

ბათუმი რივიერა

ბანაშენიანების რეგულირების  
გეგმა

მულტივერს არქიტექტურა

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

[www.mua.ge](http://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](mailto: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.

გადახედულ იქნა საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების კონცეფცია.

ცვლილებების თავდაპირველ საფუძვლად აღებულ იქნა ძველი ბათუმის განაშენიანების ბაღე, რომელმაც განსაზღვრა შენობების ახალი განლაგება საპროექტო ტერიტორიაზე. დაიგეგმა 6 მაღლივი შენობის ნაცვლად, 5 მაღლივი შენობის განთავსება, რამაც თავისთავად სიმსუბუქე შესძინა კომპოზიციას.

ქალაქის ბაღესთან 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.

## შეადგენლობა

### ბანაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექსტური ნაწილი

შესავალი / განმარტება	.....001
ბანკარბულება ქ. ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისთვის ბანაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე არსებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტები	.....002-003
დაბეგვის მიზნები და ამოცანები	.....004
ეფექტიანობის/ზიარების შეფასება	.....005
შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება/ეტიკატი და რიგითობა	.....006
შენობა-ნაგებობის სართულიანობა და გაზარტიები	.....007
იჯარის ხელშეკრულება	.....008
	.....009-011

### ფიზიკური გარემოს კვლევა

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

### დოკუმენტური კვლევა

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

### ბანაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი

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

### ბანაშენიანების რეგულირების გეგმის საინჟინერო ნაწილი

ფაუნდამენტის 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

### ბანაშენიანების რეგულირების გეგმის თემატური ნაწილი

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

### ბანაშენიანების რეგულირების გეგმის ვიზუალიზაცია

	.....080-090
--	--------------

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექსტური ნაწილი

## შესავალი

წარმოგიდგინებ 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 გავანალიზეთ 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 ძირითადად ტურისტულ ინფრასტრუქტურას მოიცავს. მათ შორის გამოირჩევა მაღალი ინტენსივობის განაშენიანების სასტუმრო რედისონი, პორტა ბათუმი. ტურისტებისთვის მიმზიდველი ობიექტებია ასევე „ანბანის კომპი“ და „ალი და ნინოს ქანდაკება“. ამ გარემოცვაში, დიდი ხნის განმავლობაში კეთილმოწყობილი ბუნებრივი საფარით დაფარული 6 ჰექტარზე მეტი ფართობის მქონე არეალი და „ჭაჭის შადრევნებიანი კომპი“-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, როგორცაა მალტა და ლონდონი.

არაბაზური

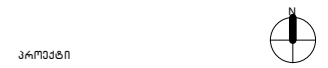


მანბა ნინოშვილის ქაჩა 8  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ: + 995 32 2 180 188  
www.mua.ge

შენიშვნა

ლოკაციის მდებარეობა საქართველოში და მისი მნიშვნელობა ურბანულ განვითარებაში, კერძოდ კი ბათუმში. ურბანული განვითარების მიზანია ურბანული ტერიტორიის განვითარება და მისი უფრო მეტი გამოყენება. ურბანული ტერიტორიის განვითარების მიზანია ურბანული ტერიტორიის განვითარება და მისი უფრო მეტი გამოყენება. ურბანული ტერიტორიის განვითარების მიზანია ურბანული ტერიტორიის განვითარება და მისი უფრო მეტი გამოყენება.

კომპლექსის აღნიშვნა



პროექტი

ბათუმი რივიერა

დამკვეთი

ბათუმი რივიერა

ურბანული მუშაობის ავტორი

სათაური

შესავალი / განმარტება

სტატუსი

განმარტების რეგულირების გეგმა

პროექტის ნომ.      მასშტაბი      ფურცელი

GE159BA      A3

ურბანული ნომ.      თარიღი      რევიზია

001      25.05.19      00



ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

ქ. ბათუმი  
„ 27 “ დეკემბერი, 2018 წელი

N76

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა

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 გადაწყვიტა:

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




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, სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის ფორმულის (H=L/Y) Y-ის მნიშვნელობის საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის ამავდროულად გათვალისწინებულიდან განსხვავებულ მნიშვნელობას.

ასლის დამწმენება  
№1





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 ლოკალური ქსელს;
- ი) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითად და ლოკალური ქსელს;
- კ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად და ლოკალური ქსელს;
- ლ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითად და ლოკალური 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 ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეგულაციების 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 იქნას ერთსახეობის დოკუმენტის სახით, მათგან ტექსტური ნაწილი წარმოდგენილი უნდა იქნას ტექსტურ სახით,



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

4. საპროექტო სამუშაოების შედეგი წარმოდგენილი უნდა იქნას როგორც მყარი ასლები, ასევე ელექტრონული სახით. ელექტრონული ფორმა წარმოდგენილ უნდა იქნას განახლებადი 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 სივრცითი-საინფორმაციო სისტემების მოთხოვნების შესაბამის ფორმატში.



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

შენიშვნა  
 ლოკალური და საპროექტო რეგულირების გეგმის ნაწილი უნდა შეიცავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის საინჟინრო ნაწილს, რომელიც მოიცავს საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით.

კომპანია



კომპანია

ბათუმის რეგიონი

საქართველო

ბათუმის რეგიონი

ფურცლის იდენტიფიკატორი

სათაური

განაშენიანების რეგულირების გეგმა  
 ბათუმის რეგიონის  
 განაშენიანების რეგულირების  
 გეგმის განაშენიანების რეგულირების  
 სამსახურის სახელით

სტაბილი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

კომპანია	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
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



მანბა ნინოვილის ქაჩა 8  
 0102 | თბილისი | საქართველო  
 ტელ.: + 995 32 2 180 188  
[www.mua.ge](http://www.mua.ge)

პენივნი

ლოკალური მასშტაბის საპროექტო უწყისი და მისი ნაშრომები ფორმით გამოიხატება კომპლექსურ და მრავალფეროვნად. მისი მიზანია საკრებულოს დადგენილების რეგულირების წესების შესახებ და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ. მისი მიზანია საკრებულოს დადგენილების რეგულირების წესების შესახებ და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ.

კომპიუტერული აღნიშვნები



არქიტექტორი

ბათუმის რეგიონი

დასახლები

ბათუმი რეგიონი

ფურცლის იდენტიფიკატორი

სათაური

არსებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტები

სტატუსი

განაშენიანების რეგულირების ბაზა

არქიტექტორის ნომ.	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
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 აღნიშნეთ, 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.

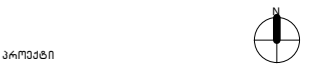


ლოგოები და სხვა სახის ავტორული ნაწილები და მისი ნაწილები ფრაგმენტების გამოყენება უნდა იქნას დათვლილი მხოლოდ საინფორმაციო მიზნებისთვის და არ უნდა იქნას გამოყენებული სხვა მიზნებისთვის. ყველა უფლებიანი სახელის მფლობელი უნდა იქნას დათვლილი საინფორმაციო მიზნებისთვის და არ უნდა იქნას გამოყენებული სხვა მიზნებისთვის.



დოკუმენტი დამოუკიდებელი არქიტექტორული კომპანია MUA-ს მიერ მომზადებულია. მისი მიზანშეწონიერება და სიზუსტე უზრუნველყოფილია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მისი მომხმარებელი უზრუნველყოფს საჭირო ინფორმაციას და მასთან დაკავშირებულია მისი მომხმარებლის ვალდებულებები. არ არსებობს უზრუნველყოფის ვალდებულება მის მიმართ.

S	W	O	T
ძლიერი მხარე	სუსტი მხარე	შესაძლებლობები	საფრთხეები
<b>მდებარეობა</b>			
1. ზღვის სანაპიროსთან, სარეკონსტრუქციო ტერიტორიისთან და სანაოსნოსთან ახლო მდებარეობა; 2. გაშლილი სივრცე და ზღვის ხედვა. 3. ახლომდებარე საზოგადოებრივი აქტივობების სიმრავლე.	1. ზღვის ნიჟურთან სიახლოვის გამო კონსტრუქციული შეზღუდვების არსებობა.	1. ზღვისთან და სანაოსნო ზონისთან სიახლოვის გამოყენება. 2. არსებული სარეკონსტრუქციო სივრცეების დაგეგმვა სარეკონსტრუქციო სივრცეებთან კარგად შერწყმის შესაძლებლობა.	
<b>ეკოლოგია</b>			
1. შავ ზღვასთან მჭიდრო კავშირი. 2. სარეკონსტრუქციო ზონებთან ახლო მდებარეობა.		1. პროექტში გათვალისწინებული სარეკონსტრუქციო ზონების შენარჩუნება და კეთილმოწყობა. 2. მწვანე არქიტექტურის პრინციპების დაცვა.	1. მშენებლობის პროცესში ხმაურის წარმოქმნა.
<b>სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა</b>			
1. სატრანსპორტო ქსელთან მოხერხებული კავშირი. 2. საზოგადოებრივი ტრანსპორტთან მოხერხებული კავშირი. 3. საფეხმავლო და სავალიპედალო მარშრუტებთან სიახლოვე.		1. არსებული სატრანსპორტო ქსელის გამოყენება ტერიტორიასთან კავშირების გასაძლიერებლად.	1. მშენებლობის პროცესში სატრანსპორტო და საგზაო ტრანსპორტის რაოდენობის გაზრდა.
<b>საინჟინერო ქსელები</b>			
1. მიმდებარედ კომუნიკაციების არსებობა.	1. არსებული ინჟინერ-კლუბის საპროექტო დოკუმენტაციის არარსებობის გამო დაგეგმიური კვლევების საჭიროება.	1. არსებული კომუნიკაციების ქსელის საფუძველზე მიღებული ტერიტორიული ქსელების განვითარება.	
<b>ტერიტორიის განვითარება</b>			
1. არსებობს ტერიტორიის მნიშვნელოვან ტურისტულ და საზოგადოებრივ-საქმიან ზონად განვითარების შესაძლებლობა. 2. შესაძლებელია სარეკონსტრუქციო ფუნქციების გაძლიერება.		1. სარეკონსტრუქციო სივრცეების კეთილმოწყობა საჯარო სარგებლობისთვის. 2. მიმდებარე სანაოსნო სივრცეებთან მრავალფუნქციური სენსიტიური განვითარება. 3. საკომუნიკაციო სენსიტიური მშენებლობით ტურისტული სეზონის განხორციელების შესაძლებლობა.	



## 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 პოდუმი. პოდუმიზე 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.

არაიტაპირი

# MUA

MULTIVERSE ARCHITECTURE

მანბა ნინოვილიძის ქაჩა 8

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

[www.mua.ge](http://www.mua.ge)

შენიშვნა

დოკუმენტი დამზადდა საპროექტო უწყისით და მისი ნაწილობრივ ფრაგმენტებად გამოყენება ან კომერციული მიზნებისთვის გამოყენება აკრძალულია. ნებისმიერი სახის კომერციული მიზნებისთვის გამოყენება აკრძალულია. ნებისმიერი სახის კომერციული მიზნებისთვის გამოყენება აკრძალულია. ნებისმიერი სახის კომერციული მიზნებისთვის გამოყენება აკრძალულია.

პროექტი აღნიშნულია



პროექტი

ბათუმი რივიერა

დამკვეთი

ბათუმი რივიერა

ფუტლის ინვესტიციური

სათაური

შენობა-ნაგებობის ფუნქციური და  
ინჟინერინგული და რიგითობა

სტატუსი

ბათუმი რივიერის რეკონსტრუქცია

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
---------------	----------	---------

GE159BA		A3
---------	--	----

ფაისლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
--------------	--------	---------

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.

საპროექტო 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.

არაბრუნება



მანაბა ნინოშვილი ქ. შ. 8  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ: + 995 32 2 180 188  
www.mua.ge

შენიშვნა  
ლოგოები და სხვა საპროექტო დოკუმენტი და მისი ნაწილები უნდა გამოიყენებოდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ აქვთ დათანხმება მუხარამბეგოვს. ნებისმიერი სხვა გამოყენება, განსაკუთრებით კომერციული, უნდა დასაშვებია მხოლოდ მისი დასაშვებით.

კომპიუტერული აღნიშვნები



პროექტი

ბათუმის რივიერა

დაკავშირებული

ბათუმის რივიერა

ფურცლის იდენტიფიკატორი

სათაური

შენობა-ნაგებობის სართულიანობა და გაბარიტები

სტატუსი

განაშენიანების რეგულაციის ნახატი

პროექტის ნომ.    მასშტაბი    ფურცელი  
GE159BA    A3

ფურცლის ნომ.    თარიღი    რევიზია  
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, ბარბიუსის ქ. N6) შემდგომში - „მოიჯარე“, წარმოდგენილი მინდობილი პირის სერგო ცანავას (პ/ნ 01010005744) სახით, მოქმედი 2017 წლის 8 დეკემბერს 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 სამართლებრივი 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

შესაკუთრე 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-ნავსაყუდელის ტერიტორიაზე მდებარე 923,44 კვ.მ ნავსაყუდელის ნაგებობას და მასზე დამაგრებულ 3211 კვ.მ მიწის ნაკვეთს (ს/კ 05.21.20.070), ქ. ბათუმში, ზღვისპირა პარკი-ნავსაყუდელის 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 სრულ სახელშეკრულებო პერიოდზე შეადგენს 1 (ერთი) ლარს.
- 4.3 იჯარის საფასურის გადახდა უნდა მოხდეს ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი თვის ვადაში შემდეგ საბანკო 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 რეგისტრში რეგისტრაციის დღიდან.
- 5.2. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-9 მუხლის შესაბამისად შპს „რივიერა“-ზე გაიცეს 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 შესამე პირის მიერ წარმოდგენილი უკეთესი წინადადებების შესაბამისად მოითხოვს ხელშეკრულების მოქმედების ვადის გაგრძელებას.

მუხლი 6. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

- 6.1. მოიჯარეს ქონება იჯარის ფორმით გადაეცემა წინამდებარე ხელშეკრულების საფუძველზე.
- 6.2. მეიჯარეს უფლება აქვს:
  - ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაათვალიეროს იჯარით გაცემული ქონება;
  - ბ) მოითხოვოს იჯარის ხელშეკრულების შეწყვეტა, თუკი:
    - ბ.ა) მოიჯარე დაარღვევს ხელშეკრულების პირობებს;
    - ბ.ბ) მოიჯარე განზრახ ან გაუფრთხილებლობით აუარესებს იჯარით გაცემულ ქონებას, რითაც ზიანი ადგება შესაკუთრეს;
    - ბ.გ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.
- 6.3. მოიჯარე ვალდებულია:
  - ა) ხელშეკრულების გაფორმებიდან 9 (ცხრა) თვის ვადაში უზრუნველყოს იახტკლების განვითარების პროექტის (ნავსაყუდელი, იახტკლები 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/შენეშობის 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 მომიჯნავედ „მოიჯარის“ საკუთრებაში არსებულ (ს/კ: 05.21.01.018 და 05.21.01.031) მიწის ნაკვეთებზე მრავალუნქვიური შენობა-ნაგებობის სანებართვო პირობით განსაზღვრული შენეშობის ეტაპის - სამირკვლის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დაწყება;
  - ე) 2018 წლის 31 დეკემბრამდე უზრუნველყოს „მოიჯარის“ მიერ შპს „ნავსაყუდელი 2015“-ის მიერ გემთმფლობელებთან გაფორმებული ხელშეკრულებების პირობების უცვლელად შენარჩუნება,

ხოლო 2019 წლის პირველი იანვრიდან 2020 წლის პირველ იანვრამდე უზრუნველყოს შპს ნავსაყუდელი 2015"-ის მიერ გაფორმებული ხელშეკრულების პირობების (სატარიფო განაკვეთი) შესაბამისად გაფორმებული ხელშეკრულებების (წინამდებარე ხელშეკრულების დანართი N4) არანაკლებ 70%-ისთვის ვადის გაგრძელება. 2020 წლის 1 იანვრიდან 2021 წლის 1 იანვრამდე უზრუნველყოს შპს „ნავსაყუდელი 2015“-ის მიერ გაფორმებული ხელშეკრულების მონაწილე მხარეთაგან არანაკლებ 70%-თან „მოიჯარის“ მიერ დადგენილი ტარიფის შესაბამისად ხელშეკრულებების გაფორმება;

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

ზ) უზრუნველყოს იახტკლუმის პროფილის და დასაქმებულთა რაოდენობის შენარჩუნება სარეგბლობის ვადით;

თ) ქ. ბათუმში, ზღვისპირა პარკის ტერიტორიაზე მდებარე 226 კვ.მ (ს/ვ: 05.21.20.083) 1065 კვ.მ (ს/ვ: 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/ვ: 05.21.20.079) დაუბრკოლებელი წვდომა;

ი) ქ. ბათუმში, ზღვისპირა ბულვარის ტერიტორიაზე მდებარე უძრავ ქონებასთან (ს/ვ 05.21.20.086) უზრუნველყოს დაინტერესებულ უფლებამოსილ პირთა მიერ დაუბრკოლებელი წვდომა;

კ) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში უზრუნველყოს სარეგბლობაში 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 ერთ თვეში გამოათავისუფლოს საიჯარო ქონება. რა დროსაც, ქონებაზე გაწეული ხარჯები არ აღუნაზღაურდება.

ნ) აღუნაზღაუროს მეიჯარეს ქონების მდგომარეობის გაუარესებით გამოწვეული ზიანი, ამასთან ნორმალური ცვეთა მხედველობაში არ მიიღება;

ო) შეინახოს ქონება სათანადო სამსახურების მიერ დადგენილ 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 (აუდიტური) 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 დაიტოვოს ქონების ის ნაწილი, რომლითაც მან იჯარით აღებული ქონება აღჭურვა, თუ შესაძლებელია მისი გამოცალკეება. ხოლო, თუ აღნიშნული ქონების გამოცალკეება შეუძლებელია

მთლიანი ქონების ან/და მათი დანიშნულების მოსპობის 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 გათავისუფლდეს იმ შემთხვევაში თუ შპს „ნავსაყუდელი 2015“-ის მიერ გაფორმებული ხელშეკრულების მონაწილეები უარს განაცხადებენ დადგენილი ტარიფის შესაბამისად ხელშეკრულების გაფორმებაზე (ხელშეკრულების გაგრძელებაზე უარი წარმოდგენილი უნდა იყოს წერილობითი ფორმით) ან/და ნავსაყუდელის 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 შესრულებისაგან გათავისუფლდეს იმ შემთხვევაში ქონების წლიური სარეგბლობის საფასური 2019 წლის 31 დეკემბრიდან განისაზღვროს 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 - სამირკველის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოები ან/და არ შესრულდება კომპანიის მიერ ხელშეკრულების „6.3.ა მუხლით“ გათვალისწინებული ვალდებულება გასაფორმებელი ხელშეკრულებით განისაზღვროს სამინისტროს უფლება ცალმხრივად გააუქმოს საიჯარო ხელშეკრულება.

**მუხლი 8. მხარეთა პასუხისმგებლობა**

8.1.. წინამდებარე ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებლობის შემთხვევაში „მოიჯარეს“ ეძლევა 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 შესრულებლობის 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 შესრულებლობის განმეორებით გამოვლენის შემთხვევა და/ან დაწესებულ ვადაში პირგასამტეხლოს გადაუხდელობა მიიჩნევა „მეიჯარის“ მიერ დამატებითი გაფრთხილების გარეშე ხელშეკრულების ცალმხრივად მოშლის საფუძველად. ამ შემთხვევაში მოიჯარეს არ უზრუნველდება 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 გასხვისოს იჯარის უფლება მხოლოდ მეიჯარის თანხმობით.

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





**მუხლი 10. იჯარის ვადის გასვლის შემდგომ ქონების დაბრუნების წესი**

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

10.2. თუკი მეიჯარე ურთიერთობის დამთავრების შემდგომ არ აბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული ქონების გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოფისათვის; მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს სხვა სახის ზიანის ანაზღაურებაც.

10.3 იჯარის ვადის გასვლის შემდეგ, ყველა გაუმჯობესება აღირიცხება აქარის 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 არადროული შესრულების პასუხისმგებლობისაგან, თუკი აღნიშნული შეუსრულებლობა გამოწვეული იქნა ბუნებრივი ან ხელოვნური ხასიათის დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედებით, რომელთა დადგენა მხარეებს არ შეუძლიათ განჭვრიტონ რომელთა შედეგიც მხარეებს არ შეუძლიათ აღკვეთონ 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 აღიარებულია (მაგრამ ამით არ შემოიფარგლება) ომი და საომარი მოქმედებები ომის ფორმალური გამოცხადების გარეშე, აჯანყება/სამხედრო გადატრიალება ან სამოქალაქო არეულობები, ეკონომიკური ბლოკადა, მიწისძვრა, ხანძარი, აფეთქება, ტორნადო/ქარიშხალი, წყალდიდობა ან ცუნამი, გრუნტის მოძრაობა/ჩაყვანა სამშენებლო ტერიტორიაზე, სხვა სტიქიური უბედურებები. მყიდველისათვის ფორს-მაჟორულ გარემოებად შეიძლება ჩაითვალოს სახელმწიფო მმართველობის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ ისეთი საკანონმდებლო ან სხვა აღსასრულებლად აუცილებელი აქტების გამოცემა, რომელიც შეუძლებელს ხდის საინვესტიციო პროექტის განხორციელებას მთლიანად ან ნაწილობრივ.

12.3. მხარემ რომელსაც შეეხო ფორს-მაჟორული გარემოება, უმოკლეს ვადაში, მაგრამ არა უგვიანეს 10 (ათი) დღისა ასეთი გარემოების დადგომიდან (ან დღიდან, როცა მხარისათვის ცნობილი გახდა მისი წარმოშობის შესახებ), ვალდებულია აუწყოს 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 შეეხო ფორს-მაჟორული გარემოებები, თავისი ვალდებულებების შესრულებას ხელშეკრულების მიხედვით წყვეტს ასეთი გარემოების მოქმედებისა და მათი

შედეგების ლიკვიდაციის ვადით. ფორს-მაჟორული გარემოების 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. აქარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავმჯდომარის 2017 წლის 8 დეკემბრის N264 ბრძანება.

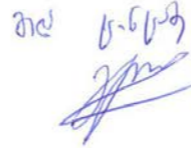
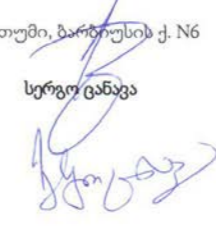
2. აქარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის მინისტრის 2017 წლის 12 დეკემბრის N01-3/635 ბრძანება.

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 „ნავსაკუდელი 2015“-ის მიერ გემთმფლობელებთან გაფორმებული ხელშეკრულების სია.

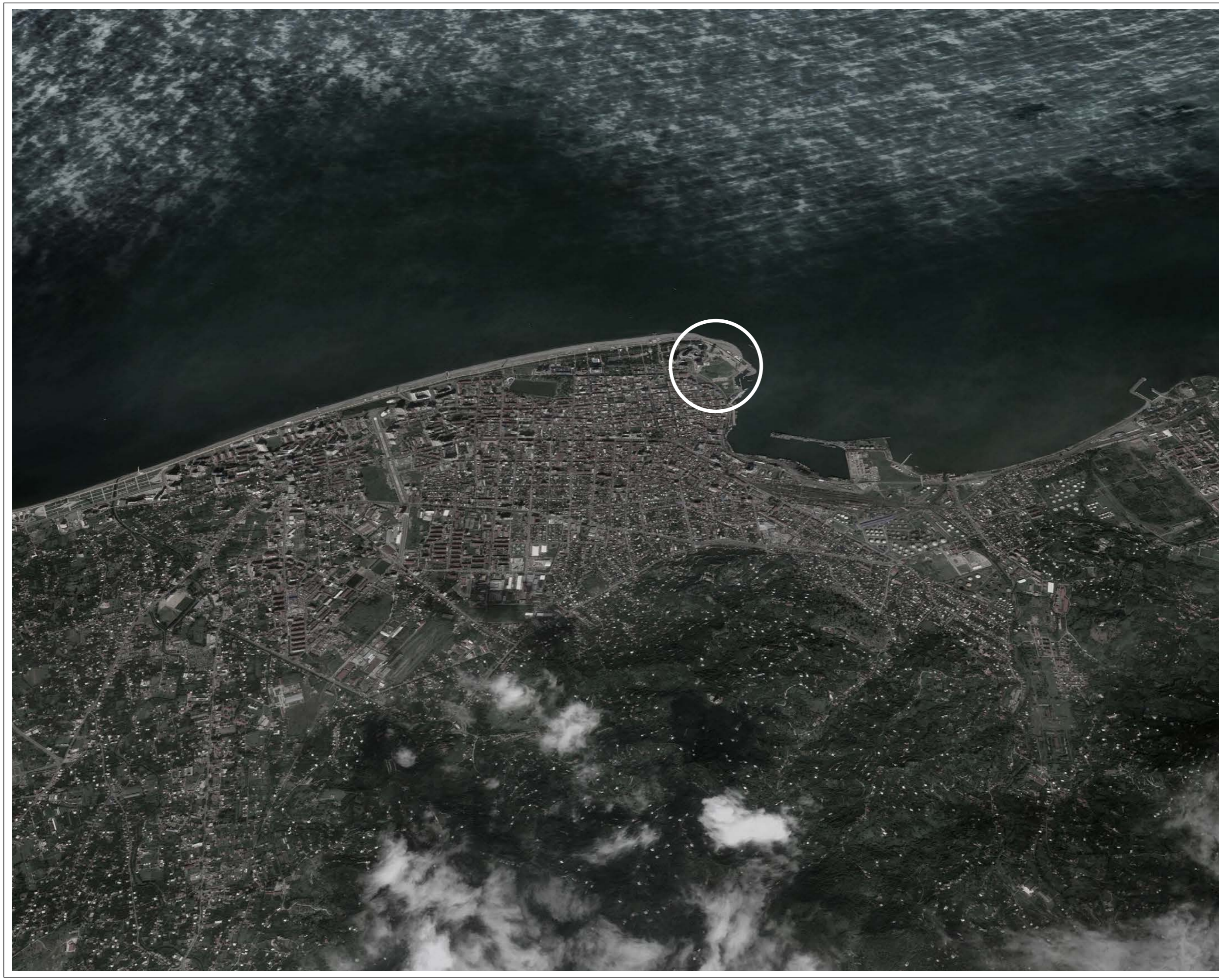
5. მინდობილობა N171425656.

