

ქალაქ ბათუმის გენერალურ გეგმაში და განაშენიანების გეგმაში შესატანი ცვლილებების კონცეფცია

შპს ტრანზიტ ინდასტრი დეველოპმენტი

ბათუმი 2020

დოკუმენტის შემადგენლობა:

შესავალი

ტექსტური ანოტაცია (დასაბუთება) და საბაზისო რუკები (ტერიტორიათა განვითარების/გამოყენების გრაფიკულ მონახაზით);

ალტერნატიული გადაწყვეტის შესაძლო ვარიანტები;

საბაზისო მონაცემები.

შესავალი

ქალაქ ბათუმის გენერალურ გეგმასა და განაშენიანების გეგმაში შესატანი ცვლილებების კონცეფცია შემუშავებულია ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 14 მაისის N377 ბრძანების საფუძველზე.

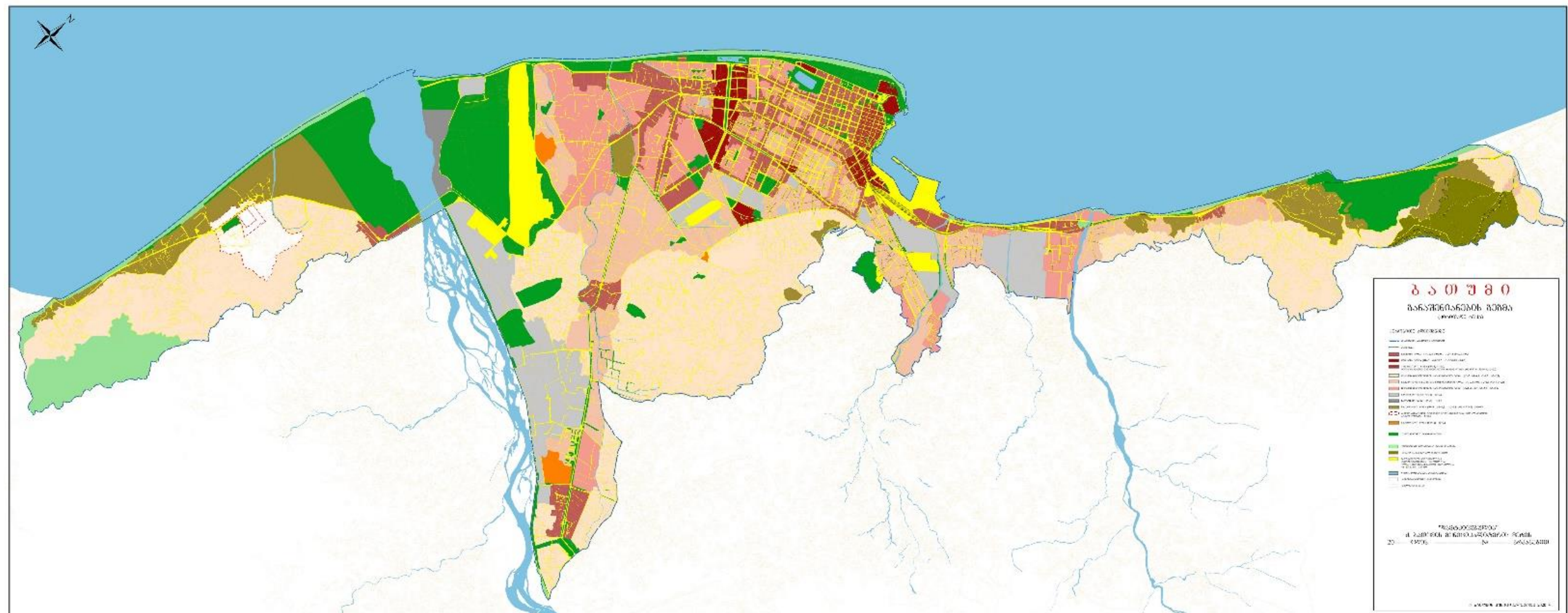
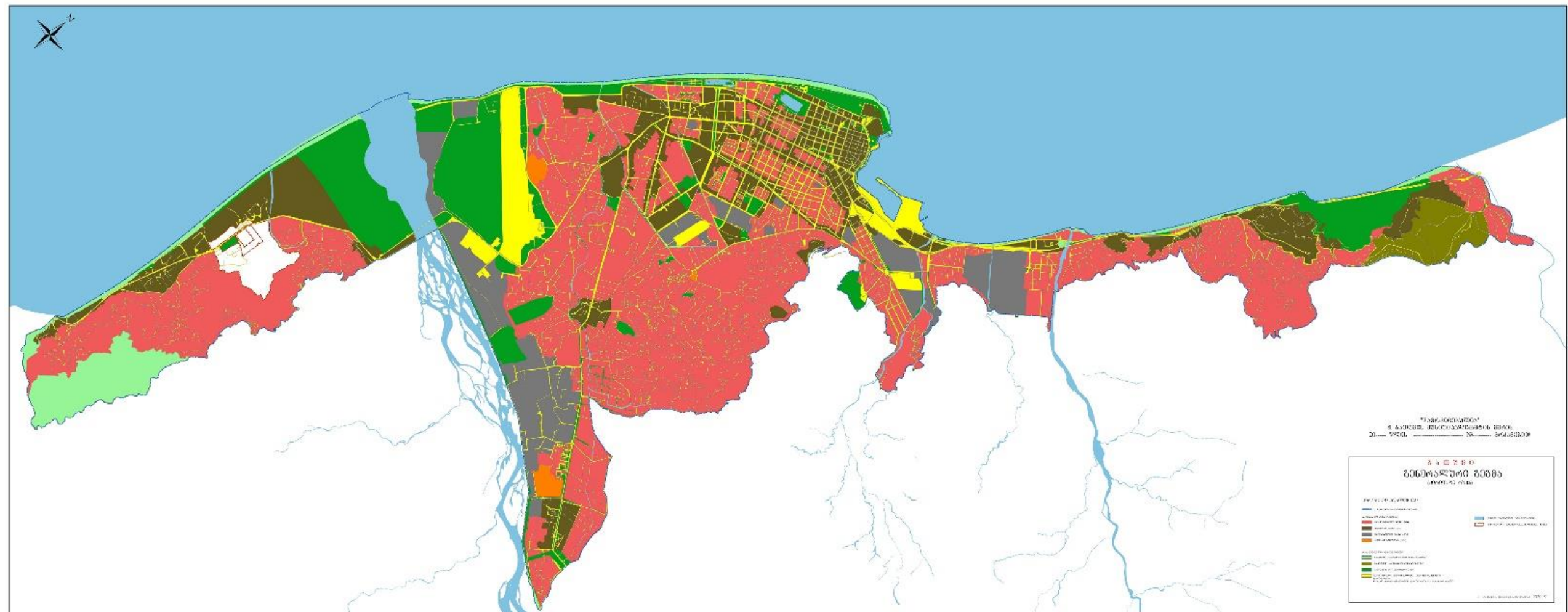
კონცეფცია შედგენილია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-10 მუხლის შესაბამისად და მასში განხილულია ამავე წესის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტში გათვალისწინებული საკითხები, აგრეთვე შეგროვებული და მოცემულია მასთან დაკავშირებული ყველა მონაცემი.

კონცეფცია შედგენილია შემდეგი პრინციპების დაცვით:

- ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა;
- მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა;
- მიწის რაციონალური გამოყენების პრინციპი;
- განვითარების გრძელვადიანი პოტენციალის შენარჩუნება და სათანადო უზრუნველყოფა;
- ინფრასტრუქტურის ეფექტიანი შესაბამისობა დასახლებული ტერიტორიებისა და დაუსახლებელი ტერიტორიების სისტემასთან, ეკონომიკური საქმიანობის წახალისება და ხელშეწყობა;
- ტერიტორიების (მათ შორის, დეგრადირებული) განახლებისათვის ან/და ინტენსიფიკაციისათვის, მიწის მომჭირნედ და დაზოგვით გამოყენება, სივრცის გამოყენების სხვადასხვა შესაძლებლობის მომავლისათვის შენარჩუნება;
- სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ტერიტორიის დამოუკიდებელ (თვითკმარ) ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება სხვა ერთეულებთან პარტნიორობის საფუძველზე;
- ინფრასტრუქტურის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება, სხვა მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების დამლევა;
- ჯანმრთელობისათვის უვნებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- დასახლებათა სოციალური და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის შენარჩუნება, განახლება და განვითარება;

ტექსტურ ანოტაცია (დასაბუთება) და საბაზისო რუკები (ტერიტორიათა განვითარების/გამოყენების გრაფიკულ მონახაზით);

როგორც ცნობილია, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-სა და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს ამოქმედებასთან დაკავშირებით, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ, არსებული ქალაქ ბათუმის „ზოგადი ფუნქციური ზონირების რუკა“-სა და „კონკრეტული ფუნქციური ზონირების რუკა“-ზე დაყრდნობით დამტკიცდა „ქალაქ ბათუმის გენერალური გეგმა“ და „ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმა“.



ტოპო გეგმა

რელიეფის კვთა 0.5მ.

კოორდინატთა სისტემა: WGS 84, UTM სიმაღლური სისტემა: ბაიტის წიგნის დონიდან		D:\LOGO\Logo\Logo_EN_GEIGE_warwenT.jpg	
ზღმა ზღმის ნიშნები ფორტები ჰაერის ჰაერის	ავტობუსის გზა მანქანის გზა რკინიგზის გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა	სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა	სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა
სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა		სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა	

დოკუმენტის ინფორმაცია	
სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა	სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა სასაზღვაო გზა

აღნიშნული ტერიტორია მდებარეობს სამრეწველო ზონის არეალში და მიზანშეწონილია მას გენერალური გეგმაში მიენიჭოს ინდუსტრიული ზონის სტატუსი, ხოლო განაშენიანების გეგმაში ინდუსტრიული ზონის ქვეზონის საწარმოო ზონის (იზ-1) სტატუსი შემდეგ გარემოებათა გამო:

1. აღნიშნული ტერიტორია ფაქტობრივად წარმოადგენს სამრეწველო ზონის შემადგენელ ნაწილს, რომლის ძირითად ნაწილზე განთავსებული იყო სწორედ სამრეწველო დანიშნულების ობიექტი, ამასთან ის შემოფარგლულია სხვადასხვა გადამამუშავებელი და დამამზადებელი მრეწველობის ობიექტებით.



2. მიწის ნაკვეთების არსებული მდგომარეობა ვერ პასუხობს გამწვანებული ტერიტორიებისათვის დამახასიათებელ თვისებებსა და მდგომარეობას, ვინაიდან იქ დღეისათვის განთავსებულია სამშენებლო და სხვა მყარი ნარჩენები, ტერიტორიის მნიშვნელოვანი ნაწილზე ნიადაგი დეგრადირებულია და ასეთი ზონისთვის არის გამოუსადეგარი, ხოლო მისი რეაბილიტაცია გამწვანებულ ტერიტორიად მოითხოვს მნიშვნელოვან სახელმწიფო სახსრებს, რაც არსებული ეკონომიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე მიზანშეწონილია ქვემოთ მითითებული ანალიზის გათვალისწინებით (ფოტომასალა თან ერთვის);

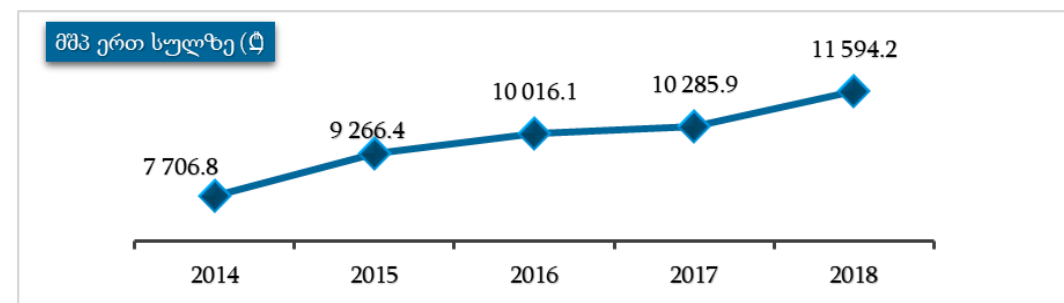


3. სამრეწველო ზონაში განთავსებული სამრეწველო ობიექტების ძირითადი ნაწილი აშენებულია გასული საუკუნის ბოლო ათწლეულებში, ვერ პასუხობენ თანამედროვე მოთხოვნებს, ამასთან ისინი წარმოადგენენ კერძო საკუთრებებს და დღევანდელი ეკონომიკური მდგომარეობიდან გამომდინარე შეუძლებელია მათი სწრაფი გადაიარაღება.

