

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება

საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება მცირე საცხოვრებელი უბნის (ინდივიდუალური სახლები), სასტუმროს, რეკრეაციული სივრცეებისა და დამხმარე ნაგებობების მშენებლობა.

ზოგადი ინფორმაცია

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მცხეთის მუნიციპალიტეტში, ლისის ტბისა და მუხატყაროს შორის. საპროექტო ტერიტორიის განთავსებულია ფარდზე და შედგება ორი საკადასტრო ერთეულისგან:

72.16.06.524 - 32783 კვ.მ.
72.16.24.019 - 63573 კვ.მ.
ჯამში - 96356 კვ.მ.

ნაკვეთის მესაქუთრე

ორივე ნაკვეთის მესაქუთრეს წარმოადგენს შპს "მწვანე მუხები" (ს/კ 405336462).

ფუნქციური ზონირება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს მცხეთის მუნიციპალიტეტში სადას მოყვამული ტერიტორიისთვის არ არსებობს დამუშავებული დეტალური ან/და ზოგადი ფუნქციური ზონირების რუკა ან მიწათსარგებლობის გეგმა.

საპროექტო არეალი სრულად ხვდება პერიფერიულ ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონაში.

საპროექტო გადაწყვეტით დაგეგმილია ტერიტორიის ძირითადი ნაწილის დატვირთვა საცხოვრებელი ზონა 2-ით, სატრანსპორტო და რეკრეაციული ტერიტორიებითა და ცალკეულ მონაკვეთებზე შუ-სთვის განსაზღვრული ზონებით.

ადგილმდებარეობა

საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია თბილისი-მუხატყაროს დააქვეყნებულ გზაზე, რომელიც სერკანდინით ქლავს სიმაღლეს წოდორეთისკენ მიმავალი გზიდან წყლულეთის მიმართულებით. საპროექტო ტერიტორიის კონფიგურაცია არაერთგვაროვანია და გაყოფილია საავტომობილო გზით, რომელიც ორ მარჯვენა მხრის საკვლევი არეალში.

საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება სატყეო უბანი რომელიც აღრიხებულია საჯარო რაიონში და ხალოვური ტყე.

აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები და ფარდები.

სამხრეთით ტერიტორიას ნაწილობრივ ზღუდავს საამქანო გზა, ხოლო ძირითადი ფრონტით ესაზღვრება ხევი.

დასავლეთით განთავსებულია რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები, რომელთაგან უმსხვილესი კერძო საკუთრებას წარმოადგენს.

მიმდებარე განაშენიანება

საპროექტო ობიექტს უშუალოდ არ ემიჯნება არსებული განაშენიანება, თუმცა საპროექტო ტერიტორიიდან დასავლეთის მიმართულებით 400 მეტრში იწყება სოფელი მუხატყაროს განაშენიანება ხოლო ამავე მიმართულებით 500 მეტრში განთავსებულია უახლოესი კომერციულ ობიექტი.

სამხრეთით, საპროექტო ტერიტორიიდან 400 მეტრში მდებარეობს წმინდა გიორგის ეკლესია, რომელიც მოქმედებს და ძირითადად მუხატყაროსა და თხივალას მრეწველ ემსახურება, თუმცა ვერტიკალური სხვაობა ეკლესიასა და საპროექტო არეალს შორის დაახლოებით 80 მეტრს შეადგენს.

სამხრეთ აღმოსავლეთის მიმართულებით უახლოესი საცხოვრებელი განაშენიანება 300-400 მეტრის დაშორებით მიმდინარეობს, სადას კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება ხდება ინდივიდუალური და სააგარაკო საცხოვრისით.

წოდორეთის გზიდან საპროექტო ტერიტორიამდე განთავსებულია რამდენიმე დასახლებული უბანი, ომელის ძირითადად ინდივიდუალური საცხოვრებელი ვითარდება. ამავე გზაზეა განთავსებული რესტორანი "ლისი მერა", რომელიც აქტიურ საზოგადოებრივ ობიექტს წარმოადგენს.

სანიჟინგო გეოლოგია

ტერიტორიაზე გეოლოგია ერთგვაროვანია. ზედაპირულად შეინიშნება ძლიერ გამოფიტული ქანები, შემდგომ გამოფიტული ქანები, რომლებიც იღვალურია 1-2-3 სართულიანი მშენებლობისთვის. ტერიტორიის გეოლოგიური მახასიათებლების შესწავლის მიზნით გთხოვთ იხილოთ გეოლოგიური კვლევის დასკვნა (დანართი 1)

სატრანსპორტო მომსახურება

ტერიტორია კარგადაა უზრუნველყოფილი სატრანსპორტო კავშირებით, ვინაიდან გააჩნია პირდაპირი წოდორა ტრანზიტულ მაგისტრალთან ალსანიშნავია რამე ძირითად მიმართულებასთან, დედაქალაქთან კავშირის ორი ალტერნატივა არსებობს: უმოქლესი გზა აღმოსავლეთის მხრიდან და შემოვლითი გზა მუხატყარო-მუხატყაროს აგარაკი-სოფელი აგარაკი თბილისი.

