

შ.პ.ს "ოტიუმ ფოთი"



შ.პ.ს. „ოტიუმ ფოთი“-ს კუთვნილ მიწის  
ნაკვეთზე (საკ/კ 04.01.10.760)  
მრავალ სართულიანი საცხოვრებელი შენობის  
საპროექტო კვლევა და განაშენიანების  
დეტალური გეგმა

ფოთი 2023



ქ.ფოთში, კონსტანტინე რეკვაავას N5-ში  
(საკ/კ04.01.10.760) მრავალბინიანი

საცხოვრებელი სახლის  
წინასაპროექტო კვლევა  
და  
განვითარების ხედვა

ტექსტური მაწილი

ქ.ფოთი, კონსტანტინე რეკვაზას N5-ში (საკ/კ 04.01.10.760)  
მრავალ სართულიანი საცხოვრებელი შენობის  
კონცეფციის დასამუშავებლად წინასაპროექტო კვლევა და  
განვითარების ხედვა

დამკვეთი:

დირექტორი:

შემსრულებელი:



შ.პ.ს. „ოტიუმი ფოთი“

ნიკოლოზ არჩვაძე

ცოტნე შამუგია

პროექტის ხელმძღვანელი :

გრიგოლ გარუჩავა

შ.პ.ს. „ოტიუმი ფოთი“

ქ.ფოთი 2023 წ.

2

## სარჩევი:

1. შესავალი	4
2.ზოგადი ნაწილი	4
3.საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობა ქვეყნის მაშტაბით, გეგმარებით ერთეულის კვლევა	5
3-1. ფიზიკური გარემოს კვლევა	7
4. დოკუმენტური კვლევა	16
4-1. დაგეგმარებისას გამოყენებული საკანონმდებლო და სამართლებრივი აქტები	16
5.განვითარების ხედვა	18
6.განვითარების სტრატეგია	20
7. სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება	18



# 1. შესავალი

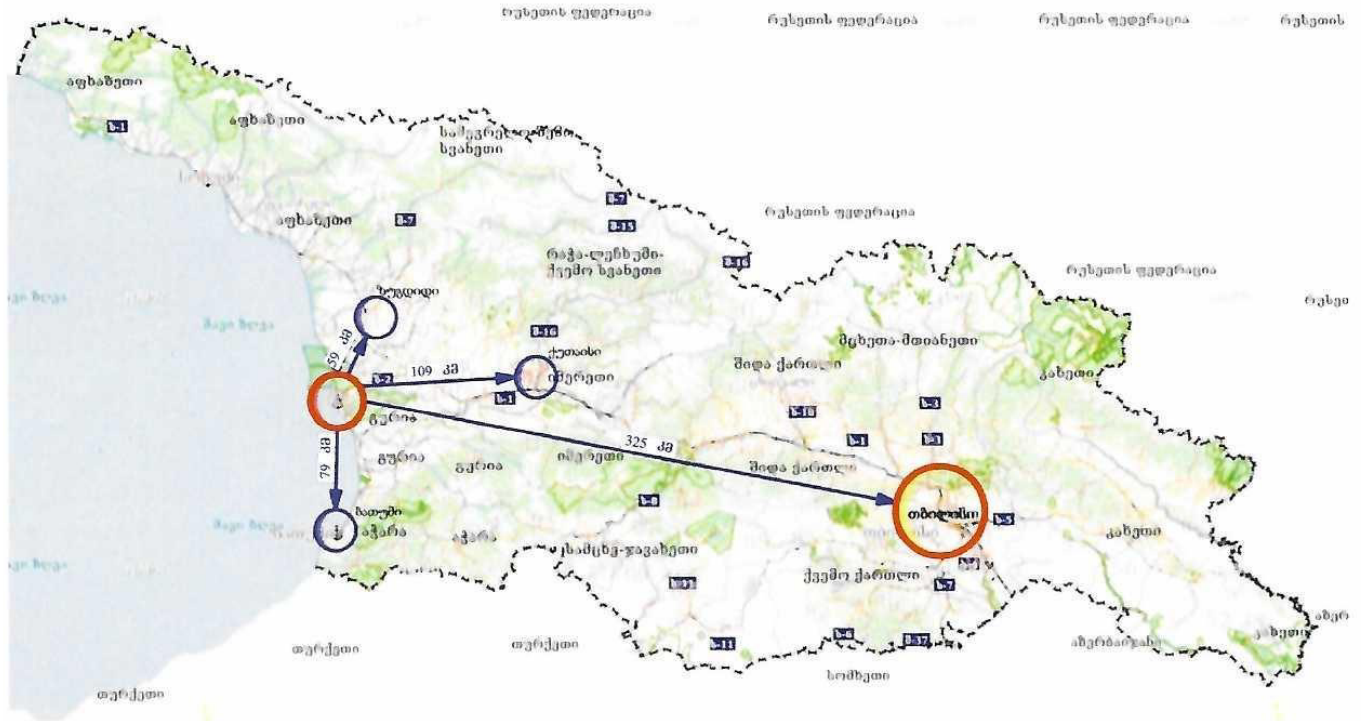
ფოთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კონსტანტინე რეკვაავას N5-ში (საკ/კ04.01.10.760) საპროექტო წინადადებით გათვალისწინებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების განაშენების გეგმის კონცეფციის თაობაზე