როგორც ცნობილია, ბოლო წლებში აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ეკონომიკური განვითარება მზარდია და მოითხოვს შესაბამის მზარდაჭერას როგორც ინფრასტრუქტურის ასევე თანამედროვე სტანდარტებით აღჭურვილი სამრეწველო ობიექტების არსებობით. ასევე მნიშვნელოვანია ადგილობრივად წარმოებული პროდუქციისა და მომსახურების ზრდა.

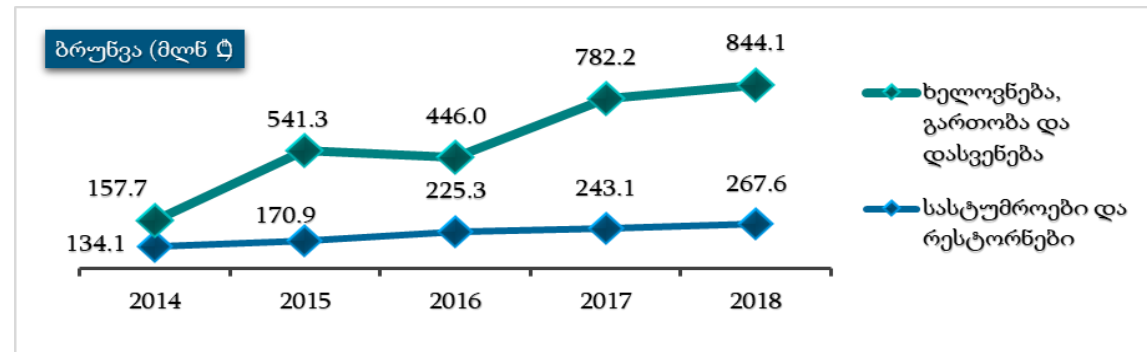
აღნიშნულ გარემოებას ადასტურებს შემდეგი ანალიზი:

აჭარის ეკონომიკა მზარდი ტრენდით ხასიათდება, ბოლო ხუთი წლის განმავლობაში რეგიონის მთლიანი შიდა პროდუქტის საშუალო ზრდის ტემპის მაჩვენებელმა 10.5% შეადგინა. 2018 წელს რეგიონის მთლიანი შიდა პროდუქტი, წინა წელთან მიმართებაში, გაიზარდა 14%-ით და შეადგინა 4.0 მილიარდი ლარი, რეგიონის ერთ სულ მოსახლეზე გაანგარიშებით ნომინალური მშპ შეადგენს 11 594.2 ლარს.

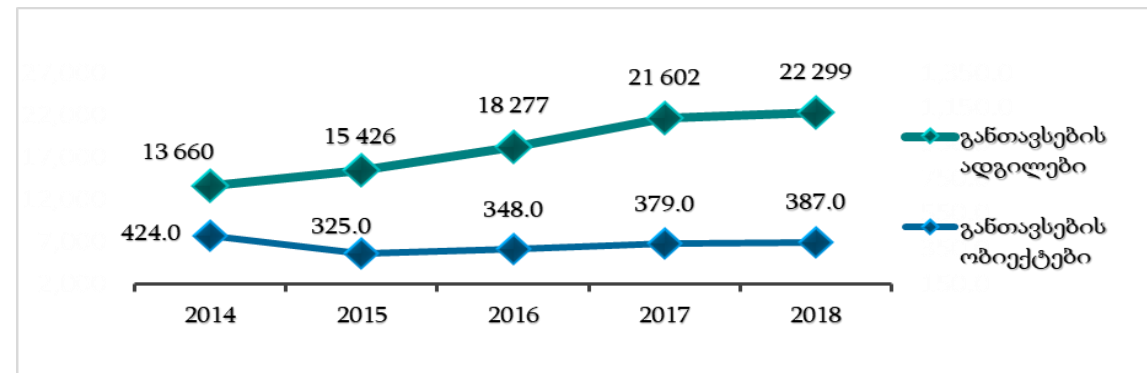


აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ეკონომიკის წამყვანი დარგია ტურიზმი, რომელიც იყოფა, ერთი მხრივ, განთავსების საშუალებებით უზრუნველყოფისა და საკვების მიწოდების საქმიანობებად, ხოლო მეორეს მხრივ - ხელოვნების, გართობისა და დასვენების სექტორად.

2018 წლის მონაცემებით, სასტუმროებისა და რესტორნების ბრუნვის მაჩვენებელი 10%-ით აღემატება წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელს. ხოლო ხელოვნების, გართობისა და დასვენების სექტორში ბრუნვის მაჩვენებლის ზრდა 8%-ია.



2018 წელს აჭარას 862.3 ათასი ტურისტი სტუმრობდა, ეს მაჩვენებელი მზარდია და წინა წლის მონაცემს 7%-ით აღემატება. 2019 წლისათვის აჭარაში ფიქსირდება 387 განთავსების ობიექტი - 22 299 განთავსების ადგილით და 417 კვების ობიექტი - 38 754 ადგილით. აჭარის ტურიზმისა და კურორტების დეპარტამენტის ინფორმაციით, 2019 წელს აჭარაში 2 002 540 საერთაშორისო მოგზაურის ვიზიტი დაფიქსირდა, რაც 3.7 პროცენტით მეტია 2018 წლის მონაცემებზე.



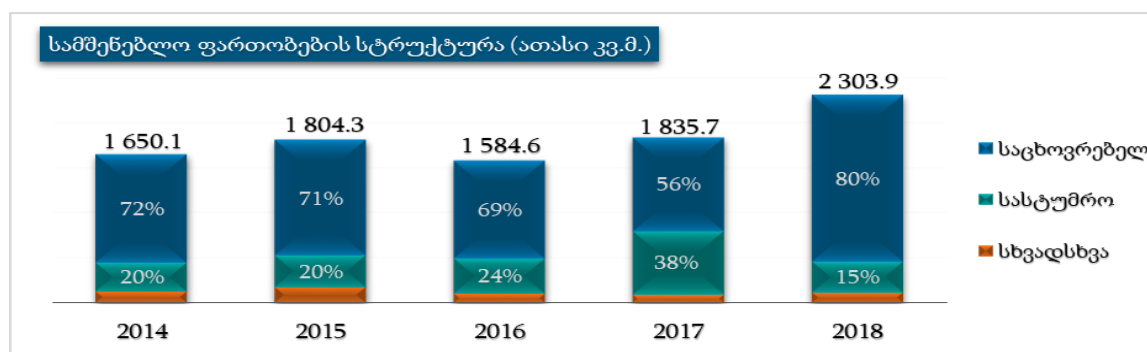
ასევე აღსანიშნავია, რომ 2019 წელს სახელმწიფო საინვესტიციო პორტფელის 53% (294.6 მლნ ლარი) მიმართული იყო საგზაო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა-რეაბილიტაციაზე, 15% (83.7 მლნ ლარი) - სპორტული ინფრასტრუქტურის განვითარებაზე, ხოლო 11% (60.5 მლნ ლარი) - კეთილმოწყობის სამუშაოებზე. აღნიშნული პროექტები ემსახურება საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესებას, გადაადგილების სისწრაფისა და უსაფრთხოების ზრდას, ასევე დასვენებისათვის მიმზიდველი გარემოს შექმნას, რაც თავის მხრივ, განაპირობებს ტურისტთა რაოდენობის ზრდას.

ტურიზმის დივერსიფიკაციის, ახალი ტურისტული პროდუქტების შექმნისა და ოთხივე სეზონზე მიმზიდველ ტურისტულ ლოკაციად პოზიციონირების მიზნით, აჭარის მთავრობა აქტიურად ატარებს სპორტული ტურიზმის განვითარების ხელშეწყობ პოლიტიკას. სპორტული ინფრასტრუქტურის განვითარების მიზნით განხორციელებული და მიმდინარე პროექტების ჯამურმა ღირებულებამ 252.8 მლნ ლარი შეადგინა. მათ შორის აღსანიშნავია ბათუმის UEFA-ის სტანდარტების საფეხბურთო სტადიონი, სპორტული კომპლექსი, ოლიმპიური სტანდარტების ყინულის მოედანი და საცურაო აუზი. აქვე უნდა აღვნიშნოთ, რომ აქტიურად მიმდინარეობს აჭარის მთის კურორტების - გოდერძისა და გომარდულის განვითარება. აღნიშნული პროექტებისთვის საჭირო ინვესტიციების განხორციელება იგეგმება კერძო და საჯარო თანამშრომლობის ფორმატით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შეგვიძლია ვივარაუდოთ, რომ მომდევნო წლებში საინვესტიციოდ მიმზიდველ სექტორად რჩება ტურიზმი და მისი დამხმარე სექტორები: მშენებლობა, დამამუშავებელი მრეწველობა და ვაჭრობა.

მშენებლობის სექტორი შეგვიძლია განვიხილოთ ტურიზმისთვის განთავსების ადგილების ერთ-ერთ მნიშვნელოვან მომწოდებლად. ამ კუთხით განსაკუთრებით აღსანიშნავია სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი ბინების, ე.წ. აპარტოტელების, მშენებლობის აქტიური ტენდენცია, რაც მომდევნო წლებშიც იქნება შენარჩუნებული.

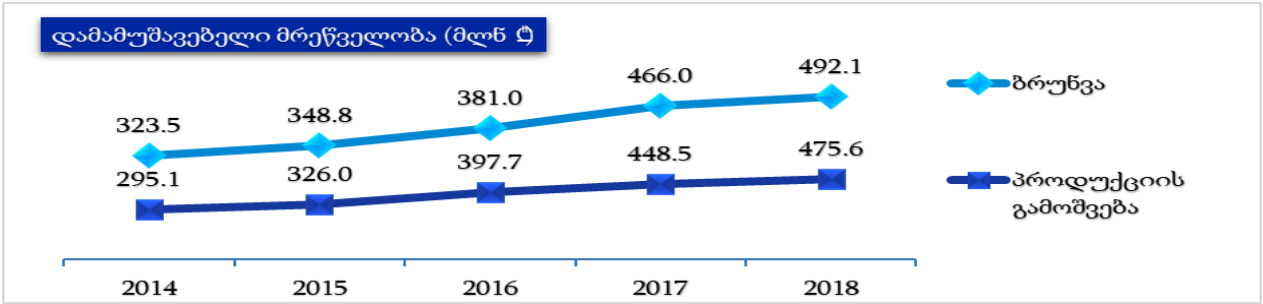
გაცემული სამშენებლო ნებართვების ანალიზი გვიჩვენებს, რომ მშენებლობის სექტორი მაღალი ზრდის ტემპით ხასიათდება. კერძოდ, 2018 წელს გაცემული სამშენებლო ნებართვების მიხედვით, მთლიანი სამშენებლო ფართობი 26%-ით აღემატება წინა წლის მაჩვენებელს, ხოლო 2019 წლის 9 თვის მონაცემებით, ზრდა წინა წლის ანალოგიურ მაჩვენებელთან მიმართებაში, შეადგენს 41%-ს.



საქსტატის მონაცემებით, გასულ წელს აჭარაში 130 ობიექტის მშენებლობა დასრულდა და 1 261 ობიექტის მშენებლობის ნებართვა გაიცა. დეკლარირებული მონაცემების მიხედვით, აჭარაში 2019 წელს დასრულდა 451 839 კვ.მ ფართობის მშენებლობა, ხოლო ნებართვა გაიცა 3 045 775 კვ.მ-ის მშენებლობაზე. ამ კუთხით კი, აჭარა პირველ ადგილზეა ქვეყნის მასშტაბით, ანუ 2019 წელს გაცემული ნებართვების მიხედვით, ყველაზე მეტი ფართობი აჭარაში აშენდა.