თბილისის ცენტრიდან, თავისუფლების მოედნიდან საპროექტო ტერიტორიამდე 15 კილომეტრია, რომლის დაქლავას შესაძლებელია 25 წუთში.

თბილისის ურბანული გარემოდან საპროექტო საპროექტო ტერიტორია დაშორებულია 5 კმ-ით, რას დროში 10 წუთიან მონაკვეთს წარმოადგენს.

უშუალოდ საპროექტო არეალში მოხვედრა ხორციელდება ორი ძირითადი და ერთი საავარიო შესასვლელით. ესპიზური პროექტით გათვალისწინებულია შეამწვაველი და ამაგარაკი ზონების, დროებითი სადგომის, ავტობუსის გაგარებისა და უსაფრთხოების კუპელების მოწყობა ტერიტორიაზე შესასვლელთან. აგრეთვე სახანძრო უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად დამატებით გათვალისწინებულია საავარიო შესასვლელ-გამოსასვლელი უკიდურეს დასავლეთ მონაკვეთზე.

საპროექტო ტერიტორიაზე საავტომობილო ინფრასტრუქტურა მიწიდან და ძირითად აქსენტი ქედება შედგება ტერიტორიაზე საფეხავლო მოქრამებაზე. ქუჩათა ქსელი არ წარმოადგენს უმოქლესი მანქანებით კავშირებს და ძირითადად მრუდი, ორგანული ფორმებით აკავშირებს მიწიდან წარტილებს ერთმანეთთან. ასეთი გადაწყვეტა ამცირებს სიჩქარეს და ზრდის უსაფრთხოებას.

პარკირება

საპროექტო გადაწყვეტით ტერიტორია უზრუნველყოფილია ორი ტიპის პარკირებით. ძირითადი განაშენიანების უზრუნველყოფა კერძო ავტოსადგომებითაა გათვალისწინებული ინდივიდუალურ ეზოებში. გათვალისწინებულია ავტოსადგომები სტუმართათვის, რათა არ მოხდეს პარკირება გზის პირზე. ასეთი სადგომები ლოკალიზებულია სამ მონაკვეთზე, ისე რომ მომსახურების 100 მეტრის რადიუსში ყველა საცხოვრებელ სახლს ფარავს. მცირე რამდენობით გათვალისწინებულია დროებითი სადგომები კომერციულ ობიექტების მიმდებარედ ტერიტორიაზე შესასვლელთან.

დენდროლოგია

საპროექტო ტერიტორია ხასიათდება რთული რელიეფით, საშუალო ქანობის 14 % ხოლო მაქსიმალური ქანობი 18 %-ს შეადგენს

მრავალწლიანი, მარადმწვანე და ფართო-ფოთლოვანი ხე-ნარგავები განთავსებულია საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთ ნაწილში მათი შენარგვება გათვალისწინებულია საპროექტო ნიშნულზე. ტერიტორიის ის ნაწილი სადას დაგეგმილია მშენებლობა ძირითადად თავისუფალია მსხვილტანიანი ხე-ნარგავებისგან და საპროექტო გადაწყვეტით გათვალისწინებულია მათი მაქსიმალური გამწვანება. ალსანიშნავია, რომ შენობის განთავსება და საამქანო გზის მოწყობა დაგეგმილია ისე, რომ მიწიდან მოხდეს მათთან შეხება.

საპროექტო გადაწყვეტით დაგეგმილია ხეების დარგვა რომორს საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული გრუნტის გამოყენებით, ისე მიმდებარე ტერიტორიებზე (მაგალიტად გზისკირი), რათა მიწიდან აღეზარდოს იქნას დაყვანილი ხეების დონე და მაგისტრალის სხვა უაჩყოფითი გავლენები.

დაგეგმვის მიზანი

დაგეგმვის მიზანია ტერიტორიის კეთილმოწყობა და განვითარება ჯანსაღი საცხოვრებელი სახლებითა და მისი გამართული ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურით, ისე რომ მიწიდან მოხდეს ჩარევა გუნებრივ გარემოში და შედეგად მაქსიმალურად უოზიტიურად იყოს აღქმადი რომორს საპროექტო და მისი მომიჯნავე ტერიტორიებიდან, ისე პერიფერიული ნაწილიდან.

დაგეგმვის ამოცანა

კომფორტული, ხარისხიანი და უსაფრთხო საცხოვრებელი და რეკრეაციული ზონის შექმნა მთავარი ამოცანაა რომორს პროექტანტებისთვის ისე დაგეგმვისთვის და ეს პრინციპები სრულ თანხვედრაშია საზოგადოებრივ ინტერესებთან.