**მუხლი 16. მხარეთა რეკვიზიტები**

<b>„მეიჯარე“</b>	<b>„მოიჯარე“</b>
აქარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო	შპს „რივიერა“
	ს/კ 445413160
ქალაქი ბათუმი, ავ. მ. კომახიძის ქ. №119	ქ. ბათუმი, ბარბუსის ქ. N6
<b>გელა ცინცაძე</b>	<b>სერგო ცანავა</b>
	



ფიზიკური გარემოს კვლევა



პროექტი

# MUA

MULTIVERSE ARCHITECTURE

მანათიანი რეზიდენცია ქუჩა 8  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ: +995 32 2 180 188

[www.mua.ge](http://www.mua.ge)

შენიშვნა

დოკუმენტი დასაბუთებულია საპროექტო პლანით და მისი ნებისმიერი ფორმით გამოყენება კომპიუტერული გრაფიკული ინფორმაციის საფუძველზე შესაძლებელია. ნებისმიერი კომპიუტერული შეცდომა, შეცდომა ან შეცდომა, რომელიც გამოწვეულია საპროექტო ინფორმაციის გამოყენებით, არ არის დადასტურებული და არ არის დადასტურებული. საპროექტო ინფორმაციის გამოყენებით გამოწვეულია მისი შეცდომა და არ არის დადასტურებული.

პროექტის აღწერა

პროექტი



მანათიანი რეზიდენცია

დასახლება

მანათიანი რეზიდენცია

ფრანკის ინვესტიციური კომპანია

სამუშაო

საპროექტო გეგმის მუშაობის  
პლანის მუშაობა

სტადია

მანათიანი რეზიდენციის გეგმა

პროექტის ნომერი: მანათიანი პროექტი  
GE159BA A3

ფრანკის ნომერი: თარიღი რევიზია  
012 25.05.19 00

- • • საპროექტო ტერიტორია



პროექტი

განათავსების პლატო 8

დასახული

განათავსების პლატო 8

ფუძვლის ინჟინერი

სათაური

საპროექტო ტერიტორია

სტადია

განათავსების პლატო 8

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA	1:5000	A3

ფუძვლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
013	25.05.19	00

განათავსების პლატო 8

განათავსების პლატო 8

განათავსების პლატო 8

განათავსების პლატო 8

დოკუმენტი დასრულია საპროექტო პულსებით და მისი ნაშრომის ფორმის დასრულება კომპლექსურად განაგრძობს. ნაშრომის დასრულება შესაძლებელია არსებითი და უსაფრთხოების საფრთხის შემთხვევაში. ნაშრომის დასრულება შესაძლებელია არსებითი და უსაფრთხოების საფრთხის შემთხვევაში. ნაშრომის დასრულება შესაძლებელია არსებითი და უსაფრთხოების საფრთხის შემთხვევაში.



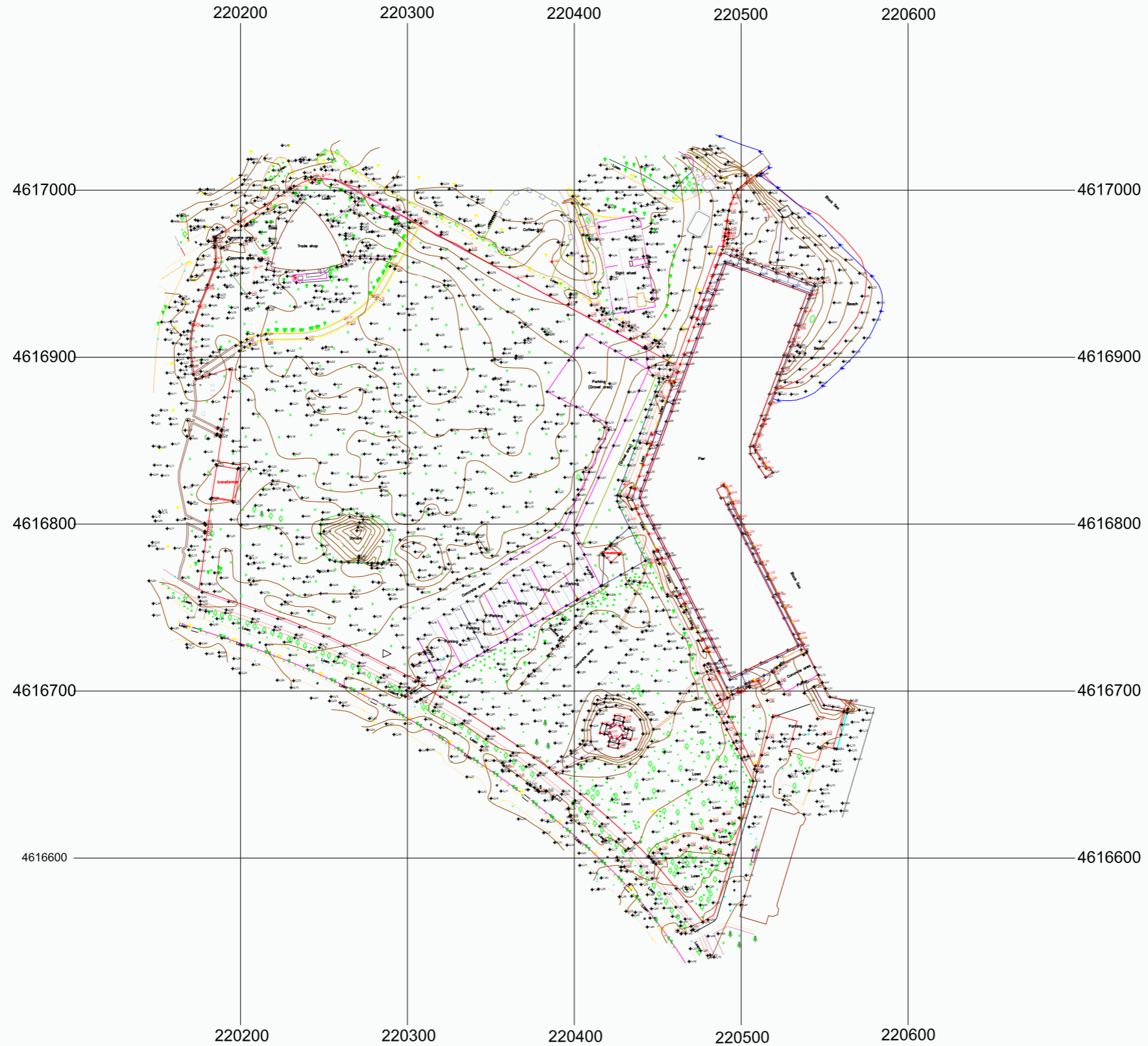












Sections of contour lines 0.25 m

Coordinate system WGS 84, UTM		System of heights: from Baltic Sea level	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Building</li> <li>Secondary Building</li> <li>Barrack</li> <li>Concrete area</li> <li>Stairs</li> <li>Shrubs</li> <li>Lawn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Project border</li> <li>Asphalt road</li> <li>Sidewalk (concrete)</li> <li>Sidewalk (plate)</li> <li>Edge</li> <li>Foot path</li> <li>Water pipe</li> <li>Plate</li> <li>Bikepath</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Backing wall</li> <li>Wire fence</li> <li>Lines of contour</li> <li>Tree line</li> <li>Electrical line</li> <li>Line of bushes</li> <li>Sea</li> <li>Water pipe</li> <li>Water counter</li> <li>El. counter</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Light pole</li> <li>Light pole (double)</li> <li>Light pole</li> <li>Decorative lamp</li> <li>Road sign</li> <li>Billboard</li> <li>Flag</li> <li>Floodlight</li> <li>Height point</li> <li>Palms</li> <li>Leaf tree</li> <li>Fir-trees</li> <li>Grass</li> <li>Decorative plant</li> <li>Manhole</li> <li>Orbital Manhole</li> <li>Water level</li> </ul>
<p>Field survey, Mapping, Remote sensing, Photogrammetry, GIS</p>			
Director		O. Onashvili	
Surveyor		V. Gongadze	
Scale 1:500		2018	



კარტოგრაფიკული

პროექტის აღწერა

შენიშვნა

პროექტის აღწერა

შენიშვნა

საბუღალტრო

ტოპოგრაფიკული რუკა

საბუღალტრო

განმარტების რეგულაციების მხარე

კარტოგრაფიკული ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA	1:5000	A3
შენიშვნის ნომ.	თარიღი	რევიზია
019	25.05.19	00

შენიშვნა

დოკუმენტი დასრული საპროექტო უწყვეტი და მისი ნაშრომით ფორმით გამოკლებულია. კომპიუტერული გრაფიკული ნაკრები შეიქმნა მსახურით აღწერილ და აღნიშნულ ნაშრომზე. ნაშრომი განვიხილეთ და საკმარისი დეტალები, ანუ სურათების, ან განხილვის შესაძლებლობაზე ვერა უნდა აღწერილ საპროექტო ნაშრომზე. ნაშრომი შეიქმნა მხოლოდ მშენებლობის მიზნებისთვის და არა სხვა აღნიშვნებისა.

პროექტის აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია

პროექტი



ბათუმის რივიერა

დაკავშირებული

ბათუმი რივიერა

ფურცლის იდენტიფიკატორი

სათეურები

საპროექტო არეალის რეალიზაციის შრიტები

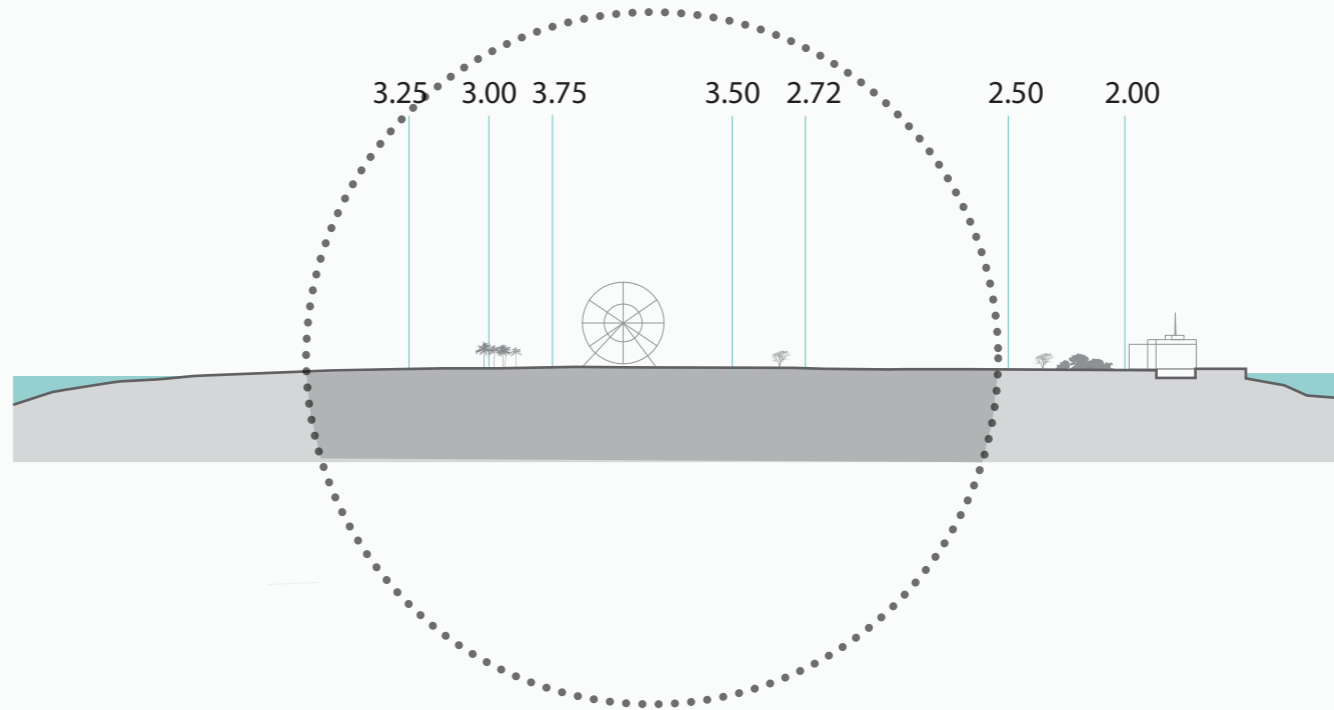
სტადუსი

მანანა ნინოშვილის რეზიდენციის მანანა

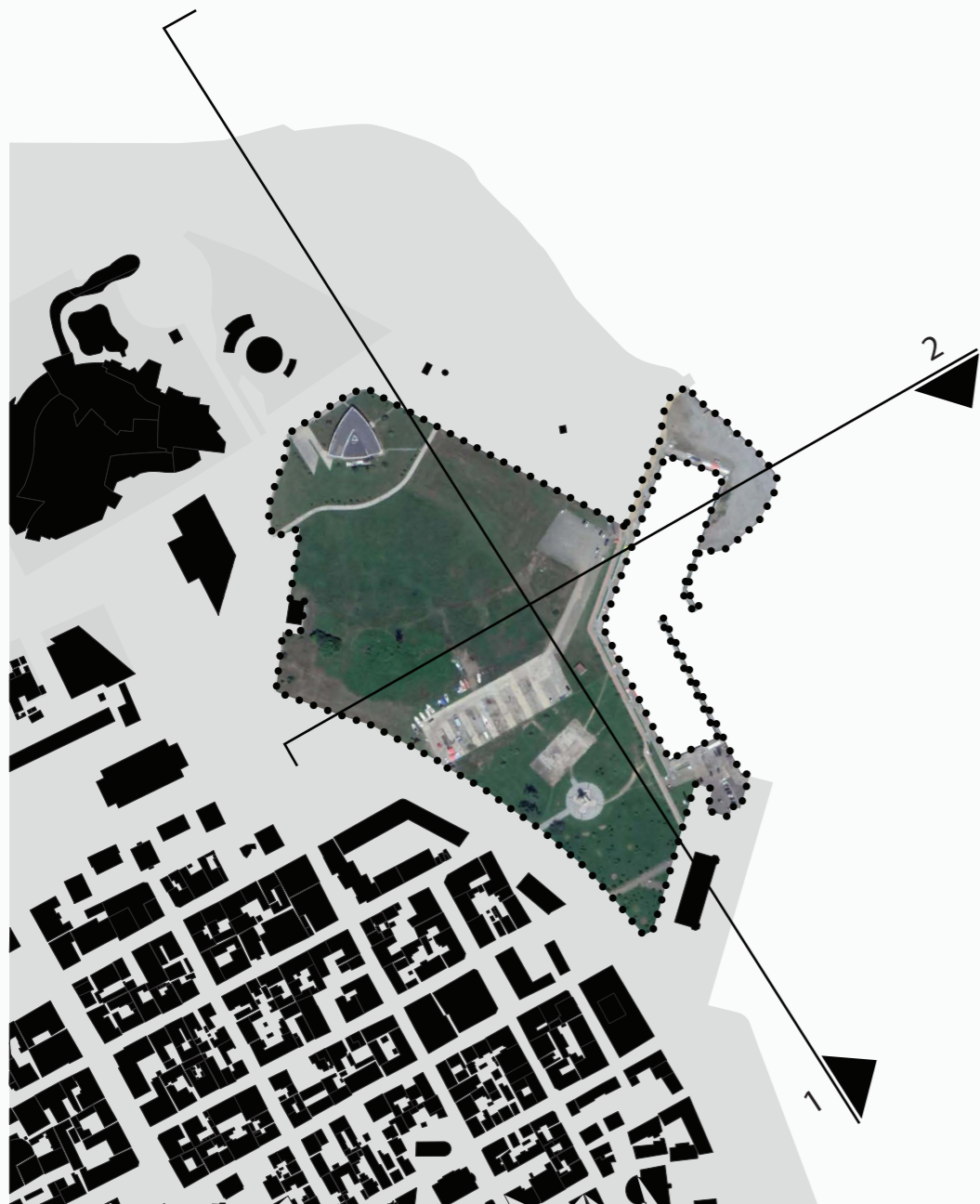
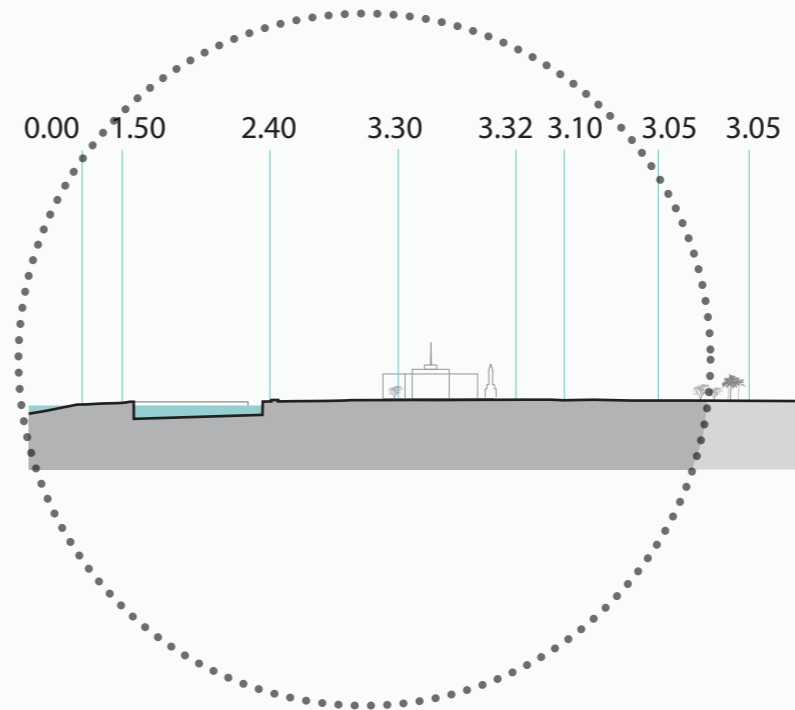
პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
020	25.05.19	00

ჭრილი 1-1



ჭრილი 2-2



# MUA

MULTIVERSE ARCHITECTURE

განაკვეთილის კვანძი  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ: + 995 32 2 180 188  
[www.mua.ge](http://www.mua.ge)

შენიშვნა

დოკუმენტი დასავლეთ საქართველოში და მისი  
განვითარების მიზნით შედგენილია. კომპლექსი  
განაკვეთილზე იკავებს მთლიანად ადგილს და  
უძლიერებს სხვადასხვა სახის განვითარებას  
სადაცმეტი მოსახლეობისთვის. აქ  
განაკვეთილი შედგება მთლიანად დასავლეთ  
საქართველოში დასავლეთ საქართველოში  
მთლიანად განაკვეთილია დასავლეთ საქართველოში

პროექტის აღწერა



1



2



3



პროექტი

განაკვეთილის კვანძი

დასავლეთი

განაკვეთილის კვანძი

ფრანკლინის ინვესტიციური კომპანია

სათაური

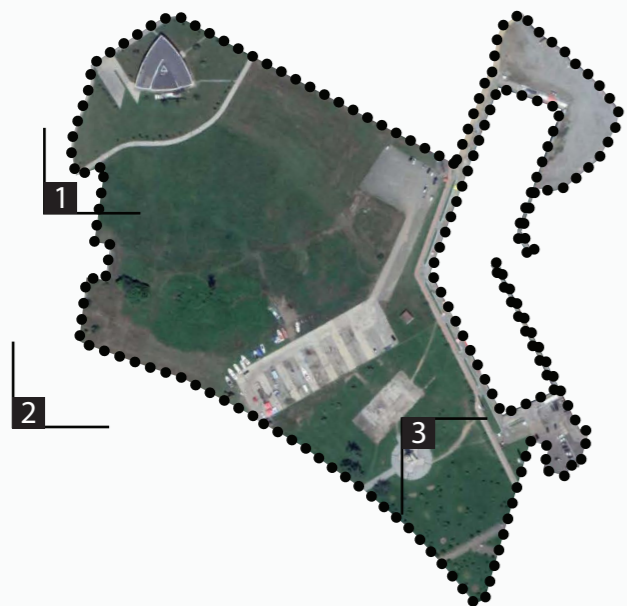
ფრანკლინის ინვესტიციური კომპანია

სტატუსი

განაკვეთილის კვანძი

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA		A3

ფრანკლინის ნომ.	თარიღი	კვირის
021	25.05.19	00



პროექტი

# MUA

MULTIVERSE ARCHITECTURE

მანანა ნინოვიძის ქარა 8  
 0102 | თბილისი | საქართველო  
 ტელ: + 995 32 2 180 188  
[www.mua.ge](http://www.mua.ge)

მინიშენი

ლოკაციის დეტალური ანალიზი და მისი მნიშვნელოვანი ფორმული ნაპერწკლები კონკრეტულად ამ კონკრეტულ სივრცეში უნდა იქნას გახიზნული და არა უბრალოდ დაკონტროლებული. არსებული სივრცის კონსტრუქციული და ფორმული ნაპერწკლები უნდა იქნას შენარჩუნებული და არა უბრალოდ დაკონტროლებული.

პროექტის აღწერა



პროექტი

მანანა ნინოვიძის ქარა

მანანა ნინოვიძის ქარა

მანანა ნინოვიძის ქარა

ფორმული ინტეგრირება

სათაური

ფორმული ინტეგრირება

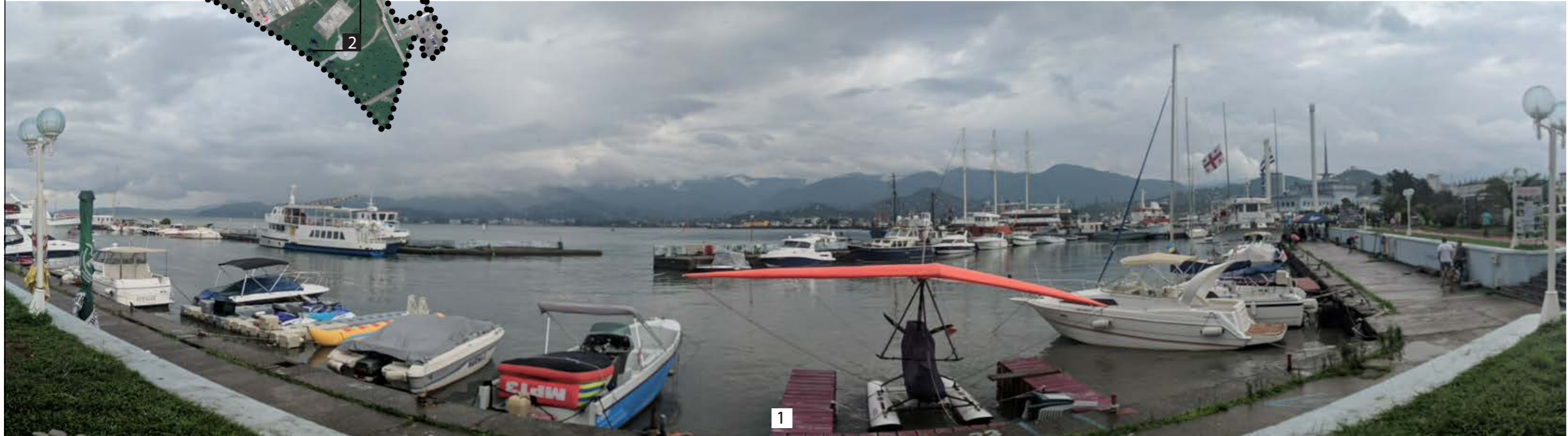
სათაური

მანანა ნინოვიძის ქარა

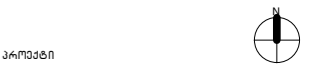
პროექტის ნომ.	მანანა ნინოვიძის ქარა	ფორმული ინტეგრირება
GE159BA		A3

ფორმული ინტეგრირება	თარიღი	კვირის
022	25.05.19	00

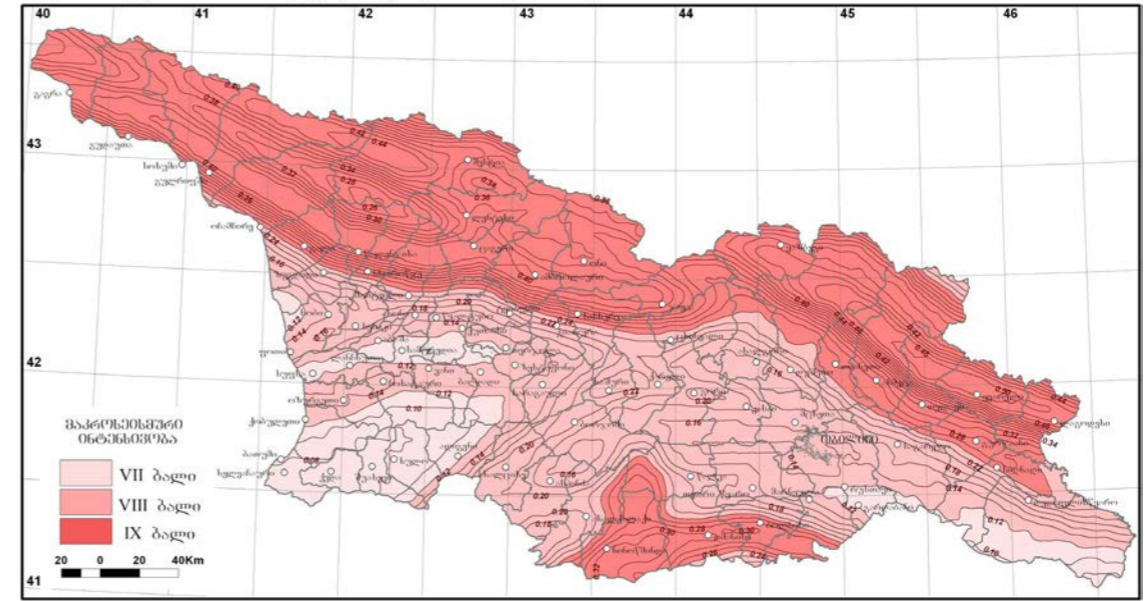
დოკუმენტი შედგება მრავალფეროვანი დოკუმენტებისგან და მისი ნაწილები შეიძლება განსაკუთრებით გამოიყოს სხვა დოკუმენტებში. ყველა ნაწილი უნდა იყოს დოკუმენტის ნაწილი და არ უნდა გამოიყოს ცალკე. ყველა ნაწილი უნდა იყოს დოკუმენტის ნაწილი და არ უნდა გამოიყოს ცალკე. ყველა ნაწილი უნდა იყოს დოკუმენტის ნაწილი და არ უნდა გამოიყოს ცალკე.