ეკონომიკაზე ტურიზმის დადებითი ეფექტების ასამაღლებლად, აუცილებელია ადგილობრივი წარმოების, კერძოდ, დამამუშავებელი მრეწველობის განვითარება. ტურიზმის განვითარებისთვის განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია კულტურულ-ეროვნული ნიშნით დამზადებული სხვადასხვა ტიპის ნაკეთობის/პროდუქტის წარმოება (სუვენირები, ტანსაცმელი, ღვინო, ყველი, ხილის კონსერვები, ჩირები და ა.შ.), რადგან ტურისტების დაინტერესება სწორედ მსგავსი პროდუქტებისკენაა მიმართული.

ბოლო ხუთი წლის განმავლობაში, აჭარის რეგიონში დამამუშავებელი მრეწველობა ზრდის ტენდენციით ხასიათდება. აღნიშნული პერიოდისთვის ბრუნვის მაჩვენებლის საშუალო ზრდის ტემპი 11%-ს, ხოლო გამოშვების მაჩვენებლის საშუალო ზრდის ტემპი 13%-ს შეადგენს.



აქვე გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მომდევნო სამი წლის განმავლობაში აჭარაში დაგეგმილია მნიშვნელოვანი საინვესტიციო პროექტების განხორციელება, რომელთა ჯამური ღირებულება შეადგენს მინიმუმ მილიარდ ლარს. აქვე გასათვალისწინებელია, რომ აუცილებელობას წამოადგენს აჭარაში ერთერთი უმნიშვნელოვანესი საინვესტიციო მიწის ნაკვეთის ე.წ. გონიოს პოლიგონის განაშენიანება, რომელსაც ასევე ექნება მასშტაბური საინვესტიციო მოცულობა. აშკარაა, რომ ხსენებული პროექტების განხორციელებისათვის ბაზარზე სამშენებლო პროდუქციის მოთხოვნის მოცულობა ბევრად გადააჭარბებს არსებული გამომშვები ობიექტების მიერ მიწოდების შესაძლებლობებს.

ანალიზის საფუძველზე შეიძლება დავასკვნათ, რომ დღის წესრიგში დგას თანამედროვე სტანდარტებით აღჭურვილი როგორც სამშენებლო, ასევე სხვადასხვა დარგის პროდუქციის გამომშვები და გადამამუშავებელი ახალი მძლავრი საწარმოების განთავსების აუცილებლობა.

მნიშვნელოვანია რომ, COVID-19-ით გამოწვეული მსოფლიო პანდემიის ვითარებაში მოსალოდნელია ეკონომიკური კრიზისი - საქართველოს და აჭარის მთავრობის პრიორიტეტული ამოცანაა კრიზისის დაძლევა და ეკონომიკის სწრაფი ამოქმედება, რათა იგი დაუბრუნდეს მზარდ მაჩვენებელს. მსოფლიო პანდემიისაგან გამოწვეული კრიზისის ანალიზის შედეგად ამერიკის შეერთებული შტატები და ევროპის წამყვანი განვითარებული ქვეყნები განიხილავენ მათი ქვეყნების მთავარი მრეწველობის ობიექტების გატანას აზიის ქვეყნებიდან სხვა ქვეყნებში.

საქართველოს მთავრობის ერთ-ერთი პრიორიტეტი წარმოადგენს ასეთი მსხვილი სხვადასხვა დარგის საწარმოო და სამრეწველო ქარხნების განთავსებას საქართველოს ტერიტორიაზე და მათ შორის რასაკვირველია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკაშიც.

აღნიშნულს ადასტურებს მიმდინარე წლის მაისის თვის დასაწყისში საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის განცხადება იმის თაობაზე, რომ იაპონურ, სამხრეთკორეულ და გერმანულ კომპანიების აქვთ განზრახვა, თავიანთი მომარაგების ჯაჭვის ნაწილი საქართველოში გადმოიტანასთან დაკავშირებით. კომპანიები ფიქრობენ, რომ მომავალში საფრთხე რომ არ გაუჩნდეთ, უნდა გააკეთონ დივერსიფიკაცია და არა მარტო ჩინეთით, არამედ ჩინეთი +1, +2, +3 კომბინაციით. ანუ, 1, 2, 3 ალტერნატიული პლატფორმა გამოიყენონ და საქართველო იქნება ჩინეთი +1. საქართველომ სწრაფად უნდა დაძლიოს გამოწვევები და გახსნას ბაზარი ახალი ინვესტიციებისთვის, ამის შესახებ უკვე წარმოებს მოლაპარაკებები და ამ ფონზე შეთავაზებულ უნდა იქნას როგორც მიმზიდველი, დემოკრატიული ბიზნესგარემო, ასევე რესურსები ასეთი ობიექტების განთავსებისათვის.

ქალაქ ბათუმს, მისი მდებარეობისა და ლანდშაპის გათვალისწინებით, არ გააჩნია სხვა ლოკაციებზე ახალი სამრეწველო ტერიტორიების გამოყოფის რესურსი და ასეთის არსებობის შემთხვევაშიც მიზანშეუწონელია, ვინაიდან აჭარის ეკონომიკის წამყვანი დარგი ტურიზმია და სხვა ტერიტორიების განვითარება უნდა განხორციელდეს ამ მიმართულებით.

ალტერნატიული გადაწყვეტის შესაძლო ვარიანტები

ტერიტორია, რომელიც გენერალური და განაშენიანების გეგმებით გაშვანებული ტერიტორიაა, მისი ინდუსტრიული ზონით ჩანაცვლება შესაძლებელია დაკომპენსირდეს სხვადასხვა ლოკაციებზე არსებული საწარმოო თუ სამრეწველო ზონების პერსპექტივაში გაშვანებული ტერიტორიებით შეცვლით. ასე მაგალითად:

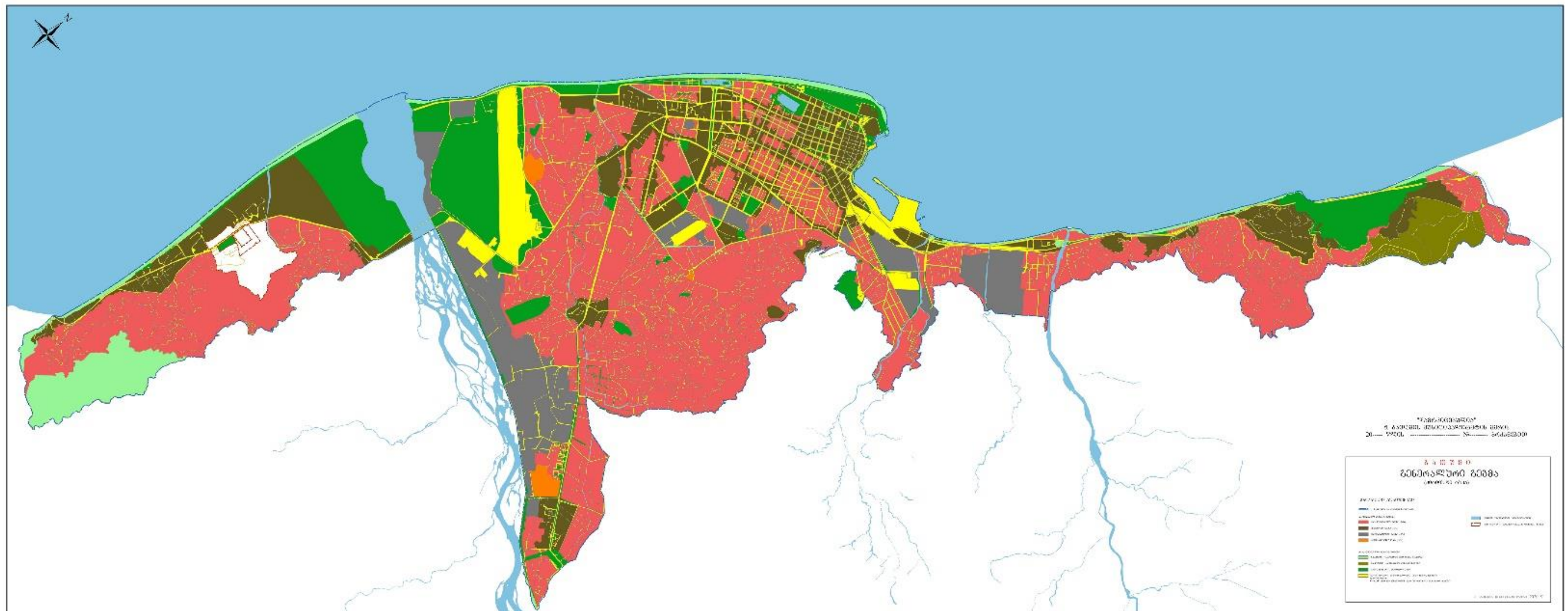
ა) ქალაქ ბათუმის ნაგავსაყრელი, რომელიც მდებარეობს შავი ზღვის სანაპირო ზოლის სიახლოვეს, მდინარე ჭოროხის შესართავთან, გენერალური გეგმის მიხედვით წარმოადგენს ინდუსტრიული ზონას. როგორც მოგეხსენებათ, უკვე ხორციელდება ახალი ნაგავსაყრელის მშენებლობა ქობულეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, რომლის მშენებლობის დასრულების შემდეგ გაუქმდება ქალაქ ბათუმის ღია ნაგავსაყრელი. აღნიშნულიდან გამომდინარე მიზანშეწონილია, პერსპექტივაში ნაგავსაყრელის ტერიტორიას მიენიჭოს გამწვანებული ტერიტორიის სტატუსი, რომლის ფართობი იქნება მინიმუმ 50 ჰა.

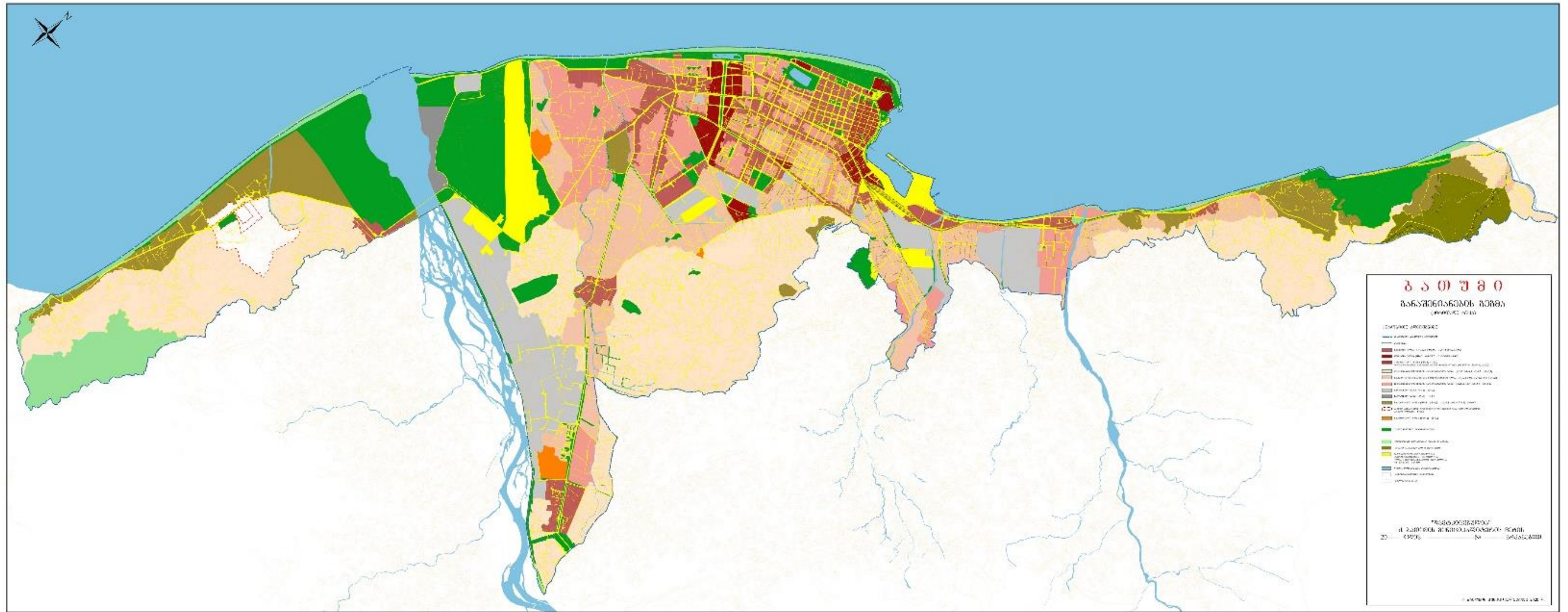
ბ) როგორც ცნობილია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს ინიციატივით, საწარმოო ზონაში, რომელიც განთავსებულია ქალაქ ბათუმში ხახულის ქუჩის მიმდებარედ ყოფილი სარკინიგზო კვანძის ტერიტორიაზე, დაგეგმილია განთავსდეს მსხვილი სარეკრიაციო ობიექტები, რაც გულისხმობს გაშენებული ტერიტორიების არსებობასაც.

