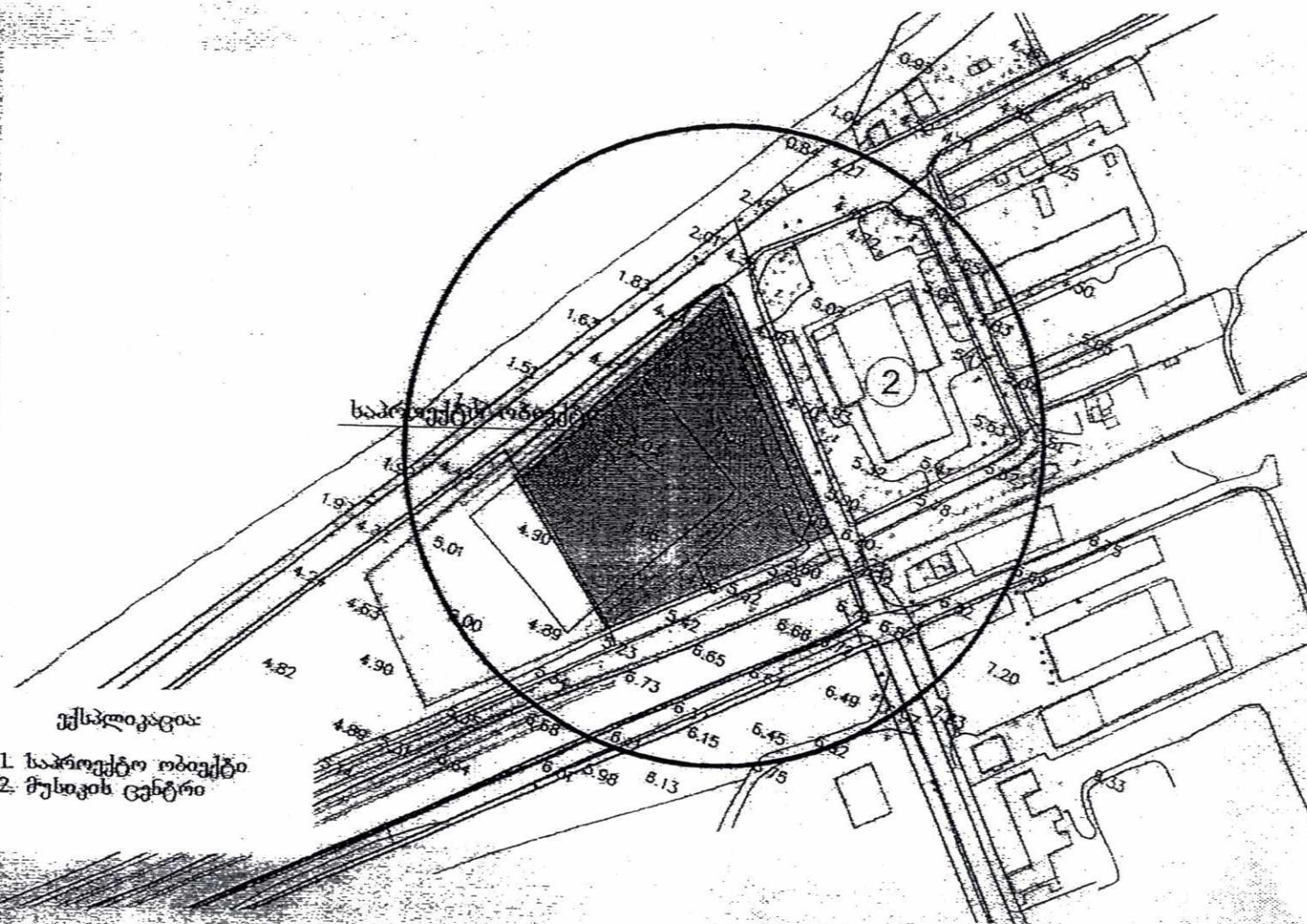
დღეისთვის ბათუმის სახელმწიფო მუსიკალურ ცენტრში გაერთიანებულია სიმფონიური ორკესტრი, კაპელა, სალაპერო დასი, ახალგაზრდული მუსიკალური თეატრი და ვოკალური კვარტეტი „ნოტა“, რომლებიც როგორც ინდივიდუალურად, ისე ერთობლივად წაყოფიერებენ მოსმომენ კლასიკური თუ თანამედროვე მუსიკის სხვადასხვა ჟანრში.