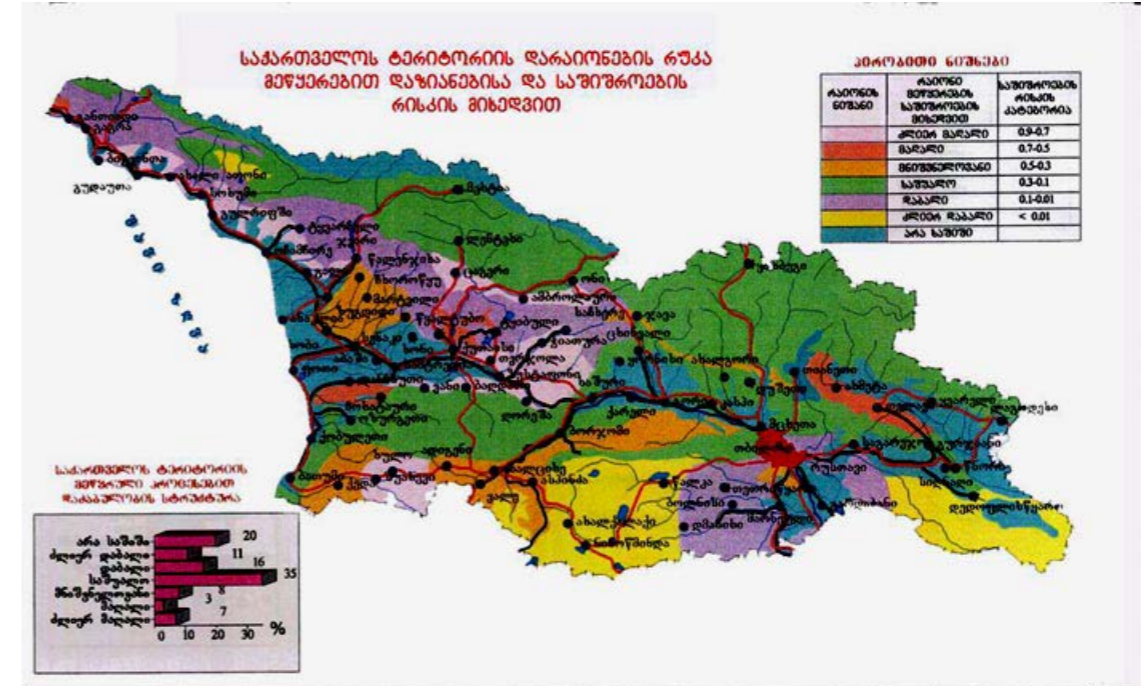


### სეისმური საშიშროების რუკა მაქსიმალურ ჰორიზონტულ ანიჰარებასა და ბალებში



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

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



ღვარსოვლიანი მოვლენების მიხედვით, მსგავსად საქართველოს 20%-ისა, აღნიშნული ტერიტორია განეკუთვნება უმაღლესი საშიშროების ზონას, რომლის საშუალო მაჩვენებელიც მსგავსია. ცნობილია, რომ ღვარსოვლის ხელშეწყობა ვირობად მოიცავს უცხოებას და ხანგრძლივი გვალვიანი პერიოდები, ხოლო საკროეჟო არეალი გამოირჩევა საპირისპირო მახასიათებლებით. ღვარსოვლების წარმოქმნის საფრთხე საკროეჟო არეალში მსგავსია.







ანბანის კოშკი

შუქურა

კაფინესკი

პორტა ბათუმი

ბულვარი

რედისონი

ინტურისტის

დრამატული თეატრი

მედიკალური ცენტრი

ბათუმის საზღვაო სადგური

საკონსტიტუციო სასამართლო

კონსტიტუციური "აპოლო"

მ. ნიკოლოზის ეკლესია



შენიშვნა

დოკუმენტი დასაბუთო საპროექტო უწყისობით და მისი ნებისმიერი ფორმით გამოყენება კომპიუტერული გრაფიკული ინფორმაციის საფუძველზე შესაძლებელია. ნებისმიერი კომპიუტერული საპროექტო ინფორმაცია, რომელიც შედის ამ დოკუმენტში, არის საპროექტო ინფორმაცია და არ უნდა იყოს აღიქმული, როგორც ნებისმიერი საპროექტო ინფორმაცია. ნებისმიერი საპროექტო ინფორმაცია, რომელიც შედის ამ დოკუმენტში, არის საპროექტო ინფორმაცია და არ უნდა იყოს აღიქმული, როგორც ნებისმიერი საპროექტო ინფორმაცია.

პროექტის აღწერა

- არქიტექტურის კვლევები
- ისტორიული ლანდშაფტის მასშტაბის ზონა



პროექტი

ბათუმის რივიერა

დაგეგმვა

ბათუმი რივიერა

ფუძვლის ინჟინერიის პროექტი

სამუშაო

კულტურული მემკვიდრეობის მუშაო

სტადია

მანბანინჟინერის რეკონსტრუქციის მუშაო

პროექტის ნომ.      მასშტაბი      ფორმატი  
 GE159BA      1:5000      A3

ფუძვლის ნომ.      თარიღი      რევიზია  
 027      25.05.19      00

შენიშვნა

დოკუმენტი დასავლეთ საქართველოში და მისი მნიშვნელოვანი არქიტექტურული მემკვიდრეობის კვლევის მიზნით შექმნილია. მისი მიზანია გავიგნოთ და დავადასტუროთ ის რეალობა, რომელიც არსებობს და რომელიც უნდა იქნას გათვალისწინებული პროექტის განხორციელებისას. მისი მიზანია დაგვიხატოს ის რეალობა, რომელიც არსებობს და რომელიც უნდა იქნას გათვალისწინებული პროექტის განხორციელებისას.

სიმბოლოები

- ძირითადი ქუჩები და გზები
- ადგილობრივი ქუჩები და გზები
- ვალსიკის გზები
- საარქიტექტურული მემკვიდრეობის ძეგლები

პროექტი



განაბნის პროექტი

დასავლეთი

განაბნის პროექტი

საქართველოს რეალობის რუკა

საქართველო

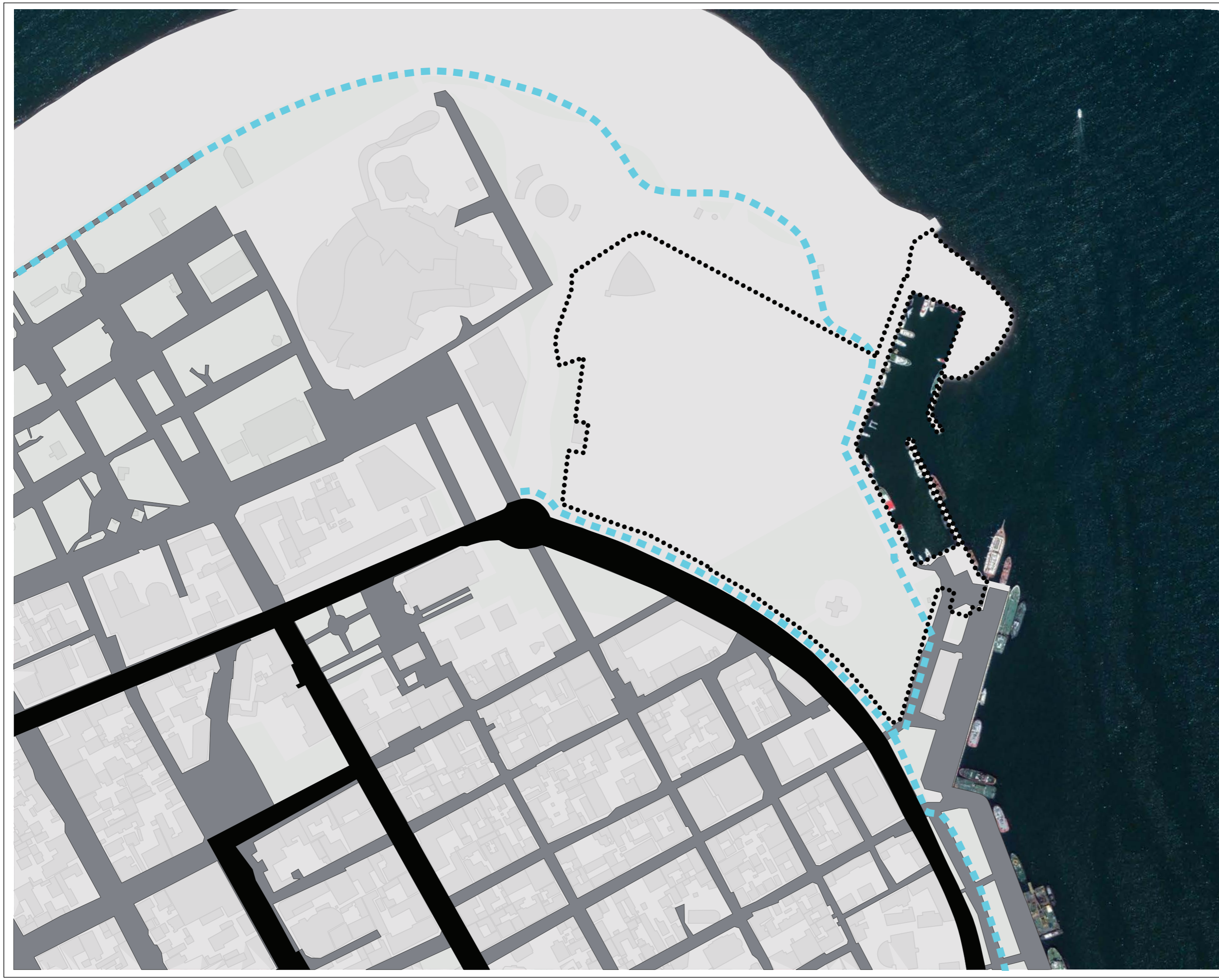
საქართველოს რეალობის რუკა

საქართველო

საქართველოს რეალობის რუკა

პროექტის ნომერი	განაბნის	პროექტი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომერი	თარიღი	რევიზია
028	25.05.19	00

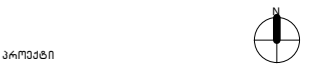


შენიშვნა

დოკუმენტი შედგება საპროექტო პლანით და მისი ნაწილობრივი ფრაგმენტებისგან. კომპლექსი უნდა განიხილოს მთლიანად. შენობის კონსტრუქციის და არსებული ინფრასტრუქტურის კონსტრუქციის საპროექტო ნაწილები, მათაში მოხსენიებული არ არის. შენობის დაპროექტების დროს არსებული საპროექტო ნაწილები, რომელიც მოხსენიებულია მთლიანად, არის გარდასულია.

პროექტის აღწერა

- გავი ზღვა
- საპროექტო ტერიტორია



პროექტი

გაბა რაიონი

დასახობა

გაბა რაიონი

ფრანკის ინვესტიციური

სამუშაო

კონსტრუქცია

სტადია

განგაბის რაიონის რეკონსტრუქცია

პროექტის ნომ.	განგაბი	ფორმატი
GE159BA		A3

ფრანკის ნომ.	თარიღი	რაიონი
029	25.05.19	00



შენიშვნა

დოკუმენტი წარმოადგენს საპროექტო პლანს და მისი მიზანშეწონიერება დასაბუთებულია კომპლექსური გეგმით. გეგმის მიხედვით, საპროექტო პლანს უნდა შეესაბამებოდეს საპროექტო პლანს. გეგმის მიხედვით, საპროექტო პლანს უნდა შეესაბამებოდეს საპროექტო პლანს. გეგმის მიხედვით, საპროექტო პლანს უნდა შეესაბამებოდეს საპროექტო პლანს.

სიმბოლოები

- ბუნებრივი სფერა
- საპროექტო ტერიტორია



პროექტი

ბათუმის რივიერა

დასავალი

ბათუმის რივიერა

ფრანკლინის ქუჩის რივიერა

სამუშაო

ბუნებრივი სფერის გეგმა

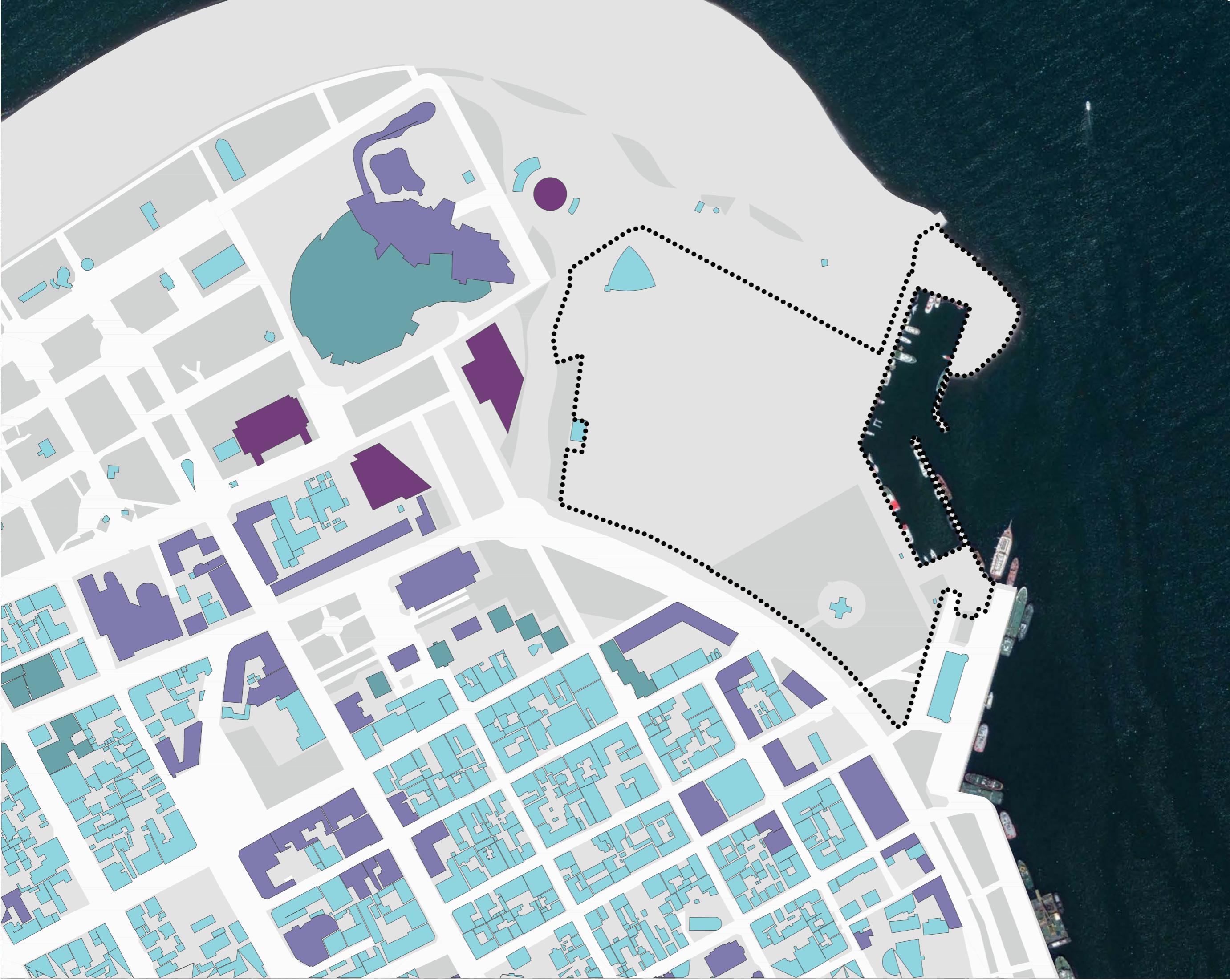
სამუშაო

განაკვეთის რივიერის გეგმა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA		A3

ფრანკლინის ნომ.	თარიღი	რევიზია
030	25.05.19	00





პროექტი

# MUA

MULTIVERSE ARCHITECTURE

განაბნის პროექტი ქუჩა 8  
 0102 | თბილისი | საქართველო  
 ტელ: +995 32 2 180 188

[www.mua.ge](http://www.mua.ge)

შენიშვნა

დოკუმენტი დასრულებულია საპროექტო უწყვეტობის და მისი ნაწილობრივი შეცვლის გარეშე. შეცვლის შემთხვევაში, კომპანია არ  
 გააძვირებს მისი დასახელებით დასახლებული უძრავი ქონების  
 უწყვეტობის უზრუნველყოფის მიზნით. შეცვლის შემთხვევაში, კომპანია  
 საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი დასახელებით დასახლებული უძრავი  
 ქონების მფლობელებს დასახელებული უძრავი ქონების მფლობელებს  
 საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი დასახელებით დასახლებული უძრავი  
 ქონების მფლობელებს დასახელებული უძრავი ქონების მფლობელებს

პროექტის აღწერა

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



პროექტი

ბათუმის რივიერა

დასავლეთი

ბათუმის რივიერა

ფრანკის ინვესტიციური

სამუშაო

არსებული განუხილავი

სტადია

განუხილავის რეკონსტრუქციის გეგმა

პროექტის ნომ.	განუხილავი	ფურცელი
GE159BA		A3

ფრანკის ნომ.	თარიღი	რევიზია
031	25.05.19	00

დოკუმენტური კვლევა

შენიშვნა  
დოკუმენტი მხოლოდ რეგისტრაციისთვისაა და მისი გამოყენება ავტომატურად შეიძლება შეზღუდული იქნას. ნებისმიერი კარგად შეწყობილი კაბინეტი უნდა შეიცავდეს მესამე პარტიის მიერ დამუშავებულ და შემოწმებულ საკანონმდებლო აქტებს, რომლებიც დაფუძნებულია საქართველოს მატერიალურ კანონმდებლობაზე. ნებისმიერი ცვლილება ავტომატურად განიხილავს და აღიარებს მისი უფლებამოსილი მფლობელის მიერ გაკეთებულ ცვლილებებს.

კომპლექსური აღწერა

მიწის ნაკვეთის საკანონმდებლო ნაწილები

კომპლექსი



კომპლექსი

მათემატიკური აღწერა

დასახელება

მათემატიკური აღწერა

ფურცლის იდენტიფიკატორი

სათემატო

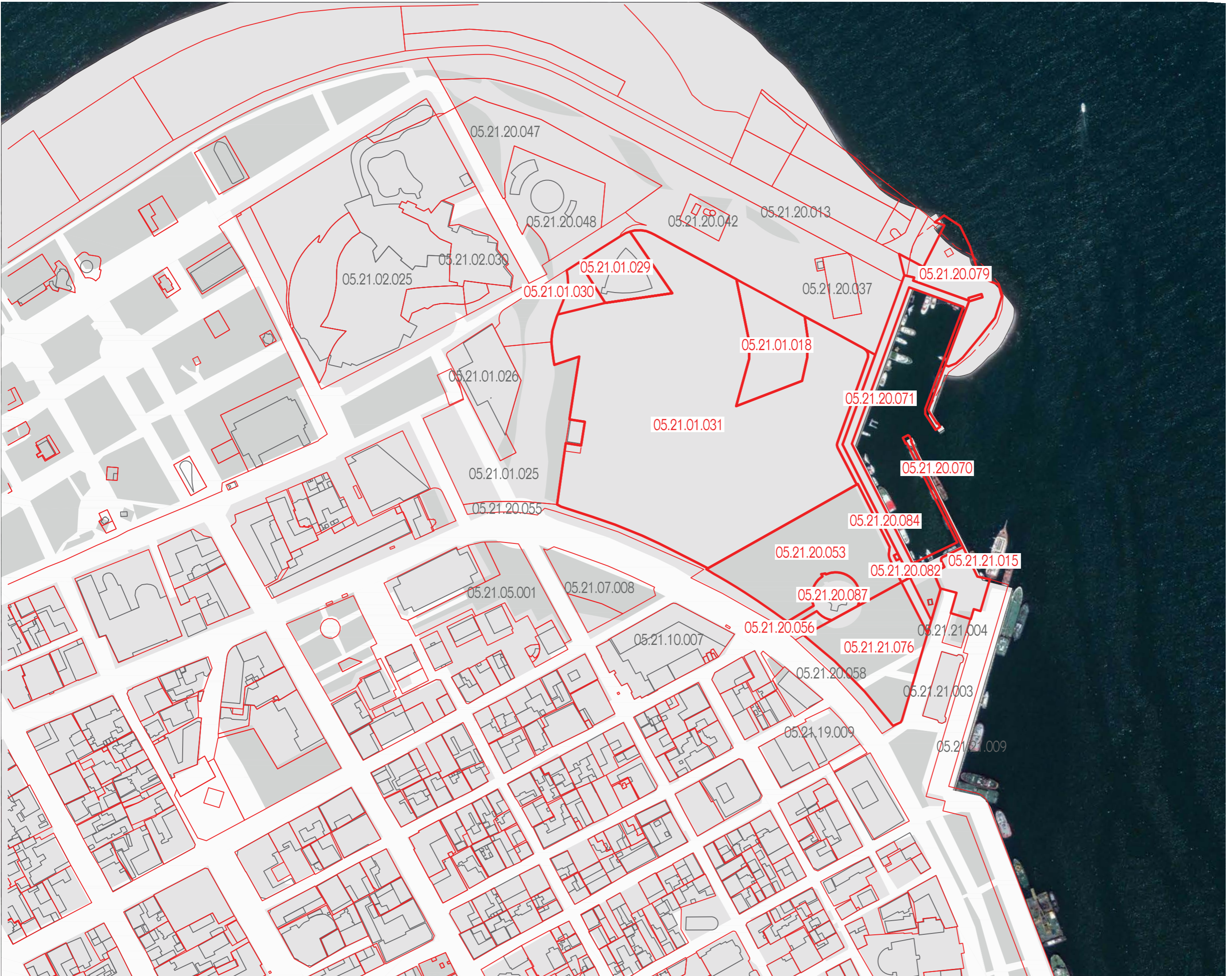
რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები

სტადია

განმარტების რეგულაციის ბაზა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რიგითი
032	25.05.19	00





დოკუმენტი დასავლეთი საქართველოს რეგიონის მნიშვნელოვანი არქიტექტურული მემკვიდრეობის კონსერვაციის მიზნით შედგენილია. მისი მიზანშეწონილობა დასაბუთებულია საქართველოს კანონმდებლობით დასაბუთებული ნიშნით. მისი მიზანშეწონილობა დასაბუთებულია საქართველოს კანონმდებლობით დასაბუთებული ნიშნით.

სივრცითი აღწერა

- საკონსერვაციო ზონა (რკ)
- საზონალური-საქონლის ზონა 1 (სსზ-1)
- საზონალური-საქონლის ზონა 2 (სსზ-2)
- საზონალური-საქონლის ზონა 3 (სსზ-3)
- ტანსაცმლის-საკონსერვაციო ზონა (სსზ)
- სატრანსპორტო ზონა (ტზ)
- საპროექტო ტერიტორია



პროექტი

განაკვეთილის კვანძი 8

დასახელება

განაკვეთილის კვანძი 8

განაკვეთილის კვანძი 8

სათემატიკო

განაკვეთილის კვანძი 8

სტატუსი

განაკვეთილის კვანძი 8

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	კვირის
033	25.05.19	00



# MUA

MULTIVERSE ARCHITECTURE

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

პროექტი

დოკუმენტი დასავლეთ საქართველოში და მისი  
გეოგრაფიული მდებარეობის გამოკვლევას ეძღვნება. ეს  
გეოგრაფიული მდებარეობა მნიშვნელოვან როლს  
აქვს თამაშობს ნაპირის ზონის განვითარებაში  
სადაც მდებარეობს მდინარე, ხეობა და მთიანეთი.  
საქართველოში მდებარე, ხეობა მთიანეთში  
სადაც მდებარეობს მდინარე და მთიანეთი  
სადაც მდებარეობს მდინარე და მთიანეთი

პროექტი

- სატრანსპორტული ზონა (ტრ-1)
- საპროექტო ტერიტორია



პროექტი

პროექტი

პროექტი

პროექტი

პროექტი

პროექტი

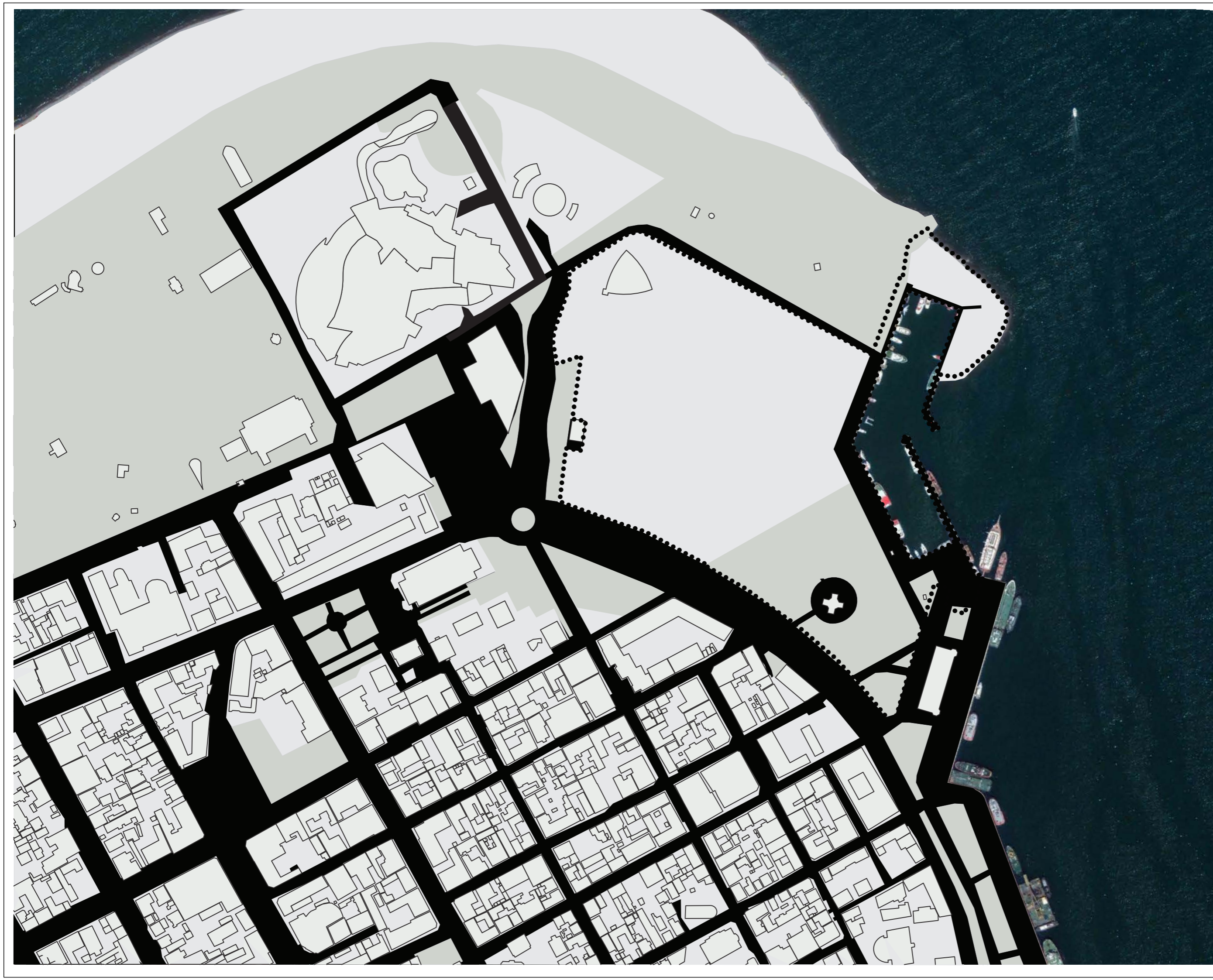
პროექტი

პროექტი

პროექტი

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
034	25.05.19	00











































**გამოყენებული შემოკლებები :**

- ბრბ - განაშენიანების რეგულირების გზა
- ბრბ ბდ - განაშენიანების რეგულირების გზის გზამკვლევი დავალება
- ტოკო გზა - ტოკოგრაფიული გზა
- 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 - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი
- კ-3 - გამწვანების კოეფიციენტი

**გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები :**

-  ძირითადი ქუჩები და გზები
-  აღბილობრივი 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 წყალანირობის ქსელი
-  მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
-  წყალმომარაგება
-  ელექტრომომარაგება
-  ბუნებრივი აირი
-  სანიაღვრე წყალანირობის ქსელი
-  ველოსიკედის ბილიკი
-  საპროექტო ტერიტორია
-  მ.ფ. მიწის ფსკერი
-  საყოფაცხოვრებო წყალანირობა
-  სანიაღვრე ჭა X
-  სანიაღვრე ჭა X
-  სანიაღვრე არხი
-  წყალანირობის მილი
-  წყლის მილი
-  წყლის მილი



მანანა ნინოშვილი ქაბაძე 8  
 0102 | თბილისი | საქართველო  
 ტელ: + 995 32 2 180 188  
[www.mua.ge](http://www.mua.ge)

**შენიშვნა**

შენიშვნები შედის საპროექტო დოკუმენტში და მისი წინასწარი ფორმით გაბეჭდვას, კოპირებას ან გავრცელებას იკრძალება შესაბამისი კანონით. ნაპროექტო ზონის გასაზღვრად უნდა გამოიყენებოდეს საპროექტო მიწისგზის ფაქტობრივი სიღრმის ან სიგანის შესაბამისი მონაცემები და დადგინდეს საპროექტო ნიშნის ფაქტობრივი მნიშვნელობა ბაზის სხვა აღნიშვნების მიხედვით.

