საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, თაბორის მთაზე. ტერიტორიას ჩრდილოეთის მხრიდან ესაზღვრება ბოტანიკური ბაღი, ხოლო სამხრეთით თბილისი-შინდისის დამაკავშირებელი საპროექტო გზა. აღნიშნული გზა მიჰყვება საპროექტო ტერიტორიას მთელს სიგრძეზე და მდებარეობს იგივე ნიშნულებზე. საპროექტო ტერიტორია ესაზღვრება ბოტანიკურ ბაღს და მდებარეობს 70-100 მეტრით მაღლა მის ძირითად ნაწილთან შედარებით.

ტერიტორია შედგება 2 საკადასტრო ერთეულისაგან, რომელთაგან ერთი ეკუთვნის შპს "ფინსერვისი XXI"-ს (100 000 კვ/მ), ხოლო მეორე ეკუთვნის შპს "თაბორი რიზორთსი"-ს (297576 კვ/მ). ჯამში საპროექტო ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 397 576 კვ/მ-ს.

ტერიტორიის სიგრძე შეადგენს 2000 მ-ს და საშუალო სიგანე 250 მ-ს. ტერიტორია ქანობიანია და მის უკიდურეს დაბალ და მაღალ წერტილებს შორის სიმაღლეში სხვაობა შეადგენს 150 მ-ს.

საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება სპორტულ გამაჯანსაღებელი კომპლექსისა და სარეკრეაციო ტერიტორიის გაშენება, რომლის შემადგენლობაშიც შევა:

- გოლფის სათამაშო მოედნები
- ხელვნური ტბა
- ღია სპორტული მოედნები
- საფეხმავლო ბილიკები
- გოლფ კლუბის შენობა
- სასტუმროს შენობა

დღესდეღეობით ტერიტორია მთლიანად გამწვანებულია და ადგილზე მრავლად არის ხელოვნურად დარგული წიწვოვანი ხეები. სამწუხაროდ მათი გარკვეული რაოდენობა დაავადებულია და ცუდ ფიზიკურ მდგომარეობაში იმყოფება, რის გამოც ტერიტორიას ამჟამად უტარდება გამწვანების დეტალური ანალიზი შემდეგი შემადგენლობით:

1. ხე–მცენარეების აღრიცხვა ხის ნომრის, სახეობის, დიამეტრის, GPS-კოორდინატის და მდგომარეობის მითითებით.

2. თითოეულ ხე–მცენარეზე დეტალური ფიტოპათოლოგიური კვლევა და სათანადო ანალიზის საფუძველზე მავნებლებთან ბრძოლის ღონისძიებების დაგეგმვა.

აღნიშნული კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით დამუშავდება საბოლოო გენგეგმა და დენდროლოგიური პროექტი.

საკვლევი მიწის ნაკვეთის გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ფარგლებში ტარდება შემდეგი სამუშაოები.

1. საკვლევი ტერიტორიის ვიზუალური აუდიტი, კვლევის პროგრამის მომზადების და ლაბორატორიული კვლევისათვის სინჯის აღების და ინსტრუმენტული გაზომვების საკონტროლო წერტილების იდენტიფიცირების მიზნით;

2. ტერიტორიის გარემოს ფონური მდგომარეობის შესწავლას საფონდო მასალების და საველე კვლევის შედეგების მიხედვით. კვლევის პროცესში კომპანიის ექსპერტებს და მოწვეული სპეციალისტების მიერ შესწავლილი იქნება გარემოს შემდეგი ობიექტების მდგომარეობა:

- მიწის გამოყენების პირობები, ნიადაგის ნაყოფიერი ფენის სიმძლავრე და ნიადაგის და გრუნტის ხარისხი;
- ატმოსფერული ჰაერის ხარისხის ფონური მდგომარეობა;
- ზედაპირული წყლის ობიექტის და მშრალი ხევების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ჰიდროლოგიური რეჟიმი - საშუალო, მინიმალური და მაქსიმალური ხარჯების შეფასება. წყლის ხარისხის ლაბორატორიული კვლევა;
- საპროექტო ტერიტორიებზე წარმოქმნილი სანიაღვრე წყლების შეფასება;
- ბიოლოგიური გარემოს - ფლორა, ფაუნა და მდ. ლეღვთახევის იქთიოფაუნა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ფონური მდგომარეობა;
- ხმაურის გავრცელების ფონური მდგომარეობა;
- ბუნებრივი რადიაციული ფონი;
- სატრანსპორტო ნაკადების ინტენსივობა;
- კლიმატი და მეტეოროლოგიური პირობები, მათ შორის ქარის რეჟიმი, ატმოსფერული ნალექები და სხვ.

3. საშიში გეოდინამიკური პროცესების იდენტიფიცირება და შეფასება;

4. პროექტის განხორციელების რაიონში არსებული სენსიტიური რეცეპტორების იდენტიფიკაცია და ანალიზი;

5. ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე შესაძლო ნეგატიური ზემოქმედების რისკების შეფასება და ანალიზი;

6. ბუნებრივ და სოციალურ გარემოზე ზემოქმედების შემარბილებელი ღონისძიებების გეგმის დამუშავება.

კვლევის პერიოდში აღებული ნიადაგის და გრუნტის სინჯებში განისაზღვრება მძიმე მეტალების და ნავთობის ჯამური ნახშირწყალბადების შემცველობა. აღებული სინჯების რაოდენობა განისაზღვრება ვიზუალური აუდიტის შედეგების მიხედვით. ზედაპირული წყლის სინჯებში განისაზღვრება მძიმე მეტალების და ნავთობის ჯამური ნახშირწყალბადების შემცველობა, ასევე მიკრობული დაბინძურების მდგომარეობა.

საკვლევ ტერიტორიაზე მიწისქვეშა წყლების გამოვლინების (წყარო, ჭა, ჭაბურღილი) არსებობის შემთხვევაში, ჩატარდება წყლის ხარისხის კვლევა.