## 2. ზოგადი ნაწილი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს საქართველოს დასავლეთ ნაწილში, ფოთის მუნიციპალიტეტში. მდებარეობს შავი ზღვის აღმოსავლეთ სანაპიროზე სამეგრელოს და ზემო სვანეთის სამხრეთ-დასავლეთ მხარეში, კოლხეთის დაბლობზე, მდინარე რიონის შესართავთან. ის წარმოადგენს ქვეყნის საპორტო ქალაქს. მუნიციპალიტეტის ტერიტორია 65.8 კვ.კმ-ია, ქალაქი ფოთი ზღვის დონიდან საშუალოდ 0.8-2 მეტრ სიმაღლეზე მდებარეობს. ქალაქი ფოთი საქართველოს უძველესი სანავსადგურო ქალაქი და ისტორიული კარიბჭეა. ანტიკურ წერილობით წყაროებში არაერთგზით არის მოხსენიებული, როგორც ქალაქი ფასისი-ფაზისი, რომელიც მდინარე რიონის ქვემო წელზე მცხოვრებ უძველეს მოსახლეობათა საფუძველზე ძვ.წ.აღ. II ათასწლეულში დაარსდა. ადმინისტრაციული თვალსაზრისით ფოთი იყოფა ოთხ მუნიციპალიტეტად (ცენტრი, ნაბადა, კუნძული და მალთაყვა). ფოთიდან თბილისამდე 330 კილომეტრია, უახლოესი აეროპორტია 75 კილომეტრში მდებარე კოპიტნარის აეროპორტი. ფოთის განაშენიანება საზოგადო მოღვაწე და პუბლიცისტის, ნიკო ნიკოლაძის სახელთანაა დაკავშირებული. ნიკო ნიკოლაძეს ქალაქ ფოთის დაგეგმარებაში გერმანელი არქიტექტორი ედმუნდ ფრიკი დაეხმარა, მან კი ფოთი პარიზის ბულვარის მსგავსად დააპროექტა. აღსანიშნავია ისტორიულად ჩამოყალიბებული, ბუნებრივ პირობებთან ჰარმონიულად შერწყმული დასახლებათა სისტემა, განაშენიანების სტრუქტურა, ტერიტორია ისტორიული წარსულიდან გამომდინარე მდიდარია ანტიკური ფაზისის დროიდან მოყოლებული არქეოლოგიური ფენებით.



# საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობა ქვეყნის მაშტაბით



### 3. გეგმარებით ერთეულის კვლევა

საპროექტო ტერიტორია განთავსებულია ქ.ფოთში კონსტანტინე რეკვავას N5-ში (საკ/კ04.01.10.760). განაშენიანების ნაწილის თემატური რუკის „კონკრეტული ფუნქციური ზონები/ქვეზონები“-ს მიხედვით ტერიტორიას მინიჭებული აქვს არასასოფლო სამეურნეო ტერიტორიის ფუნქცია .

დაგეგმილი ზონირება , ირგვლივ ტერიტორიაზე განთავსებულია მრავლას სართულიანი საცხოვრებელი ბინები, რომლებშიც არ მინდინარეობს გარემოსა და ადამიანების ჯამრთელობისთვის სახიფათო პროცესები .

საპროექტო მიწის ნაკვეთები მდებარეობს საშვალო ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (შზ-2), სადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი  $k_2=3.0$ .

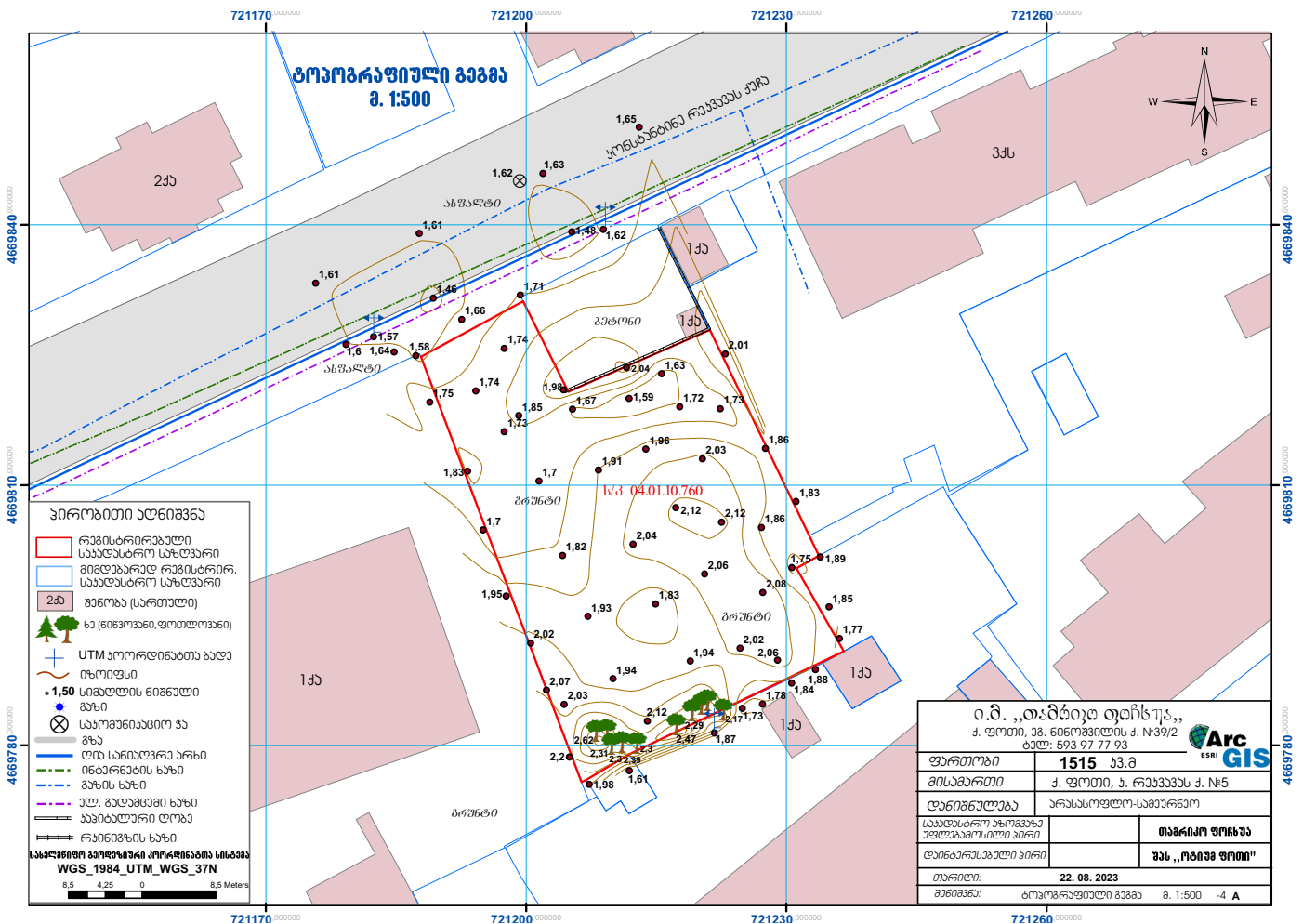
ჩვენს მიერ დაგეგმილი შენობის სავარაუდო სართულიანობა შეადგენს 10 სართულს, ხოლო განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი  $k_2= 4.5$

კვარტალი შემოფარგლულია კონსტანტინე რეკვავას, ცოტნე დადიანის, უშანგი ჩხეიძის ქუჩებითა და ნიკო ნიკოლაძის სანაპიროთი. ის უშუალოდ ემიჯნება კონსტანტინე რეკვავას ქუჩას ხოლო დანარჩენი მხრიდან მიმდებარე სამეზობლო ნაკვეთებს.