**პროექტის აღნიშვნები**

**კროკები**



ბათუმის რივიერა

**ლაგავეთი**

ბათუმი რივიერა

**ფურცლის იდენტიფიკატორი**

**სათაური**

გამოყენებული შემოკლებები და პროექტის აღნიშვნები

**სტატუსი**

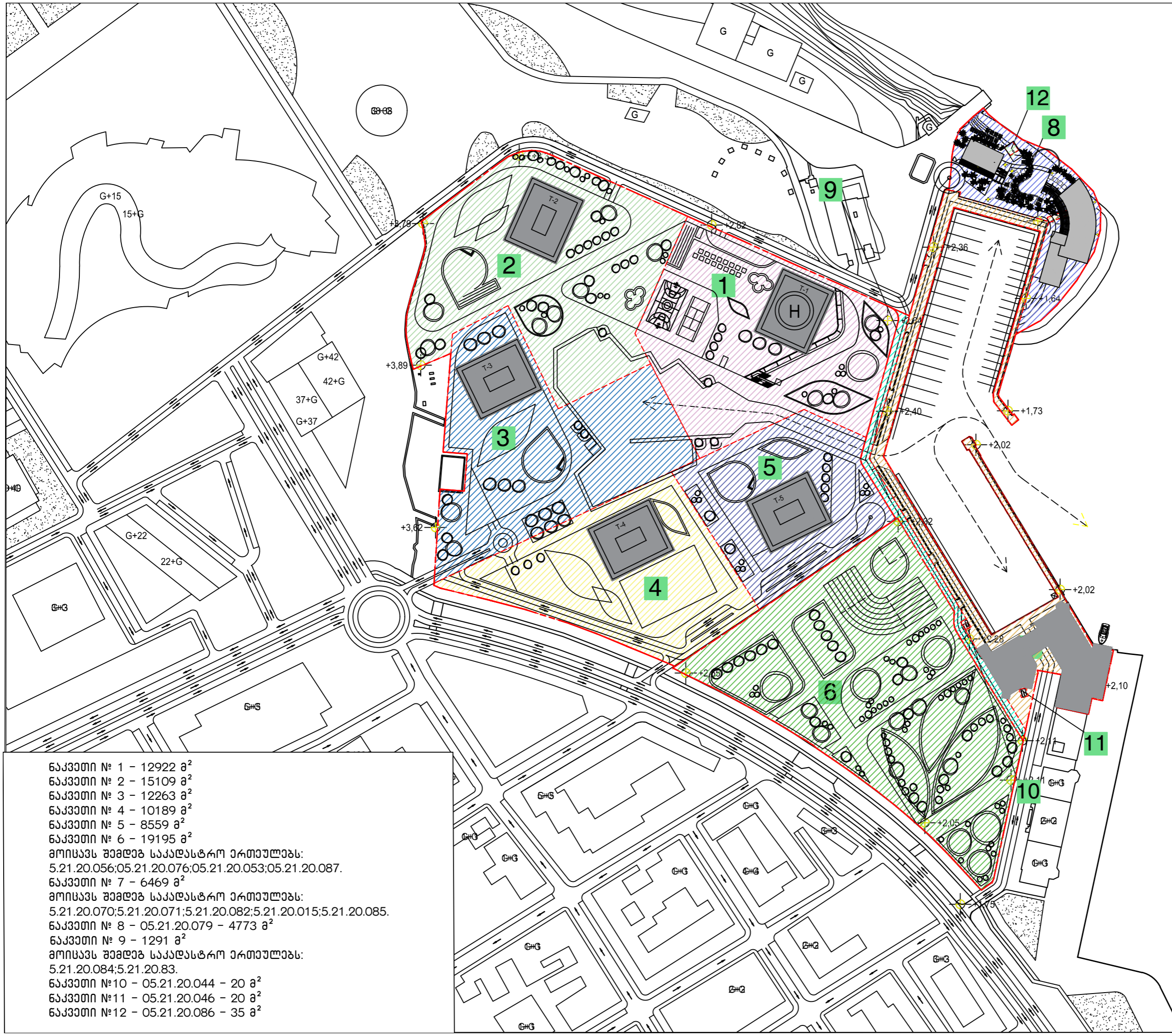
განაშენიანების რეგულირების გზა

კროკების ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
036	25.05.19	00

განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი





- ნაკვეთი № 1 - 12922 მ<sup>2</sup>
- ნაკვეთი № 2 - 15109 მ<sup>2</sup>
- ნაკვეთი № 3 - 12263 მ<sup>2</sup>
- ნაკვეთი № 4 - 10189 მ<sup>2</sup>
- ნაკვეთი № 5 - 8559 მ<sup>2</sup>
- ნაკვეთი № 6 - 19195 მ<sup>2</sup>
- მოიცავს შემდეგ საკადასტრო ერთეულებს:  
5.21.20.056;05.21.20.076;05.21.20.053;05.21.20.087.
- ნაკვეთი № 7 - 6469 მ<sup>2</sup>
- 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<sup>2</sup>
- ნაკვეთი № 9 - 1291 მ<sup>2</sup>
- მოიცავს შემდეგ საკადასტრო ერთეულებს:  
5.21.20.084;5.21.20.83.
- ნაკვეთი №10 - 05.21.20.044 - 20 მ<sup>2</sup>
- ნაკვეთი №11 - 05.21.20.046 - 20 მ<sup>2</sup>
- ნაკვეთი №12 - 05.21.20.086 - 35 მ<sup>2</sup>

შენიშვნა  
 მუშაობის დასრულების შემდეგ უნდა იქონიებდეს მისი მფლობელი უწყვეტად მუშაობის უფლებას. უნდა იქონიებდეს უწყვეტად მუშაობის უფლებას. უნდა იქონიებდეს უწყვეტად მუშაობის უფლებას. უნდა იქონიებდეს უწყვეტად მუშაობის უფლებას. უნდა იქონიებდეს უწყვეტად მუშაობის უფლებას.

- პროექტის აღნიშვნები
- საკადასტრო აღნიშვნის საზღვარი
  - საპროექტო გათვალისწინებული საზღვარი
  - 1 მისი ნაკვეთის პროექტის ნომერი

პროექტი



ბათუმის რაიონი

დაკვეთი

ბათუმის რაიონი

ფურცლის იდენტიფიკატორი

სათარი

მისი ნაკვეთის განმარტების ბაზა

საბაზი

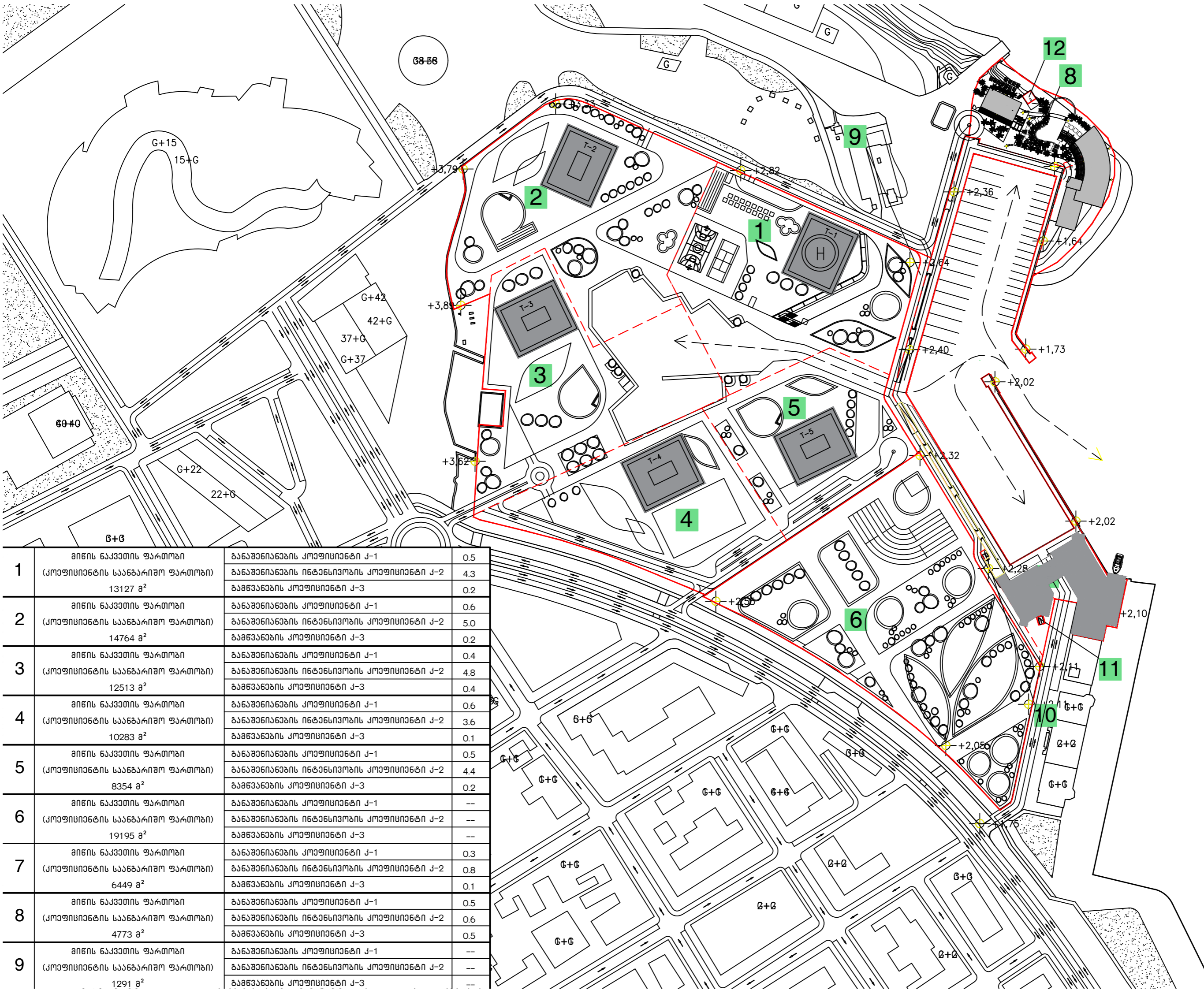
განმარტების რეგულაციის ბაზა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA	1:2000	A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	კვირა
038	25.05.19	00







შენიშვნა  
 ეს დოკუმენტი შედგენს არქიტექტურულ პროექტს და არის საინჟინერო ხარისხის პროექტი. მისი გამოყენება შეიძლება მოხდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს დოკუმენტი დასრულებულია და ავტორიზებულია. ნებისმიერი უპასუხისმგებლო გამოყენება ან შეცდომა, რომელიც მოხდება ამ დოკუმენტის გამოყენებისას, არის მისი მფლობელის პასუხისმგებლობის ქვეშ. პროექტი შეიქმნა და დამუშავდა მხოლოდ იმ მიზნებისთვის, რომლებიც მოხსენიებულია პროექტის განმარტებაში.

პროექტის აღწერა

<span style="color: red;">—</span>	საპროექტო კონსტრუქციული ნიშნები
<span style="color: red; border-bottom: 1px dashed red;">—</span>	საპროექტო ბაზისის ნიშნები
<span style="border: 1px solid green; padding: 2px;">1</span>	იმის ნაპირის პროექტის ნიშანი



№	მნიშვნელობა	ბუნებრივი ნიშნები	ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები	ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები
1	მნიშვნელობა (კოორდინატების საბაზისით უარყოფითი) 13127 მ <sup>2</sup>	ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-1	0.5	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-2	4.3	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-3	0.2	
2	მნიშვნელობა (კოორდინატების საბაზისით უარყოფითი) 14764 მ <sup>2</sup>	ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-1	0.6	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-2	5.0	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-3	0.2	
3	მნიშვნელობა (კოორდინატების საბაზისით უარყოფითი) 12513 მ <sup>2</sup>	ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-1	0.4	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-2	4.8	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-3	0.4	
4	მნიშვნელობა (კოორდინატების საბაზისით უარყოფითი) 10283 მ <sup>2</sup>	ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-1	0.6	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-2	3.6	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-3	0.1	
5	მნიშვნელობა (კოორდინატების საბაზისით უარყოფითი) 8354 მ <sup>2</sup>	ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-1	0.5	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-2	4.4	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-3	0.2	
6	მნიშვნელობა (კოორდინატების საბაზისით უარყოფითი) 19195 მ <sup>2</sup>	ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-1	--	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-2	--	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-3	--	
7	მნიშვნელობა (კოორდინატების საბაზისით უარყოფითი) 6449 მ <sup>2</sup>	ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-1	0.3	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-2	0.8	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-3	0.1	
8	მნიშვნელობა (კოორდინატების საბაზისით უარყოფითი) 4773 მ <sup>2</sup>	ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-1	0.5	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-2	0.6	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-3	0.5	
9	მნიშვნელობა (კოორდინატების საბაზისით უარყოფითი) 1291 მ <sup>2</sup>	ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-1	--	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-2	--	
		ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატები J-3	--	

პროექტი

ბუნებრივი ნიშნები

მაშობელი

ბუნებრივი ნიშნები

ფურცლის იდენტიფიკატორი

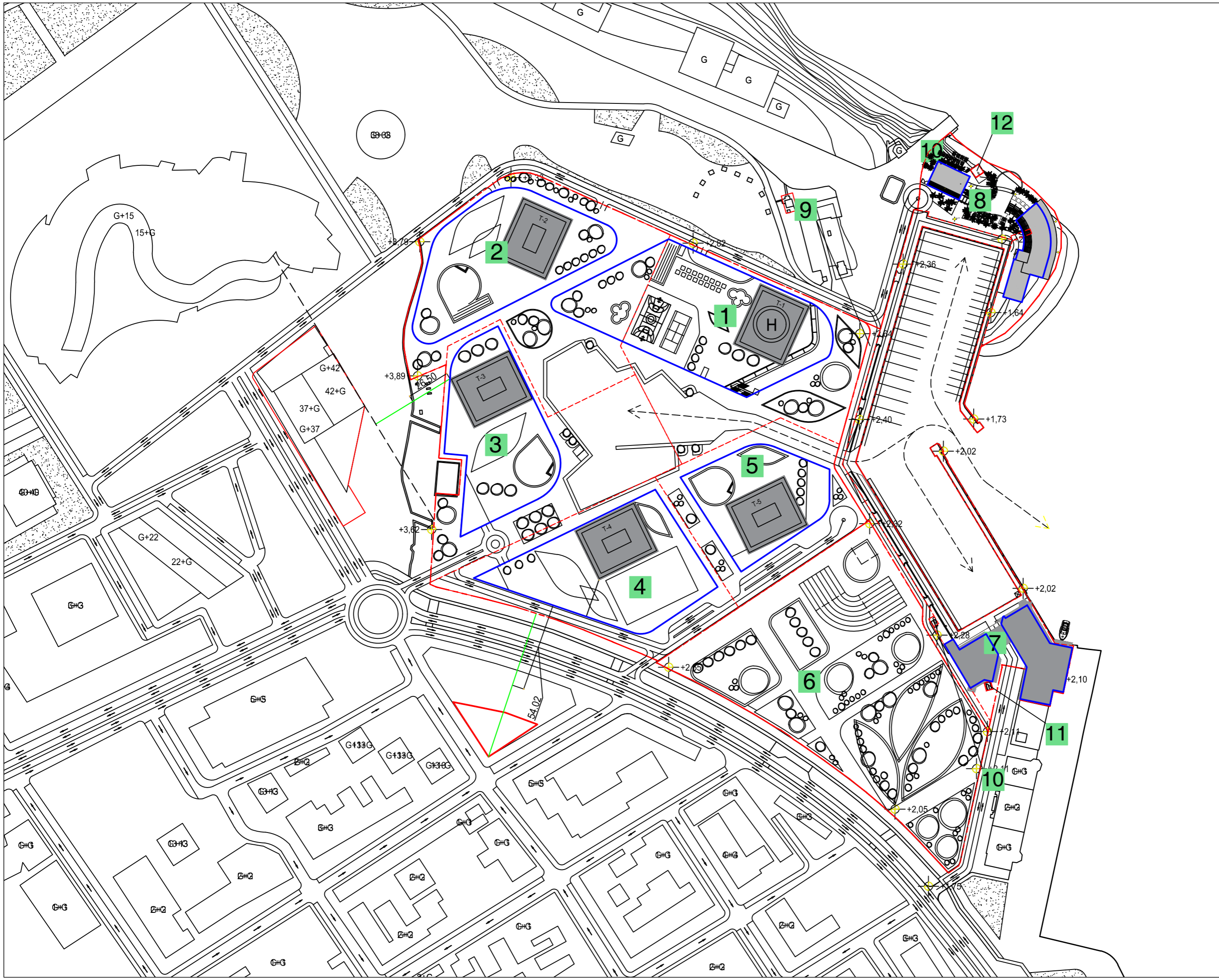
საშტაბო

J-1, J-2 და J-3 კოორდინატების ბუნებრივი ნიშნები

სტაბო

ბუნებრივი ნიშნების კოორდინატების ბუნებრივი ნიშნები

პროექტის ნომერი	მასშტაბი	ფურცლის ნომერი
GE159BA	1:2000	A3
ფურცლის ნომერი	თარიღი	კვირის ნომერი
040	25.05.19	00



პროექტი შედგება მრეწველობის პარკის 8-ე კვადრანტის რეკონსტრუქციისა და მოსახლეობის უზრუნველყოფის პროექტისგან. პროექტი მოიცავს მრეწველობის პარკის რეკონსტრუქციას, მოსახლეობის უზრუნველყოფას, სასაზოგადოებო სივრცის შექმნას, სასაფარიტო და სასაფარიტო სისტემების დამუშავებას, სასაფარიტო და სასაფარიტო სისტემების დამუშავებას, სასაფარიტო და სასაფარიტო სისტემების დამუშავებას.

პროექტის აღწერა

- სასაზოგადოებო სივრცის საზღვარი
- სასაფარიტო საზღვარი
- პარკის განლაგების კონსტრუქცია
- 1 მრეწველობის პარკის რეკონსტრუქცია

პროექტი



პროექტის სახელი

პროექტის ავტორი

პროექტის თარიღი

პროექტის მასშტაბი

პროექტის სახელი

პროექტის ავტორი

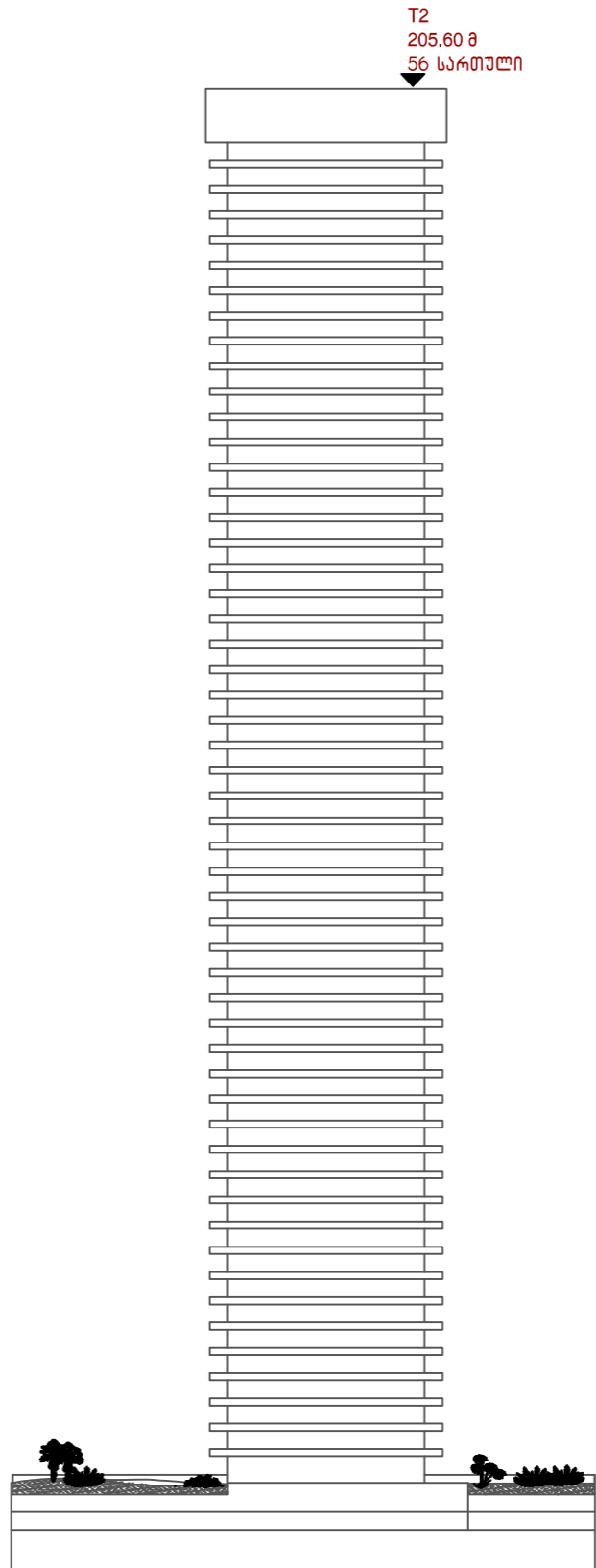
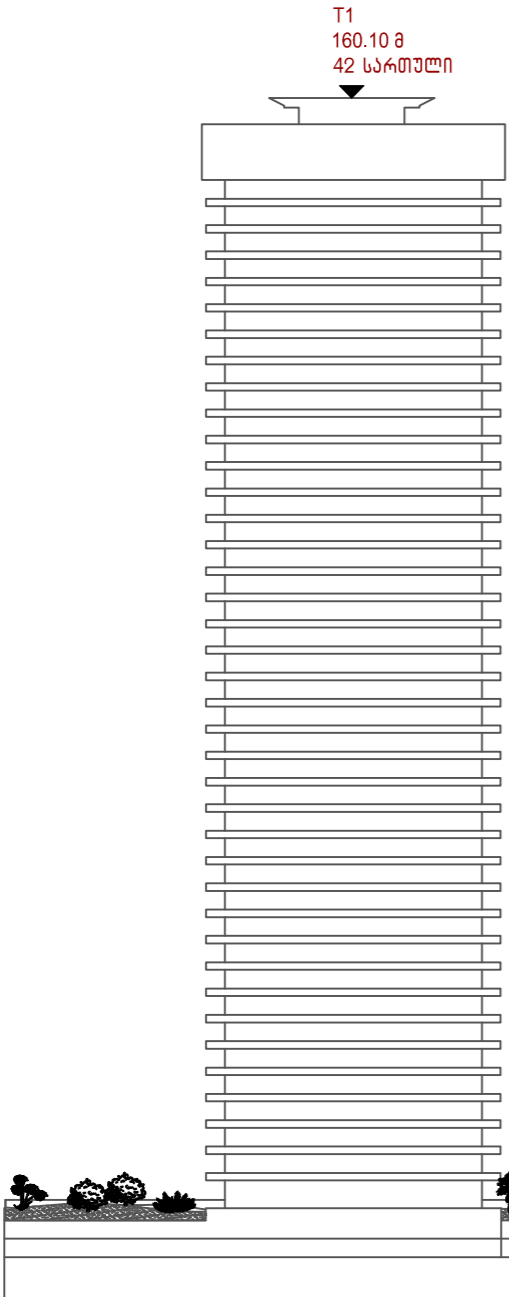
პროექტის თარიღი

პროექტის მასშტაბი

პროექტის ნომერი	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA	1:2000	A3

ფურცლის ნომერი	თარიღი	რევიზია
041	25.05.19	00

დოკუმენტი შედგება საპროექტო პლანები და მისი ნაწილობრივი ფრაგმენტებისგან. კომპლექსი უნდა განიხილოს მთლიანად და არა ნაწილობრივ. არსებული ნაწილები უნდა აღიქვას როგორც მთლიანი ნაწილი და არა ცალკე ერთეული. ნაწილები უნდა აღიქვას როგორც მთლიანი ნაწილი და არა ცალკე ერთეული. ნაწილები უნდა აღიქვას როგორც მთლიანი ნაწილი და არა ცალკე ერთეული.