არქეოლოგია

ტერიტორიას ჩაუტარდა არქეოლოგიური კვლევა (იხ. დანართი #1) რომლის საფუძველზეც განისაზღვრა შემდეგი დასკვნა რეკომენდაციები:

1. აღნიშნულ ტერიტორიაზე მიწის სამუშაოების წარმოება მიჩნეულ იქნა დასაშვებად.

2. მიწის სამუშაოების პროცესში აუცილებელ პირობად განისაზღვრა, პარალელურად, არქეოლოგიური მეთვალყურეობის ჩატარება.

3. მიწის სამუშაოებისას არქეოლოგიური ძეგლის დადასტურების შემთხვევაში დამკვეთს განესაზღვრა ვალდებულება, საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის კანონის შესაბამისად, უზრუნველყოს ძეგლის გადაუდებელი შესწავლა.

გეოლოგია

ტერიტორიას ასევე ჩაუტარდა გეოლოგიური კვლევა (იხ. დანართი #2) რომლის საფუძველზეც განისაზღვრა შემდეგი დასკვნა რეკომენდაციები:

"საინჟინრო გეოლოგიური თვალსაზრისით, მშენებლობისთვის გამოყოფილი ტერიტორია დამაკმაყოფილებელ პირობებშია _ აქ არახელსაყრელი ფიზიკურ-გეოლოგიური მოვლენები (მეწყერი, კარსტი, ჯდენები და სხვა) არ აღინიშნება. თუმცა უბნის დახრა 15°-ზე მეტი კუთხით წარმოადგენს არახელსაყრელ ფაქტორს სეისმური თვალსაზრისით, რისთვისაც საჭიროა დამატებითი ღონისძიებების გათვალისწინება კონსტრუქციების გასაძლიერებლად. ასევე მხედველობაშია მისაღები მშრალი ეროზიული ხევის არსებობა #8 ჭაბურღილის სიახლოვეს და მიმართულია ჩრდილო, ჩრდილო-დასავლეთით.

საინჟინრო გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, სამშენებლო ტერიტორია, სნ და წ 1.02.07-87 მე-10 დანართის თანახმად, მიეკუთვნება II კატეგორიას (საშუალო სირთულის)."

საპროექტო შენობების ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები:

1. სასტუმროს შენობა:

სართულიანობა: 3-4 სართული (მათ შორის 2 მიწისზედა და 1-2 მიწისქვეშა სართული)

საერთო ფართობი: 18 000 კვ/მ (მიწისზედა, მიწისქვეშა და საზაფხულო სათავსების ჩათვლით)

მათ შორის:
12 000 კვ/მ-მდე სასარგებლო ფართობი
6 000 კვ/მ-მდე ტექნიკური დანიშნულების სათავსების ფართობი

2. გოლფ კლუბის შენობა:

სართულიანობა: 2-4 სართული (მათ შორის 2 მიწისზედა და 2 მიწისქვეშა სართული)

საერთო ფართობი: 12 000 კვ/მ (მიწისზედა, მიწისქვეშა და საზაფხულო სათავსების ჩათვლით)

მათ შორის:
8 000 კვ/მ-მდე სასარგებლო ფართობი
4 000 კვ/მ-მდე ტექნიკური დანიშნულების სათავსების ფართობი

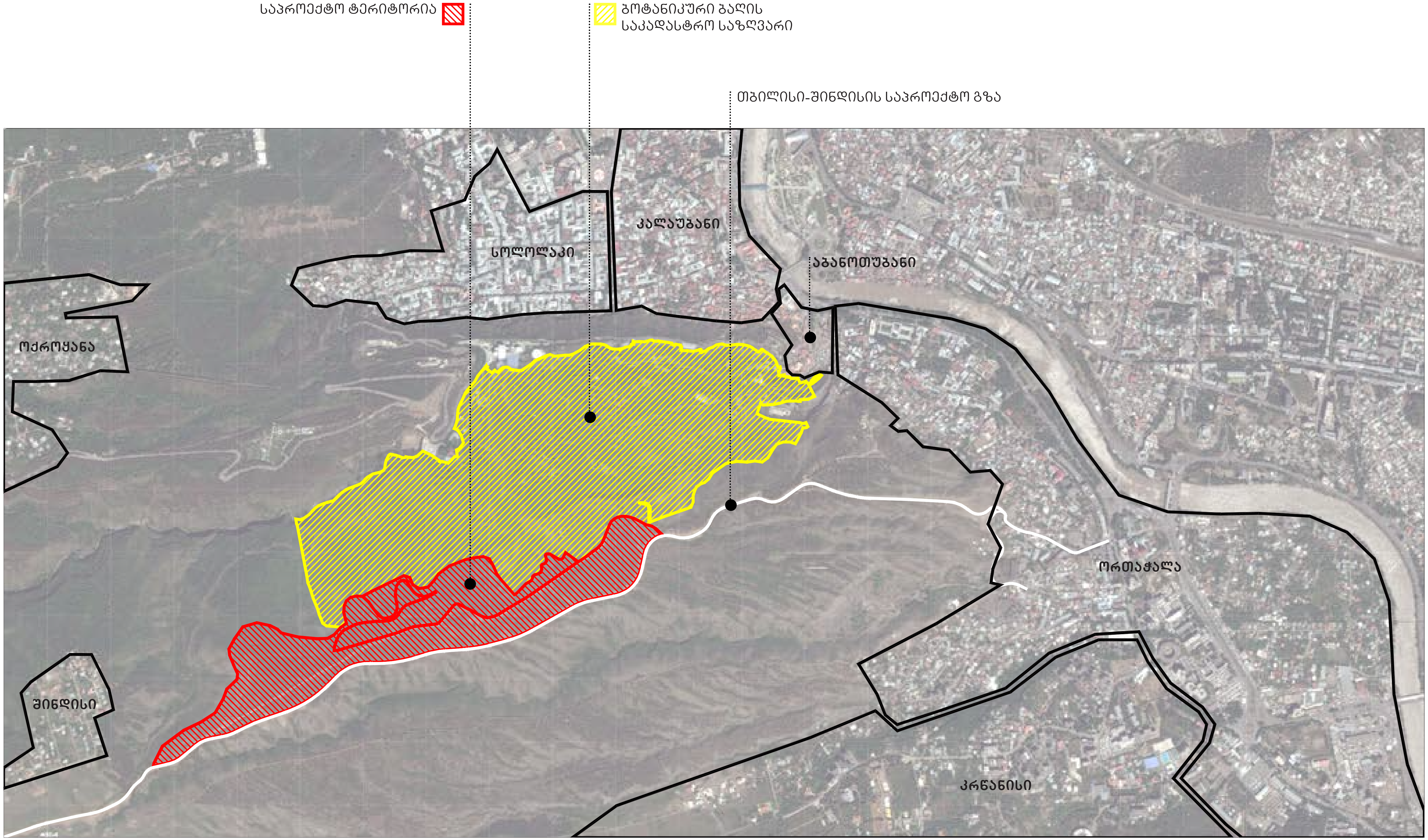
საშუალო ქალაქგეგმარებითი კოეფიციენტები (მთელ ტერიტორიაზე)