საპროექტო ტერიტორიას მართკუთხა ფორმისაა, მცირე წანაზარდით კონსტანტინე რეკვავას ქუჩის მხარეს, სამხრეთით დასავლეთით და აღმოსავლეთით ესაზღვრება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები.

ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია ახალი შენობის მშენებლობა, კერძოდ ათ სართულიანი საცხოვრებელი რომლის ღერძული ზომებია 37.100x18.300მ, სიმაღლე 34.900მ.

## საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგრაფიული გეგმა



შ.პ.ს. „ოტიუმ ფოთი“  
ქ.ფოთი 2023 წ.

# ილუსტრაციის აეროფოტო



საპროექტო ტერიტორია

## 3.1 ფიზიკური გარემოს კვლევა

საკვლევი ტერიტორიის გეოლოგიური პირობები, გეომორფოლოგიური პირობები. ჰიდროლოგიური დახასიათება და ჰიდროლოგიური პირობები წარმოდგენილია აღნიშნული ნაკვეთის (ს/კN04.01.10.760) საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების გამოკვლევის საფუძველზე ჩატარებული სამიეზო სამუშაოების მონაცემებით.

## საექსპერტო შეფასება

ანგარიშზე: ქ. ფოთში, კონსტანტინე რეკვაავას ქუჩა #5-ში, ს/კ.04.01.10.760,  
ათსართულიანი კორპუსის მშენებლობისათვის გამოყოფილი  
სამშენებლო მოედნის საინჟინრო – გეოლოგიური  
პირობების შეფასება

შპს „ოტიუმ ფოთი“-ს ხელმძღვანელობის თხოვნით, ჩვენს მიერ 2023 წლის აგვისტოში შემოწმებულია ქ. ფოთში, კონსტანტინე რეკვაავას ქუჩა #5-ში, ს/კ.04.01.10.760, ათსართულიანი კორპუსის მშენებლობისათვის გამოყოფილ სამშენებლო მოედანზე ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევითი სამუშაოების ტექნიკური დოკუმენტაცია.

შემოწმების მიზანი: დადგინდეს ქ. ფოთში, კონსტანტინე რეკვაავას ქუჩა #5-ში, ს/კ.04.01.10.760, ათსართულიანი კორპუსის მშენებლობისათვის გამოყოფილ სამშენებლო მოედანზე ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევითი სამუშაოებისა და მის საფუძველზე შედგენილი ტექნიკური დოკუმენტაციის შესაბამისობა საქართველოში მოქმედ სამშენებლო ნორმებთან, წესებთან და სახელმწიფო სტანდარტებთან.

საინჟინრო-გეოლოგიური სამუშაოები შესრულებულია შპს “კირკიტაძე და კომპანია”-ს გეოლოგიურ ოჯგუფის მიერ 2023 წლის 15 აგვისტო - 4 სექტემბერში. სამუშაოების უშუალო ხელმძღვანელი ინჟინერ-გეოლოგი თ. კვეტენაძე. მის მიერ მოხდა: საკვლევი ტერიტორიის ვიზუალური შესწავლა, დამუშავდა რაიონის შესახებ არსებული ფონდური და ლიტერატურული მასალა. ჩატარებულია სავლე სამუშაოები, ხოლო ლაბორატორიული სამუშაოები შესრულებულია სსიპ გ. წულუკიძის სამთო ინსტიტუტის საინჟინრო გეოლოგიური კვლევების და პროექტირების სამეცნიერო ცენტრის, საინჟინრო გეოლოგიური კვლევების ლაბორატორიაში, აკადემიური დოქტორის გ. ბალიაშვილის ხელმძღვანელობით.

საექსპერტოდ წარმოდგენილია:

1. ანგარიშის ტექსტური ნაწილი, აკრეფილი კომპიუტერზე ..... 9 გვ;
2. ტექნიკური დავალება ..... 1 გვ;
3. საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების პროგრამა ..... 1 გვ;
4. გრუნტების ლაბორატორიული კვლევის შედეგები..... 5 გვ;
5. წყლის სინჯის ქიმიური ანალიზი..... 2 გვ;
6. წყლის აგრესიულობის ხარისხი ბეტონის მიმართ..... 1 გვ;
7. სამთო გამონამუშევრების ლითოლოგიური სვეტები..... 4 ფურც;
8. გეოლოგიური ჭრილი ..... 2 ფურც;
9. აეროფოტო ..... 1 ფურც;
10. ტოპოგეგმა სამთოგამონამუშევრების დატანით..... 1 ფურც;
11. ფოტომასალა ..... 20 ფოტო.

პროექტი ითვალისწინებს, 12 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობას. შენობის ტიპი კარკასული, ბლოკის შევსებით. დაფუძნების სიღრმე და საძირკვლის ტიპი

- დადგინდება კვლევების შემდეგ. შენობის კლასი პასუხისმგებლობის მიხედვით - მეოთხე.

საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევის, მისი ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესწავლის მიზნით, გაიბურღა 4 ჭაბურღილი, თითოეული 16მ სიღრმის, საერთო სიღრმით 64,0 გრძ.მ. აღებულია გრუნტის ნიმუში, რომელზეც ჩატარებულია სათანადო ლაბორატორიული კვლევები.

საველე, ფონდური და ლაბორატორიული მასალების განზოგადოების საფუძველზე, სამშენებლო მოედნის ფარგლებში გამოიყო შემდეგი ფენები:

1. ფენა № 1 – ნაყარი ფენა – გავრცელებულია მთელ ტერიტორიაზე მიწის ზედაპირიდან 0.80 მ ფარგლებში;

2. ფენა №2 - სგე I - ქვიშნარი პლასტიკური, მონაცრისფრო-მოშავო, ფენა გავრცელებულია ნაყარის ქვეშ, მთელ დაძიებულ სიღრმემდე;

გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლებია:

- სიმკვრივე  $\rho=1,85$  გ/სმ<sup>3</sup>;
- კუთრი შეჭიდულობა (0,16კგძ/სმ<sup>2</sup>) 16კპა
- შინაგანი ხახუნის კუთხე 18°
- დეფორმაციის მოდული  $E=200$ კგძ/სმ<sup>2</sup>;
- პირობითი საანგარიშო წინაღობა  $R_0 = 250$ კპა- 2,5კგძ/სმ<sup>2</sup>

ანგარიშში მოცემულია საკვლევი ტერიტორიის გეომორფოლოგიური, გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური პირობები. მოცემულია ზემოაღნიშნული ქანის საინჟინრო-გეოლოგიური დახასიათება, მათი ნორმატიული და საანგარიშო მაჩვენებლები.