პროექტი

განაკვეთილის კოორდინატები

შენიშვნა

პროექტის აღნიშვნები

დოკუმენტი

საბუღალტრო

საბუღალტრო განაკვეთის სავაჭრო  
T1 და T2

შენიშვნა

განაკვეთის კოორდინატების განმარტება

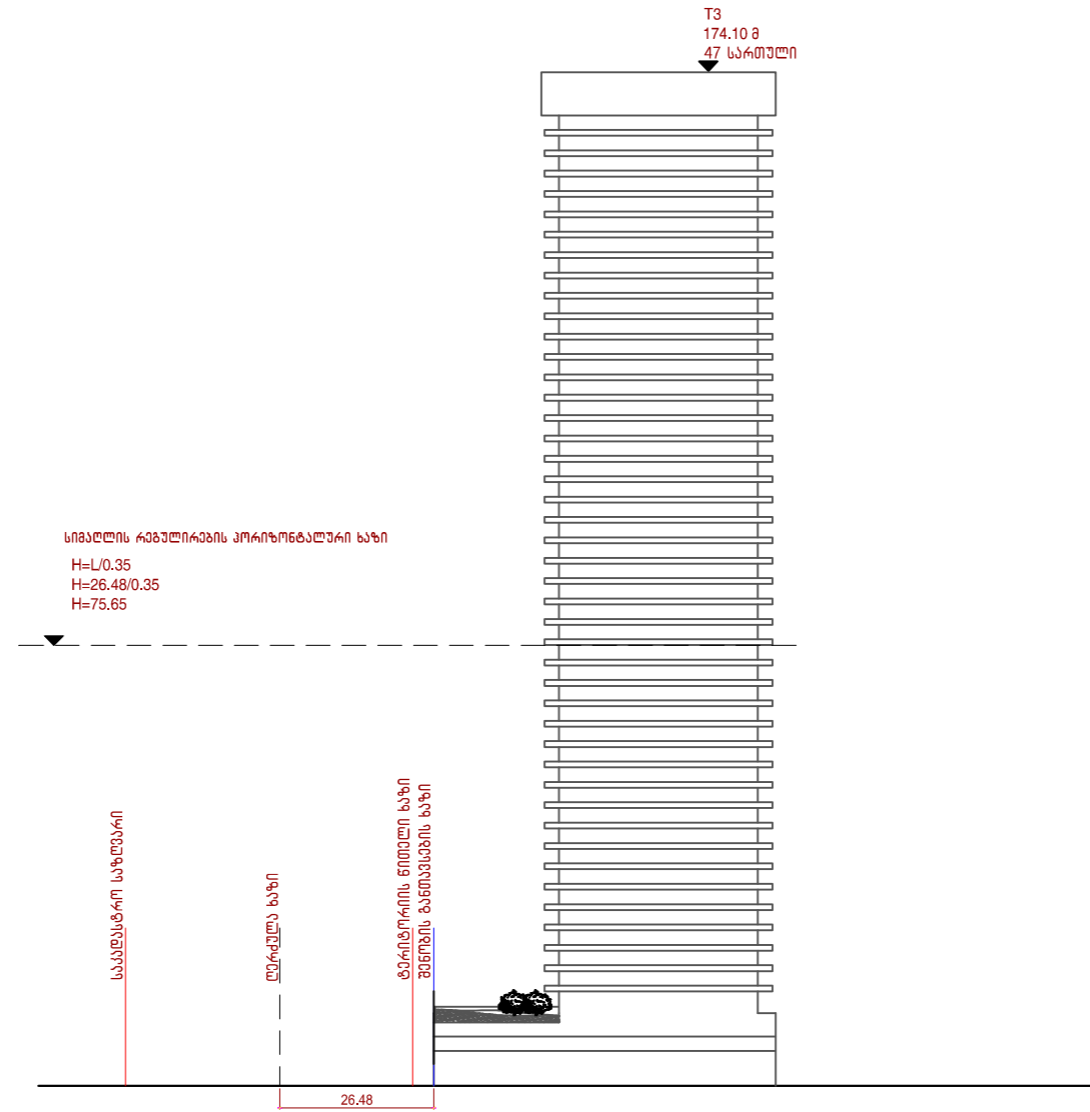
პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA	1:1000	A3

ფაილის ნომ.	თარიღი	რევიზია
042	25.05.19	00

შენიშვნა

დოკუმენტი შედგება საპროექტო დოკუმენტისა და მისი ნაწილობრივი ფრაგმენტებისგან. ყოველივე ეს განაკვეთები უნდა განიხილოს მთლიანად და არა ნაწილობრივ. ნაწილობრივ განიხილვის შემთხვევაში შეიძლება დაივიწყოს საპროექტო დოკუმენტის სხვა ნაწილები. ნაწილობრივ განიხილვის შემთხვევაში შეიძლება დაივიწყოს საპროექტო დოკუმენტის სხვა ნაწილები. ნაწილობრივ განიხილვის შემთხვევაში შეიძლება დაივიწყოს საპროექტო დოკუმენტის სხვა ნაწილები.

პროექტის აღწერა



პროექტი

განაკვეთილის რივი

შენიშვნა

განაკვეთილის რივი

შენიშვნა

შენიშვნა

სიმაღლის რეგულირების ხაზი  
T3

შენიშვნა

განაკვეთილის რივი

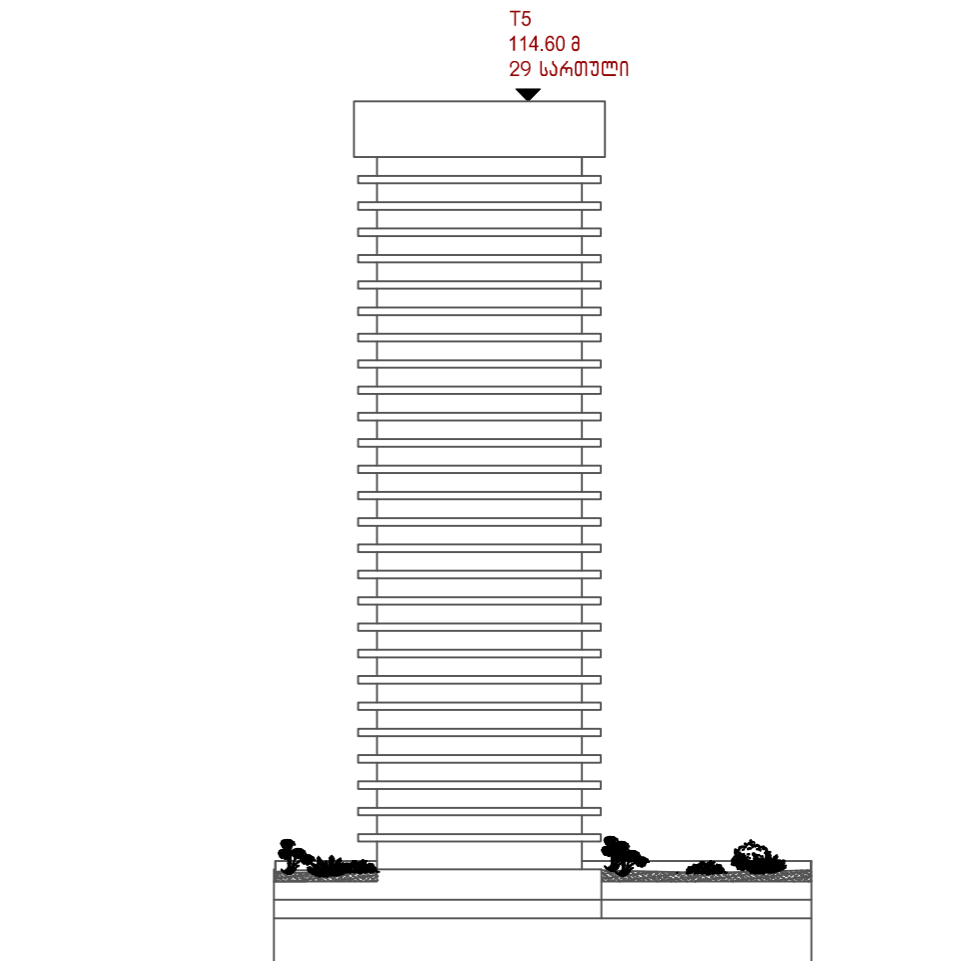
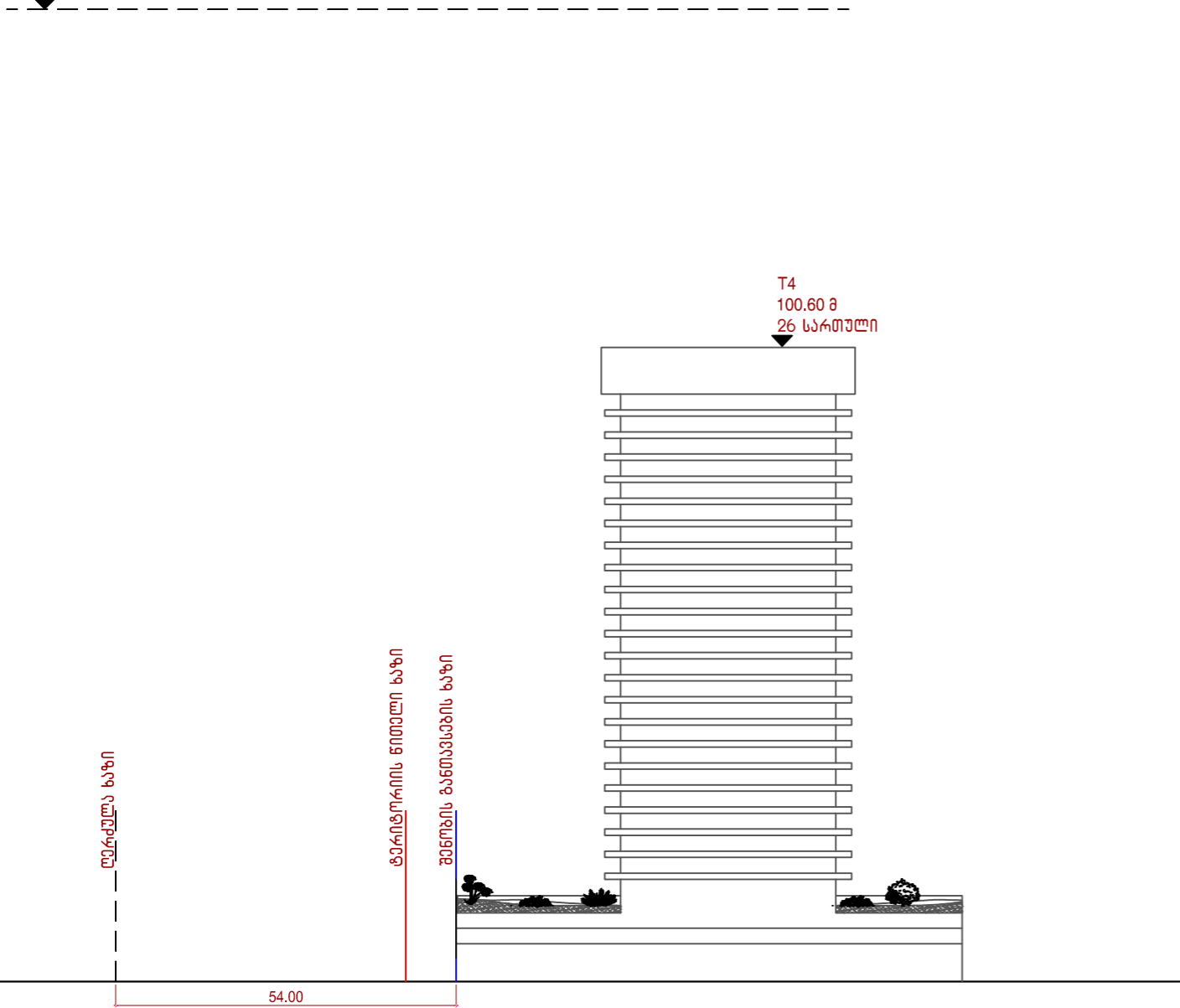
პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA	1:1000	A3

შეკვეთის ნომ.	თარიღი	რევიზია
043	25.05.19	00

დოკუმენტი შედგება სავსებით დამოუკიდებელი და მისი  
განხილვის მიზნით გამოკვეთილი კომპლექსი უნდა  
განვიხილოთ. იმისათვის, რომ შევამოწმოთ ადრეული  
აქტის უზრუნველყოფის მიზნით, გთხოვთ გაცხადოთ  
სავსებით დამოუკიდებელი და მისი განხილვის  
საკუთრების უფლება. თუ გთხოვთ გაცხადოთ  
საკუთრების უფლება, გთხოვთ გაცხადოთ  
საკუთრების უფლება და მისი განხილვის  
მიზნით გამოკვეთილი კომპლექსი უნდა  
განვიხილოთ.

სივლითი კონსტრუქციის კონსტრუქციული სერი

H=L/0,35  
H=54.02/0,35  
H=154.28



პროექტი

განაბნის ნიშნების სერია

შენიშვნა

სივლითი კონსტრუქციის სერი

შენიშნული განმარტების სერი

სართული

სივლითი კონსტრუქციის სერი  
T4 და T5

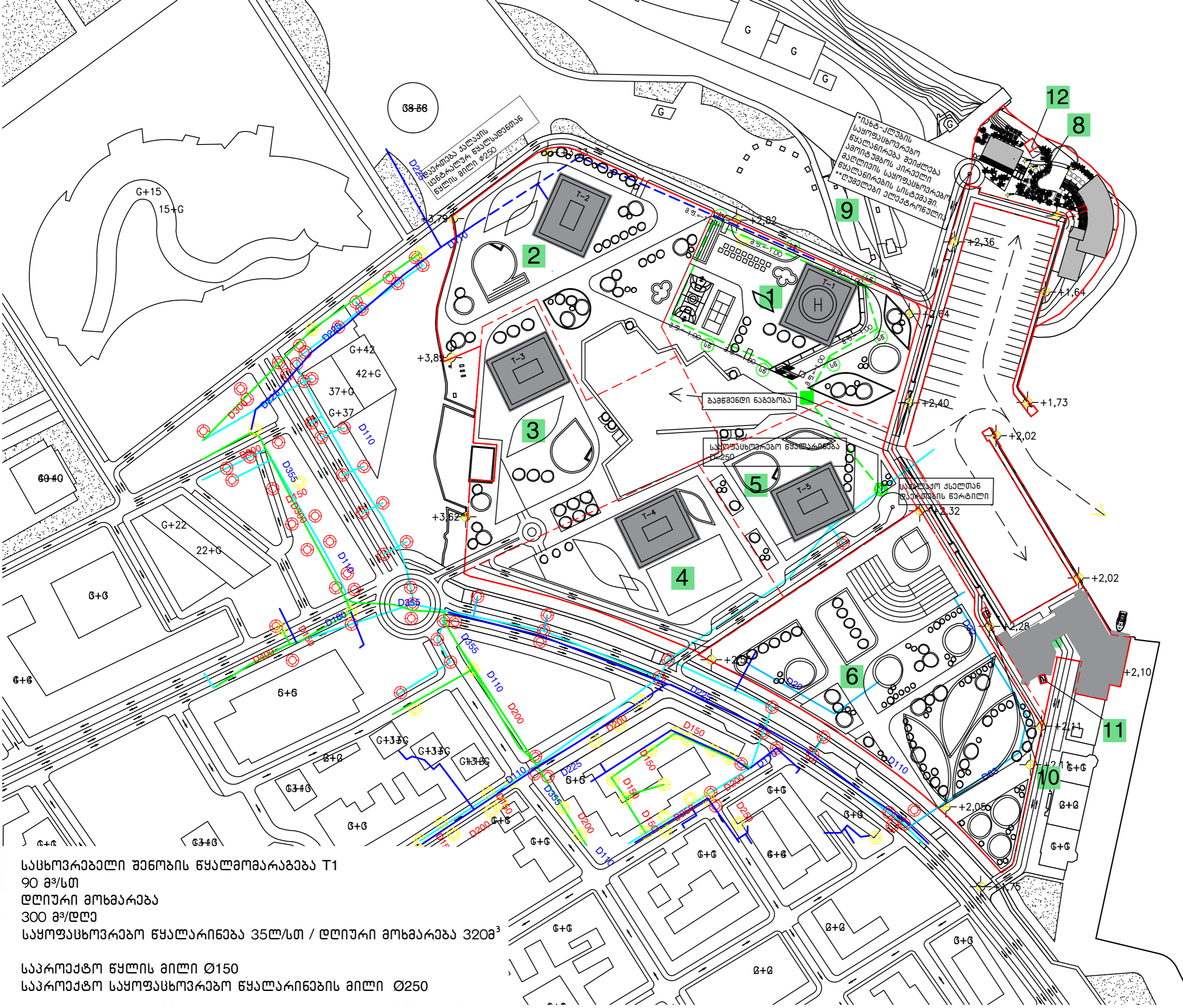
სართული

განაბნის ნიშნების სერია

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA	1:1000	A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
044	25.05.19	00

განაშენიანების რეგულირების გეგმის საინჟინერო ნაწილი



სასმწორებელი შენობის წყალმომარაგება T1  
 90 მ<sup>3</sup>/სთ  
 დღიური მოხმარება  
 300 მ<sup>3</sup>/დღე  
 საყოფასმწორებო წყალარინება 35ლ/სთ / დღიური მოხმარება 320მ<sup>3</sup>

საკროეცო წყლის მილი Ø150  
 საკროეცო საყოფასმწორებო წყლარინების მილი Ø250

შენიშვნა  
 ტექნიკური დანიშნულების საკროეცო უბნის მონიშნულობითი პროექტი გარკვეულ კონკრეტულ პარამეტრებზეა დაგეგმული და არაა დაგეგმული სხვა პარამეტრების მიხედვით. ნებისმიერი ცვლილება შეიძლება გამოიწვიოს პროექტის შეცვლა და შეიძლება გამოიწვიოს პროექტის შეცვლა და შეიძლება გამოიწვიოს პროექტის შეცვლა და შეიძლება გამოიწვიოს პროექტის შეცვლა.

პროექტის აღწერა

- ა.ფ. მილს უსარი
- სწ წყალმომარაგებო წყლარინება
- სწ წყლარინება ან X
- სწ წყლარინება ან X
- სწ წყლარინება არსი
- სწ წყლარინების მილი
- სწ წყლის მილი
- სწ წყლის მილი
- საკროეცო წყლარინება ან
- საკროეცო წყლარინების მილი
- საკროეცო წყლის მილი



კარმბატი

ბათუმის რივიერა

დავით

ბათუმის რივიერა

ფარდის ინჟინერინგის კარმბატი

სამუშაო

წყლარინების და საყოფასმწორებო წყლარინების პროექტი და ტექნიკური დანიშნულების აქტი

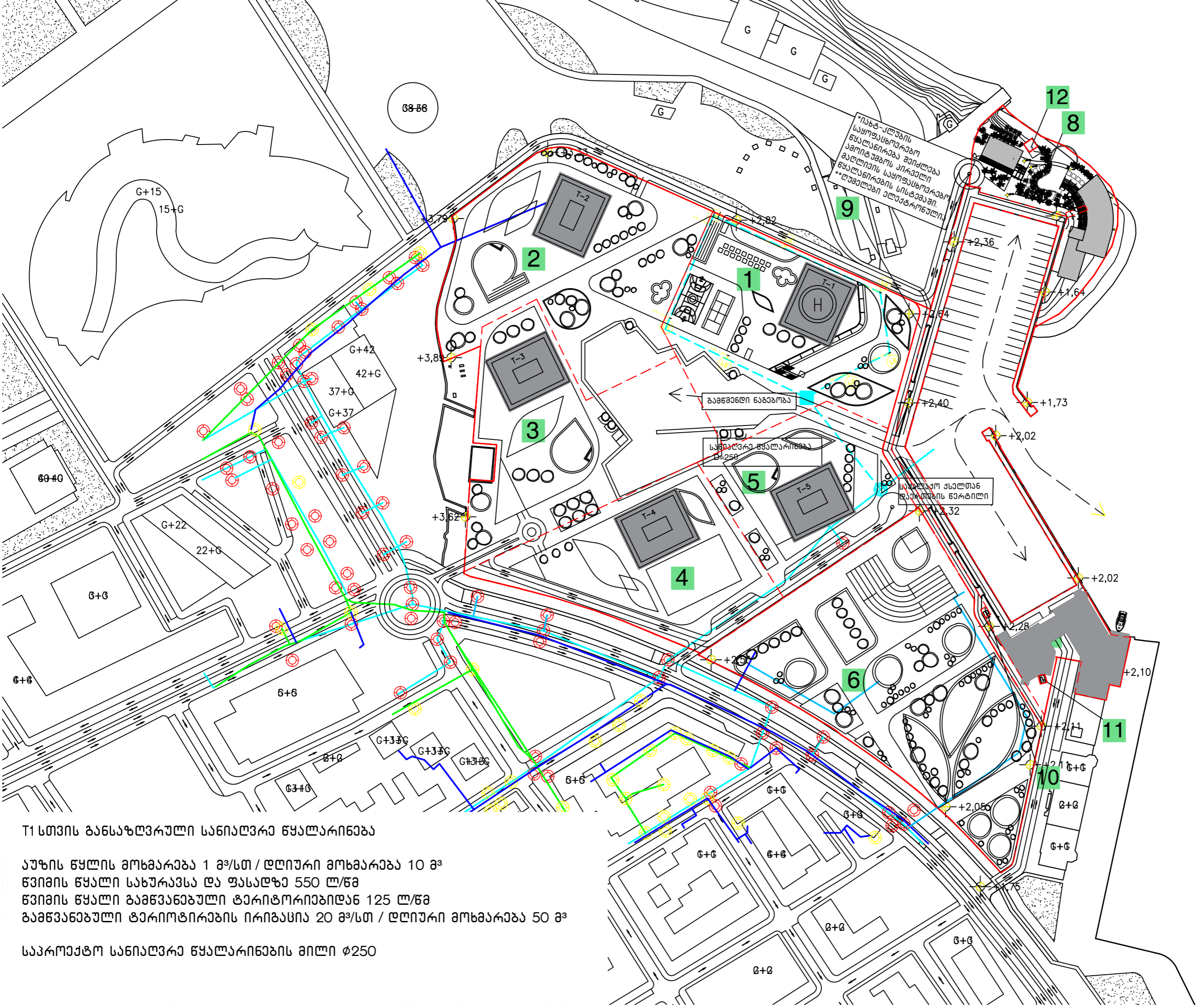
სამუშაო

ბათუმის რივიერის რეკონსტრუქციის პროექტი

კარმბატის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA	1:2000	A3

ფარდის ნომ.	თარიღი	რევიზია
045	25.05.19	00

- ა-გ მონტის მემონტი
- სანიტარეა მემონტი
- სანიტარეა მ+ X
- სანიტარეა მ+ X
- სანიტარეა არხი
- მემონტის მონტი
- მემონტი
- მემონტი
- საქართველო სანიტარეა მ+
- საქართველო სანიტარეა არხი



**T1 სთვიის განსჯილზე ნაკლებად შესაძლებელი გაჩნდით**

ანუის მემონტი მოხმარება 1 მ<sup>3</sup>/სთ / დღიური მოხმარება 10 მ<sup>3</sup>  
 მემონტის მემონტი სახმარებს და ფანსაღეა 550 ლ/მმ  
 მემონტის მემონტი განსჯილზე ნაკლებად შესაძლებელი გაჩნდით 125 ლ/მმ  
 განსჯილზე ნაკლებად შესაძლებელი გაჩნდით ირიბასეია 20 მ<sup>3</sup>/სთ / დღიური მოხმარება 50 მ<sup>3</sup>

საქართველო სანიტარეა მემონტის მონტი  $\phi$ 250





ბათუმის წყალი

შპს "ბათუმის წყალი"  
ქ. ბათუმი, თაბუკაშვილის ქ. # 19  
ტელ: (0422) 24 22 22  
ელ-ფოსტა: info@bats.ge  
www.bats.ge

წერილის N-1404

თარიღი-27-07-2018

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.

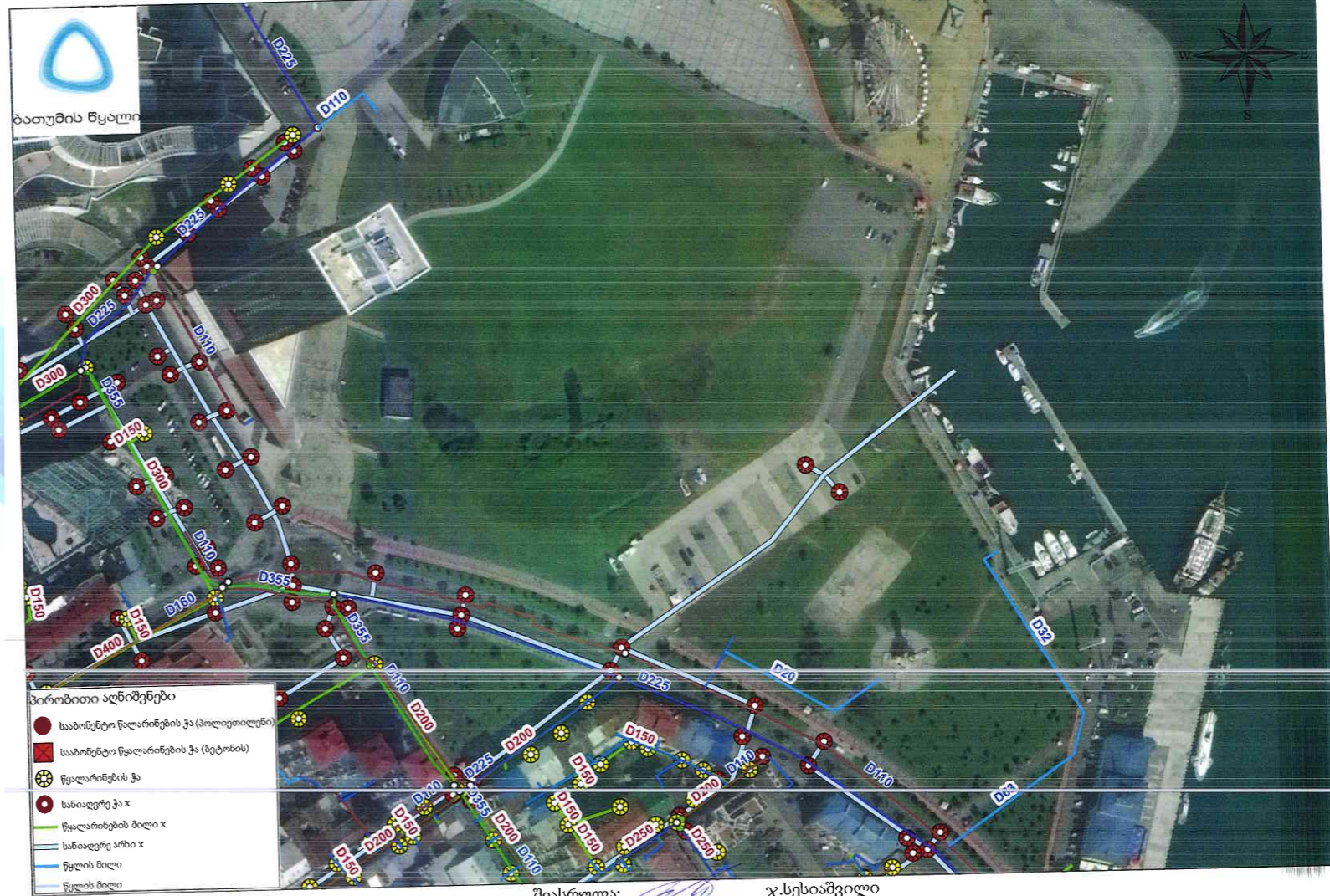
პატივისცემით,  
გენერალური დირექტორი

ფეხვიზ ქოქოლაძე



შემსრულებელი: ტაკიბე ირაკლი

### სიტუაციური გეგმა



შეასრულა: [Signature] ჯ.სესიაშვილი

არქიტექტორი



განაბნ ენოვოილის ქარა 8  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ: + 995 32 2 180 188  
www.mua.ge

ბენიშნვა

დოკუმენტი დასრულდა საპროექტო უწყისით და მისი ნაშრომით ფორმით ნაარსდება. კომპიუტერული გეგმების დასრულება ნაკლებად შესაძლებელია კანონით და უსაფრთხოა ნაშრომის დასრულების შემთხვევაში. საპროექტო დოკუმენტის დასრულების შემთხვევაში დასრულებული უნდა იქნას საპროექტო გეგმა. ნაშრომის მიმართულებით მიღებული გადაწყვეტილება სწავლის დასრულების შემთხვევაში.