შეზღუდვები

ტერიტორიას კვეთს ელექტრო-გადაცემი ხაზები, თუმცა დაგეგმილია მათი გადატანა საამქანო გზის პარალელურად, რათა მიწიდან იქნას დაყვანილი რომორს ფუნქციონალური, ისე ვიზუალური დეფექტები.

საინჟინრო უზრუნველყოფა

საპროექტო ტერიტორია ნაწილობრივია უზრუნველყოფილი საინჟინრო კომუნიკაციებით. ტერიტორიას კვეთს მაღალი კაზვის გადასვლი ნაწი, რომლის პროექტის ფარგლებში იცვლის ტრაექტორიას, რასთან დაკავშირებითაც დაწყებულია საპროექტო საშუალები სს "საქართველოს სახელმწიფო ელექტროსისტემასთან" ერთად. ტრაექტორიის ცვლილებასთან ერთად განხორციელდება დაერთების წერტილის განსაზღვრა, რაც უზრუნველყოფს კომპლექსის მომარაგებას ელექტროენერგიით.

ტერიტორია უშუალოდ ემიჯნება ძირითად გაზომარაგების ქსელს რაც იძლევა საშუალებას მინიმალური დანახარჯებით განხორციელდეს მაგისტრალში ჩართვა.

წყალმომარაგების საკითხი განხილვისა და ძიების პროცესშია. განიხილება როგორც ცენტრალურ მაგისტრალზე მიერთების, ისე ავტონომიური, ჭების სიტემით უზრუნველყოფის საკითხი.

შესაძლოა მოხდეს ენერგოეფექტური სისტემების გამოყენება რაც გულსხმობს წყლის დაბრუნებას, განედნას და სარწყავად გამოყენებას.

ტერიტორიის მომიჯნავედ მიმდინარეობს ტელერით გათვალისწინებული საგზაო ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაცია, რომლის ფარგლებში განახლდება სანიაღვრე სისტემები.

სუსტი დენები (კავშირგაბმულობა და ტელეკომუნიკაცია) უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიაზე გადის რაც უზრუნველყოფს შეუფერხებელ მომსახურებას.

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

დასაბეგმარებელი ტერიტორიის საერთო ფართობი: 96356 კვ.მ.