2011 წელს, ბათუმის სახელმწიფო მუსიკალურ ცენტრს გადაეცა განახლებული „ხელოვნების ცენტრი“ (არქიტექტორები – ვლადიმერ და გიორგი ხმაღაძეები). ხელოვნების ცენტრის შენობა წარმოადგენს ძველ და ახალ არქიტექტურულ სტილთა სინთეზს (1953–2011).

ათასწავრდობიანი საკონცერტო დარბაზი აღჭურვილია განათებისა და გახმოვანების თანამედროვე ტექნიკით, შენობის ინტერიერი მოიცავს არტ – ეფეს, ტერასებს, საგამოფენო სივრცეებს, სადაც სტუმრებს შეუძლიათ ესთეტიკურად მიმზიდველ გარემოში დაესწრონ სხვა და სხვა სახის ღონისძიებას. ხელოვნების ცენტრში იმართება ადგილობრივი და საერთაშორისო, ტრადიციული და თანამედროვე სახის ფესტივალები, კონცერტები, წარმოდგენები, გასართობ – შემეცნებითი საღამოები, გამოფენები და კონფერენციები.

ბათუმის სახელმწიფო მუსიკალური ცენტრი ერთ – ერთი მნიშვნელოვანი კულტურული კერაა რეგიონში. მისი ძირითადი მიზანი და აქტივობებია: კლასიკური და თანამედროვე მუსიკის პოპულარიზაცია, სამეცნიერო დონის ამაღლება, მრავალფეროვანი და საინტერესო ღონისძიებების შეწყობა როგორც ადგილობრივი, ისე უცხოეთიდან ჩამოსული მაყურებლისთვის, კულტურული დასვენება – ფართობი, მომავალი თაობის ესთეტიკური აღზრდა და ჩამოყალიბება კულტურულ მკვეთრად.

საქვლევო ტერიტორიის სიტუაციური გეგმა მ.1:2000



საქართველო ტერიტორიის ისტორიული რეტროსპექტივა
განვიტანოვებს ქრონოლოგია და ეტაპები

მეორე მხარეს, ანუ მთაწილის მხარეს, მდებარეობდა იმდროინდელი ვეროპული ქალაქი. გეგმარების გადგენა.

XVII საუკუნიდან ბათუმი მთელ აჭარასთან ერთად თურქეთს ჰქონდა მიტაცებული. ვახუშტი ბატონიშვილის ცნობით XVIII ს-ში: „ჭოროხის ნრდილოთ კიდურსედ არს ბათომი მცირე ქალაქი და ციხე კარგი“. XIX ს-ის პირველ ნახევარში ბათომი ჯერ კიდევ პრაქტიკულად სოფლურ დასახლებას წარმოადგენდა. ისი ურბანული განვითარება დაიწყო XIX ს-ის II ნახ-დან XIX ს-ის მეორე ნახევარში მიმდინარეობს ქალაქის ცენტრის გადანაცვლება ყურეს დასავლეთ ნაწილში და უშუალოდ ბათუმის კონცხზე. 70-იან წლებში ქალაქის საზღვრებმა მიაღწია ნურიე-გიოლის ტბამდე. სულთან აბდულ აზიზის (1861-1876) მიერ გაცემულ ფირმანში ნათქვამია, რომ „ტრაპიზონის ვილაიეთის ველიმეფეზბერმა ესეღ მეშმეღ ჟმინ მეხლის ფაშამ, თავის მოხსენებაში დასვა საკითხი ბათუმის ნავსადგურის ნრდილო-დასავლეთ ნაწილში ახალი ქალაქის აშენების შესახებ, რომელიც იქნებოდა ლაზისტანის საფაშოს ცენტრი“. ამავე დოკუმენტში ფაქტობრივად განსაზღვრულია „ახალი ქალაქის“ გეგმარებითი წესობა და ძირითადი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები - უთოოდ, იმდროინდელი ევროპული ქალაქგეგმარების გავლენით. ქალაქის დასაგეგმარებლად 1887 წ. სულ გამოიყო დაახლოებით 42 კა ტერიტორია. „ . . . რომელიც გეომეტრიის წესის მიხედვით ყველა მიმართულებით ქუჩების გაყვანით უნდა დაიფოს ნაწილებად, ხოგანე ქუჩას 12 არშინი (დაახლოებით 8,5 მეტრი - გ.ვ.) უნდა იყოს . . .