ანალიზის შედეგად იკვეთება სივრცით კატეგორიასა და ფუნქციურ ზონას შორის როგორც არსებული მდგომარეობით, ასევე პერსპექტივის გათვალისწინებით შეუსაბამოების არსებობა. ამასთან, საქართველოს მთავრობის მიერ გაცხადებული ეკონომიკის ინკლუზიური განვითარების პროცესში აჭარის ეკონომიკური პოტენციალის გაზრდის მიზნით, აგრეთვე მსოფლიო პანდემიის მიერ გამოწვეული შედეგების გათვალისწინებით, მიზანშეწონილია თანამედროვე აღჭურვილობის მქონე ეკოლოგიურად სუფთა სამრეწველო ობიექტების განთავსება, რისთვისაც აუცილებელია გარკვეული ტერიტორიების ინტენსიური განვითარება და ეს შესაძლებელია არსებული სამრეწველო ზონის ფარგლებში - გენერალური და განაშენიანების გეგმებით პერსპექტივაში გათვალისწინებულ გამწვანებულ ტერიტორიაზე, რაც შესაძლებელია ასევე პერსპექტივაში დაკომპენსირდეს სხვა ზემოთ ხსენებული ტერიტორიებით.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მიზანშეწონილია შევიდეს ცვლილებები ქალაქ ბათუმის გენერალურ და განაშენიანების გეგმებში და ხსენებულ ტერიტორიას გენერალური გეგმაში მიენიჭოს ინდუსტრიული ზონის სტატუსი, ხოლო განაშენიანების გეგმაში ინდუსტრიული ზონის ქვეზონის საწარმოო ზონის (იზ-1)

გენერალური გეგმა





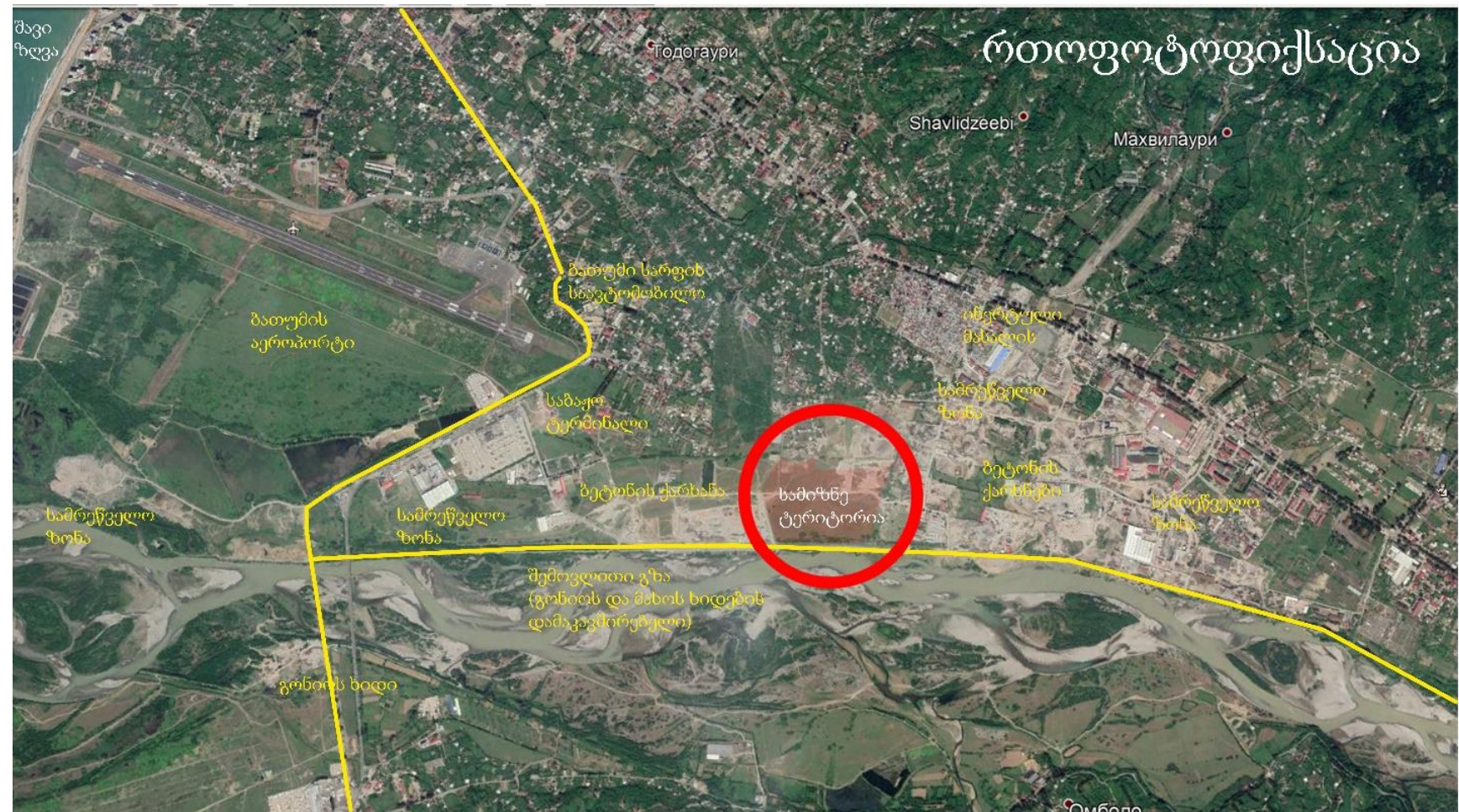
სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების საჭიროება

სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება არ წარმოადგენს საჭიროებას, რადგან დაგეგმილია ქალაქ ბათუმის კონკრეტული გეგმარებითი ერთეულის ზონის ცვლილება, რომელიც მოქცეულია ინდუსტრიული ზონის ფარგლებში და გენერალური და განაშენიანების გეგმებით მხოლოდ პერსპექტივაშია გათვალისწინებული როგორც გამწვანებული ტერიტორია, რომელიც დღეისათვის ვერ პასუხობს გამწვანებული ტერიტორიებისათვის დამახასიათებელ თვისებებსა და მდგომარეობას (მასზე განთავსებულია სამშენებლო და სხვა მყარი ნარჩენები, ხოლო წარსულში იყო სამრეწველო ობიექტი), ამასთან მისი ინდუსტრიულ ზონად შეცვლა არ მოახდენს გავლენას ჩამოყალიბებულ ეკოლოგიურ მდგომარეობაზე, რადგან აღნიშნული ტერიტორიის ირგვლივ უკვე არსებობს სამრეწველო ობიექტები და ახალი ობიექტების განთავსებისას კანონმდებლობა მოითხოვს გარემოზე ზეგავლენის შეფასებას, რაც უზრუნველყოფს ეროვნული სტანდარტების მეორე საწარმოების მშენებლობას.

საბაზისო მონაცემები

საბაზისო მონაცემები შედგენილია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-6 დანართის (მონაცემთა სარეკომენდაციო მატრიცა) მიხედვით.