პრობლემური აღნიშვნები

პრობლემური აღნიშვნები



ბათუმის რივიერა

სამაგისტრო

ბათუმის რივიერა

ფუტბოლის ინფრასტრუქტურა

სამაგისტრო

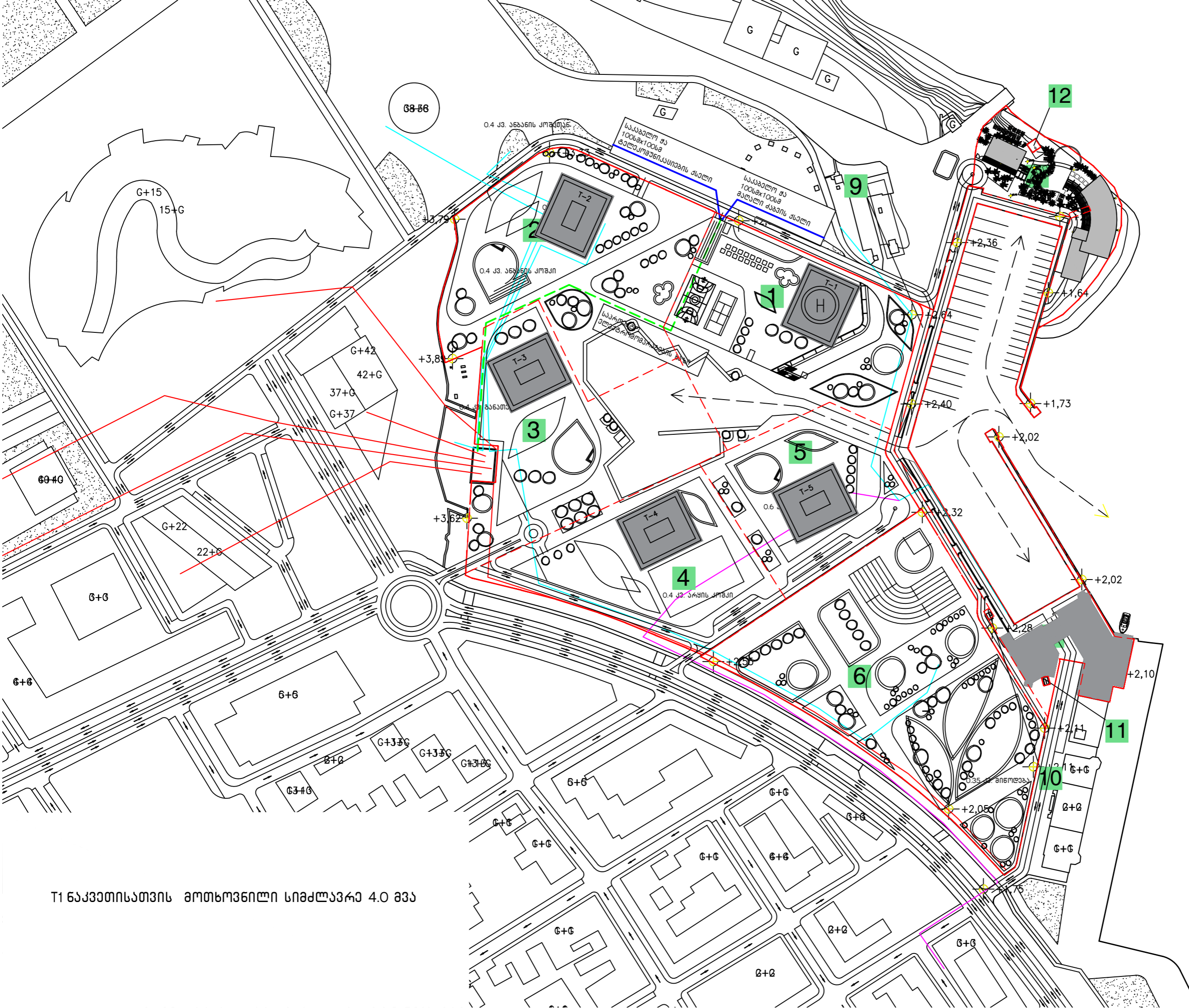
ნაშრომის შპს "ბათუმის წყალი"

სამაგისტრო

განაშრომების რეგისტრაციის ბანკი

პრობლემური აღნიშვნები  
GE159BA A3

ფუტბოლის რივიერა  
047 25.05.19 00



Т1 ნაკვეთისათვის მოთხოვნილი სიმაღლე 4.0 მწკ

პროექტი



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

შენიშვნა  
 ეს დოკუმენტი შედგება საპროექტო დოკუმენტისა და მისი დეტალური აღწერისგან. ყოველი ანოტაცია დაკავშირებულია შესაბამისი კომპონენტის დასახელებასთან. ყველა ცვლილება შეიძლება განხორციელდეს საპროექტო დოკუმენტის მიხედვით, ყველა ცვლილება ან განხილვის შედეგად შეიძლება შეესაბამებოდეს მისი მიზანობის საპროექტო ნახაზს, რომელიც მოთხოვნილია მიღებული იქნას მისი საპროექტო ნახაზის მიხედვით.

კომპიუტერიანი აღნიშვნები

- საპროექტო ელემენტარული ნაწილის საზღვარი
- საკაბელო და
- საკაბელო და რეგისტრირებული ნიშნის საზღვარი



პროექტი	პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფურცელი
პროექტი	GE159BA	1:2000	A3
ბათუმის რივიერა	ფურცლის იდენტიფიკატორი	სამუშაო	სტადია
ბათუმის რივიერა	ელემენტარული ნაწილის აღწერა და დეტალი	სტადია	სტადია
ბათუმის რივიერა	ბათუმის რივიერის რეკონსტრუქციის გეგმა	პროექტის ნომ.	მასშტაბი
ბათუმის რივიერის რეკონსტრუქციის გეგმა	048	25.05.19	00



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

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

სს ენერგო-პრო ჯორჯია  
O.N. 5053616  
" 25 " 07 20 18  
JSC ENERGO-PRO GEORGIA

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 ზოცვაძე  
გენერალური დირექტორი

შემს: მარიამ კაკაბაძე/ტელ: 577 35 04 13

TEL: 2-47-17-07 | Email: [Info@Energo-pro.ge](mailto:Info@Energo-pro.ge) | Internet: [www.energo-pro.ge](http://www.energo-pro.ge) | სარ. კოდი: 205169066

არაბრუნება



მანაბე ნინოშვილის ქ.8  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ: + 995 32 2 180 188

[www.mua.ge](http://www.mua.ge)

ბენიშნა

ლოკალური მასშტაბის საპროექტო უწყისი და მისი ნაწილობრივი ფრაქციის გამოყენება კომპანია არ გააძეგნება იმ სახეობის შესახებ ინფორმაციის დაკონკრეტებული მოთხოვნა, თუ ეს ინფორმაცია საზოგადოებრივი ან კერძო პირ(ებ)ის კანონიერი ინტერესებიდან გამომდინარეობს და დაკონკრეტებული ინტერესის დაკონკრეტება და ქვეყანაში მოქმედი კანონმდებლობის ფარგლებში იმ ნორმის მითითება, რომელიც კომპანიას ავალდებულებს მსგავსი ინფორმაციის გაცემას.

კომპანია აღნიშნული



კომპანია

ბათუმი რეგიონი

დასავალი

ბათუმი რეგიონი

ფრაქციის იდენტიფიკატორი

სათაური

წერილი ENERGO PRO

სტატუსი

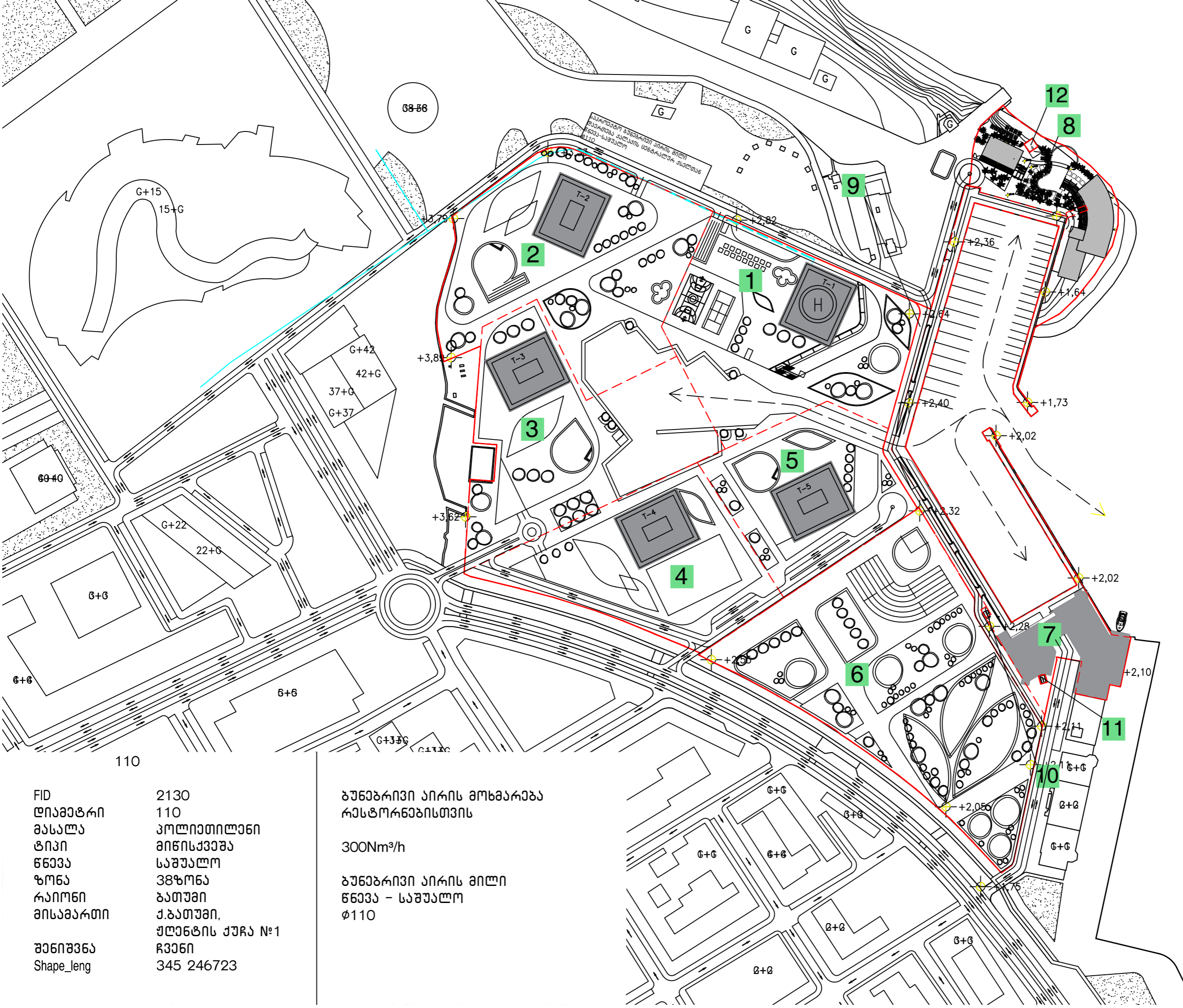
განმარტების რეგისტრაციის ნომერი

კომპანის ნომ. მასშტაბი ფორმატი

GE159BA A3

ფრაქციის ნომ. თარიღი რევიზია

049 25.05.19 00



შენიშვნა

ეს დოკუმენტი შედგება საპროექტო პლანისა და მისი ნაწილისაგან. ყოველი ნაწილი უნდა განიხილოს და დადასტურდეს მთლიანად. ნაწილობრივ დადასტურებული ნაწილები არ უნდა გამოიყენებოდეს. ნაწილობრივ დადასტურებული ნაწილები შეიძლება გამოიყენებოდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს ნაწილი დადასტურებულია. ნაწილობრივ დადასტურებული ნაწილები შეიძლება გამოიყენებოდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ეს ნაწილი დადასტურებულია.

პროექტის აღწერა

- ბუნებრივი აირი
- საპროექტო ბუნებრივი აირის მილი



პროექტი

ბუნებრივი აირის მილი

შენიშვნა

ბუნებრივი აირის მილი

ფურცლის იდენტიფიკატორი

სტადია

ბუნებრივი აირის მილის მოწყობის პროექტი  
 და ტექნიკური დოკუმენტი

სტადია

ბუნებრივი აირის მილის მოწყობის პროექტი

პროექტის ნომ.	სტადია	ფურცლის ნომ.
GE159BA	1:2000	A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
050	25.05.19	00

FID 2130  
 დიაგნოზტიკა 110  
 მასალა პოლიეთილენი  
 ტიპი მიწისქვეშა  
 წნევა საშუალო  
 ზონა 38 ზონა  
 რაიონი ბათუმი  
 მისამართი ქ. ბათუმი, ჭავჭავაძის ქუჩა №1  
 შენიშვნა R366  
 Shape\_leng 345 246723

ბუნებრივი აირის მოხმარება  
 რენტგენობისთვის  
 300Nm<sup>3</sup>/h  
 ბუნებრივი აირის მილი  
 წნევა - საშუალო  
 φ110



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



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

E-mail: [socargas@socar.ge](mailto:socargas@socar.ge)  
[www.mygas.ge](http://www.mygas.ge)  
[www.socargas.ge](http://www.socargas.ge)

შპს „მულტივერს არქიტექტურა“-ს დირექტორს  
ზატონ დევი კიტლაშვილს

№ O-SGG-T-LT-2019-1-8/04  
08.01.2019

ზატონი დევი,

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



შემსრულებელი:  
ი.სურმანიძე



110	
FID	2120
მასალა	110
მასალა	polythene
სპი	რეზინის
ინოვა	სადავო
კონს	ბათუმი
რაიონ	ბათუმი
ოცამარს	ქ.რუსთაველის ქუჩა # 1
ნოლ	ბათუმი
Phone	Leop 346.248725

არქიტექტორი



მანაბა ნინოშვილის ქაჩა 8  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ: + 995 32 2 180 188  
[www.mua.ge](http://www.mua.ge)

პენიონა

ლოკაციის დასაბუთებასთან დაკავშირებით და მისი ნაშრომის ფორმის დასაბუთებასთან დაკავშირებით, გთხოვთ განსაზღვროთ, თუ რა სახის დასაბუთებას უნდა შეგიძლიათ გაწევათ. გთხოვთ განსაზღვროთ, თუ რა სახის დასაბუთებას უნდა შეგიძლიათ გაწევათ. გთხოვთ განსაზღვროთ, თუ რა სახის დასაბუთებას უნდა შეგიძლიათ გაწევათ.

პროექტის აღწერა



არქიტექტორი

ბათუმის რეგიონი

დასახეობა

ბათუმი რეგიონი

ფაქსის ინფორმაცია

სათაური

შპს SOCAR GAS GEORGIA

სტატუსი

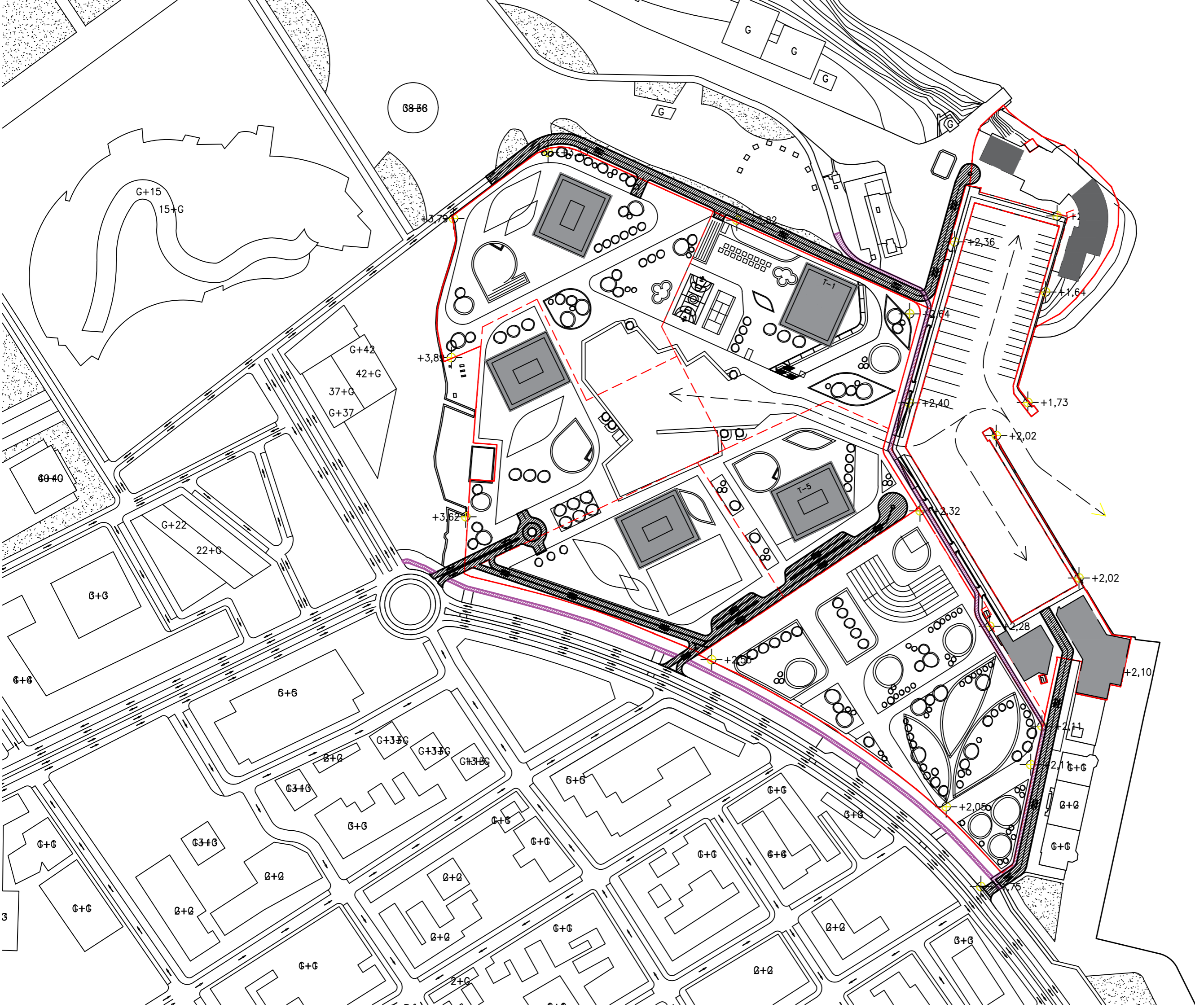
განმარტების რეგისტრაციის ნომერი

არქიტექტორის ნომერი: GE159BA

ფაქსის ნომერი: 051

თარიღი: 25.05.19

რევიზია: 00



პარტეპატორი

# MUA

MULTIVERSE ARCHITECTURE

განაბრების ნომერი: 052  
 თბილისი | საქართველო  
 ტელ.: +995 32 2 180 188  
[www.mua.ge](http://www.mua.ge)

პროექტი: თბილისის საკანონმდებლო ორგანოს შენობის რეკონსტრუქციის პროექტი. პირველი ეტაპი: არქიტექტურული გეგმა. პროექტი შედგენილია კომპლექსური დოკუმენტაციის საფუძველზე. პროექტის მიზანია, შენობის შენობის კონსტრუქციისა და ინტერიერის აღდგენა და რეკონსტრუქცია. პროექტის მიზანია, შენობის კონსტრუქციისა და ინტერიერის აღდგენა და რეკონსტრუქცია.

პროექტის აღნიშვნები

- საკანონმდებლო ორგანოს შენობის საზღვარი
- - - - - საკანონმდებლო ორგანოს შენობის საზღვარი
- პროექტის განლაგების კონტური
- 1 — მინი-საკანონმდებლო ორგანო
- ▨ — საკანონმდებლო ორგანოს შენობის საზღვარი
- ▤ — საკანონმდებლო ორგანოს შენობის საზღვარი



პროექტი: მუშის პროექტი

აუტორი: ავტორი

თარიღი: მუშის პროექტი

მუშის სახელი: მუშის პროექტი

მუშის აღწერა: მუშის პროექტი

მუშის აღწერა: მუშის პროექტი

მუშის აღწერა: მუშის პროექტი

მუშის აღწერა: მუშის პროექტი

მუშის აღწერა: მუშის პროექტი

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA	1:2000	A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	აპრილი
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 საღი ხეების გადარგვა და შენარჩუნება. დაგეგმილია გამწვანებული სივრცეების მოწყობა A ნაკვეთზე, ნაკვეთი B სრულიად დაეთმოება 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.

არაიტაშური



მანაბა ნინოშვილის ქაჩა 8  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ: + 995 32 2 180 188

www.mua.ge

შენიშვნა

ლოკაციები დასაბუთებულია საპროექტო პლანით და მისი ნაშრომით ფორმით ნაჩვენებია. კომპიუტერული გეოგრაფიული ინფორმაცია შეიძლება შეიცავდეს შეცდომებს და არის დაფუძნებული მხოლოდ მათზე. მისი გამოყენებისას მომხმარებელს უნდა აღინიშნოს, რომ საპროექტო პლანის დასაბუთების მიზნით შეიძლება გამოიყენებოდეს სხვა მონაცემები.

კომპიუტერული აღნიშვნები

კომპანი



ბათუმი რეგიონი

დასახეობა

ბათუმი რეგიონი

ფუძის ინჟინერიის კატორი

სათარი

თემატარი ნაწილი

სტატუსი

განმარტების რეგულირების მანა

კომპანის ნომ. მასშტაბი ფორმატი

GE159BA A3

ფუძის 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

ტ. ტუსკია

ა. ჩოგოვაძე

ბათუმი, 2018 წელი  
სარჩევი

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 № 1.02.07-87) მოთხოვნის თანახმად ჩატარდა საინჟინრო გეოლოგიური კვლევა კონკრეტული უბნისათვის – მუშა-პროექტის სტადიისათვის შემდეგი მოცულობით:

1. მშენებლობისათვის გამოყოფილ უბანზე, მისი კონტურის ფარგლებში გაიბურდა 6 ჭაბურღილი - სიღრმით 50,0 მ. თითოეული. სულ შესრულებული ბურღვითი სამუშაოების მთლიანი მოცულობა შეადგენს 300,0 გრძივ მეტრს. ბურღვა მიმდინარეობდა თვითმავალი საბურღი დაზვიტ 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 საქქალაქმშენპროექტი“-ს გეოტექნიკურ ლაბორატორიასა და შ.პ.ს. „ჯეოინჟინერიინგი“-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 საკვლევი 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 ჩერდება ზამთარშიც. ტერიტორია შედის ჭარბტენიან ქვეზონაში, კარგად გამოხატული ქარებით ზღვიდან მთელი წლის განმავლობაში და ნალექების მაქსიმალური რაოდენობით ზაფხულში და შემოდგომაზე.



პროექტის ნომ.	განაბნის	ფორმატი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
055	25.05.19	00

შენიშვნა

ლოკაციის მდებარეობა საპროექტო პლანზე და მისი ნაწილობრივი დეტალიზაცია. კომპლექსის გეგმობა და მისი ნაწილობრივი დეტალიზაცია. ნაგებობის ნაწილობრივი დეტალიზაცია. ნაგებობის ნაწილობრივი დეტალიზაცია. ნაგებობის ნაწილობრივი დეტალიზაცია.

პროექტის აღწერა



პროექტი

პროექტის რედაქტორი

შენიშვნები

პროექტის რედაქტორი

შენიშვნები

შენიშვნები

პროექტის რედაქტორი

შენიშვნები

პროექტის რედაქტორი

პროექტის ნომ.	განმარტება	ფორმატი
GE159BA		A3
ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
056	25.05.19	00

ქვემოთ მოცემულ სტრუქტურულ მონაცემებს მოცემული რაიონის კლიმატური პირობების შესახებ სნ და წ („სამშენებლო კლიმატოლოგია“, პნ 01.05-08):

1. ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა ..... -8<sup>0</sup> C;
2. ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა..... + 40<sup>0</sup> C;
3. ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში) ..... 79%;
4. ნალექების რაოდენობა წელიწადში ..... 2685 მმ;
5. ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა..... +14,4<sup>0</sup> C;
6. ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში ..... 231 მმ;
7. თოვლის საფარის წონა ..... 0,5 კგა;
8. ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში ..... 1316 კმმ;
9. თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი ..... 10
10. ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობები:
  - 5 წელიწადში ერთხელ ..... 0,30 კგა;
  - 20 წელიწადში ერთხელ ..... 0,38 კგა;
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 ტრანსგრესიის რეგრესიის მოქმედების შედეგად. უბანი აგებულია ალუვიურ-ზღვიური და ლაგუნურ-ტბიური ნალექებით. ფონდური მასალების მონაცემებით საკვლევე 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 დებულობენ ძირითადად მეოთხეული ასაკის ალუვიურ-ზღვიური გენეზისის წყალგაჯერებული ხრეშოვან-ქვიშოვანი და თიხოვანი გრუნტები.

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

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

– ფენა 3-ის ხრეში, სხვადასხვა მარცვლოვანი 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 ჩანარებით. გრუნტებში ხრეშის პროცენტული რაოდენობა ხასიათდება ფართო დიაპაზონით (5-დან 40%-მდე). გრუნტი ძლიერ წყალგაჯერებულია. გაძნელებულია კერნის ამოღება. გავრცელებულია მთელ ტერიტორიაზე ძირითადად ჭრილის ზედა პორიზონტებში. სიმძლავრე 1,0-20,0 მ-ის ფარგლებში მერყეობს.