კ1 – 0.02

კ2 – 0.05

კ3 – 0.70-0.80

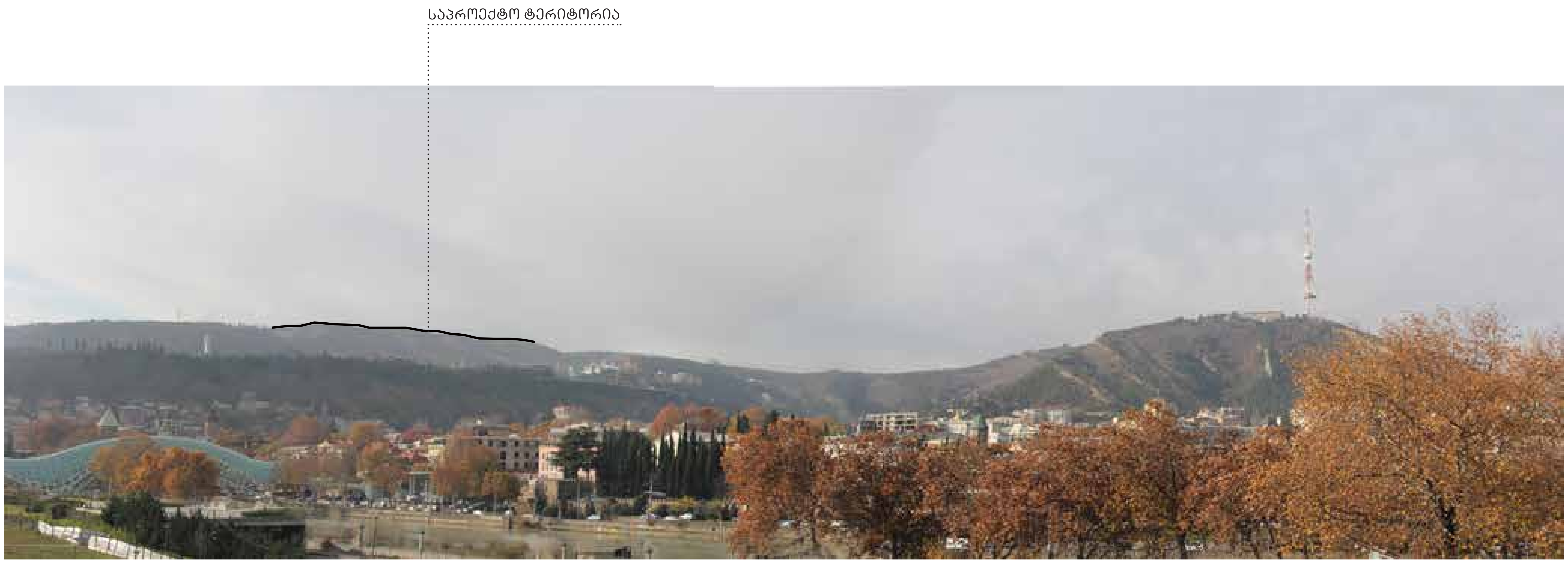
სიტუაციური რუკა



ქ. თბილისში, ოქროყანის დასახლებაში, მიწის ნაკვეთი № 01.18.01.002.160 და 01.18.01.001.002-ის წინასაპროექტო კვლევა