მოედნის ჰიდროგეოლოგიური პირობებიდან აღნიშნულია, რომ გაყვანილ სამთო გამონამუშევრებში გრუნტის წყლები სიღრმე იქსირდება მიწის ზედაპირიდან 2,50მ-დან სიღრმეზე. განსახილველი წყლის სინჯები ბეტონის მიმართ აგრესიულობას არ ავლენენ. რკინა-ბეტონის კონსტრუქციის არმატურაზე გაანალიზებული წყლის სინჯების აგრესიული ზემოქმედება მუდმივად წყალში დასველების პირობებში ფასდება როგორც “არა”, ხოლო პერიოდული დასველებით – “სუსტი”. იმავე გარემოს აგრესიული ზემოქმედების ხარისხი ნახშირბადიან ფოლადზე, გრუნტის წყლის დონის დაბლა სამშენებლო ნორმების და წესების ინსტრუქციის მიხედვით ფასდება როგორც “ძლიერი”.

საკვლევი ტერიტორია განეკუთვნება 8-ბალიან სეისმურ რაიონს, სეისმურობის უგანზომილებო კოეფიციენტი  $A=0,15$ . ამგები გრუნტები, სეისმური თვისებებიდან გამომდინარე, განეკუთვნებიან II კატეგორიას.

საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით სამშენებლო რაიონი მიეკუთვნება I - მარტივ კატეგორიას. საშიში გეოდინამიური პროცესების ჩასახვა-განვითარების კვალი არ ფიქსირდება.

დასკვნა

ქ. ფოთში, კონსტანტინე რეკვაავას ქუჩა #5-ში, ს/კ.04.01.10.760, ათ-სართულიანი კორპუსის მშენებლობისათვის გამოყოფილ სამშენებლო მოედანზე

ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევითი სამუშაოები აკმაყოფილებს საქართველოში მოქმედ სამშენებლო ნორმების მოთხოვნებს. ჩვენს მიერ გამოთქმული მცირე შენიშვნები ავტორის მიერ მიღებულია მხედველობაში და შესატანილია სათანადო შესწორებები. დასასრულს ავლნიშნავთ რომ, წარმოდგენილი ანგარიში იმსახურებს დადებით შეფასებას, იგი შეიძლება საფუძვლად დაედოს მშენებლობის პროექტს, საინჟინრო-გეოლოგიურ ნაწილში.

გეოლოგია-მინერალოგიის აკადემიური დოქტორი,  
საქართველოს საინჟინრო აკადემიის წევრ-  
კორესპონდენტი, პროფესორი:



*/ია მშვიდლობაძე*

CV - მშვიდობაძე ია

გვარი, სახელი, მამის სახელი	მშვიდობაძე ია ნოელის ასული
მისამართი	ქ. თბილისი, იოსებძის ქ. 57 ბ. 7
ტელეფონის ნომერი	599 45 03 30; 558 66 33 49
ელექტრონული მისამართი	iabugo@mail.ru
დაბადების თარიღი	1962 წლის 21 ოქტომბერი
განათლება	1979 წელს დავამთავრე ქ. თბილისის 58-ე საშ. სკოლა;
	1984 წელს დავამთავრე საქართველოს პოლიტექნიკური ინსტიტუტი, ინჟინერ-მშენებლის სპეციალობით;
მინიჭებული კვალიფიკაცია	2003 წელს გეოლოგია მინერალოგიის მეცნიერებათა კანდიდატის ხარისხი (დიპლომი) 2019 წლიდან საქართველოს საინჟინრო აკადემიის წევრ-კორესპონდენტია.
საქმიანობა და სამუშაო გამოცდილება	1984 წლიდან დღემდე საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის "გრუნტების მექანიკისა და ფუძე-საძირკვლების" მიმართულების პროფესორი, აკადემიური დოქტორი; 2003-2008 წლებში სამშენებლო კომპანია "იმკ-91" მშენებელ-ინჟინერი. 2018 წლიდან შპს "რეალექსპერტი"-ს ექსპერტი გეოლოგიის დარგში.
გამოქვეყნებული სამეცნიერო შრომები და პუბლიკაციები	<b>გამოქვეყნებული მაქვს 25 სამეცნიერო შრომა, მეთოდური მითითება და სახელმძღვანელოები:</b> "საინჟინრო ნაგებობები" -2011წ; "ჰიდროტექნიკური მშენებლობა" 2016; მეთოდური მითითება შენობა-ნაგებობათა ტექნიკური ექსპლუატაცია (ვეთის ანგარიში); "მეთოდური მითითება გრუნტების მექანიკის ლაბორატორიული სამუშაოების შესასრულებლად" 2018; "შენობა ნაგებობების ტექნიკური ექსპლუატაცია" 2018. <b>შესწავლილი და ანგარიში დაწერილი მაქვს:</b> "ქ. თბილისში, თემქის დასახლებაში, XI მ/რ-ში, III კვარტალი A კორპუსის მოედნის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების გამოკვლევა" - 2015წელი; "ქ. გორში, რკინიგზის სადგურის დასახლებაში მარაბდელის ქუჩის მიმდებარე საზავშო ბაღის მშენებლობისათვის გამოყოფილი მოედნის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების გამოკვლევა"; "ქ. თბილისში, ც. დადიანის ქ. #103-ში ამხანაგობა "დადიანის 103"-ის საკუთრებაში არსებულ #064/009 ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი" ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შედეგები"; 2018წ: ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის სოფ. ძირაგულში, კოპერატივ "ალვაზის" ღვინის ქარხნის მშენებლობისათვის, ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური ძიების ტექნიკური ანგარიში 2018წ; ქ. თბილისში, ოჟიოს ქუჩაზე, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილი უბნის (ს.კ. 01.10.13.033.923; 01.10.13.033.119; 01.10.13.033.118; 01.10.13.033.366) წინასწარი საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა 2018წ; ქ. თბილისში, ისანი-სამგორის რაიონში, რკინიგზის ჩიხი #20, ნაკვ. #01.19.21.002.186 საწარმო-სასაწყობე შენობის პროექტის საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა 2018წ; "ქ. თბილისში, ტ. ტაბიძის ქ. #90-ში, 8 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის გამოყოფილი მოედნის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების გამოკვლევა" 2018წ; ქ. ბათუმში, დასახლება ანგისასა და დასახლება ადლიაში (ს/კ 05.32.12.050) 15 სართულიანი სასტუმროს მშენებლობისათვის გამოყოფილი უბნის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების გამოკვლევა, 2019წ; ქ. თბილისი, ვარკეთილი 3, IV მკრ. კორპუსი №424 მიწის ნაკვეთზე ს/კ 01.19.39.002.065 მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობასთან დაკავშირებით, მოედანზე არსებული საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების გამოკვლევა. "2019. დასხვა. <b>საექსპერტო შეფასება ანგარიშზე:</b> "საშულა" ჰესის კასკადის სამშენებლო მოედნის ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევა 2019წ. გარდაზნის რაიონის სოფელ სართიქალის ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ №81.12.11.697) მარცვლეულის შესანახი სასილოსე ნაგებობების მშენებლობისათვის გამოყოფილი უბნის საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების გამოკვლევა 2020. ქ. თბილისში, ვაზისუბნის, III მკრ. II კვ. კორ. #16-ის მიმდებარე, ნაკვეთზე ს/კ 01.17.07.011/068 მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობასთან დაკავშირებით, მოედანზე ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შედეგები 2020. ქალაქ ამბროლაურში, ვაჟა-ფშაველას ქუჩა #15-ში, ნაკვ. #86.19.28.071 საწყობის შენობის მშენებლობისათვის ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შედეგები" 2020. <b>საგანმანათლებლო და სამეცნიერო ინფრასტრუქტურის განვითარების სააგენტოს დაკვეთით 2020-2022 წლებში ათუღლობით საზავშო ბაღის, სკოლისა თუ პროფესიული სასწავლებლის მშენებლობისათვის გეოლოგიური დასკვნების ექსპერტიზები; ასევე I-II-III, თუ IV კატეგორიის შენობა ნაგებობებისათვის: მაღალი ძაბის სადგურების, გადამცემი ანძების, წყალმიმღები სატუმბო სადგურების, ელექტროსადგურების, მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლებისათვის თბილისისა, თუ ბათუმში, შესრულებული გეოლოგიური საექსპერტო შეფასებები; "მყარი ნარჩენების ინტეგრირებული მართვის პროგრამა II საქართველო" -ს ფარგლებში (კახეთისა და სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონები) შესრულებული საინჟინრო-გეოლოგიური სამუშაოების საექსპერტო შეფასებები 2022წ. და სხვა მრავალი. აღებული მაქვს პატენტი გამოგონება "ბეტონის საყრდენი კედლების კონტრფორსების მოწყობა პორიზონტალურად განლაგებული ხიბინეების საშუალებით".</b>
უცხო ენების ცოდნა	ქართული - მშობლიური; რუსული - კარგად; ინგლისური - ლექსიკონის დახმარებით; გერმანული - ლექსიკონის დახმარებით