– ფენა 5-ის ქვიშა მტვეროვანი, თიხის მცირე სიმძლავრის (1-3სმ) შუაშრეებით. ხრეშის ჩანარებით. 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 ჩანარებით. 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, პლიაქური ნალექების წყალშემცავ პორიზონტთან. 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 გაავარაუდოთ 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, სხვადასხვა მარცვლოვანი ქვიშის შემავსებლით 40%-მდე (ფენა 3);
  - IV სგე – ქვიშა მტვეროვანი, ხრეშის ჩანარებით (ფენა 4);
  - V სგე – ქვიშა მტვეროვანი მომეტებული თიხის შემცველობით (ფენები 5, 6);
- გრუნტის წყლის სინჯის ქიმიური ანალიზის მიხედვით, გამოკვლეული წყალი გარემო არაააგრესიულია 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 მტვეროვანი (ფენა 5 და ფენა 6) სუსტი გრუნტების და

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 („დამპროექტებლის საანგარიშო თეორიული ცნობარი“) გამოყენებით:

№	გრუნტის მახასიათებლები	I სგე ფენა 1	II სგე ფენა 2	III სგე ფენა 3	IV სგე ფენა 4	V სგე ფენა 5,6
	ნორმატიული მნიშვნელობა C <sup>ნ</sup>	–	8	0,5	7	12
	II ზღვრული მნიშვნელობა, C <sub>II</sub>	–	8	0,5	7	12
	I ზღვრული მნიშვნელობა, C <sub>I</sub>	–	5	0,3	5	8
	ნორმატიული მნიშვნელობა φ <sup>ნ</sup>	–	36	35	38	32
	II ზღვრული მნიშვნელობა, φ <sub>II</sub>	–	36	35	38	32
	I ზღვრული მნიშვნელობა, φ <sub>I</sub>	–	33	31	35	29
3	სიმკვრივე ρ <sup>ნ</sup> გ/სმ <sup>3</sup>	–	2,00	2,1	2,06	2,02
4	დეფორმაციის მოდული, E მპა	–		45	13,3	12,2
5	საანგარიშო წინაღობა, R <sub>0</sub> კპა	250	200	550	200	100
7	საგების კოეფიციენტი k კგ/სმ <sup>3</sup>	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 ამოდების დროს საჭირო გახდება ქვაბულიდან წყალქვევითი 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 „სეისმოდეგეი 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<sup>3</sup> (გუთანაბრებთ რიგითი №6 „გ“);
- ქვიშოვანი გრუნტები (ფენა 4; 5; 6) – ყველა სახის დამუშავებისას - II ჯგუფს, საშუალო სიმკვრივით 1600 კგ/მ<sup>3</sup> (გუთანაბრებთ რიგითი №27 „ა“);

**შ.პ.ს. „TUSKI GEOLOGY GROUP“-ის**  
**ღირექტორი, საინჟინრო აკადემიის წევრ-კორესპოდენტი**  
**გეოლოგიის მეცნიერებათა დოქტორი**

**ტ. ტუსკია**

**ინჟინერ გეოლოგი**

**ა. ჩოგოვაძე**



საქართველო  
აჭარის  
ავტონომიური რესპუბლიკა



GEORGIA  
AUTONOMOUS REPUBLIC  
OF AJARA  
LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW  
AJARA MUSEUM

არქეოლოგიური დასკვნა

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

№ \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2018



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.

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 ძველის სტატუსს ატარებს. ადრე, აქ, შუქურასთან ახლოს, მდებარეობდა ბურუნ თაბიგ - 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). შურფის დაახლოებით 10 სანტიმეტრამდე ფენის მოხსნის შემდეგ დაიწყო ქვიანი და ხრეშოვანი ნიღაბი, 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 ძენლაძე

მირანდა თურმანიძე

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



სსიპ აჭარის მუზეუმის  
დირექტორი  
ორაგველიძე თამარ

*Handwritten signature*

არქიტექტორი



ბათუმის რივიერა

სამაჟორი

ბათუმი რივიერა

ფრაქციის ინჟინერი

სამაჟორი

არქიტექტორის მასკა

სამაჟორი

ბათუმის რივიერის მანაბა

არქიტექტორის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3

ფრაქციის ნომ.	თარიღი	რევიზია
058	25.05.19	00

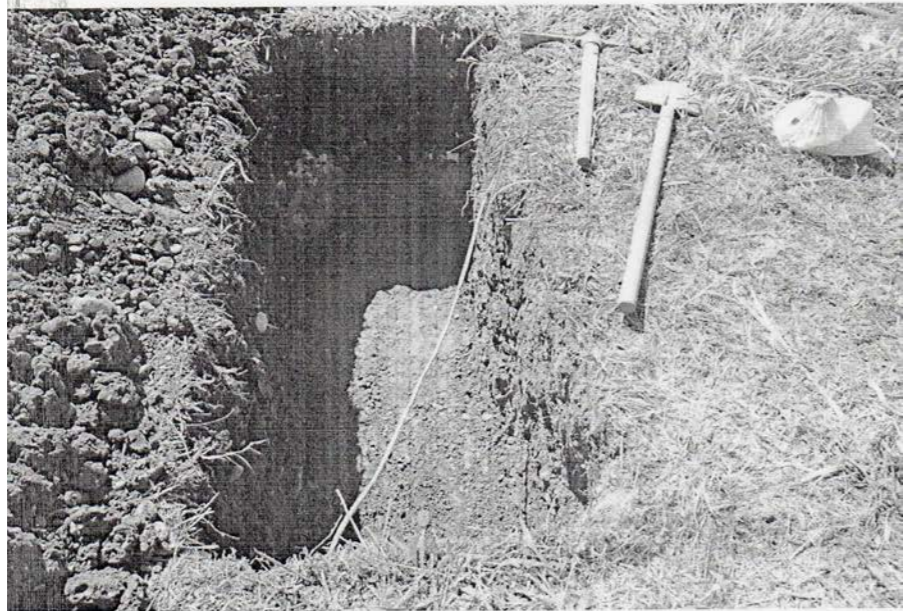
შენიშვნა

დოკუმენტი შედგება საპროექტო პლანებით და მისი ნაწილობრივი ფრაგმენტების გამოყენება უნდა განხორციელდეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც ეს ნაწილები სრულად წარმოადგენს საპროექტო დოკუმენტს. ნაწილობრივი გამოყენების შემთხვევაში, საპროექტო დოკუმენტი უნდა აღწერილი იქნას და აღინიშნოს მისი ნაწილობრივი გამოყენების შესახებ.

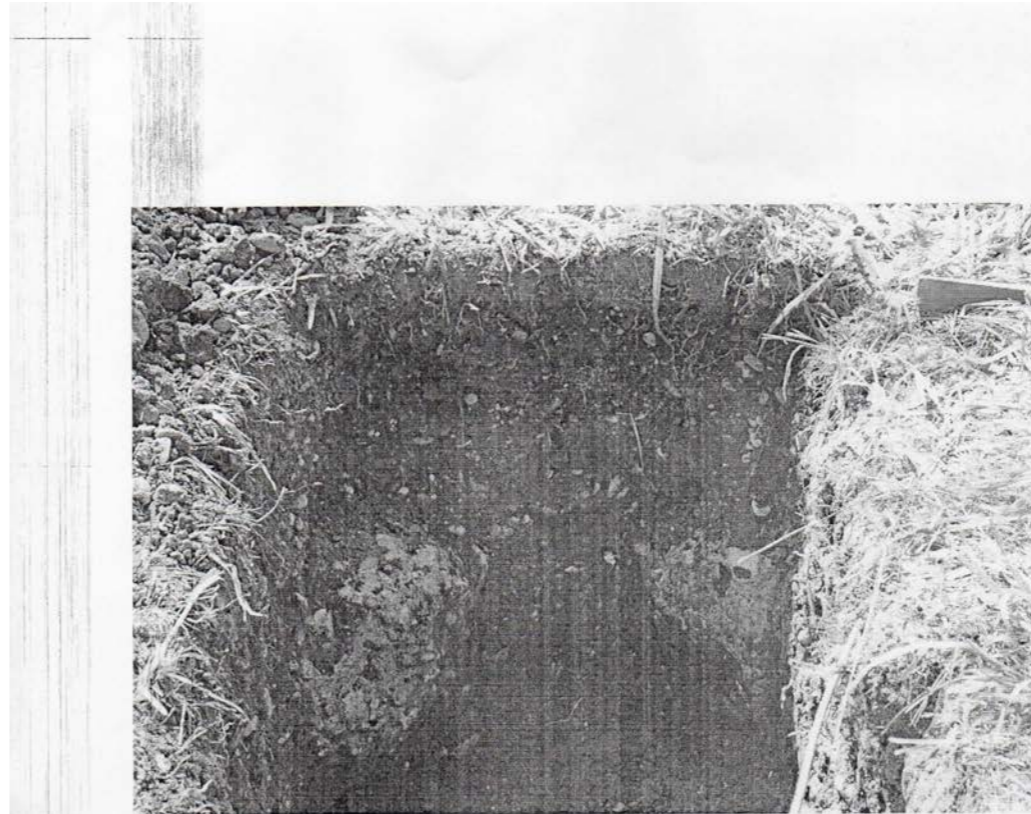
პროექტის აღწერა



1



2



1



2

პროექტი



განაბნის ინჟინერია

დამკვეთი

განაბნის ინჟინერია

ფრაგმენტის ინჟინერიის განყოფილება

სამუშაო

საპროექტო დოკუმენტი

სტადია

განაბნის ინჟინერია

პროექტის ნომ.	განაბნის ინჟინერია	ფრაგმენტი
GE159BA		A3

ფრაგმენტის ნომ.	თარიღი	რევიზია
059	25.05.19	00

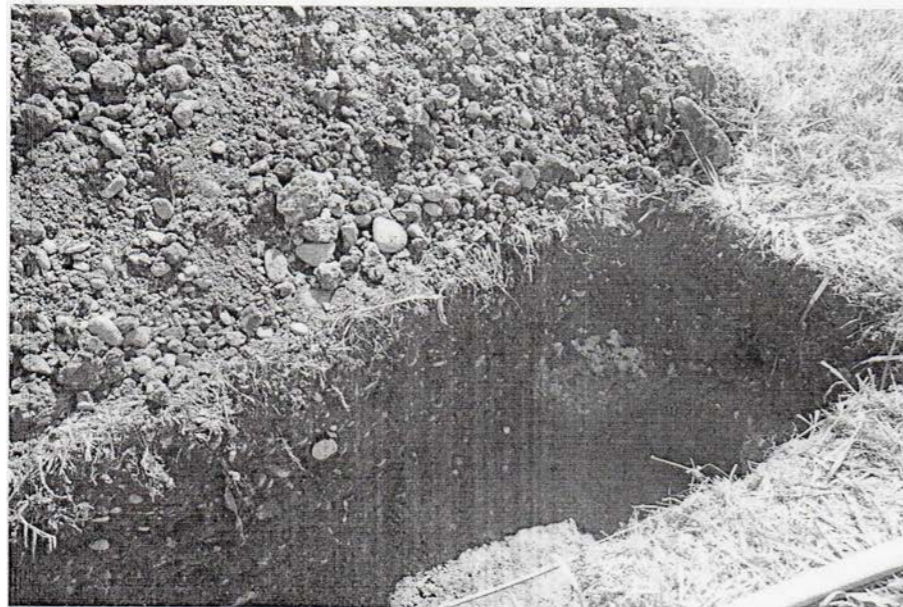
**შენიშვნა**

დოკუმენტი დასრული საპროექტო უწყვეტი და მისი ნებისმიერი ფრაგმენტი ნაპირულზეა კომპიუტერული გრაფიკითა და რეალურად შესაბამისი კონსტრუქციის და არაა უსაფრთხოების გარანტიის მიზნით. ნებისმიერი ცვლილება საპროექტო დოკუმენტში, გარეშე მითითების გარეშე, არაა დაშვებული. ნებისმიერი ცვლილება საპროექტო დოკუმენტში, გარეშე მითითების გარეშე, არაა დაშვებული.

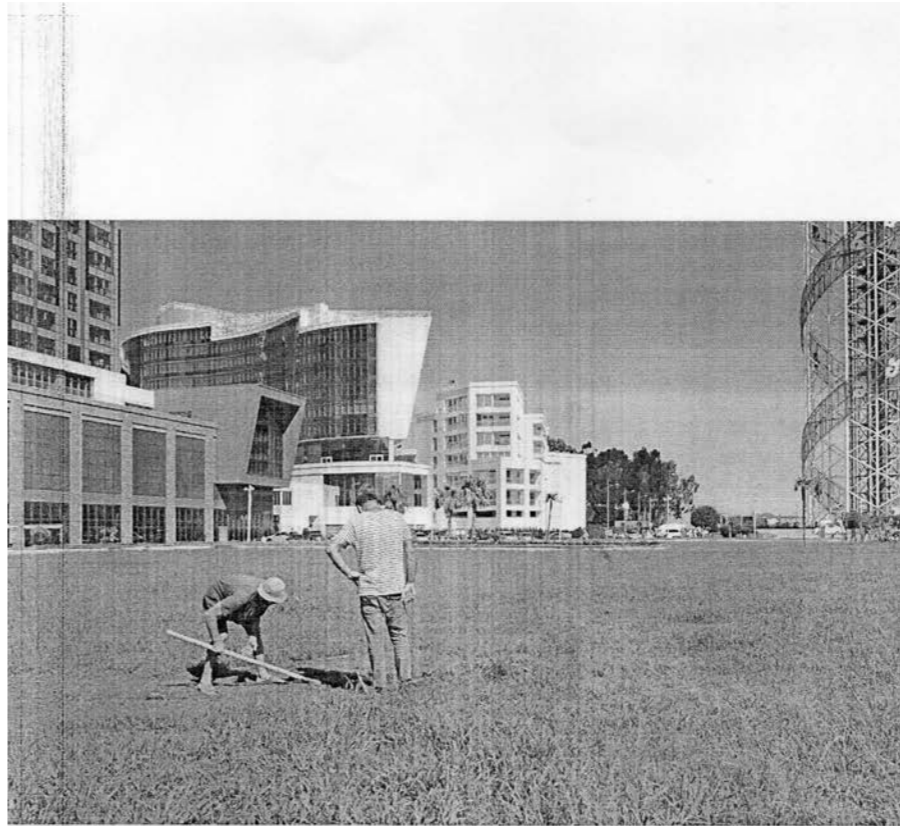
**პროექტის აღწერა**



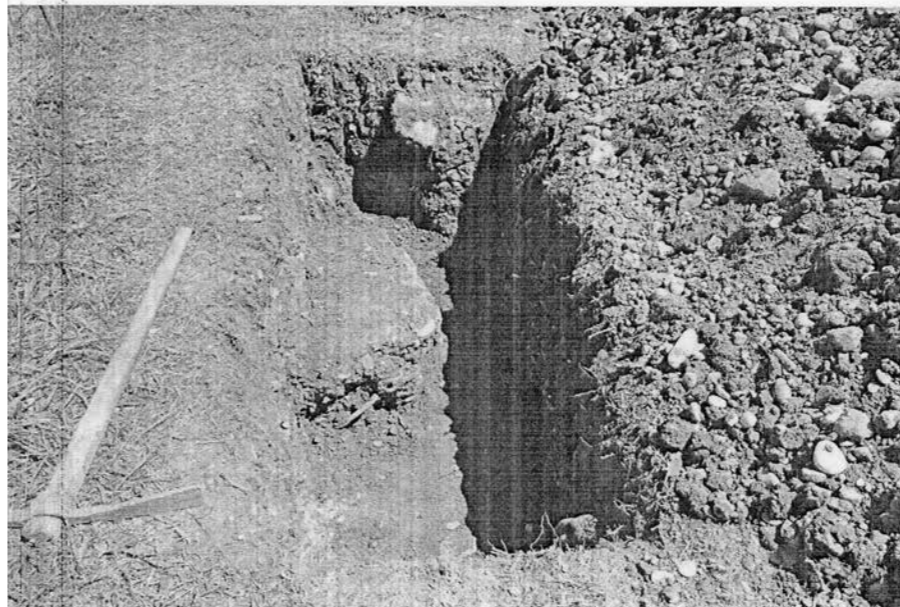
1



2



1



2



**პროექტი**

განაშტეტი ნინოშვილის ქუჩა

**დასკვა**

განაშტეტი ნინოშვილის ქუჩა

პროექტის ინჟინერი

**საშუალო**

პროექტის ინჟინერი

**საშუალო**

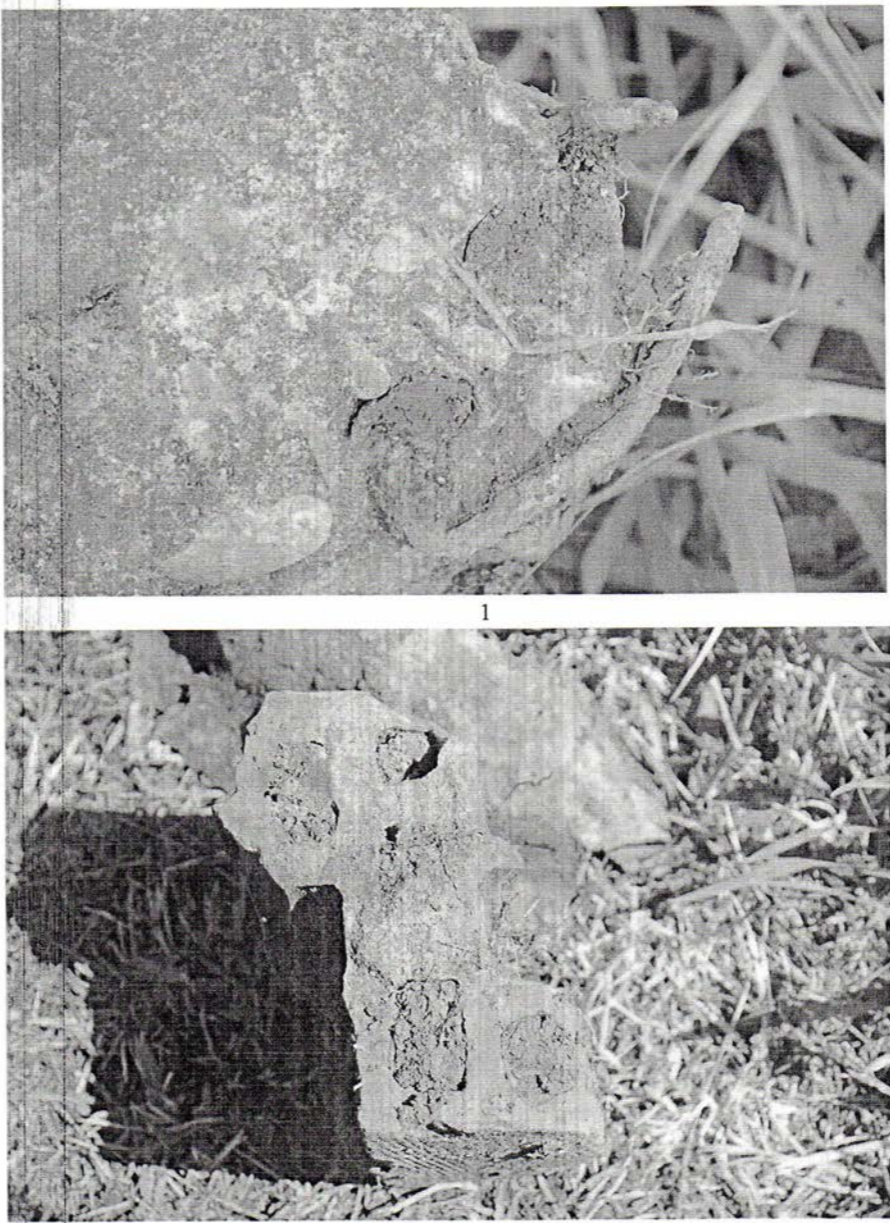
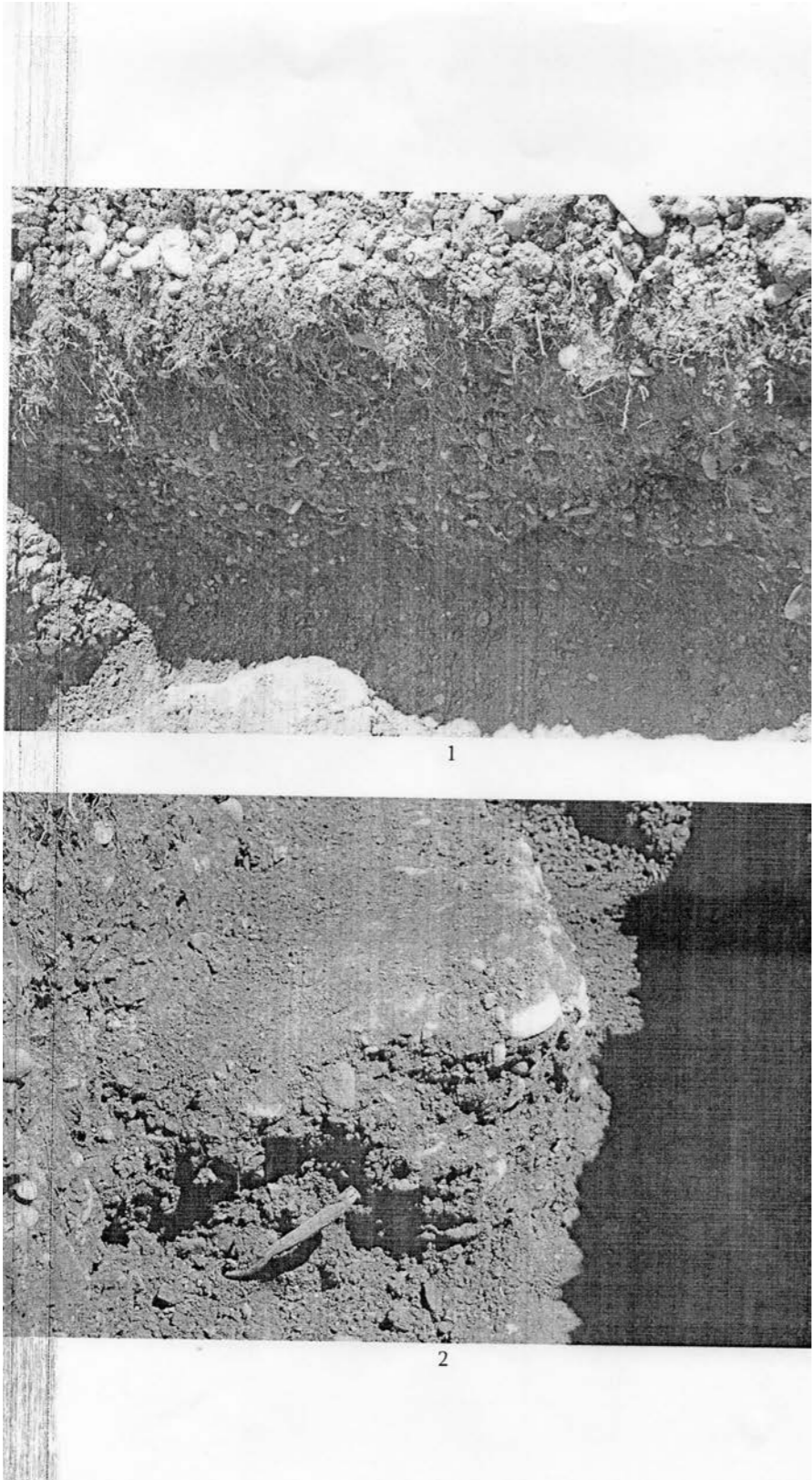
განაშტეტი ნინოშვილის ქუჩა

პროექტის ნომერი: **განაშტეტი** პროექტი

GE159BA A3

ფაილის ნომერი: **თარიღი** რევიზია

060 25.05.19 00



შენიშვნა

დოკუმენტი შედგება საპროექტო პლანებით და მისი ნებისმიერი ფრაგმენტი ნაპროექტო კომპლექსის შემადგენელი ნაწილია და განიხილვას უნდა განხორციელდეს მხოლოდ პროექტის კონსტრუქციის დასრულების შემდეგ. ნებისმიერი ცვლილება შეიძლება გამოწვევას გამოიწვიოს პროექტის სრულყოფის ვადაში და შესაძლოა გამოიწვიოს პროექტის ხარჯების ზრდა. ნებისმიერი ცვლილება შეიძლება გამოიწვიოს პროექტის ხარჯების ზრდა და აღნიშნულია.

პროექტის აღნიშვნები



პროექტი

განაკვეთის რევიზია

დასკვნა

განაკვეთის რევიზია

ფრაგმენტის იდენტიფიკატორი

სათაური

საპროექტო დასკვნა

სტადია

განაკვეთის რევიზიის რევიზია

პროექტის ნომ.	განაკვეთი	ფრაგმენტი
GE159BA		A3

ფრაგმენტის ნომ.	თარიღი	რევიზია
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)

### საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. ბათუმში, ე.წ. „ბურუნ-თაბიეს“ ტერიტორიაზე. ტერიტორია ერთი მხრივ ნავსადგომსა და გოგებაშვილის ქუჩას შორის არის მოქცეული, ხოლო მეორეს მხრივ ბულვარსა და ე.წ. „ჭაჭის კომპის“ სკვერს შორის. საპროექტო ტერიტორიის სიახლოვეს ბულვარზე განთავსებულია ბათუმის ისტორიული შუქურა და „ემშაკის ბორბალი“ აქვე ახლოს დგას „ანბანის კომპი“. უშუალოდ საპროექტო ტერიტორია განაშენიანებული არ არის და წარმოადგენს ვრცელ მინდორ, მცირე ბორცვით შუა ნაწილში. მხოლოდ მის განაპირას, ბულვარის მხარეს დგას ორსართულიანი შემინული ნაგებობა - დამის 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“

ხელოვნებათმცოდნე:

გიორგი კატაშური

თბილისი 2019

კომპიუტერი



ბათუმის რეგიონი

მასშტაბი

ბათუმის რეგიონი

ფურცლის იდენტიფიკატორი

სათარი

კულტურული მემკვიდრეობის კვლევა

სტადია

განმარტების რეგულაციის ნახა

კომპიუტერული ნომ. მასშტაბი ფურცალი

GE159BA A3

ფურცლის ნომ. თარიღი რევიზია

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. ყოროლისწყლის 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 გამომხსნას უდიდესი მნიშვნელობა 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



მისამართი: თბილისი, თბილისის რაიონი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 119  
ტელ: + 995 32 2 180 188  
www.mua.ge

სტატუსი

სტატუსი: პროექტის არჩევნების დასრულება  
ტექნიკური დოკუმენტაცია: არ არსებობს  
პროექტის აღმასრულებელი: არ არსებობს  
საპროექტო გუნდი: არ არსებობს  
მომხმარებელი: არ არსებობს

პროექტის აღმასრულებელი



პროექტი

პროექტის დასახელება

საპროექტო

პროექტის დასახელება

ფურცლის იდენტიფიკატორი

საშუალო

პროექტის სახელი

სტატუსი

განმარტების დასრულების თარიღი

პროექტის ნომ.	განმარტების	ფურცელი
GE159BA		A3

ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
064	25.05.19	00

ქართული მიწები: კოლა-არტანის, 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 ცერემონიაზე ე.წ. აზიზიეს (ახლანდელი თავისუფლების) მოედანზე დევიზი 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 პერიოდის ბათუმი მნიშვნელოვნად გაიზარდა და ნელ-ნელა თანამედროვე, ევროპული ქალაქის იერი შეიძინა. თუმცა, გაუარესდა ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობა. ეროვნული მრეწველობა კონკურენციას ვერ უწევდა მოზღვავეებულ ევროპულ საქონელს. ამასთან, გამოიკვეთა სხვა ნაკლიც \_ კონტრაბანდი, 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 მანც



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

რუსეთსა და საქართველოს შორის წარმოებული ბრძოლებით ისარგებლა ოსმალეთმა და მას არდაგან-ართვინი წააგლიჯა. 10 მარტს ოსმალთა ერთი ბატალიონი ხულოსა და ქედამი 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 დაიკავე, 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, თუმცადა, 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 უზნებად 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<sup>1</sup>. მოგვიანებით, 1864-866 წლებში ოსმალებმა ქალაქის

<sup>1</sup> Акты, Собранные Кавказскою Археографическою Коммиссиею, Т. X, Тифлис, 1885, gv. 756.