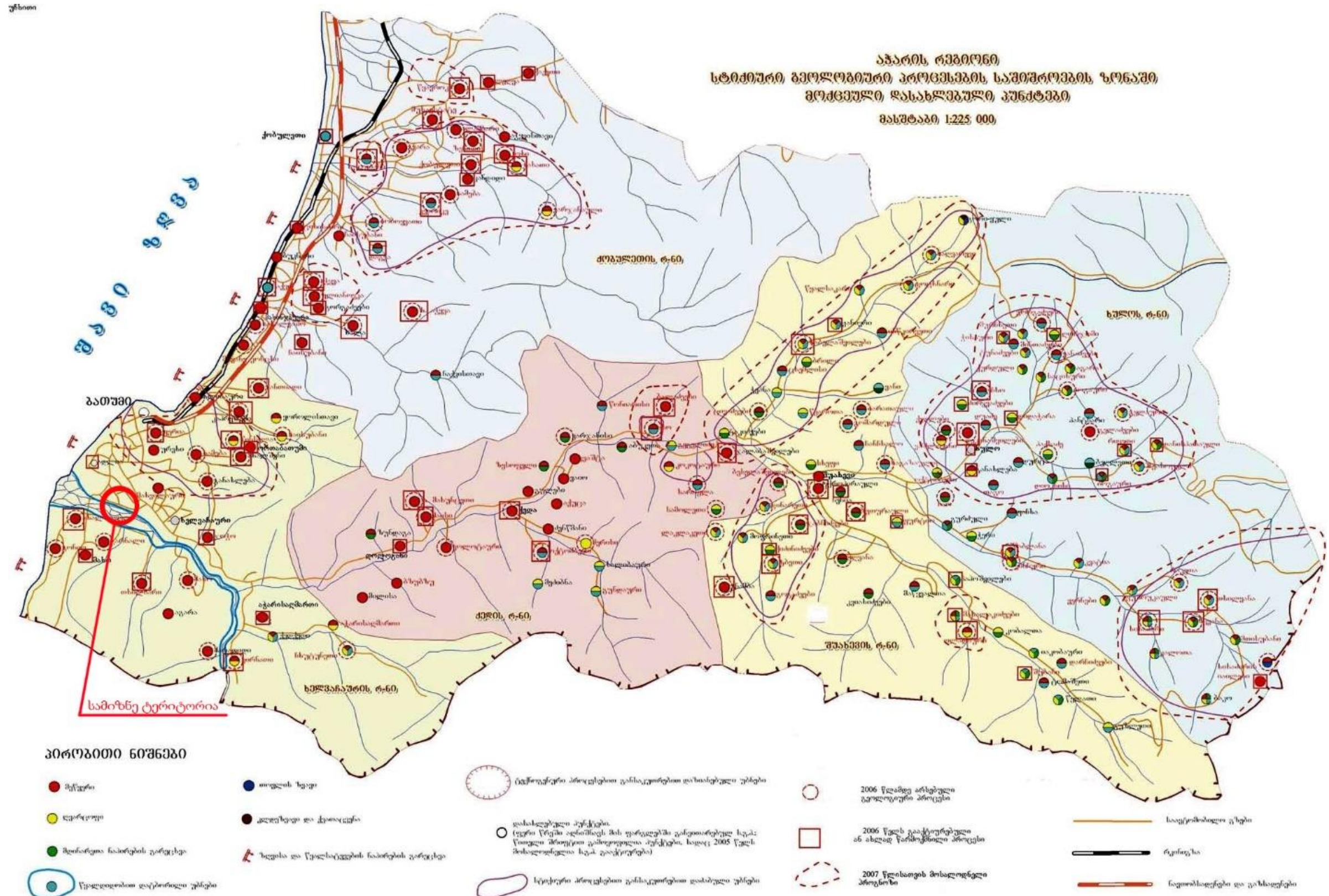
სივრცითი



გეომორფოლოგიური

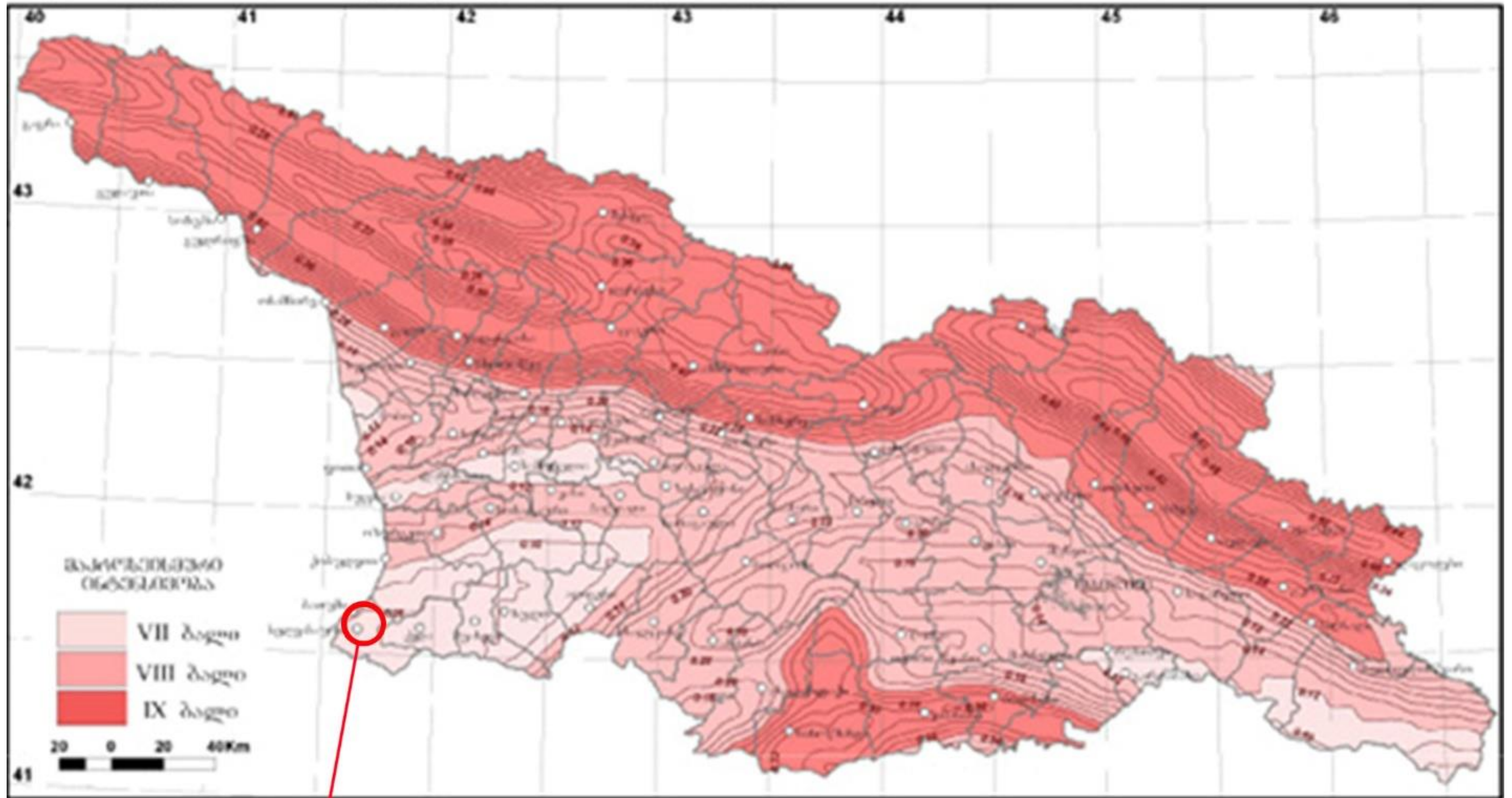
გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით, ტერიტორია წარმოადგენს აკუმულაციური ტიპის რელიეფს, რომელიც შექმნილია ზღვის ტრანსგრესია-რეგრესიის შედეგად. რელიეფი ჰორიზონტალურია და მის გეოლოგიურ აგებულებაში ძირითადად შედის ზღვიური გენეზისის მსხვილი და წვრილმარცლოვანი ქვიშოვანი გრუნტები, რომლებიც გადაფარულია ტექნოგენური გრუნტით და წარმოდგენილია ხრეშით, თიხნარითა და სამშენებლო ნარჩენებით. ტერიტორია მდგრადია და არ შედის სტიქიური გეოლოგიური პროცესების საშიშროების ზონაში.

სტუქიური, ეკოლოგიური პროცესების საშიშროების ზონაში მოქცეული დასახლებული პუნქტების რუკა



საისმური საშიშროების რუკა

მაქსიმალურ პორიზონტულ აჩქარებასა და ბალებში



სამიზნე ტერიტორია

სეისმური საშიშროების რუკის დანართის ამონარიდი

	დასახლებული პუნქტი	მხარე	მუნიციპალიტეტი	საკრებულო	A - სეისმურობის უგანზომილებო კოეფიციენტი	ბალი (MSK64 სკალა)
519	ქ. ბათუმი	აჭარა	ქ. ბათუმი		0.09	7

შენიშვნაზე სეისმური ზემოქმედების საანგარიშო ინტენსიურობა, ბალი	საანგარიშო მნიშვნელობა γ
7	0,80
8	0,65
9	0,50
10	0,35

კლიმატი

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 25 აგვისტოს 1–1/1743 ბრძანებით დამტკიცებული „სამშენებლო კლიმატოლოგია(პნ 01.05-08)“-ს მიხედვით:
ჰაერის აბსოლუტური მინიმალური ტემპერატურა: -9;
ჰაერის აბსოლუტური მაქსიმალური ტემპერატურა: +41;
ჰაერის საშუალო წლიური ტემპერატურა: +14.5;
ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა (საშუალო წლის განმავლობაში): 81%
ნალექების რაოდენობა წელიწადში: 2599 მმ;
ნალექების რაოდენობა დღე-ღამეში: 231 მმ;
ირიბი წვიმების რაოდენობა წელიწადში: 840 მმ;
თოვლის საფარის წონა: 0.5 კპა;
თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი: 10.

პუნქტების კოორდინატები, ბარომეტრული წნევა

(ამონარიდი)

ცხრილი 1

N	პუნქტების დასახელება	კოორდინატები			ბარომეტრული წნევა (ჰპა)
		გეოგრაფიული განედი (გრადუსი და მინუტი)	გეოგრაფიული გრძედი (გრადუსი და მინუტი)	სიმაღლე ზღვის დონიდან (მ)	
1	2	3	4	5	6
1 8	ბათუმი, ქალაქი	41 ⁰ 39'	41 ⁰ 38'	5	1010

სამშენებლო-კლიმატური რაიონების მახასიათებლები

(ამონარიდი)

ცხრილი 2

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

სამშენებლო-კლიმატური დარაიონება

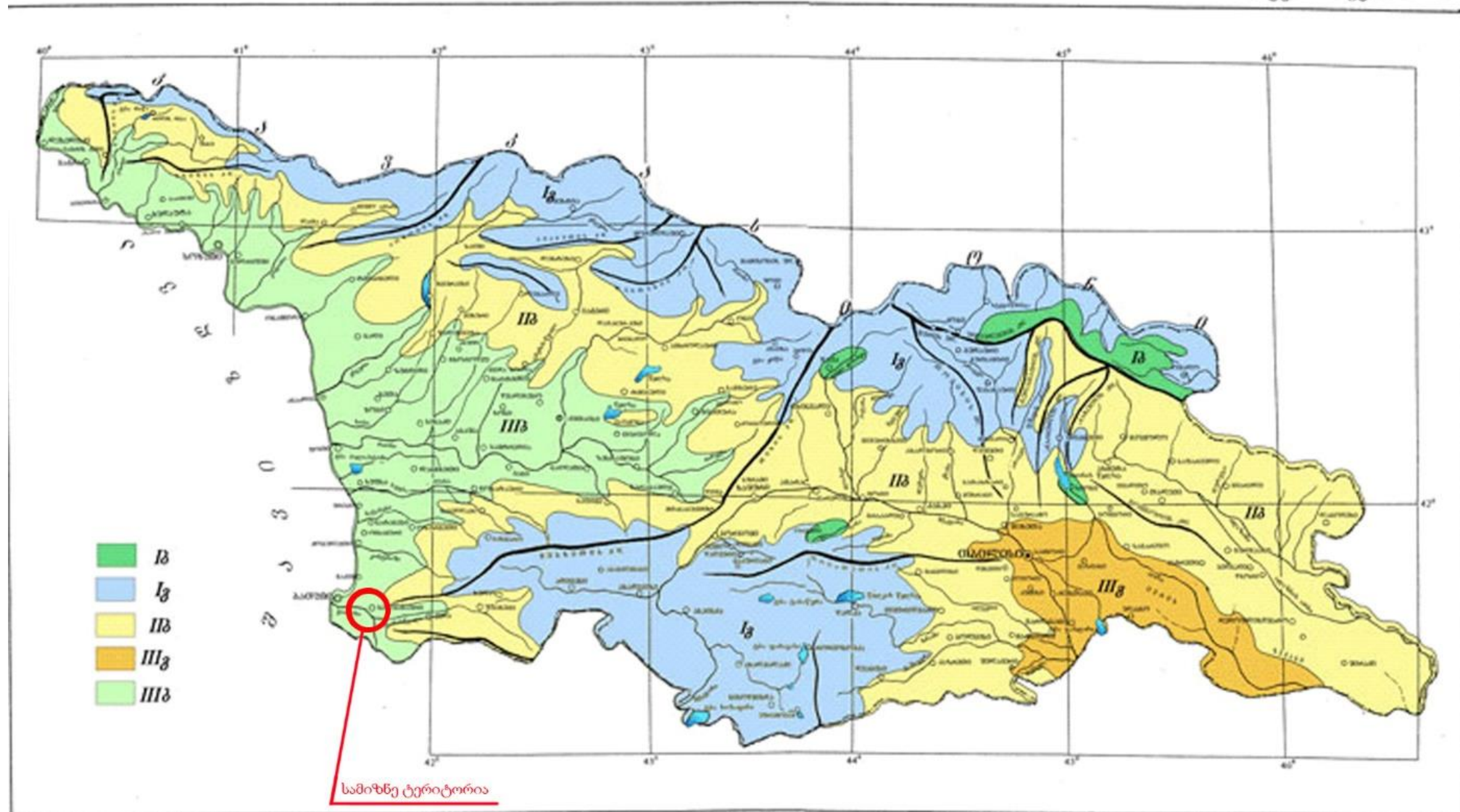
(ამონარიდი)