შპს „რეალექსპერტი“  
მის: თბილისი, ათონელის ქ. N23  
ტელ: +995 322 99 55 56  
+995 599 55 16 23  
ელფოსტა: realekspert2015@gmail.com



LTD "REALEXPERT"  
ATONELI str.23, TBILISI, GEORGIA  
TEL: +995 322 99 55 56  
+995 599 55 16 23  
Email: realekspert2015@gmail.com

ქ.თბილისი

09/06/2022 წელი

### ცნობა

ემლევა ია შვიდობაძეს პ/ნ 01024023058 მასზედ, რომ იგი, 2019 წლის აპრილიდან ნამდვილად მუშაობს შპს „რეალექსპერტი“-ში (ს/კ 404470434), საინჟინრო გეოლოგიური სფეროს, ინსპექტორის თანამდებობაზე.

ცნობა ემლევა საჭიროებისამებრ წარსადგენად.

შპს „რეალექსპერტის“

ინსპექტორების ორგანოს დირექტორი:

/კახაბერ ვარბიელი/



მეცნიერებათა აკადემიის დიპლომი

№ 003745

თბილისი, 2003 წლის სექტემბერი  
საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის გეოლოგიური  
და სარბეიწროო გეოლოგიის ინსტიტუტის  
04.06.05 საფიზიკალიზაციო სამეცნიერო განყოფილებით  
(თქმა № 3 28.05.2003)

მ. შვიტაძის

გიგინია გეოლოგიის-მინერალოგიის 04.00.07,  
მეცნიერებათა კანდიდატის ხარისხი

ამ დიპლომის მიწოდებას საფუძველზე ადგილობრივი განყოფილების ხელმძღვანელის კანდიდატის ხარისხით

საფიზიკალიზაციო სამეცნიერო განყოფილების ხელმძღვანელი

ა. ა.

საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის  
თბილისის განყოფილება

Diploma of a Candidate of Sciences

№ 003745

Tbilisi, September 2003  
Institute of Hydrogeology and Engineering  
Geology, Georgian Academy of Sciences  
By decision of the Dissertation Board  
(Protocol № 3 of 28.05.2003)

THE DEGREE OF A CANDIDATE OF SCIENCES

Geological-Mineralogical 04.00.07,  
WAS CONFERRED ON

Dr. Mshvishvitz

On the grounds of this decision the diploma has been issued  
by the Board of Academic Experts of Georgia

Chairman of the Dissertation Board

(Seal)