Ab Architectural Bureau

საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა



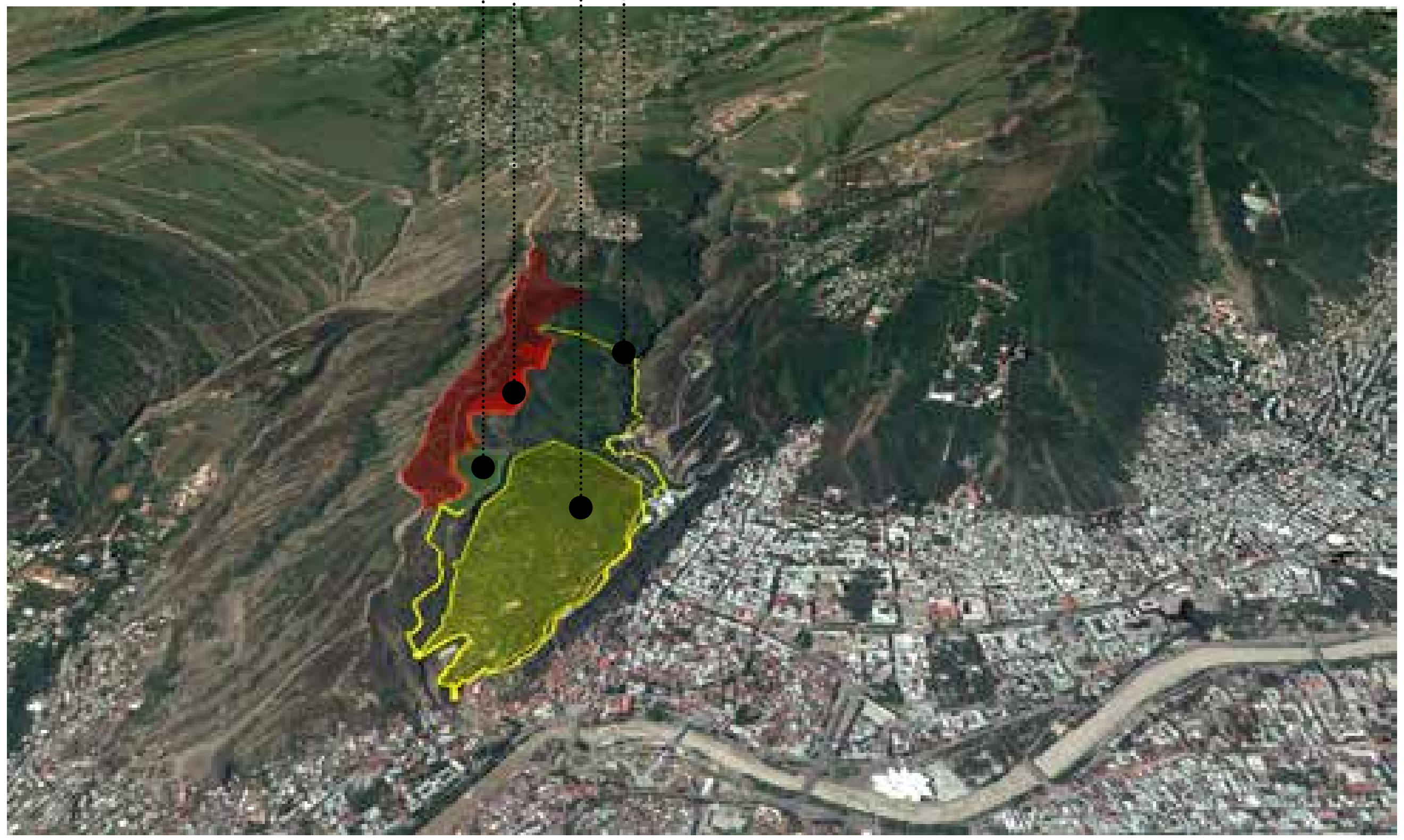
საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა

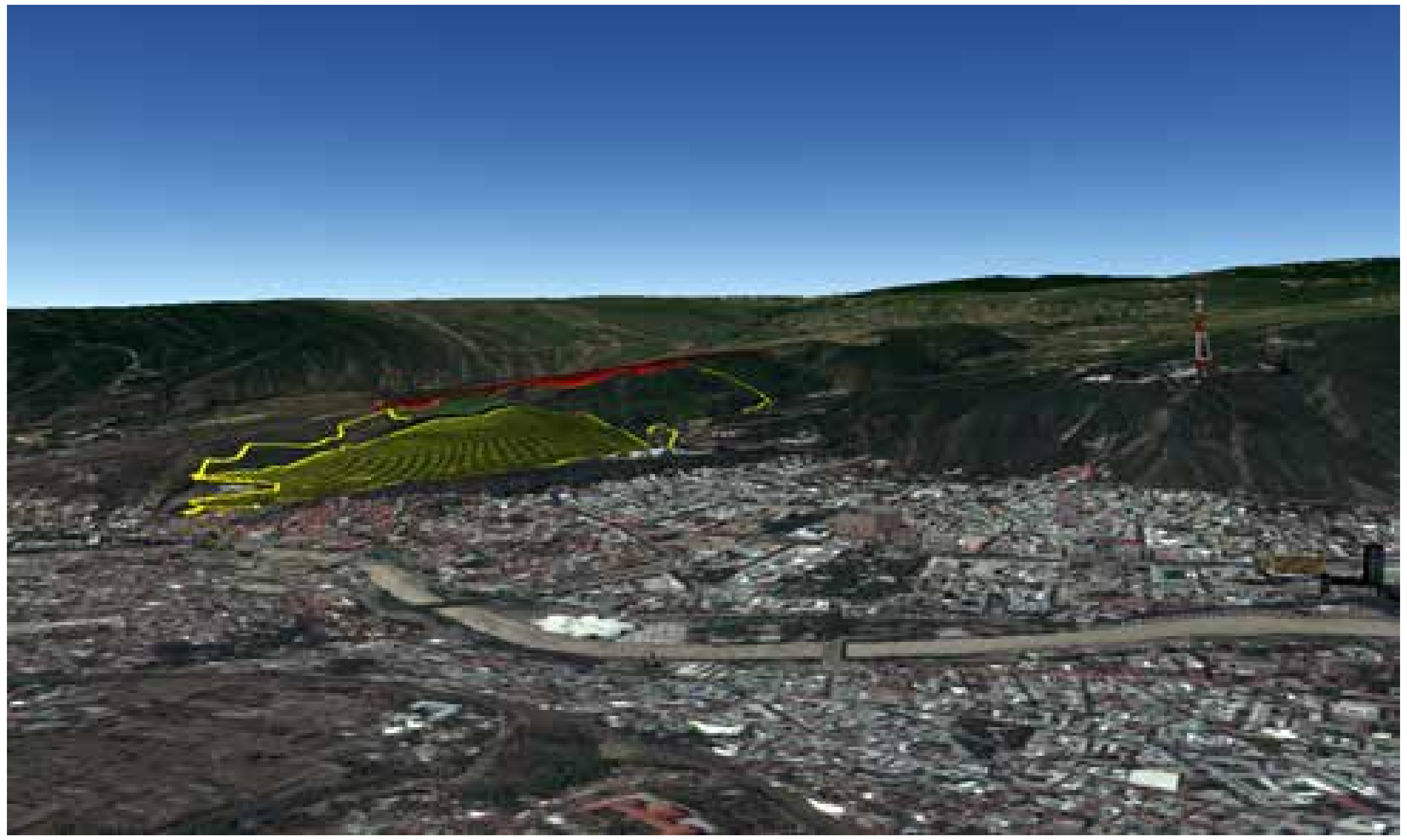
ბოტანიკური ბაღის საკადასტრო საზღვრებში წარსულში შემავალი ტერიტორია

ბოტანიკური ბაღის ახლად მიერთებული ტერიტორია რომლის კეთილმოწყობა და მიერთება ქვედა პლატოსთან იგეგმება ახლო მოავალში