ცხრილი 3

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

საქართველოს ტერიტორიის სამშენებლო კლიმატური დარაიონება

რუკა - სქემა № 1



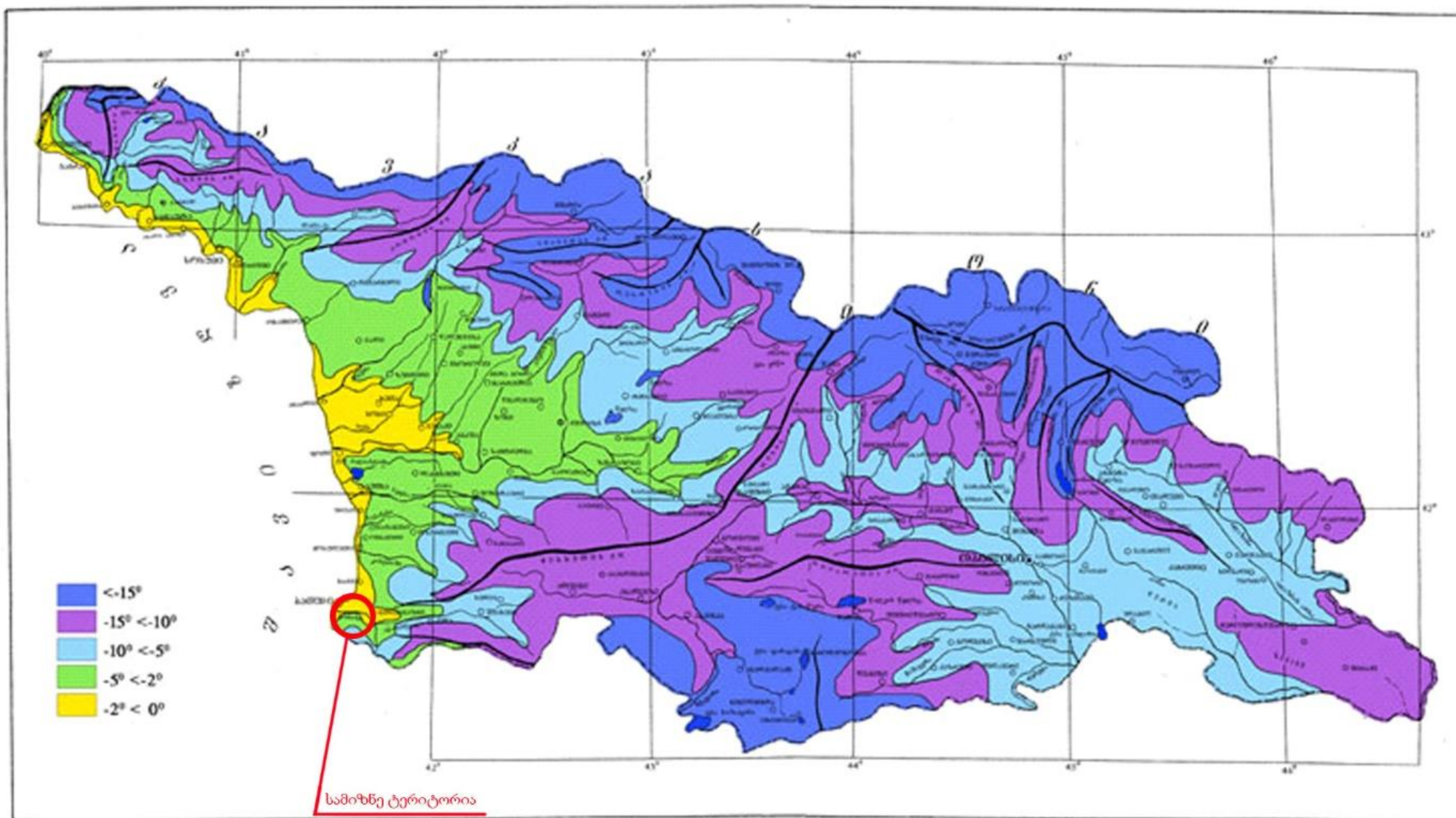
ჰორიზონტალურ ზედაპირზე მზის პირდაპირი S და ჯამური რადიაცია
 Q კვტ · სთ/მ² თვეში
 (ამონარიდი)

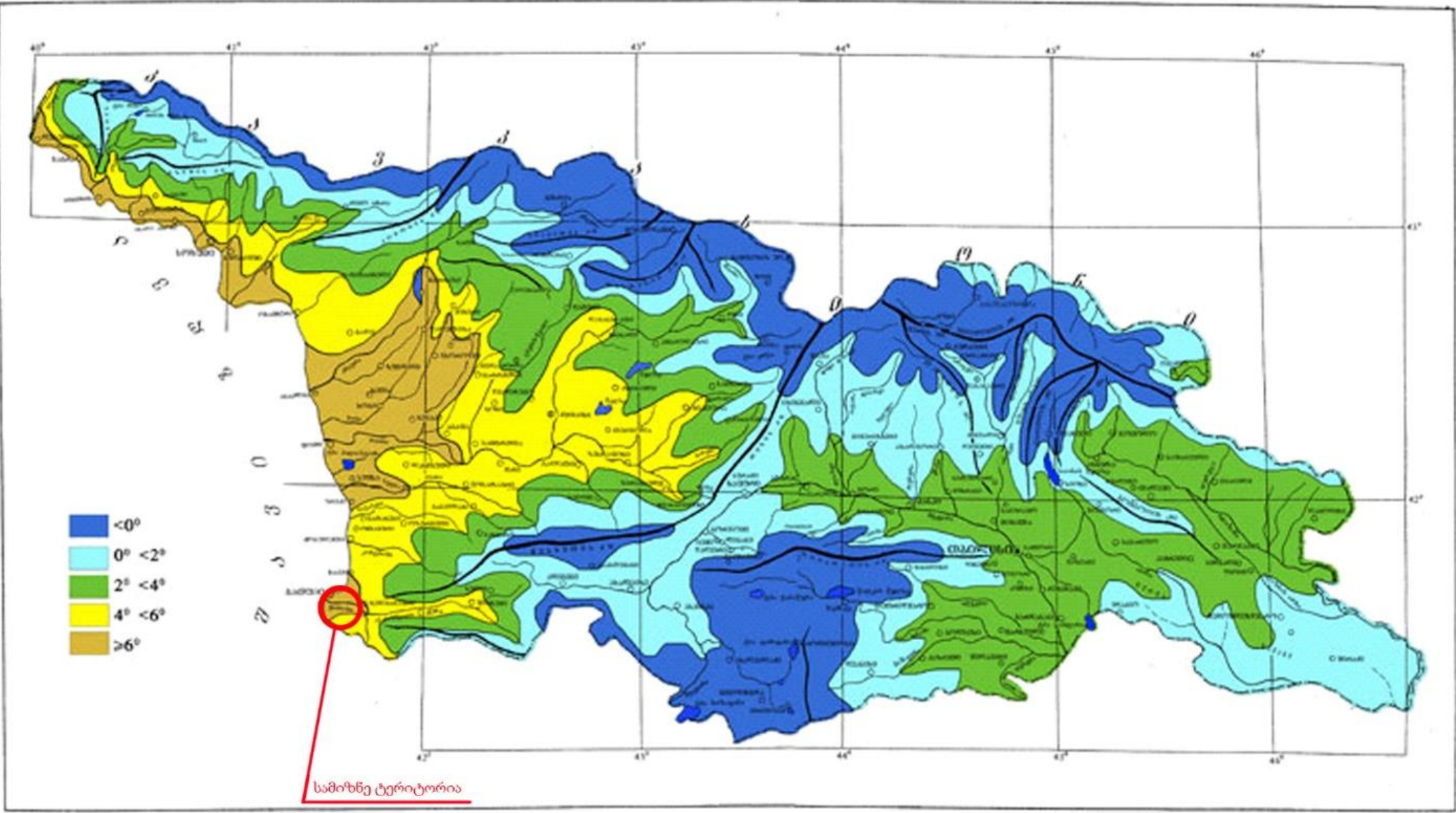
ცხრილი 4

N	პუნქტების დასახელება	იანვარი		აპრილი		ივლისი		ოქტომბერი	
		S	Q	S	Q	S	Q	S	Q
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
18	ბათუმი, ქალაქი	22	50	64	131	90	179	54	92

ყველაზე ცივი 5 დღის საშუალო ტემპერატურა, გრადუსები

რუკა - სქემა №7





მზის ამოსვლის (a) და ჩასვლის (C) საშუალო მზიური დრო თვის 15 რიცხვისათვის (საათი, წუთი)
(ამონარიდი) ცხრილი 9

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

ჰაერის ტემპერატურის ამპლიტუდა

(ამონარიდი)

ცხრილი 12

N	პუნქტების დასახელება	თვის საშუალო, 0 C												თვის მაქსიმალური, 0 C											
		იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი	იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
18	ბათუმი, ქალაქი	7,4	7,3	7,5	7,1	7,0	7,3	6,	7,0	7,6	8,2	7,9	7,5	17,4	17,9	19,2	21,2	19,1	18,5	17,5	15,8	16,6	16,0	17,0	15,0

ნალექების რაოდენობა

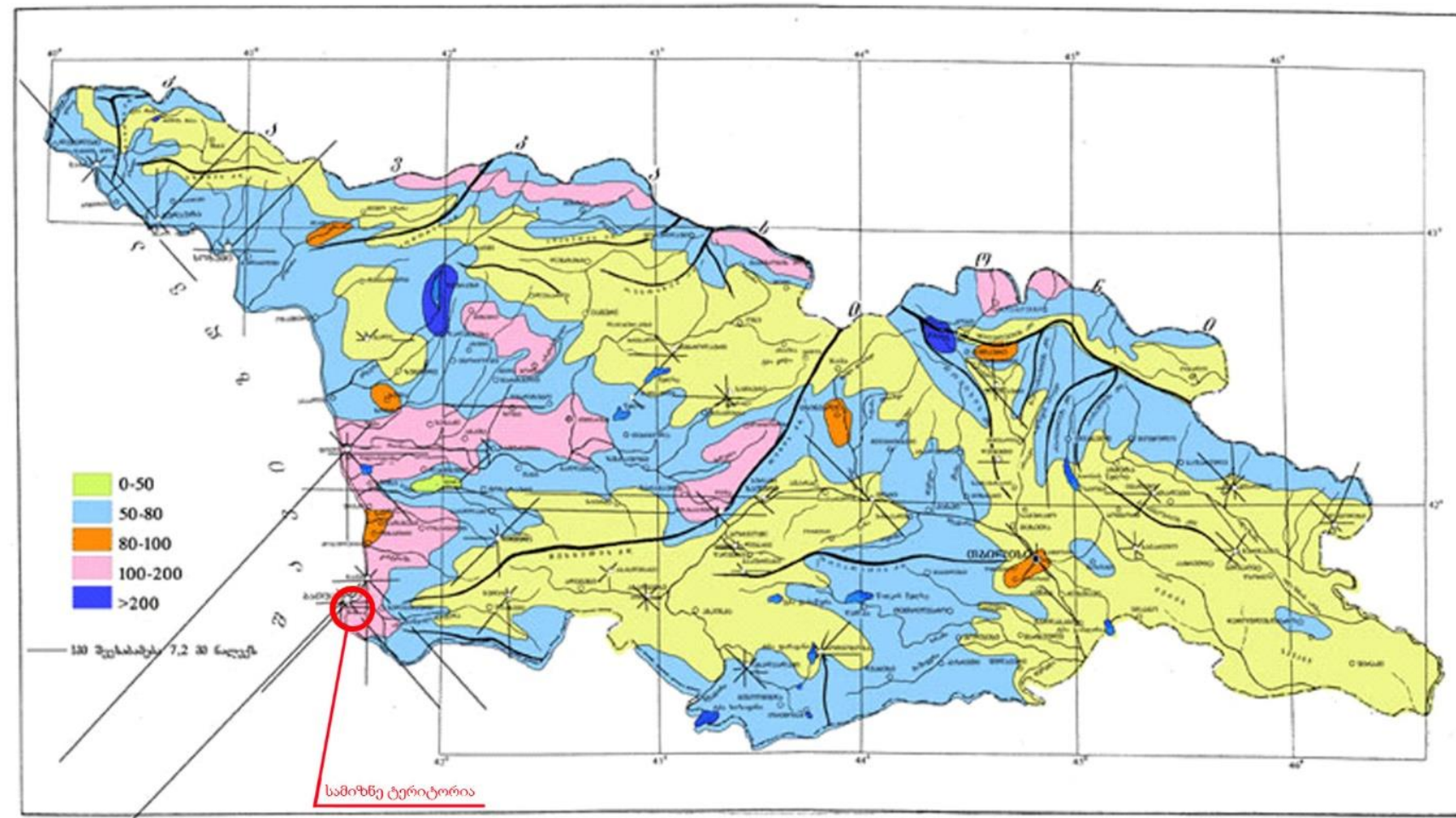
(ამონარიდი)

ცხრილი 15

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

ირიბი წვიმების თვის მაქსიმუმი და საშუალო წლიური რაოდენობის განაწილება ორიენტაციების მიხედვით, მმ.