მასხმორებლების სავარაუდო რაოდენობა: 400

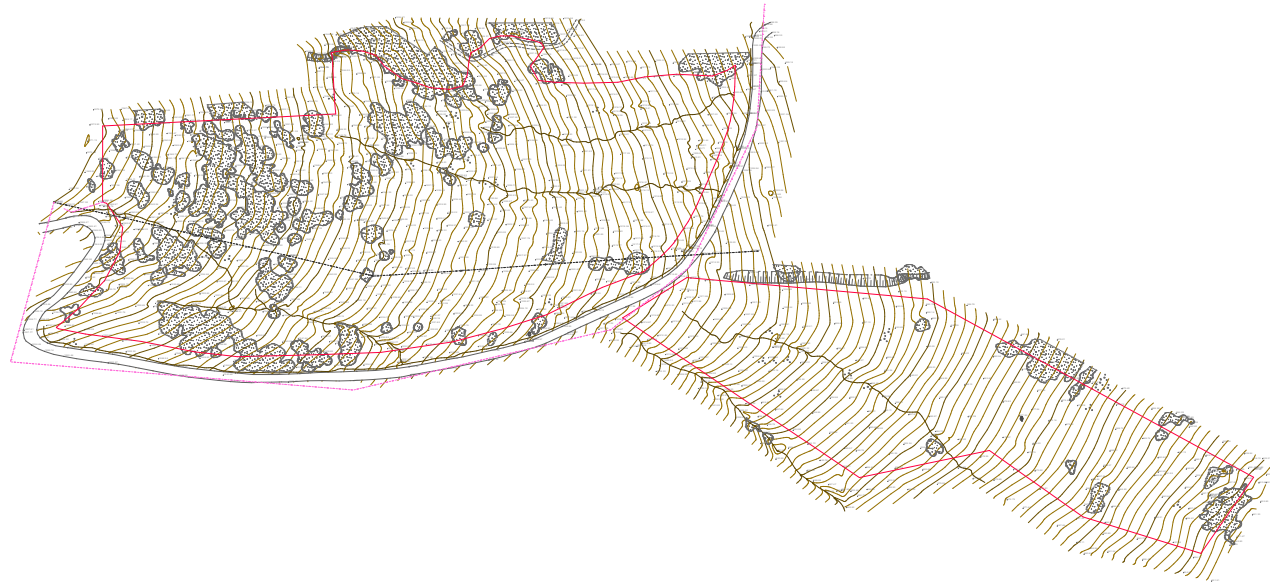
ნაკვეთების ფართი: 73 325 მ²

საგზაო ინფრასტრუქტურა: 13 634.4 მ²

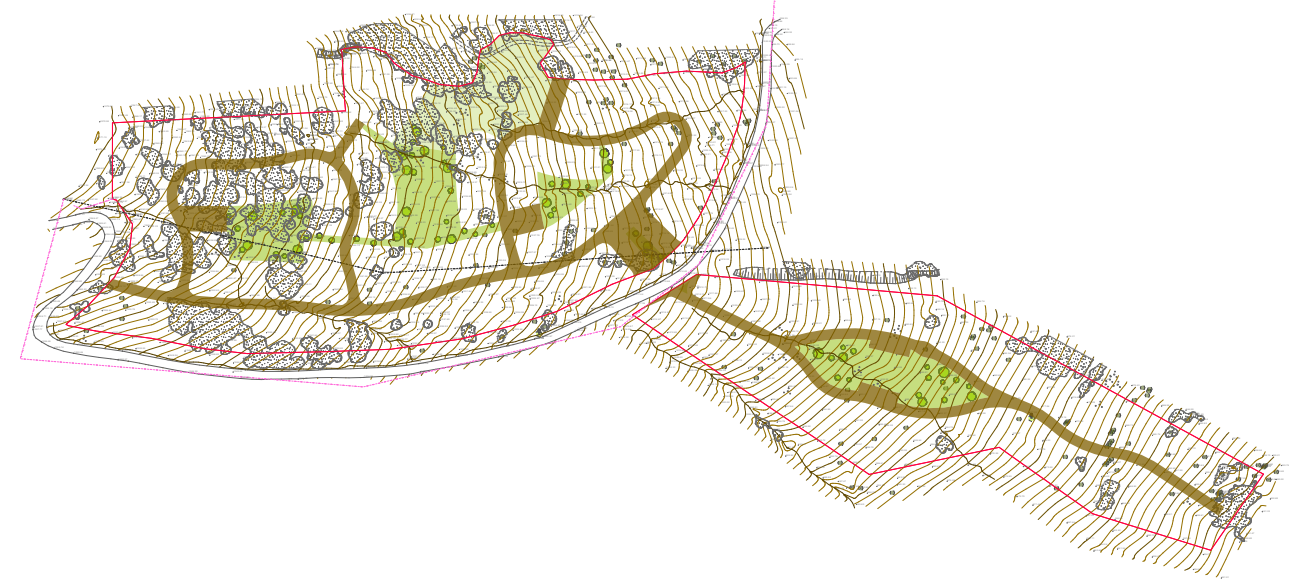
სასტუმროს ტერიტორია: 4520.4მ²

რეკრეაცია: 9 396.6 მ²

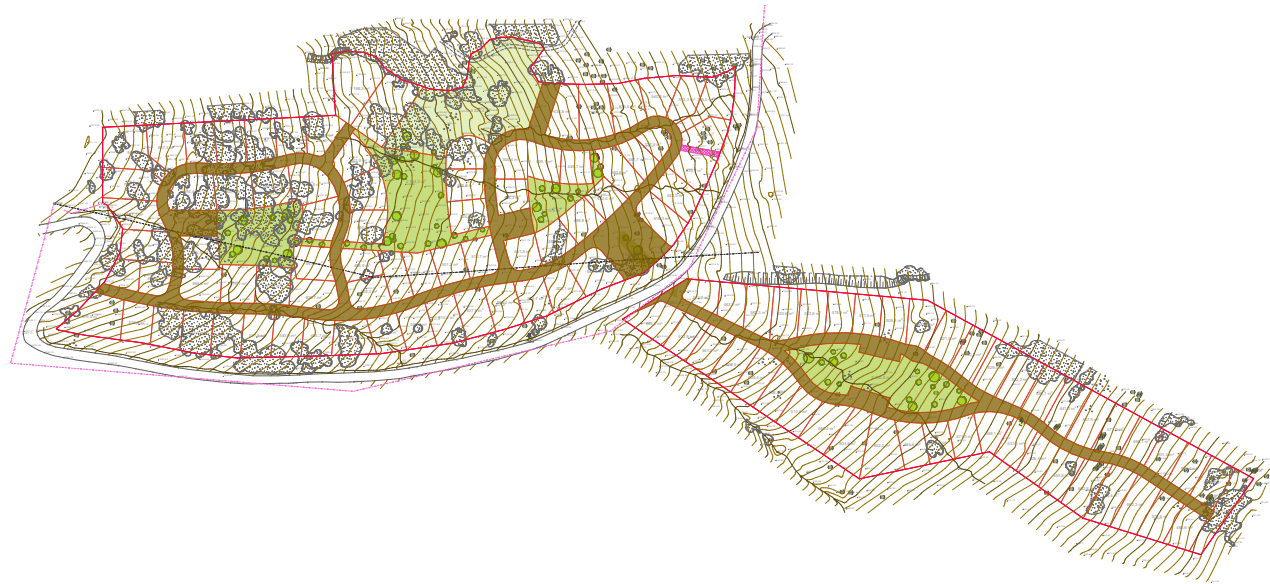
1-ლი ეტაპი
მიწის მომზადება, ტერიტორიის მომზადება სამშენებლოდ