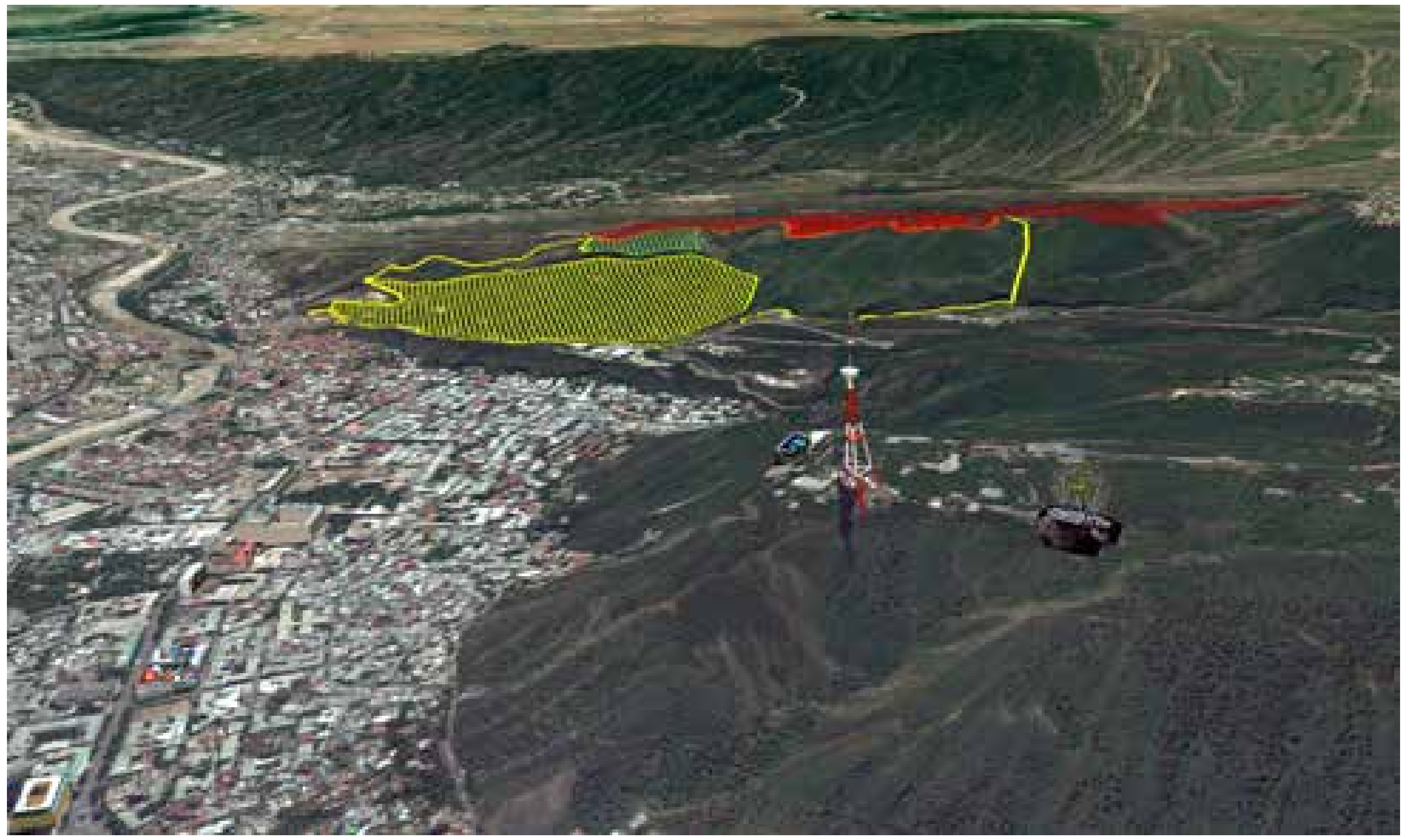
ბოტანიკური ბაღის კეთილმოწყობილი ტერიტორია (ქვედა პლატო)

ბოტანიკური ბაღის საკადასტრო საზღვარი









ბოტანიკური ბაღის საზღვრების ანალიზი

ბოტანიკური ბაღის ახლად-მიერთებული ტერიტორია
რომლის კეთილმოწყობა და მიერთება ქვედა
პლატოსთან იგეგმება ახლო მოავალში

ბოტანიკური ბაღის შესასვლელი (გვირაბი)