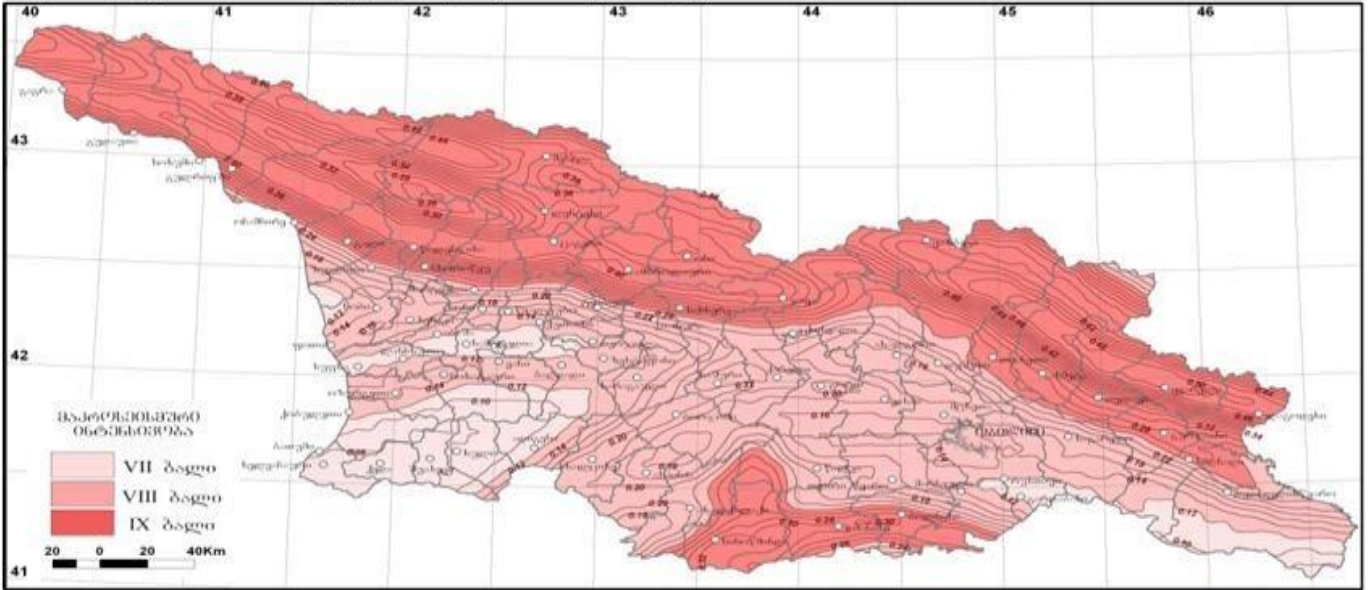
Chairman of the Board of Academic Experts





სეისმიკის თვალსაზრისით საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს სშვალო სეისმური საშიშროების ზონაშ , სადაც ინტენსივობა მიღებულია 8 ბალოს ფარგლებში

სეისმური საშიშროების რუკა  
მაქსიმალურ კორიზონტულ აჩქარებასა და ბალებში



ილუსტრაცია 9.1: სეისმური საშიშროების რუკა

სეისმური საშიშროების რუკის დანართი

N	დასახლებული პუნქტი	მხარე	მუნიციპალიტეტი	A-სეისმური უგანზომილებო კოეფიციენტი	ბალი (MSK64 სკალა)
2633	ქ.ფოთი	სამეგრელო -ზემო სვანეთ	ქ.ფოთი	0.15	8

4.1. დაგეგმარებისას გამოყენებული საკანონმდებლო და სამართლებრივი აქტები

ორგანული კანონი	ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი	N1958-II ს 05.02.2014წ
საქართველოს კანონი	ბარამოსდაცვითი შოფასების კოდექსი	N519-I ს 10.12.1996 წ
საქართველოს კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ	N585 11.11.1994 წ
საქართველოს კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	N1830 24.12.2013 წ
საქართველოს კანონი	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	N1345-III ს, 28.04.1998 წ
საქართველოს კანონი	საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურის და საშენებლო საქმიანობის კოდექსი	N3213 20.07.2018 წ
საქართველოს კანონი	სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ	N1506 24.06.2005 წ
პრეზიდენტის ბრძანება	საქართველოს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემის შესახებ	N206 30.04.1999 წ
მთავრობის დადგენილება	ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ	N261 03.06.2019 წ
მთავრობის დადგენილება	ელექტრო ქსელების საზოგადოებრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	N366 24.12.2013 წ
მთავრობის დადგენილება	სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის დამტკიცების შესახებ	N260 03.06.2019 წ
მთავრობის დადგენილება	მშენებლობის ნებართვის გაცემის და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და კირიბების დამტკიცების შესახებ	N255 31.05.2019 წ
საკრებულოს დადგენილება	ქ. ფოთის მუნიციპალიტეტის საკრებულო	N27/28 02.12.2019 წ
ტექნიკური რეგლამენტი " შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილება;		
საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 13 ივლისის N354 დადგენილება „შენობების, შენობების ნაწილების ან შენობების ელემენტების ენერგოეფექტურობის მინიმალური მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ“.		



საკვლევი არეალი მოიცავს საპროექტო ნაკვეთის გარშემო 50 მეტრიანი არეალში შესულ მიწის ნაკვეთებს, რომელთა რაოდენობა საპროექტო ტერიტორიის ჩათვლი 11-ია. მიწის ნაკვეთები გამოყოფილია ფოტოზე დანმორვით და ფოტოსთან ერთად მოცმეულია ექსპლიკაცია ცხრილის სახით სადაც საკადასტორები , ფუნქციური დანიშნულება მისამართები არის აღნიშნული ასევე არის მოცმეული სამშენებლო (ფუნქციური ქვეზონების) და არასამშენებლო ტერიტორიების ფართობების (კა-ში) დიაგრამა

N1- ბინათა მესაკუთრე ამხანაგობა მრავალ სართულიანი საცხოვრებელი ბინა,სართულების რაოდენობა-5 (ქ.ფოთი ქუჩა სანაპირო ნიკოლაძე N45).

N2 ბინათა მესაკუთრე ამხანაგობა მრავალ სართულიანი საცხოვრებელი ბინა, სართულებისა რაოდენობა -5 (ქ.ფოთი ქუჩა რეკვაზა N1).

N3 ბინათა მესაკუთრე ამხანაგობა მრავალ სართულიანი საცხოვრებელი ბინა, სართულებისა რაოდენობა -3 (ქ.ფოთი ქუჩა რეკვაზა N3).

N4 ბინათა მესაკუთრე ამხანაგობა , ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო სამეურენო დაზუსტებული ფართი 2043კვ.მ. სართულებისა რაოდენობა -1 (ქ.ფოთი ქუჩა რეკვაზა N4 , N6).

N5 ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო სამეურენო , დაზუსტებული ფართი 464კვ.მ (ქ.ფოთი ქუჩა რეკვაზა N8).

N6 ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო სამეურენო , დაზუსტებული ფართი 1109კვ.მ მშენებარი ფართი 575.76კვ.მ სართულებისა რაოდენობა -2 (ქ.ფოთი ქუჩა რეკვაზა N10).