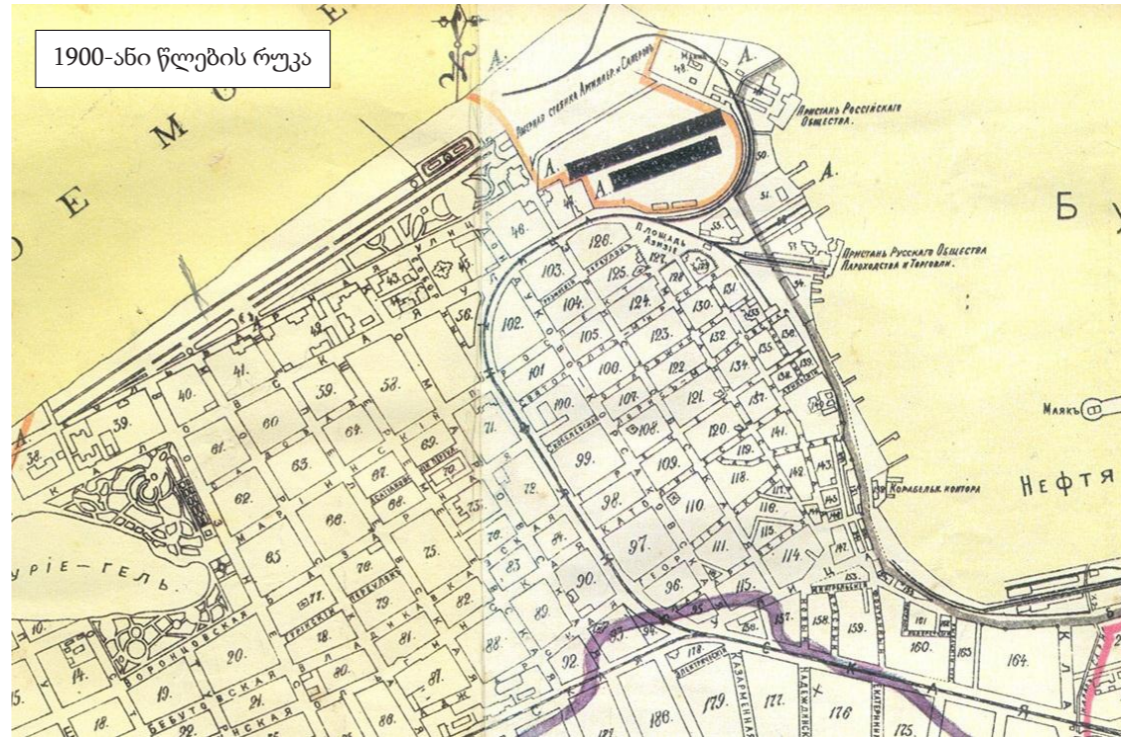


გასამაგრებლად ყურის აღმოსავლეთ და დასავლეთ მხარეს მიწაყრილები გააკეთეს<sup>2</sup>. ეს სიმაგრეები - ბურუნ-თაბიე და სარი-სუ - 1873 წელს როცა ბათუმს ნიკო ნიკოლაძე ეწვია ახლადგებული იყო: „ბოლოში შესვლის დროს ჩვენმა ხომალდმა ორ ახლათ ნაშენებ ციხეს შუა გაიარა. მარჯვნივ და მარცხნივ ჩვენ გხვდავდით მიწის კედლებს, კუთხეებს, ორმოებს და ეხლანდელი მოთხოვნილებისამებრ გაშენებული ციხის სხვა ნაწილებს“<sup>3</sup>. 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.

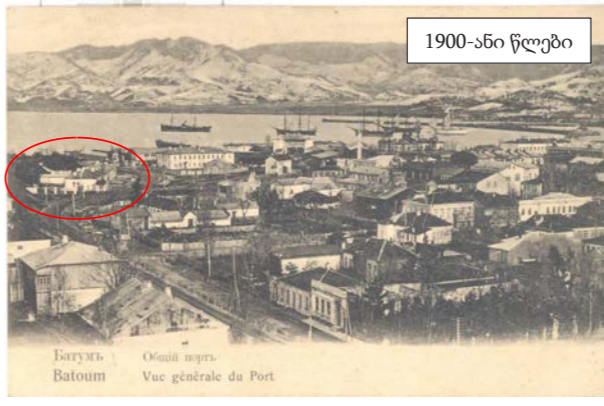


1900-ანი წლების რუკა

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.

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



1900-ანი წლები

<sup>2</sup> 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.  
<sup>3</sup> ნიკოლაძე (ნ. სკანდელი), სხვათა შორის (ნაგრძნობი და განაგონი) 1872-1873, ჟურნალი კრებული, 1873, წიგნი №4, გვ. 21.



განთავსებული იყო თექვსმეტი ზარბაზანი და ტყვია-წამლის მარაგი<sup>4</sup>. 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 მომორებული იყო ქალაქის ძირითად ბირთვს, იგი სამხედრო დანიშნულების მონაკვეთი იყო, მომორებული ძირითად დასახლებას. საბჭოთა პერიოდში გადაღებული ფოტოებიდან და რუკიდან ირკვევა, რომ ამ პერიოდში ტერიტორია აითვისა საცხოვრებელმა



1950-ანი წლები



1960-70-ანი წლები

<sup>4</sup> ქ. 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.



2004 წელი

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

შედგება 43 სართულისგან). ბურუნ-თაბიეს ტერიტორიაზე არსებული „რივიერას“ კომპლექსი მთლიანად დაანგრეს 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, მიუხედავად იმისა, რომ ამჟამად ეს ტერიტორია სრულიად ცასიელია შუქურას შემჩნევა ძალიან ჭირს. მისი დანახვა მხოლოდ ბულვარიდან არის შესაძლებელი როდესაც მას მივუახლოვდებით.

პროექტი		
ავტორი	ბათუმის რივიერა	
სამაჟი	ბათუმის რივიერა	
ფურცლის იდენტიფიკატორი		
სათაური	კულტურული მემკვიდრეობის კვლევა	
სტატუსი		
განაშენიანების რეაბილიტაციის გეგმა		
პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფურცალი
GE159BA		A3
ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
068	25.05.19	00

შენიშვნა

დოკუმენტი შესაძლოა საავტორო უფლებით და მისი ნაწილობრივი ფორმით გამოყენება კონკრეტულ პირს უკუკავშირდებოდეს. ნაწილობრივი გამოყენების და უკუკავშირების მიზნით, ნაწილობრივი გამოყენების საჭიროების შემთხვევაში, გთხოვთ შეიტყუროთ ავტორს. ნაწილობრივი გამოყენების უფლება არ არის გათვალისწინებული. ნაწილობრივი გამოყენების მიზნით გამოყენების უფლება არ არის გათვალისწინებული.

არქიტექტორული აღნიშვნები

პროექტი



ბათუმის რეკონსტრუქცია

დასავალი

ბათუმის რეკონსტრუქცია

ფუძის ინჟინერიის სამსახური

სათაური

კულტურული მემკვიდრეობის კვლევა

სტატუსი

განაშტატების რეგულირების ხელშეწყობა

პროექტის ნომ.     განაშტატი     ფორმატი  
GE159BA                             A3

ფუძის ნომ.     თარიღი     რევიზია  
069                             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 შთამბეჭდავად 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 უწყესრიგოდ „ჩაყრილ“ მაღალსართულიან ნაგებობებს.



# MUA

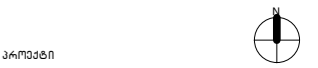
MULTIVERSE ARCHITECTURE

განაბნის ინჟინერინგის ქარაზი 8  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ: + 995 32 2 180 188  
[www.mua.ge](http://www.mua.ge)

შენიშვნა

დოკუმენტი დასრულებულია საპროექტო ფაზის დასრულებით და მისი მიზანშეწონიერება დასაბუთებულია კომპლექსური გეგმით. გეგმის მიხედვით დაგეგმულია ინჟინერინგის კონსტრუქციის დასრულება და უსაფრთხოების უზრუნველყოფის ღონისძიებების განხორციელება. გეგმის მიხედვით დაგეგმულია საპროექტო ფაზის დასრულების შემდეგ დაგეგმილი ინჟინერინგის დასრულების დასაბუთებული გეგმა. გეგმის მიხედვით დაგეგმულია ინჟინერინგის დასრულების შემდეგ დაგეგმილი ინჟინერინგის დასრულების გეგმა და დასრულების გეგმა.

პროექტის აღწერა



პროექტი

განაბნის ინჟინერინგის კონსტრუქცია

დასაბუთო

განაბნის ინჟინერინგის კონსტრუქცია

ფუძვლის ინჟინერინგის კონსტრუქცია

სათაური

კულტურული მემკვიდრეობის კვლევა

სტადია

განაბნის ინჟინერინგის კონსტრუქციის გეგმა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA		A3

ფაისლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
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 სახოვრებელი 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 კათამბრჯენზე წინ მდებარეობს (იმ მხარეს საიდანაც პირველად ხდება ქალაქის დანახვა), სასურველია აქ განსახორციელებელმა პროექტმა გარკვეულწილად გამოასწოროს ქალაქის სილუეტი.





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 (სამმართველბლივ-ტექნიკური თვალსაზრისით დამახასიათებელ) დაცვის ზონებსაც.

პატივისცემით,  
 გიორგი გოცირიძე  
 დირექტორი



პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფურცელი
GE159BA		A3
ფურცლის ნომ.	თარიღი	რევიზია
072	25.05.19	00

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 გვთხოვთ მოგვეზადებინა 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

Maclay Murray & Spens ► Gallo Barrios Pickmann ► Muñoz ► Cardenas & Cardenas ► Lopez Velarde ► Rodyk ► Boekel ► OPF Partners ► 大成 ► McKenna Long

„Dentons“-ი არის გლობალური იურიდიული პრაქტიკა, რომელიც მომსახურებას უწევს კლიენტებს მსოფლიოს მასშტაბით წვერი ფირმების და შვილობილი კომპანიების მეშვეობით. შპს „დენტონს საქართველო“ არის შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, რომლის იურიდიული მისამართია: მელიქიშვილის ქუჩა 10, თბილისი 0179, საქართველო.

სამართლებრივ შეტყობინებებთან დაკავშირებით იხილეთ ვებ-გვერდი: 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.

Tbilisi 1243692.1

ლოკაციები მსოფლიო საპროექტო უფლებამოსი და მისი ნაშრომები ფორმით ნაჩვენებია. კომპანია ავტომატურად ირჩევს მისთვის უფრო მნიშვნელოვან პროექტებს. ნაშრომების დასახელება ნაჩვენებია მხოლოდ ინფორმაციისთვის. ნაშრომების დასახელება ნაჩვენებია მხოლოდ ინფორმაციისთვის. ნაშრომების დასახელება ნაჩვენებია მხოლოდ ინფორმაციისთვის.



**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 ადმინისტრაციულ წარმოების დაწყებისას გამოაქვს გადაწყვეტილება აქტის გამოცემის ვადის განსაზღვრის შესახებ, რომლის საერთო ვადა არ უნდა აღემატებოდეს სამ თვეს. ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, ვინაიდან რეგულირება განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი ბათუმის მერიამ 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 რეგულირებას მიერ წარდგენილი განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დაყოვნების სამართლებრივი საფუძველი. ბათუმის მერიამ უნდა შეასრულოს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურა და შემდგომი დაყოვნების გარეშე გადაუზავნოს 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 გაუზავნოს 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 ექვევს 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 დაეხუსტებინა 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.



მანაბა ნინოვილის ქუჩა 8  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ: + 995 32 2 180 188

www.mua.ge

შენიშვნა

დოკუმენტი დასაბუთებულია საქართველოს ადმინისტრაციული წესის 101-ე მუხლით დასაბუთებული წესით. ნებისმიერი ცვლილება დასაბუთებული უნდა იქნას საქართველოს ადმინისტრაციული წესის 101-ე მუხლით დასაბუთებული წესით.

კომპიუტერული აღნიშვნები



კომპიუტერი

ბათუმის რეგიონი

დასახეობა

ბათუმის რეგიონი

ფაქსი/მისამართი

სათუარი

შპს "დენტონს საქართველო"-ს  
სამართლებრივი დასკვნა

სტატუსი

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

კომპიუტერული ნომ.	მასშტაბი	ფურცლები
GE159BA		A3
ფაქსი/მისამართი ნომ.	თარიღი	რევიზია
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. გრგ-ს დამტკიცება*

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.<sup>1</sup> იმავე კანონის 25.3 მუხლის თანახმად,

<sup>1</sup> 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, სტრანსპორტო,

დასახლებათა სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვის დოკუმენტებს ამტკიცებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო (ანუ ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო, როგორც წარმომადგენლობითი ორგანო) თავის მიერ დადგენილი წესით.

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:<sup>2</sup>

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 მერიაში.

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 ბათუმის აღმასრულებელი ორგანო, ხოლო ადმინისტრაციულ წარმოებას ახორციელებს ბათუმის მერია.<sup>3</sup> 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

საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს.  
<sup>2</sup> 59-ე დადგენილების 23.1 მუხლი.  
<sup>3</sup> 50-ე დადგენილების 13.1 მუხლი.



**შენიშვნა**  
 დოკუმენტი დასრული საპროექტო უფლებით და მისი ნაშრომის ფრაგმენტის ნაწილია. კომპიუტერული გეგმარებისა და პროექტის ნაწილია. ნაშრომის ავტორები არ არიან პასუხისმგებელი ნაშრომის გამოყენების შედეგებისთვის. ნაშრომის გამოყენებისას უნდა აღინიშნოს ავტორის სახელი და სახელი. ნაშრომის გამოყენებისას უნდა აღინიშნოს საპროექტო გეგმის ავტორის მითითებული მითითებები.

კომპიუტერული აღნიშვნები

პროექტი		
პროექტი	ბათუმის რივიერა	
დასავალი	ბათუმი რივიერა	
ფრაგმენტი ილუსტრაციის		
სათაური		
შპს "დენტონს საქართველო"-ს სამართლებრივი დასკვნა		
სტატუსი		
განაშენიანების რეგულირების გეგმა		
პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3
ფრაგმენტის ნომ.	თარიღი	რევიზია
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,<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup> აღნიშნული თავის მიხედვით, ადმინისტრაციული ორგანო სამი სამუშაო დღის ვადაში ამოწმებს განცხადების შინაარსს 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).<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup>

<sup>4</sup> ნორმატიული აქტების შესახებ საქართველოს ორგანული კანონის 7.12(ა) მუხლი.

<sup>5</sup> 50-ე დადგენილების 13.10(ბ) მუხლი; 59-ე დადგენილების 23.1(ბ) მუხლი.

<sup>6</sup> 50-ე დადგენილების 13.11 მუხლი; 59-ე დადგენილების 23.1(ბ) მუხლი.

<sup>7</sup> ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 115.5 მუხლი.

<sup>8</sup> ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 80.

<sup>9</sup> ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 84.

Tbilisi 1243692.1

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.<sup>10</sup>

როგორც წინამდებარე დასკვნის მე-2 თავში არის აღწერილი, რივერამ 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 რივერას 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

<sup>10</sup> ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მუხლი 100.

Tbilisi 1243692.1



გნაბა ნინოვილის შარა 8  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ.: + 995 32 2 180 188

[www.mua.ge](http://www.mua.ge)

შენიშვნა

ლოკაციის მდებარეობა საბურთალოს რაიონში და მისი მნიშვნელოვანი ფორმით გამოხატულება კომპლექსურ გეგმადან იტარდება მისი სახეობის მიხედვით, და განსაკუთრებით უნდა განიხილოს განმარტების სავალდებულო მოთხოვნები, დაკავშირებულია მსგავსი მასალები და შედეგად უნდა აღინიშნოს საპროექტო ვადის, რომელიც მითითებულია მოლოდინებზე გარდა აღნიშნულთან

კომპიუტერული აღნიშვნები



პროექტი

ბათუმის რაიონია

დასავეთი

ბათუმი რაიონია

ფუტყლის ილემენტაციის პროექტი

სათუარი

შპს "ინვეტონს სპეციალიზირებული" -ს სამართლებრივი დასაცემა

სტატუსი

განმარტების რეგულაციის ნაბეა

პროექტის ნომ.	განმარტების	ფურცლის
GE159BA		A3
ფუტყლის ნომ.	თარიღი	რაიონი
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 „გზმ“) შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს (შემდგომში „გარემოს დაცვის სამინისტრო“) მიერ გაცემული გარემოსდაცვითი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ<sup>11</sup>.

გზმ წარმოადგენს შესაბამის კვლევებზე დაყრდნობით, გარემოსდაცვითი კოდექსით განსაზღვრული საქმიანობების გარემოზე შესაძლო ზემოქმედების გამოვლენისა და შესწავლის პროცედურას, რომელიც რამდენიმე ეტაპისგან შედგება (მაგ., სკოპინგი, გზმ-ს ანგარიშის მომზადება და განხილვა, გარემოსდაცვითი გადაწყვეტილების გაცემა).<sup>12</sup>

გარემოსდაცვითი კოდექსის მიხედვით, გზმ-ს ექვემდებარება ამავე კოდექსის I დანართით გათვალისწინებული საქმიანობები, ხოლო ამავე კოდექსის II დანართით გათვალისწინებული საქმიანობები ექვემდებარება „სკრინინგის“ პროცედურას.<sup>13</sup> სკრინინგის პროცედურის ფარგლებში გარემოს დაცვის სამინისტრო, დაგეგმილი საქმიანობის ინდივიდუალური შეფასების საფუძველზე განსაზღვრავს გზმ-ს (და ზოგიერთ შემთხვევებში, სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების) ჩატარების საჭიროებას.<sup>14</sup>

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

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

გათვალისწინებული საქმიანობების ჩამონათვალში არ ექვევა, მისი განხორციელებისთვის არც სკრინინგის და შესაბამისად, არც გზმ-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<sup>15</sup> (შემდგომში „სგშ“), აუცილებელია გარემოსდაცვის სამინისტროსა და საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს (შემდგომში „ჯანდაცვის სამინისტრო“) მიერ რეკომენდაციების გაცემა.<sup>16</sup>

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.<sup>17</sup>

სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ 2005 წლის 2 ივნისის საქართველოს კანონის თანახმად, განაშენიანების რეგულირების გეგმა არის ქალაქმშენებლობით 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 ქალაქმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.<sup>18</sup>

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

<sup>11</sup> გარემოსდაცვითი კოდექსის 5.2 მუხლი.  
<sup>12</sup> იხ. გარემოსდაცვითი კოდექსის მე-3 მუხლის „ფ“ ნაწილი: “გარემოზე ზემოქმედების შეფასება (შემდგომ – გზმ) – 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. გზმ მოიცავს სკოპინგს, გზმ-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.”  
<sup>13</sup> გარემოსდაცვითი კოდექსის 5.1 მუხლი.  
<sup>14</sup> გარემოსდაცვითი კოდექსის მუხლი 3(ფ) მუხლი.

<sup>15</sup> 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.  
<sup>16</sup> გარემოსდაცვითი კოდექსის მუხლი 18.2.  
<sup>17</sup> გარემოსდაცვითი კოდექსის მუხლი 3(ე).  
<sup>18</sup> მუხლი 2(ფ).



გზანაღ ნინოვილის ქ. 8  
 0102 | თბილისი | საქართველო  
 ტელ.: + 995 32 2 180 188

www.mua.ge

შინიშნა

ლოკალური მასშტაბის საპროექტო ოფისი და მისი მეთაურად ფრაიმთ ნაირაშვილი. კომპანია ავტორიტეტულია საქართველოში და გერმანიაში. მისი მეთაური, ნაირაშვილი, არაერთხელ წარმოადგენს საქართველოს წარმომადგენლობითი საპარლამენტო დელეგაციის წევრს და პარლამენტის წევრს. მისი მიზანმიმართულია მთლიანად ახალი სახლის აშენება.

პროგრამის აღწერა



პროექტი

ბათუმის რიიიია

დაცვა

ბათუმის რიიიია

ფრაიმთი ნინოვილის

სამუშაო

შპს "მინერალ სანაპირეთლი"-ს  
 სამართლებრივი დასკვნა

სტატუსი

განმარტების რეგულირების გეგმა

პროექტის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3

ფრაიმთის ნომ.	თარიღი	რევიზია
077	25.05.19	00



დანართებით გათვალისწინებულ საქმიანობებისთვის და გარემოსდაცვითი კოდექსით განსაზღვრულ სექტორებში (მათ შორის, ტურიზმი, დაგეგმარება და სივრცითი მოწყობა, ელექტრონული კომუნიკაციები და სხვა).<sup>19</sup>

გარემოსდაცვითი კოდექსის მე-20 მუხლის მე-7 ნაწილის თანახმად, იმ სტრატეგიულ დოკუმენტებთან მიმართებით, რომლითაც დგინდება ჩარჩო სამომავლოდ განსახორციელებელი ისეთი საქმიანობებისთვის, 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, როგორცაა, მაგალითად, ინფრასტრუქტურული პროექტები; ტურიზმი და დასვენება; სოფლის მეურნეობა, სატყეო მეურნეობა და აკვაკულტურა; მოპოვებითი მრეწველობა და ბურღვითი სამუშაოები; ენერჯის წარმოება, ქიმიური წარმოება და სხვა.

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

<sup>19</sup> გარემოსდაცვითი კოდექსის 20.4 მუხლი.

„ინფრასტრუქტურული პროექტების“<sup>20</sup>, აგრეთვე „ტურიზმი და დასვენების“<sup>21</sup> 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);<sup>22</sup>
- ქალაქგარეთ 10 ჰექტარზე მეტ ფართობზე დასასვენებელი კომპლექსური დასახლების (მათ შორის, სასტუმროსა და მასთან დაკავშირებული ნაგებობის) მშენებლობა.<sup>23</sup>

<sup>20</sup> „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. შიდასადინარო 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 მ<sup>3</sup>-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 (კერძოდ, დამბის, ჯებირის, მიწაყრილის განთავსება და ზღვისგან დაცვის სხვა სამუშაოები), გარდა მათი სარეკონსტრუქციო სამუშაოებისა.“

<sup>21</sup> 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.“

<sup>22</sup> გარემოსდაცვითი კოდექსის II დანართის მე-9 პუნქტის - „ინფრასტრუქტურული პროექტები“ 9.2. ქვეპუნქტი.

<sup>23</sup> გარემოსდაცვითი კოდექსის II დანართის მე-11 პუნქტის - „ტურიზმი და დასვენება“ 11.2 ქვეპუნქტი.



მანაბე ნინოვილის ქ.აზა 8  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ: + 995 32 2 180 188  
www.mua.ge

შენიშვნა

ლოკაციის შესახებ ინფორმაციის მისი მიზნით გამოიყენება მხოლოდ საინფორმაციო მიზნებისთვის და არ უნდა იქნას აღიქმად რაიმე სახის რეკლამის, პროდუქტის, მომსახურების, ან სხვა სახის განცხადებით. მისი გამოყენება დასაშვანია მხოლოდ ინფორმაციის მიზნით.

კომპლექსური აღნიშვნები



კომპლექსი

სამშენებლო კომპლექსი

დასახლება

სამშენებლო კომპლექსი

ფაქტობრივი ინფორმაციები

სამშენებლო

შპს "დენტონს საქართველო"-ს  
სამართლებრივი დასაშვანია

სტატუსი

განაშენიანების რეგულირების ნებავი

კომპლექსის ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3
ფაქტობრივი ნომ.	თარიღი	რევიზია
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 ექვევება II დანართით გათვალისწინებულ ჩამონათვალში.<sup>24</sup>

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 შემთხვევაშიც, 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 აღვიქვამთ, ხელოვნური ყურის (ლაგუნის) და მისი დამხმარე შენობა-ნაგებობების საპროექტო განაშენიანების ფართობი 1 ჰექტარზე ნაკლებია.

**დასკვნა:** ვინაიდან პროექტი არ ექვევება 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

<sup>24</sup> სიერციითი 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.



მანაბა ნინოვილის ქუჩა 8  
0102 | თბილისი | საქართველო  
ტელ: + 995 32 2 180 188  
www.mua.ge

შენიშვნა  
ლოგოები და სხვა საპროექტო აღნიშვნები და მისი ნაწილები ფრანგულ ნაპირსა და კონსტრუქციულ ბაზარზე უნდა გამოიყენებოდეს მხოლოდ მისი მფლობელის დასახელებით. ნებისმიერი სხვა გამოყენება უკანონოა და სასამართლო დევნის საგნად შეიძლება აღიქვას. ნებისმიერი სხვა გამოყენება უკანონოა და სასამართლო დევნის საგნად შეიძლება აღიქვას. ნებისმიერი სხვა გამოყენება უკანონოა და სასამართლო დევნის საგნად შეიძლება აღიქვას.



კომპანია ნომ.	მასშტაბი	ფორმატი
GE159BA		A3
ფაქსის ნომ.	თარიღი	რევიზია
079	25.05.19	00

განაშენიანების რეგულირების გეგმის  
ვიზუალიზაცია





















**MUJA**