ბოტანიკური ბაღის
ისტორიული საზღვარი

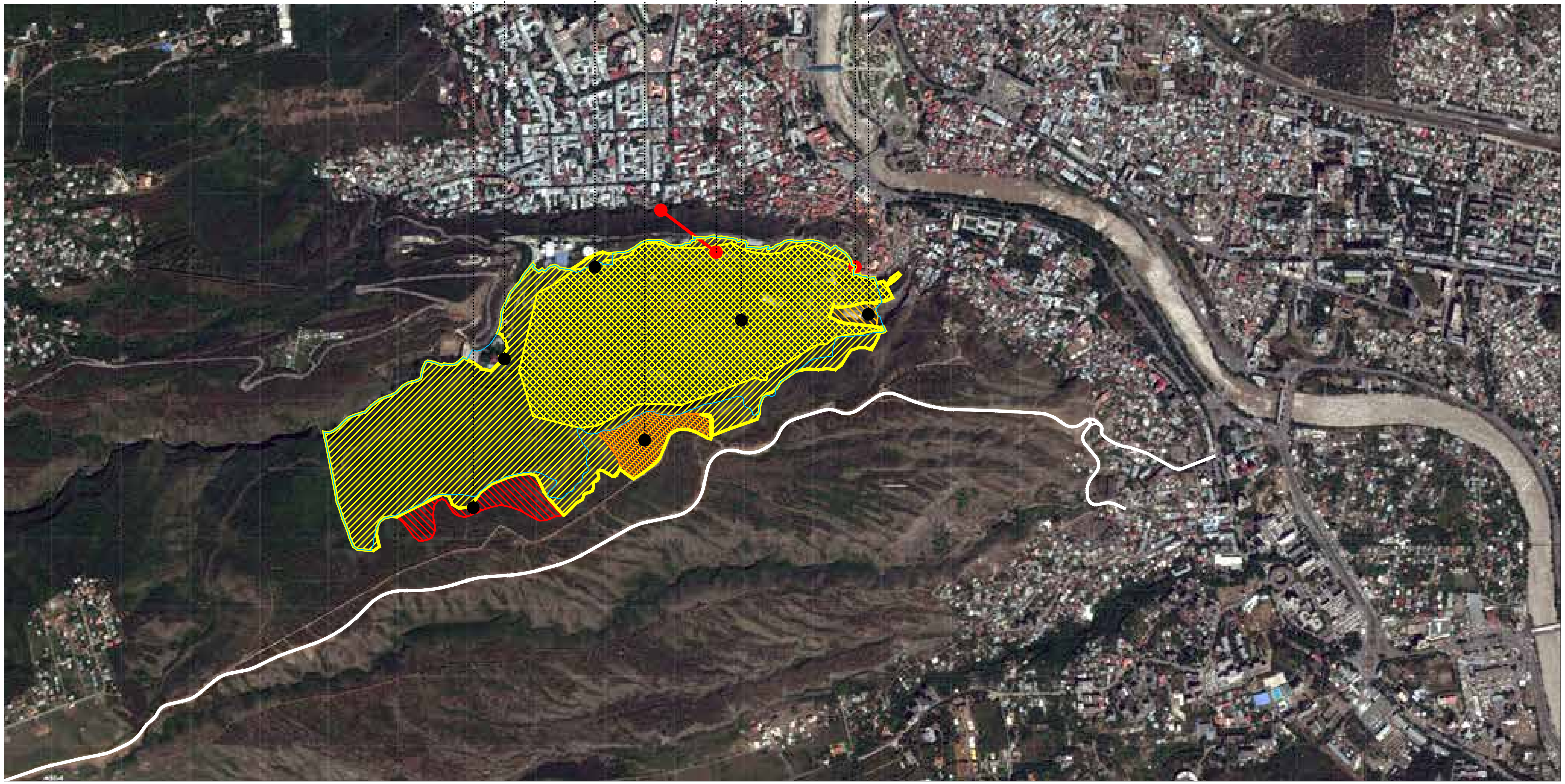
ბოტანიკური ბაღის
საკადასტრო საზღვარი

ბოტანიკური ბაღის კეთილმოწყობილი ტერიტორია (ქვედა პლატო)

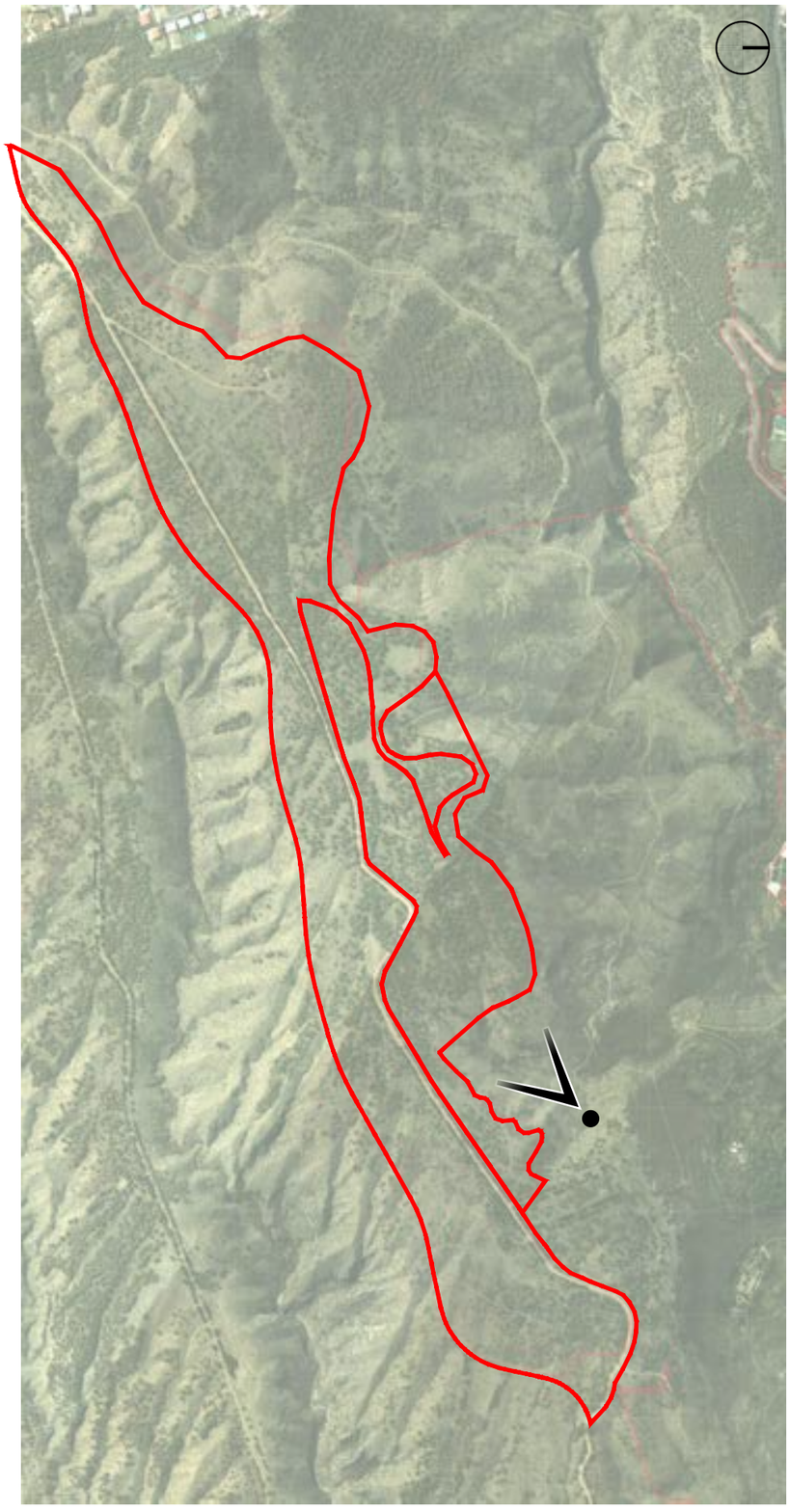
ბოტანიკური ბაღის საკადასტრო
საზღვრებში წარსულში შემავალი
ტერიტორია