მე-2 ეტაპი
გრუნტის გზების მოწყობა, ინდივიდუალური ნაკვეთების მოწყობა




მე-3 ეტაპი
გამწვანებელი ტერიტორიის მომზადება, ნაკვეთების მოწყობა, გზების მოწყობა მკვრივი საფარით



მე-4 ეტაპი
ტერიტორიის განაშენიანება



An aerial photograph of a rural landscape. A river flows through the center of the image, winding from the top right towards the bottom left. The banks of the river are covered in dense green vegetation. On the left side, there is a small village with several buildings, some with red roofs. The overall terrain appears to be hilly or mountainous, with a mix of green fields and forested areas.

მცხეთის მუნიციპალიტეტში, მუხათწყაროს მიმდებარედ არსებული
მინის ნაკვეთების (ს/კ 72.16.24.019 და 72.16.06.524)

განაშენიანების დეტალური გეგმა

გეოგრაფიული მდებარეობა

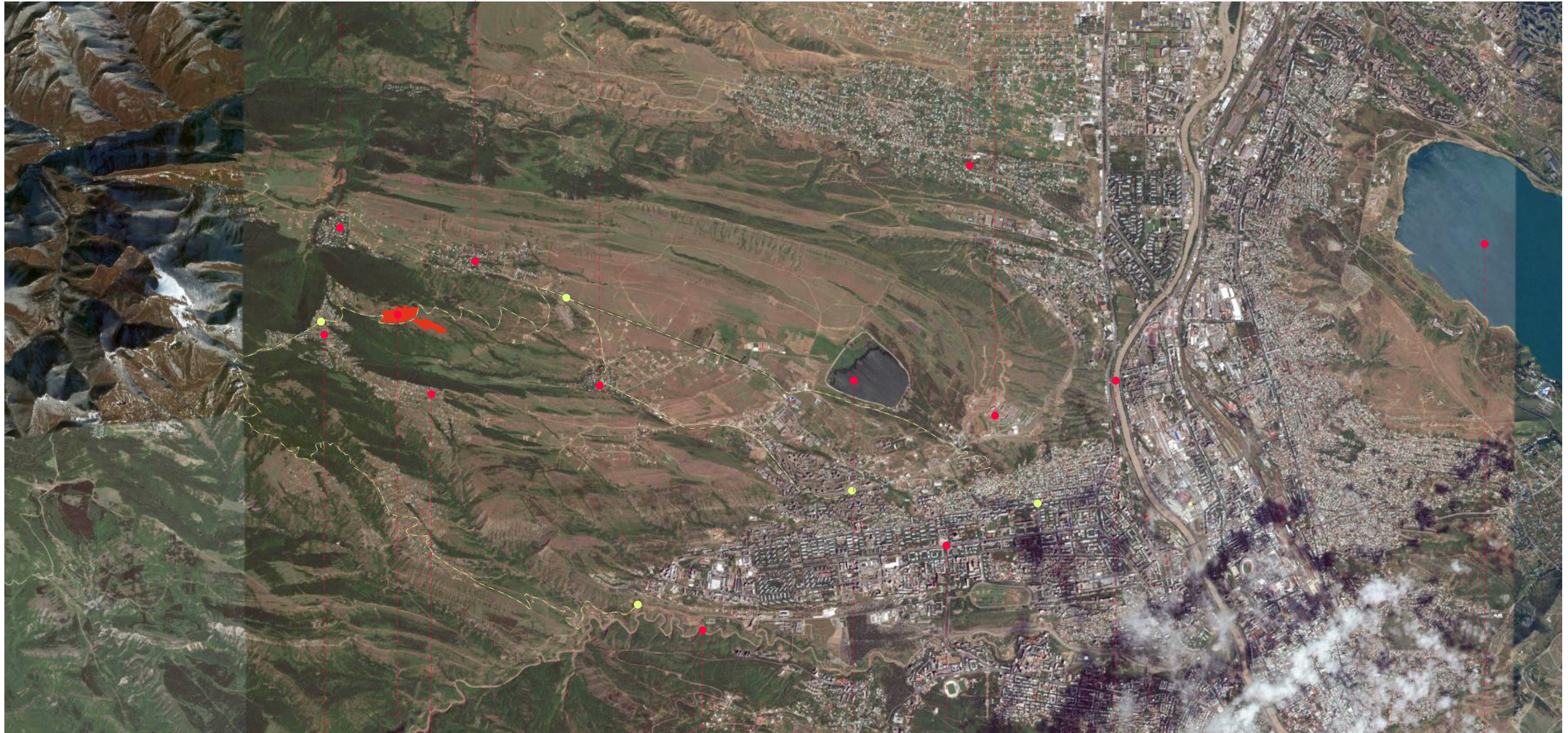
თხიწვალა

სოფალი ლისი

"ლისი ვერანდა"