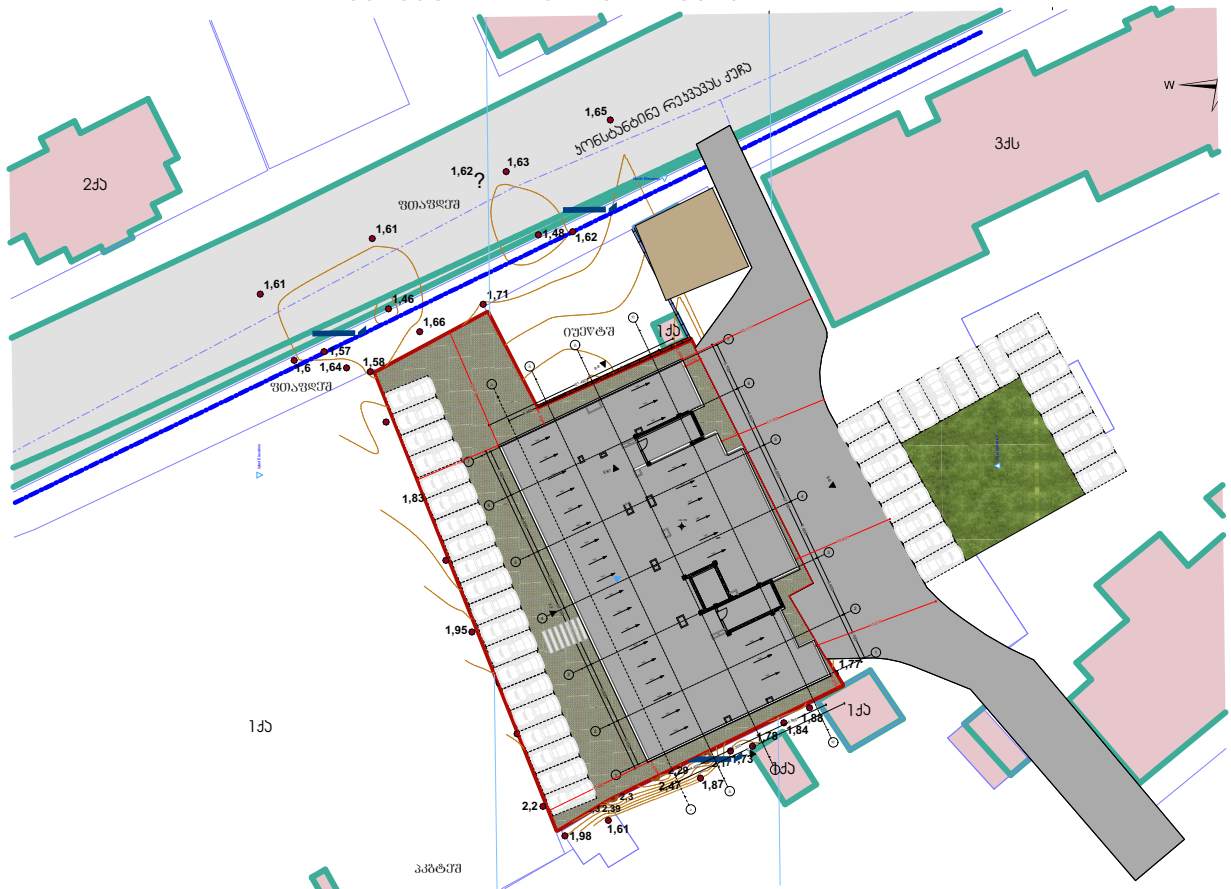
N7 ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო სამეურენო, დაზუსტებული ფართი 493კვ.მ სართულებისა რაოდენობა -2 (ქ.ფოთი ქუჩა რეკვაზა N12).

N9 ნაკვეთის დანიშნულება არასასოფლო სამეურენო, დაზუსტებული ფართი 493კვ.მ სართულებისა რაოდენობა -2 (ქ.ფოთი ქუჩა რეკვაზა N12).ბინათა მესაკუთრე ამხანაგობა მრავალ სართულიანი საცხოვრებელი ბინა, ნაკვეთის ტიპი არასასოფლო სამეურენო, სართულებისა რაოდენობა -2 (ქ.ფოთი , სანაპირო ნიკოლაძე, N45).

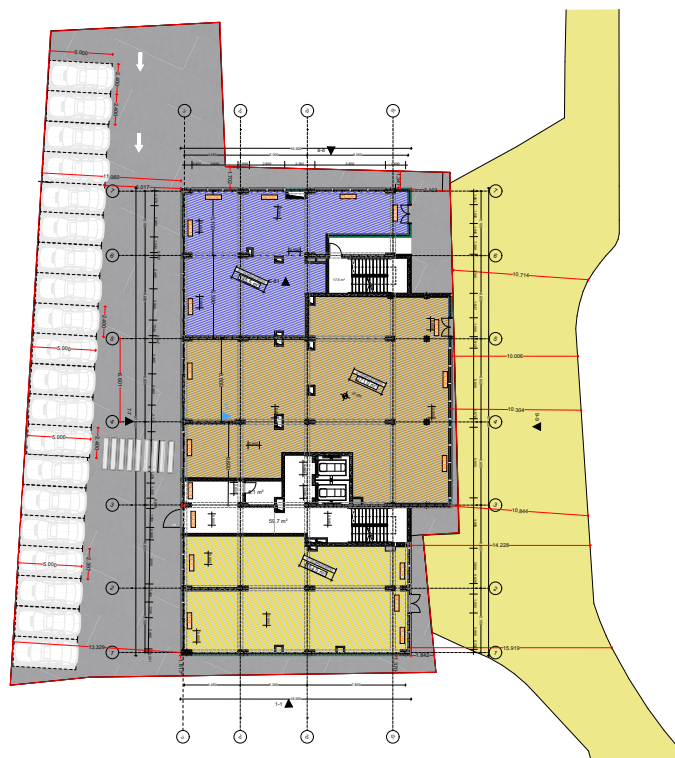
N10 ნაკვეთს დანიშნულება არასასოფლო სამეურენო , დაზუსტებული ფართობი 6299კვ.მ, შენობა- ნაგებობების საერთო ფართობი 2643.50 (ქ.ფოთი ქუჩა რეკვაზა N15).