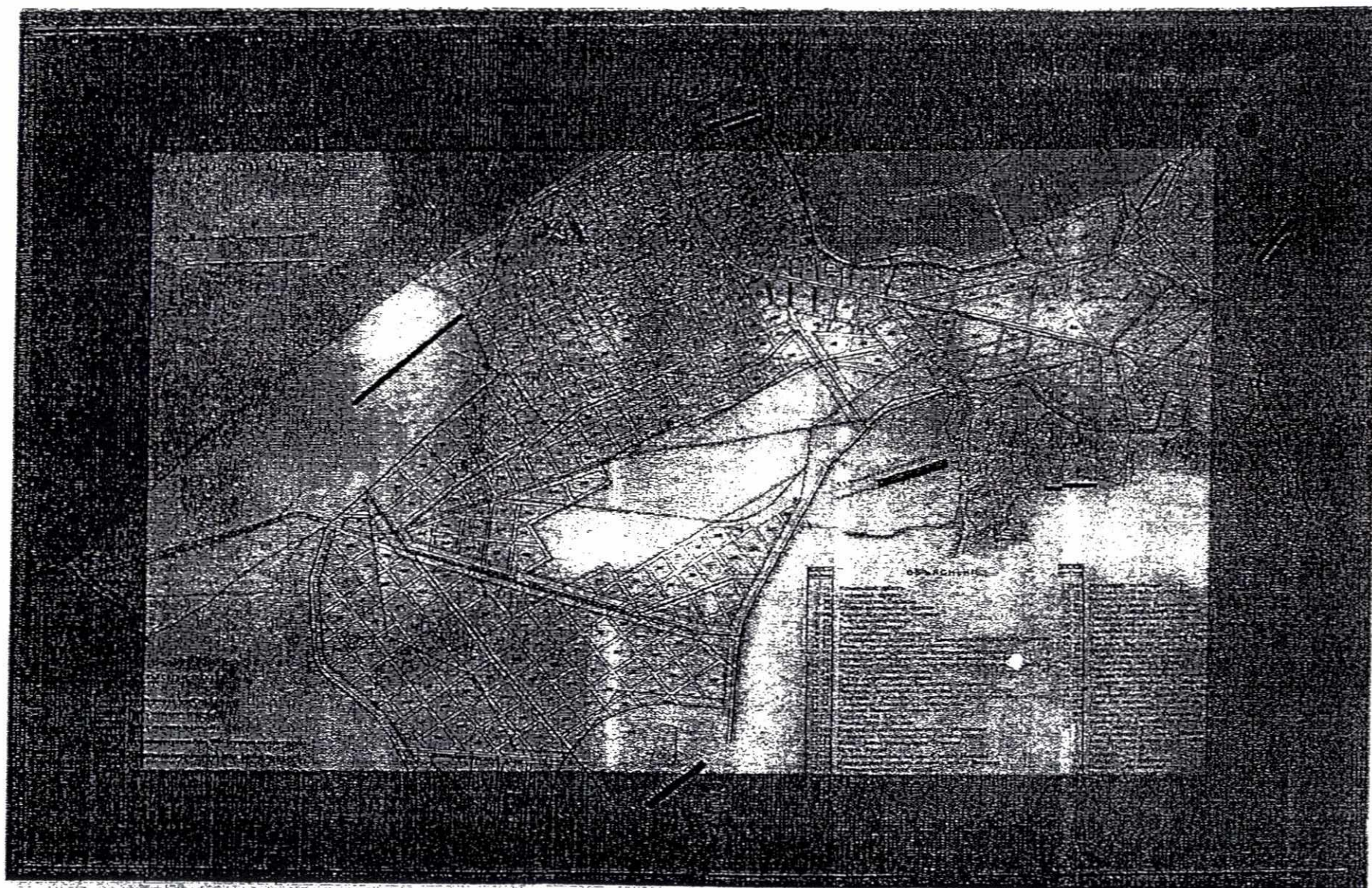
რუსეთის იმპერიის ხელში ბათუმის გადასვლისთანავე იწყება ქალაქის სწრაფი განვითარება, რასაც ხელს უწყობს 1883 წელს ბათუმამდე ბაქო-თბილისის რკინიგზის ხაზის მიყვანა, ძირითადად, ბაქოს ნავთობპროდუქტების შემდგომი ექსპორტის მიზნით. 1907 წელს ბაქო-ბათუმის ნავთობსადენის მშენებლობის დასრულების შემდეგ ბათუმის, როგორც გარე ვაჭრობაზე ორიენტირებული პორტის, მშენებლობა კიდევ უფრო გაიზარდა (საარქივო მასალის ნაწილი მოყვანილია საქართველოს ეკონ. განვითარების სამინისტროს, გის და დზ საკონსულტაციო ცენტრ „გეოგრაფიკის“ მიერ დამუშავებული პროექტიდან – ქალაქ ბათუმის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია).