ნოღოკათი

სოფალი დილომი



სოფალი მუხათწყარო

მდინარე ვერან სეობა

მტკვარი

თბილისის წყალსაცავი

საკროეკტო ტერიტორია

ლისის ტბა

მუხათწყაროს აბაკაჯი

ვაჟა-ფშაველას გამზირი

ნოდორკაი

სოფალი ლისი

სოფალი თხიწვალა



სოფალი მუხათწყარო

საკროეკტო ტერიტორია

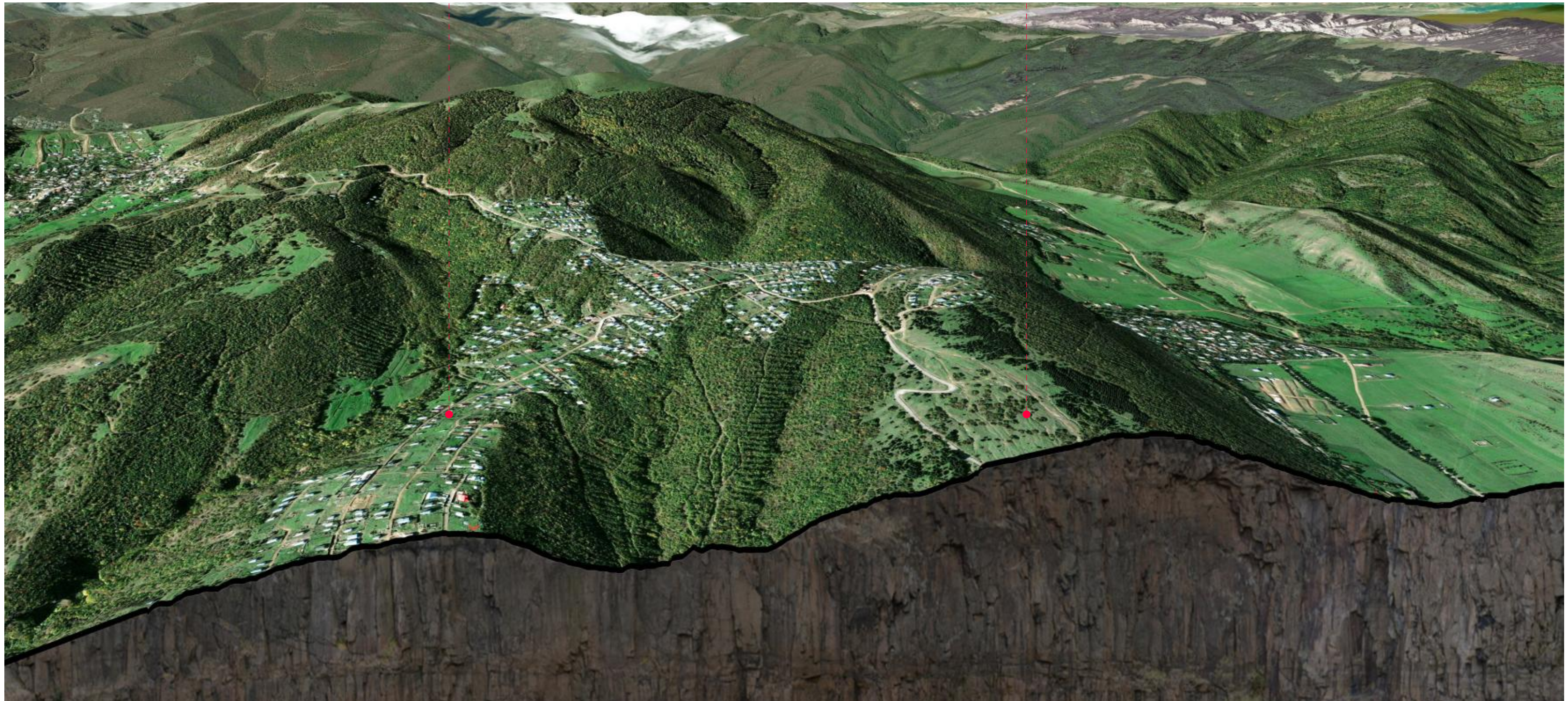
მუხათწყაროს აბარაკები

ნუცუბიძის მე-4 კლასი

ლისის ტბა

მუხატყაროს აგარაკები

საკროქტო ტერიტორია



საკროეჭტო ტერიტორიის აეროფოტო

გადაღების თარიღი: 10.06.2019



მარადმწვანე ხეების კორომი