განვითარების ხედვა წარმოდგენილი პროექტით გათვალისწინებულია 10 სართულიანი საცხოვრებელი ბინის განთავსება, რაც მოცემულია გენგეგმაზე და ფოტომონტაჟებზე.

გენგეგმა სახურავის ჩვენებით



გენგეგმა პირველი სართულის ჩვენებით



შ.პ.ს. „ოტიუმ ფოთი“  
ქ.ფოთი 2023 წ.

# 3D ვიზუალიზაცია



შ.პ.ს. „ოტიუმ ფოთი“  
ქ.ფოთი 2023 წ.

# 3D ვიზუალიზაცია



შ.პ.ს. „ოტიუმ ფოთი“  
ქ.ფოთი 2023 წ.

ქ.ფოთი, კონსტანტინე რეკვაზას N5 (საკ/კ 04.01.10.760) განაშენიანების დეტალური გეგმის წინასაპროექტო კვლევის ტექსტური ნაწილი

# ფოტომონტაჟი ვიზუალი



შ.პ.ს. „ოტიუმ ფოთი“  
ქ.ფოთი 2023 წ.

22

## 6. განვითარების სტრატეგია

ოტიუმი დეველოპერული კომპანია, რომელიც ფოკუსირებულია თითოეული მაცხოვრებლის მშვიდ და მარტივ ცხოვრების უზრუნველყოფნაზე.

ოტიუმის სახლები გამირჩევა მინიმალისტური არქიტექტურით. ბრენდის რწმენის და ფილოსოფიის საფუძველზე, ოტიუმი ყოველთვის უზრუნველყოფს გამარტივებულ. მშვიდ ყოველდღიურობას ნებისმიერ სახლში, ყოველგვარი ზედმეტობების გარეშე.

წარმოდგენილ საკადასტრო ერთეულებზე მრავალსართულიანი შენობის განთავსება, ის არ გამოიწვევს დისონანსის შეტანას ურბანულ ქსოვილში. პროექტით განსათავსებელ შენობებში გათვალისწინებული იქნება ყველა ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნები, მათ შორის გამწვანების ადგილ(ებ)ი, ავტოსადგომები და შესაბამისი ინფრასტრუქტურა. ასევე უზრუნველყოფილი იქნება უსაფრთხოებისა და სხვა ნორმატივების მოთხოვნები. კომპლექსის მშენებლობისას და ასევე შემდგომში შენობის პირველ სართულის საზოგადოებრივი/კომერციული დანიშნულების ობიექტებში შეიქმნება მობინადრეთა დასაქმების ადგილები. აღნიშნული ობიექტი გაზრდის მომსახურების სპექტრს და უფრო მრავალმხრივს გახდის არსებული ბიზნესის სუბიექტს.

აღნიშნულ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთზე იგეგმება ათსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. მიწისზედა ნულ დონეზე საზოგადოებრივი დანიშნულების და საპარკინგე ზონა მოეწყობა , დანარჩენი საცხოვრებელი ბინებისთვის გათვალისწინებული სართულებია. მიწის დონეზე განთავსებულია ავტოსადგომები 20 ავტომანქანაზე.

შენობის ფასადების მოსაპირკეთებლად ძირითადად გათვალისწინებულია დეკორატიული ღებვა ლესვა მაღალი ხარისხის საღებავებით.

საპროექტო ტერიტორიის მარჯვნივ (იხ. მონტაჟი ვიზუალი გვ.N19) კვარტალში დაგეგმარდა ახალი შიდაკვარტალური გზა მის გასწვრივ მოეწყობა დამატებითი საპარკინგე ადგილები (ავტოსადგომის ზომებია 2.4მ/5.00მ), რითაც მოწსერიდება სატრანსპორტო სიტუაცია და ის დააკავშირებს კონსტანტინე როკვავასა და ნიკი ნიკოლაძის სანაპიროს, საპრაკინგე ადგილებთან ერთად მოწესრიგდება არსებული გამწვანების ზონა.

## სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება

სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება ითვალისწინებს საპროექტო ტერიტორიის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმვის მიზანსეწონილობას.

არსებული მიწის ნაკვეთების განვითარების მიზანი მდგომარეობს შემდეგში: ქალაქ ფოთში , ქ.ფოთში კონტანტინე რეკავას N5-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკ/04.01.10.760), საერთო ფართობით 1,515 კვ.მ., დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა.

პროექტის განხორციელება ხელს შეუწყობს მიწის ნაკვეთების განვითარებას, საცხოვრებელი ფონდის გაზრდას, მოქალაქეთათვის შესაბამისი თანამედროვე საცხოვრებელი გარემოს შექმნას და სოციალური პირობების გაუმჯობესებას, ხელს შეუწყობს არსებული სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე ერთეულების ნაცვლად, ახალ და მდგრად ფუნქციურ ერთეულის ჩამოყალიბებას, ეკონომიკური კუთხით შექმნის დამატებით სივრცეს კომერციული საქმიანობის განვითარებისთვის და თანამედროვე არქიტექტურული ღირებულების მქონე შენობების განთავსებას.

უბანში აშენებულია და შენდება მრავალსართულიანი შენობები, შესაბამისად წარმოდგენილ საკადასტრო ერთეულებზე მრავალსართულიანი შენობების განთავსება, არ გამოიწვევს დისონანსის შეტანას ურბანულ ქსოვილში. პროექტით განსათავსებელ შენობებში გათვალისწინებული იქნება ყველა ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნები, მათ შორის გამწვანების ადგილ(ებ)ი, ავტოსადგომები და შესაბამისი ინფრასტრუქტურა. ასევე უზრუნველყოფილი იქნება უსაფრთხოებისა და სხვა ნორმატივების მოთხოვნები. კომპლექსის მშენებლობისას და ასევე მისი შემდგომში ექსპლუატაციის პერიოდში მოეწყობა მიზიდულობის როგორც საზოგადოებრივი ისე კომერციული დანიშნულების ობიექტი, სადაც შეიქმნება ქალაქის მობინადრეთა მრავალი დასაქმების ადგილი.

საცხოვრებელი კომპლექსის განაშენიანების დეტალური გეგმის მიზანია გდგ-ს ინიციატორსა და ადგილობრივ თვითმმართველობის ინტერესთა შეთანხმება, მისი სამართლებრივ ჩარჩოში მოქცევა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად. ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტით დადგენილი რეგლამენტი იქნება საფუძველი იმისა, რაც ხელს შეუწყობს ობიექტის სიცოცხლისუნარიანობას.