ბათუმის 1887 წ. გეგმაზე უკვე ჩანს პარალელური და პერპენდიკულარული ქუჩების რეგულარული და განაშენიანების ქსელი. 1900 წ. და მომდევნო გეგმებზე კი ეს ქსელი უკვე საბოლოო სახით არის ჩამოყალიბებული. ხოლო ქალაქის ცენტრალური ქუჩები – კეთილმოწყობილი და მოკირწყლული. უკვე განვითარებულია წყალსადენი და კანალიზაცია. ბათუმის ყურეს ნაპირთან შექმნილი დასახლება დუქან-სახელოსნოებით და ყავა-ხანებით, ბათუმის კონცხისკენ განვითარდა და ცენტრი საზღვაო ვაგზალსა და ზღვისპირა ბულვარს შორის ჩამოყალიბდა. აღნიშნული საპროექტო ობიექტები მიმდებარედ არის განთავსებული.

უბანში თავმოყრილი იყო საზოგადოებრივი და ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობებიც „ევროპული“ ქალაქის სახეს ქმნიდა.

ქუჩების ქსელი აქ ჩაიხატა XIX ს-ის შუა პერიოდში და ჩამოყალიბდა XIX ს-ის ბოლოს ბათუმის გეგმებზე ქუჩების სახელწოდებები ჯერ კიდევ არ იყო დაგეგმვა მხოლოდ XIX ს-ის ბოლოს.





საპროექტო ტერიტორიის ადგილი ქალაქის სტრუქტურაში
და აღსრულებული მდგომარეობის დახასიათება.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ბათუმის შემოსახულელ ნაწილში, თამარის დასახლებაში, თამარ მეფის გზატკეცილზე ბათუმის ცენტრალური ხაღგურის მიმდებარედ.

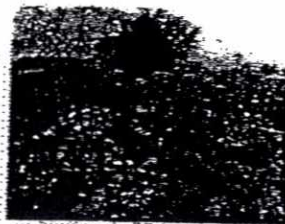
საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობის მშენებლობას

თამარ მეფის გზატკეცილი მდებარეობს ქალაქის შემოსახულელში. ის იწყება ქალაქის შემოსახულელიდან და მთავრდება გოგებასვილის ქუჩასთან. ბათუმის ამ უბანში არის არქიტექტურული ძეგლები:

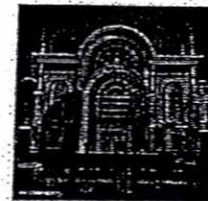
1. ნობელის მუზეუმი



2. თამარის ციხე



3. ხელოვნების და მუსიკის ცენტრი



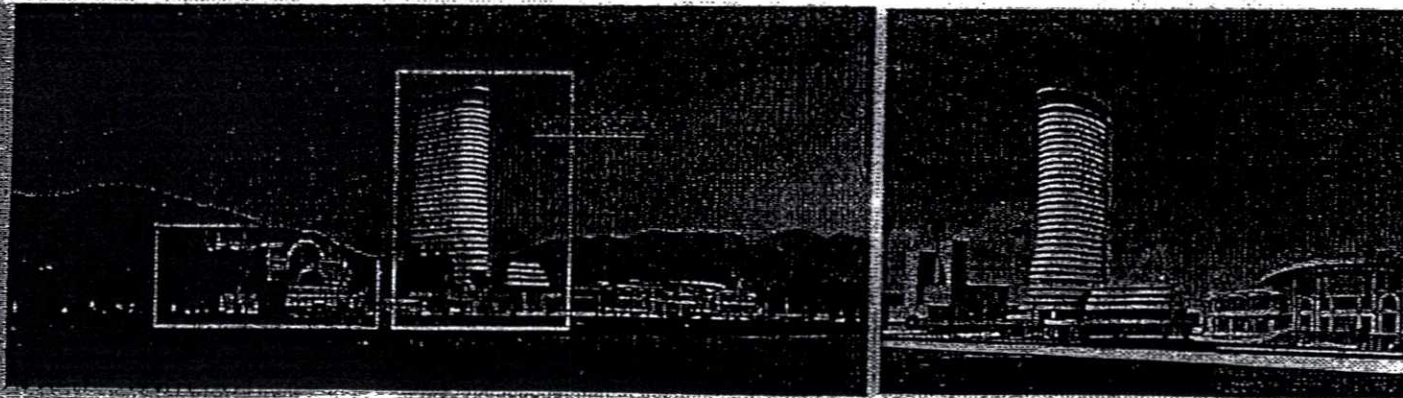
უბნის სივრცობრივ-ფუნქციონარული სტრუქტურა

განაშენიანების ხასიათი და რეკომენდაციები

ბათუმის ქუჩები, წარმოადგენს პარალელურ და პერპენდიკულარულ ქუჩათა ბადის ქსელში და სტრუქტურულად ტიპობრივია ბათუმის ამ უბნის ქუჩათა შორის. აქ დაბალსართულიანი მშენებელი განაშენიანებაა. აგურით ნაშენი საცხოვრებელი სახლები შედგებილი იყო შეუღესავე ფასადებით მოუქვება ქუჩის სწორხაზოვან ფორმას. ამ უბანში არქიტექტურული ძეგლებიც არის აღრიცხული: ერთ-ერთი – აღმშენებლის მნიშვნელობის ძეგლი (ბათუმის ხელოვნების და მუსიკის ცენტრი) – საპროექტო ტერიტორიის სიახლოვეს დგას. ძირითადად ნაგებობები აქ ხაზოვან არქიტექტურული ღირებულებასაა.

საპროექტო აღმშენებელს ქუჩის გახსნაში განლაგებულია ცენტრალური რკინისგზის სადგური, ხოლო დანარჩენი სივრცე გახსნაშია და შემოზღუდულია ზღვისკენ.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს საზოგადოებრივ საქმიან ზონაში. პროექტით გათვალისწინებული შენობა მრავალფუნქციურია და ქალაქის ამ მონაკვეთის განვითარებისათვის ქალაქეზმარბითი თვალსაზრისით ძალზედ მნიშვნელოვანი ობიექტია. ქალაქის ეს მონაკვეთი ძალიან კარგად იკითხება ქალაქის ცენტრალური ნაგებობის მხრიდან და ამ მონაკვეთში გაშენილი დომინანტი წაიკითხება როგორც სილუეტური ქალაქის მეორე ხანაპიროს მხრიდან.



განაშენების რეგულირების გეგმის ვიზუალიზაცია

ესკიზები სტრუქტურა და წარმოადგენს გაბარიტულ კომპოზიციას- დაგეგმილია შემდგომი არქიტექტურული დახვეწა პროექტირების ეტაპზე