საკროეჭტო ტერიტორიაზე მისასვლელი მეორეხარისხოვანი გზა

საკროეჭტო ტერიტორიაზე მისასვლელი მთავარი გზა

მსირა ზომის ხევი

ბუჩქნარი

ხევი

ფოთლოვანი ტყე



1 5.07.2019



2 5.07.2019



3 5.07.2019



1 5.07.2019



2 5.07.2019



3 5.07.2019



1 5.07.2019



ფიქსაციის სქემა
მასშტაბი 1:5000



2 5.07.2019



1 5.07.2019



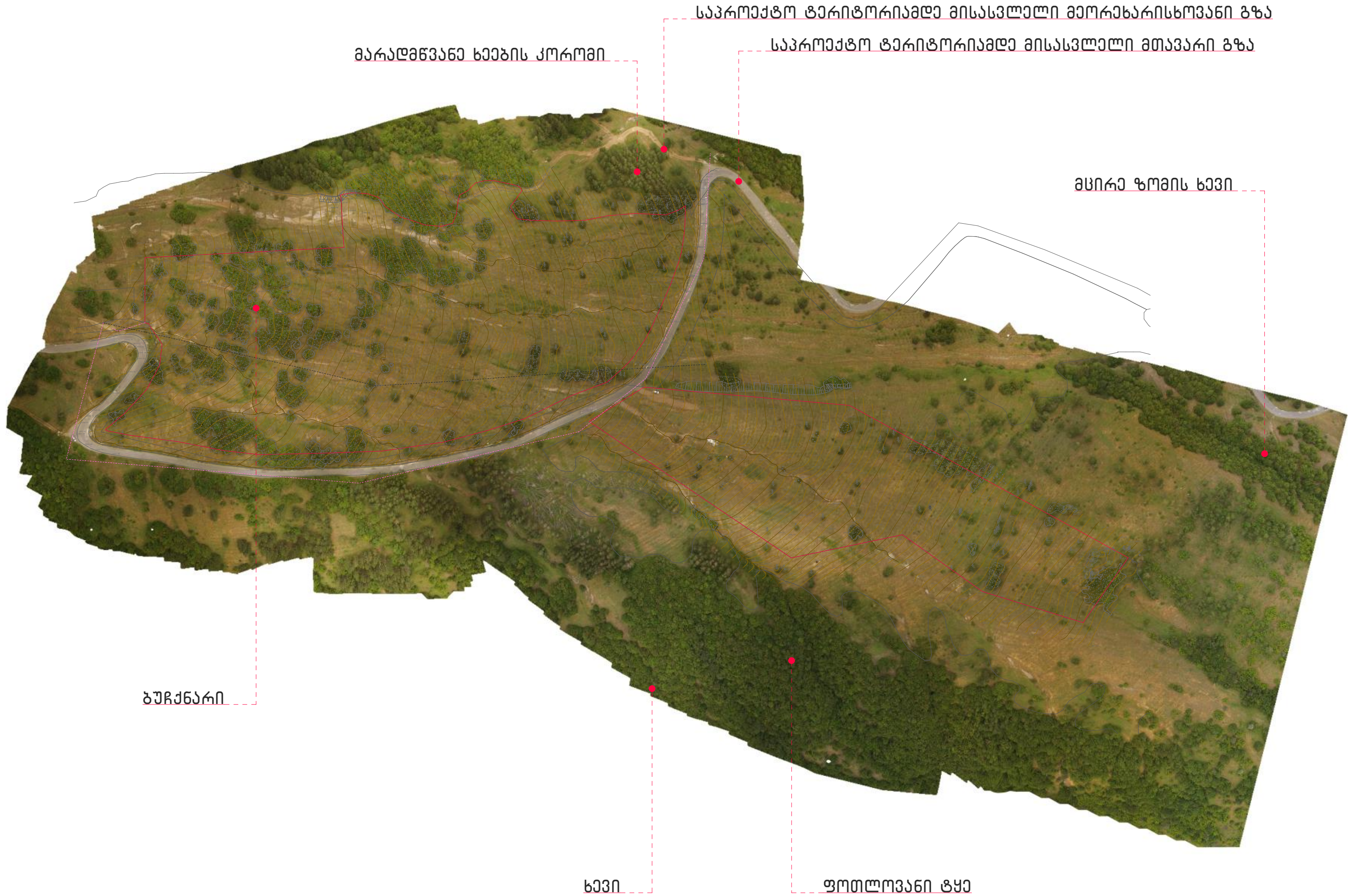
ფიქსაციის სქემა
მასშტაბი 1:5000



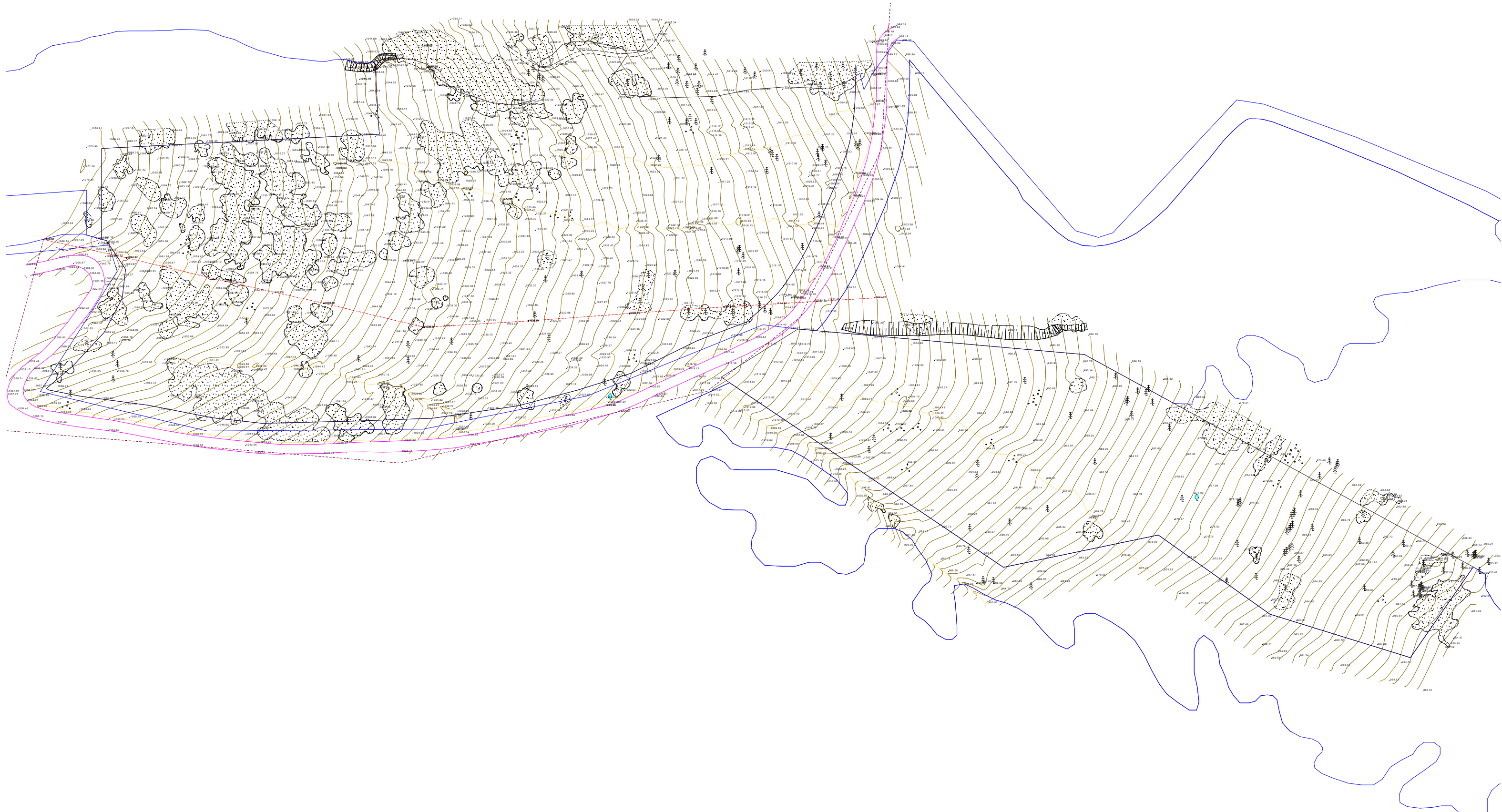
2 5.07.2019

ფიქსაციის სქემა
მასშტაბი 1:5000





მისამართი: მსხეთა, მუხათყაროს მიმდებარედ, მსხეთა ლისი.
რკმ: №72.16.24.019 №72.16.06.524



qs	sacx. saxli	— —	xis Robe	⊙	benzingasamarTi	— —	wyali
as	arasacxo. saxli	— —	cxauriani Robe	⊙	rkinigza	— —	kavSirgabmuloba
mSenebare Senoba		— —	kedeli	+	iuliem koordinatebi	— —	kanalizacia
satransformat. jxuri		— —	qvis Robe	⊙		— —	saniaRvre kanalizacia
farculi		⊙	wiwvovani xe	⊙		— —	gazi
rezervuari		⊙	foTlovani xe	⊙		— —	dabali Zabvis eleqtro xazi
el. gadamcemi xazi		⊙	flate	⊙		— —	maRali Zabvis eleqtro xazi

direqtori	g.sixaruliZe
azoma	v.lomiZe