რუკა - სკეზა №13



თოვლის საფარი

(ამონარიდი)

ცხრილი 17

N	პუნქტების დასახელება	თოვლის საფარის წონა, კპა	თოვლის საფარის დღეთა რიცხვი	თოვლის საფარის წყალშემცველობა, მმ
1	2	3	4	5
18	ბათუმი, ქალაქი	0,50	10	-

ქარის მახასიათებლები

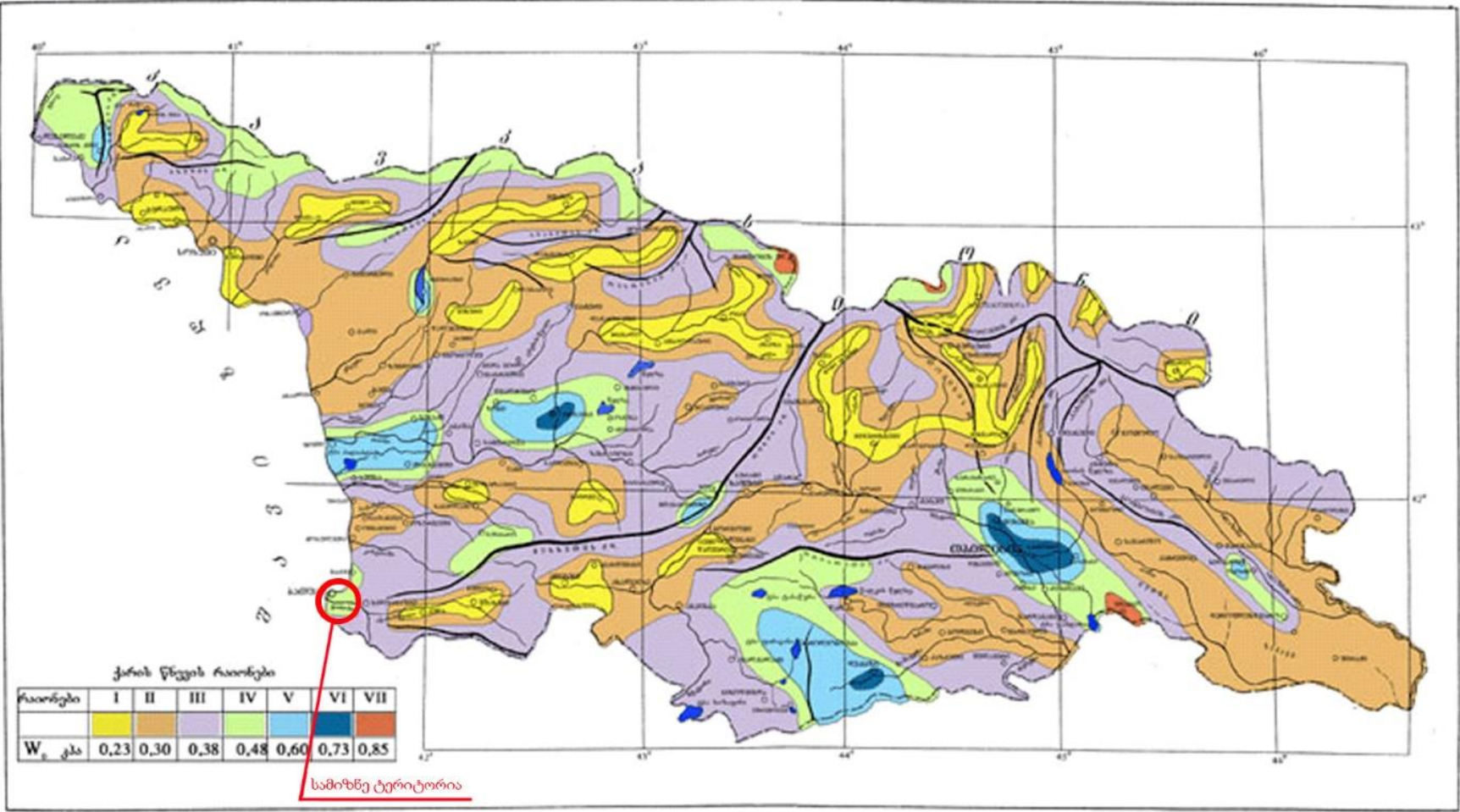
(ამონარიდი)

ცხრილი 19

	პუნქტების დასახელება	ქარის უდიდესი სიჩქარე შესაძლებელი 1,5,10,15,20 წელიწადში ერთხელ, მ/წმ					ქარის მიმართულების განმეორებადობა (%) იანვარი, ივლისი								ქარის საშუალო უდიდესი და უმცირესი სიჩქარე, მ/წმ		ქარის მიმართულებისა და შტილის განმეორებადობა (%) წელიწადში									
		1	5	10	15	20	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	იანვარი	ივლისი	ჩ	ჩა	ა	სა	ს	სდ	დ	ჩდ	შტილი	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
	ბათუმი, ქალაქი	19	24	26	27	28	6/5	6/3	10/3	18/6	14/15	33/33	8/20	5/15	3,8/1,0	2,2/0,8	9	7	8	11	14	31	12	8	43	

ქარის წნევა W, შესაძლებელი 5 წელიწადში ერთხელ, კპა

რუკა - სკკა №14



N	პუნქტების დასახელება	თიხოვანი და თიხნარი	წვრილი და მტვრისებრი ქვიშის ქვიშნარი	მსხვილი და საშ. სიმსხ-ვილის ხრეშისებური ქვიშის	მსხვილნატეხი
1	2	3	4	5	6
18	ბათუმი, ქალაქი	0	0	0	0

ეკოლოგია

საპროექტო ტერიტორიის მთლიანი ფართობი დაფარულია ნაყარი გრუნტებით. ჰიდროლოგიური თვალსაზრისით, გრუნტის წყლების ცირკულაცია და გენეზისი კავშირშია ნალექებთან და ბოლო წლებში მათ დაბინძურებას სამიზნე ტერიტორიაზე ადგილი არ ჰქონია. ჰაერის დაბინძურების დაშვებული ნორმები სტაბილურია და არ დაფიქსირებულა მათი გადამეტება. აღნიშნულ ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი რესურსების გამოყენება არ ხორციელდება და არ არის დაწესებული განსაკუთრებული აკუსტიკური რეჟიმი.

გეგმარებითი ერთეულის საერთო ფართობი

სამიზნე ტერიტორია სრულად მოიცავს მიწის ნაკვეთებს საკადასტრო კოდებით: 05.32.06.147; 05.32.06.171; 05.32.06.172 და მიწის ნაკვეთის ს/კ-ით 05.32.06.177 ნაწილს;

კერძოდ, ფართობების მიხედვით:

- 05.32.06.177 – 13,4 ჰა.
 - 05.32.06.147 – 5,0 ჰა.
 - 05.32.06.171 – 2,8 ჰა.
 - 05.32.06.172 – 2,2 ჰა.
- სულ გეგმარებითი ერთეულის ფართობი შეადგენს: 23,4 ჰა.

მიწათდაფარულობა

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-6 დანართის (მონაცემთა სარეკომენდაციო მატრიცა) 4.9. პუნქტის მიხედვით სამიზნე ტერიტორია, ანალიზის შედეგად, უახლოეს წარსულში შეესაბამება სამრეწველო და სამშენებლო, ასევე ლოჯისტიკური-სასაწყობო მიწათდაფარულობას, ხოლო დღეისათვის წარმოადგენს გამოუყენებელ ტერიტორიას.

მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები

მიწათდაფარულობის შესაბამისი ტერიტორიების ფართობები შეესაბამება გეგმარებითი ერთეულის ფართობს, ვინაიდან სამიზნე ტერიტორია დღეისათვის არის გამოუყენებელი და მისი ფართობია 23,4 ჰა.

დასახლებული (ზედა დონზე) / ნაშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი

სამიზნე ტერიტორიაზე დღეისათვის არ არის დასახლებული ან/და ნაშენი ფართობები.

დაუსახლებელი (ზედა დონზე) / უშენი (ქვედა დონე) ტერიტორიების ფართობი

დღეისათვის უშენი ტერიტორიის ფართობი შეადგენს - 23,4 ჰა.

საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე

ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ფონდი არ არის განთავსებული

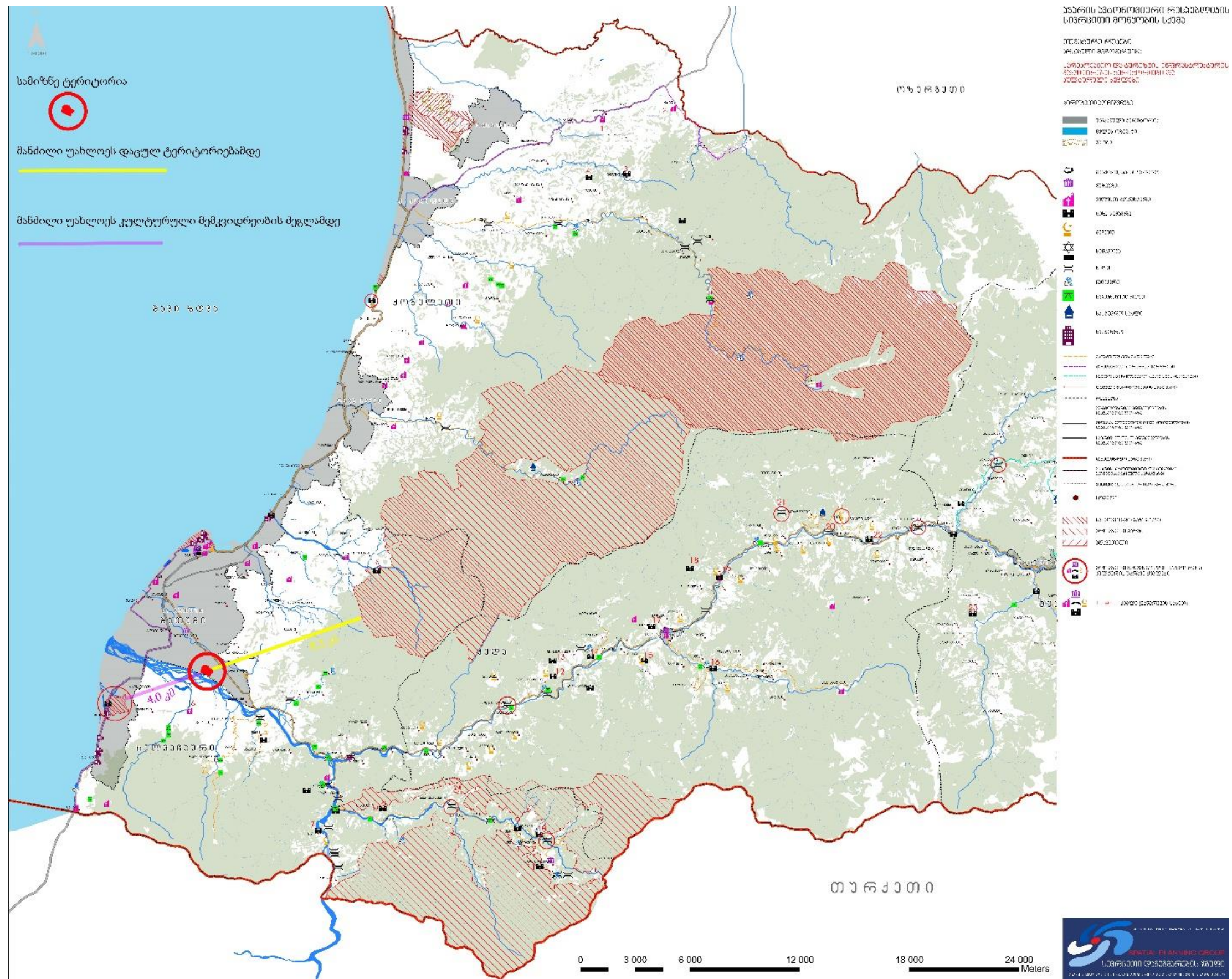
ბუნებრივი ფასეულობები

სამიზნე ტერიტორია არ მდებარეობს ბუნებრივი მემკვიდრეობის, მათ შორის, მოქმედი და გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების არეალში ან/და მათ სიახლოვეს (იხ რუქა).

კულტურული ფასეულობები

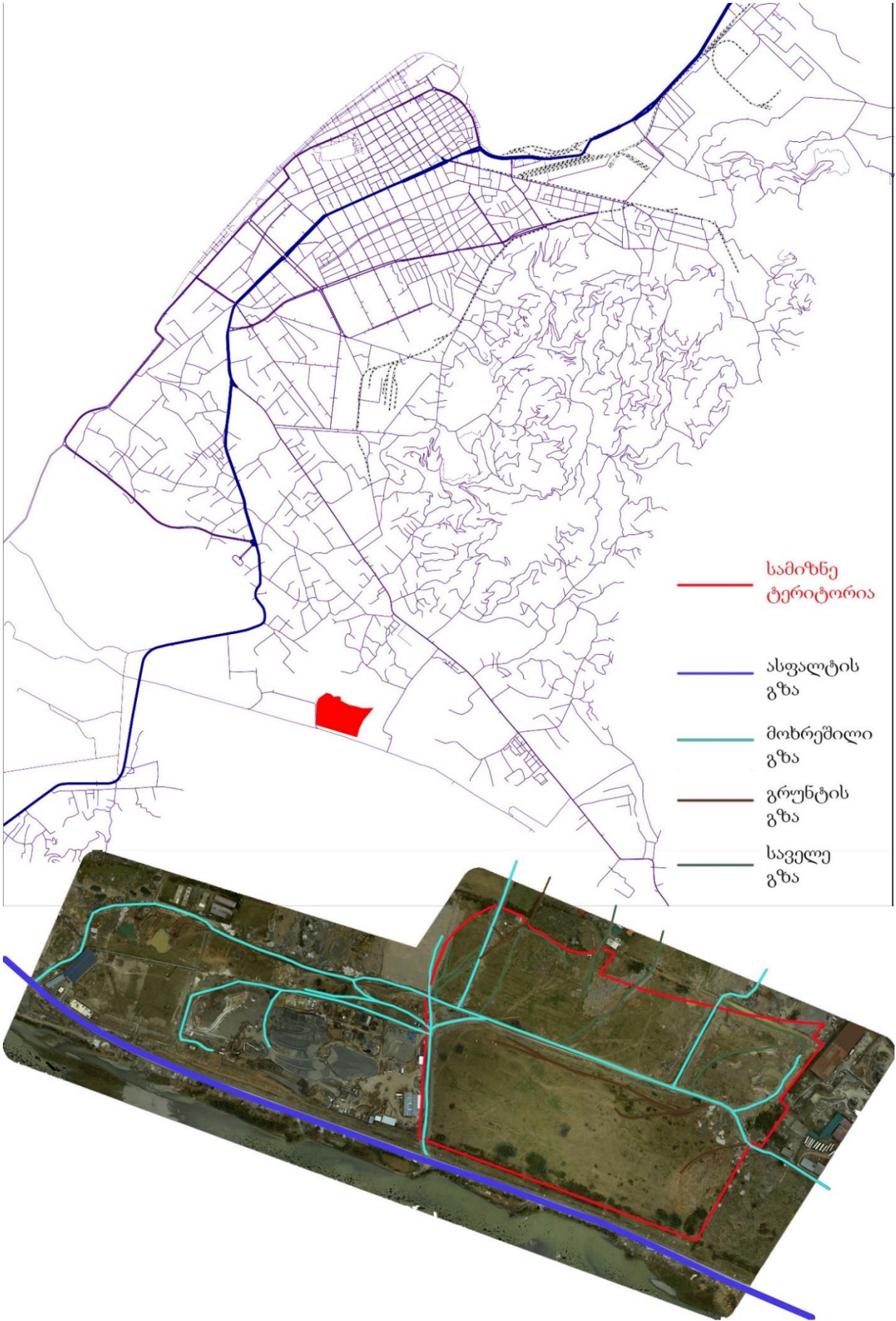
სამიზნე ტერიტორია არ მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების დაცვის ზონებში, ასევე არ მდებარეობს არქეოლოგიური დაცვის ზონებში, აღნიშნულ ტერიტორიაზე არ გამოვლენილა ღირებული მატერიალური და არამატერიალური ობიექტები (იხ რუქა).

ბუნებრივი და კულტურული ფასეულობების რუკა



ინფრასტრუქტურა

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

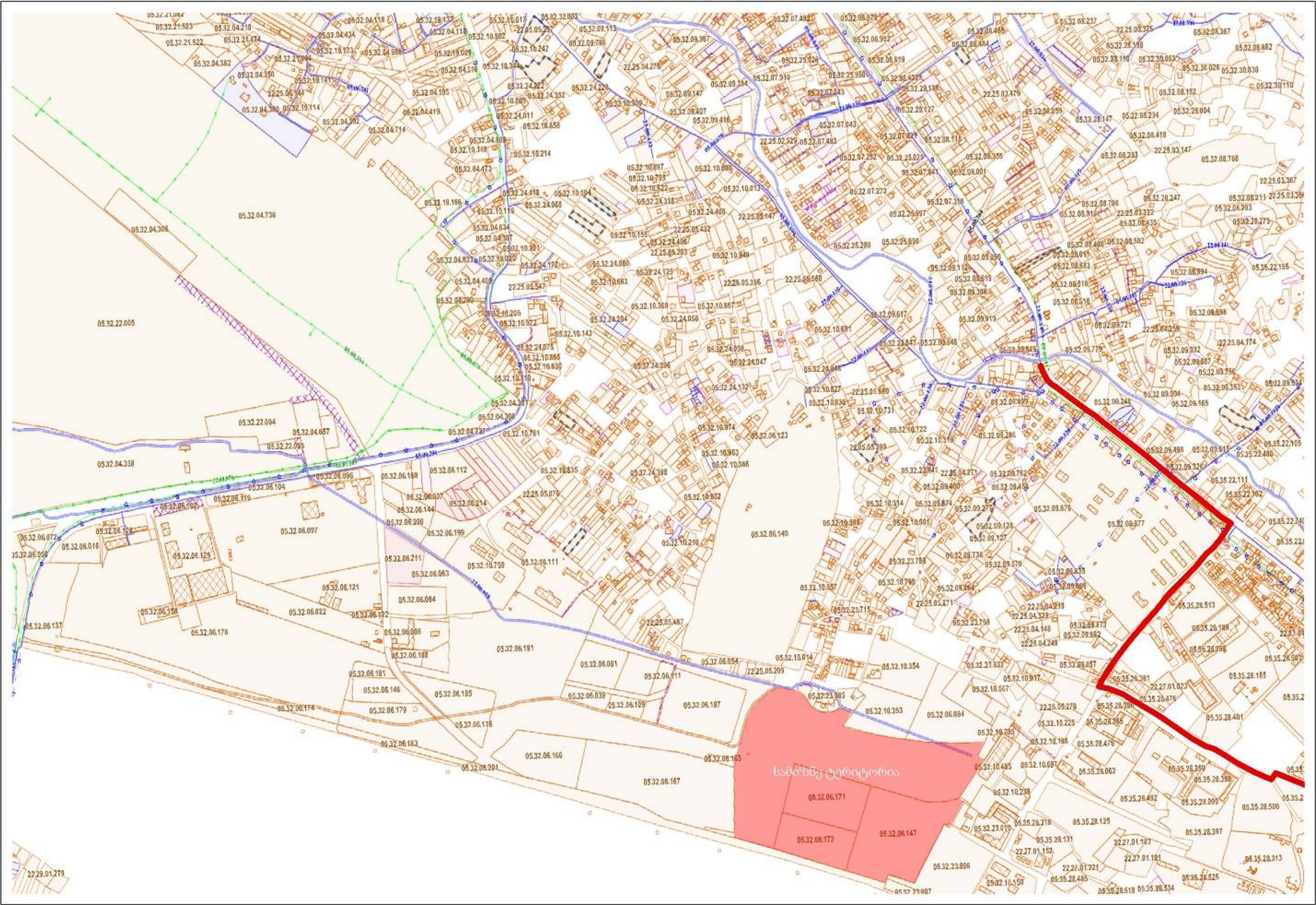


საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

სამიზნე ტერიტორიის გაზიფიცირება შესაძლებელია მიმდებარედ გამავალი 315 მმ გაზსადენიდან (ოპერატორი კომპანიის ტექნიკური დავალების შესაბამისად).



სამიზნე ტერიტორიის წყალმომარაგება შესაძლებელია მიმდებარედ გამავალი 315 მმ წყალსადენზე დაერთებით (ოპერატორი კომპანიის ტექნიკური დავალების შესაბამისად).



სამიზნე ტერიტორიის ელექტრომომარაგება შესაძლებელია ელექტრო-ქვესადგურ „ბათუმი 2“-დან (ოპერატორი კომპანიის ტექნიკური დავალების შესაბამისად). ამასთან უახლოეს პერიოდში იგეგმება ქვესადგური „ბათუმი 2“-დან მდინარე ჭოროხის გასწვრივ ახალი 110 კვ ძაბვის ეგხ „ჭარნალის“ მოწყობა.



სხვა საინჟინრო ინფრასტრუქტურა მიმდებარე ტერიტორიებზე არ არის განთავსებული და მათი მშენებლობა დაგეგმილია უახლოეს პერიოდში.

სოციალური ინფრასტრუქტურა

სოციალური ინფრასტრუქტურა, მათ შორის საბინაო ფონდი, ჯანდაცვის, განათლების, კულტურის, სპორტის, სამოქალაქო უსაფრთხოების, რელიგიური და/ან საკულტო ობიექტები სამიზნე ტერიტორიის მიმდებარედ არ არის განთავსებული.

სოციალურ-ეკონომიკური

ვინაიდან გეგმარებითი ერთეული - სამიზნე ტერიტორია, გენერალური და განაშენიანების გეგმების მიხედვით გამწვანებული ტერიტორიაა და იგი მოქცეულია სამრეწველო ზონის ფარგლებში, სოციალურ-ეკონომიკური კვლევა (რომელიც სარეკომენდაციო მატრიცის მიხედვით მოიცავს მოსახლეობის რაოდენობას, სოციალური მდგომარეობას, კრიმინოგენული ვითარებას, განათლებას, იძულებით გადაადგილებას, მოსახლეობის სიმჭიდროვეს) არ წარმოადგენს საჭიროებას.

უფლებრივი გარემო

საკადასტრო მონაცემები

სამიზნე ტერიტორია განთავსებულია ქალაქ ბათუმის საზღვრებში.

სამიზნე ტერიტორია არ მდებარეობს დაცული ან/და სპეციალური ტერიტორიების არეალში ან/და მათ სიახლოვეს.

სამიზნე ტერიტორია განთავსებულია მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო კოდებით: 05.32.06.177; 05.32.06.147; 05.32.06.171; 05.32.06.172.

ამ მიწის ნაკვეთების ფართობები შეადგენს:

05.32.06.177 – 189705,00 კვ.მ.

05.32.06.147 – 50000,00 კვ.მ.

05.32.06.171 – 28443,00 კვ.მ.

05.32.06.172 – 21596,00 კვ.მ.

სულ მიწის ნაკვეთების ფართობი შეადგენს: 289744 კვ.მ-ს. – 28,9744 ჰა.

უშუალოდ სამიზნე - გამწვანებული ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 23,4 ჰას.

სამართლებრივი აქტების მონაცემები

ქალაქ ბათუმის გენერალური გეგმის მოთხოვნები

ქალაქ ბათუმის განაშენიანების გეგმის მოთხოვნები

დარგობრივი გეგმები არ არის შემუშავებული და დამტკიცებული.

კანონები/ კანონქვემდებარე აქტები

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი;

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“;

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ ;

ტექნიკური რეგლამენტების მოთხოვნები

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 25 აგვისტოს N 1–1/1743 ბრძანება „დაპროექტების ნორმების – „სამშენებლო კლიმატოლოგია“ – დამტკიცების შესახებ“;

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის N 1–1/2284 ბრძანება „სამშენებლო ნორმების და წესების „სეისმომედეგი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09) – დამტკიცების შესახებ“.