ბოტნიკური ბაღის შესასვლელი (ბოტანიკურის ქუჩა)

ბოტანიკის ინსტიტუტი

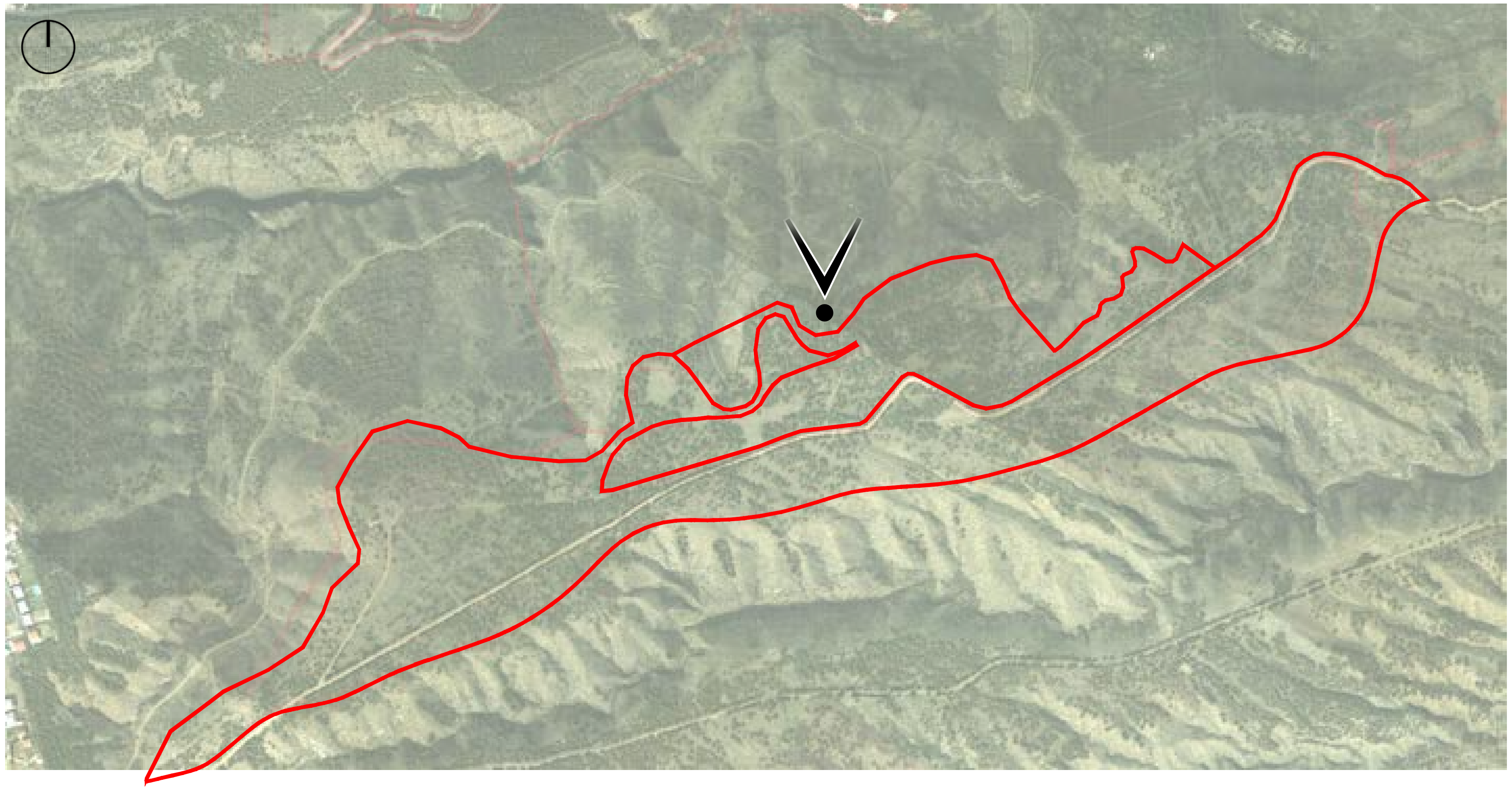






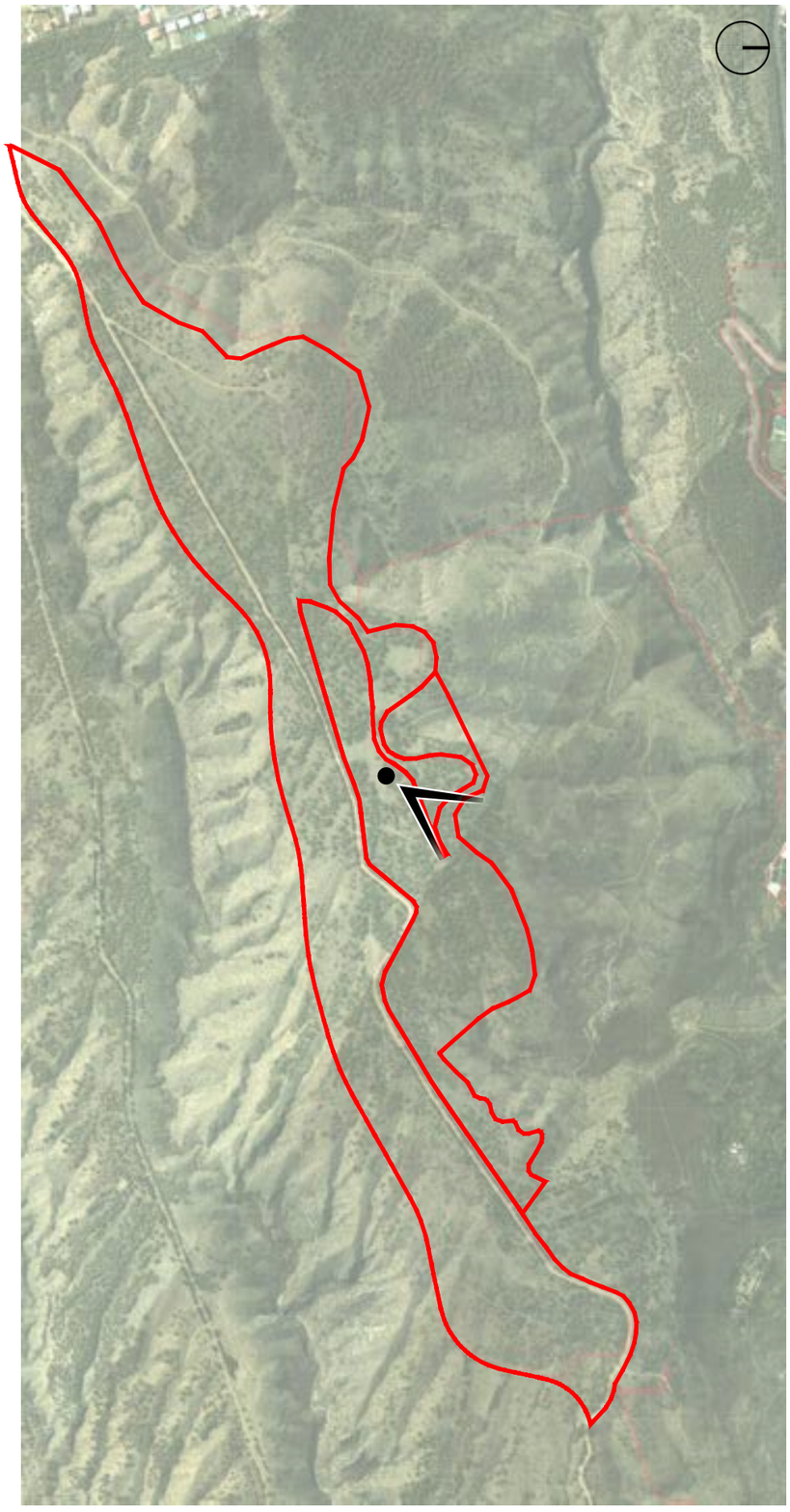
არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



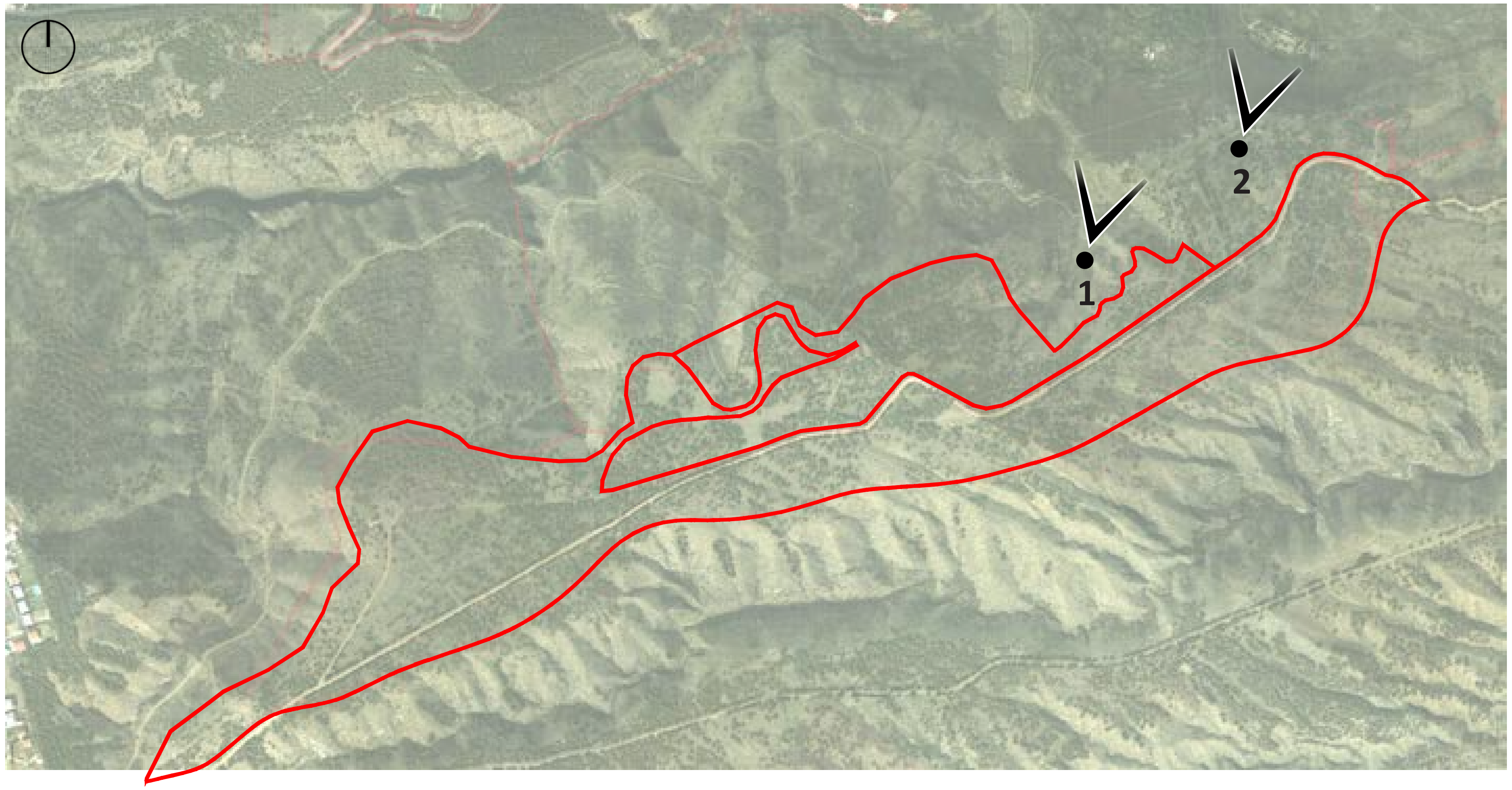






არქიტექტურული სამსახურის ფოტომასალა

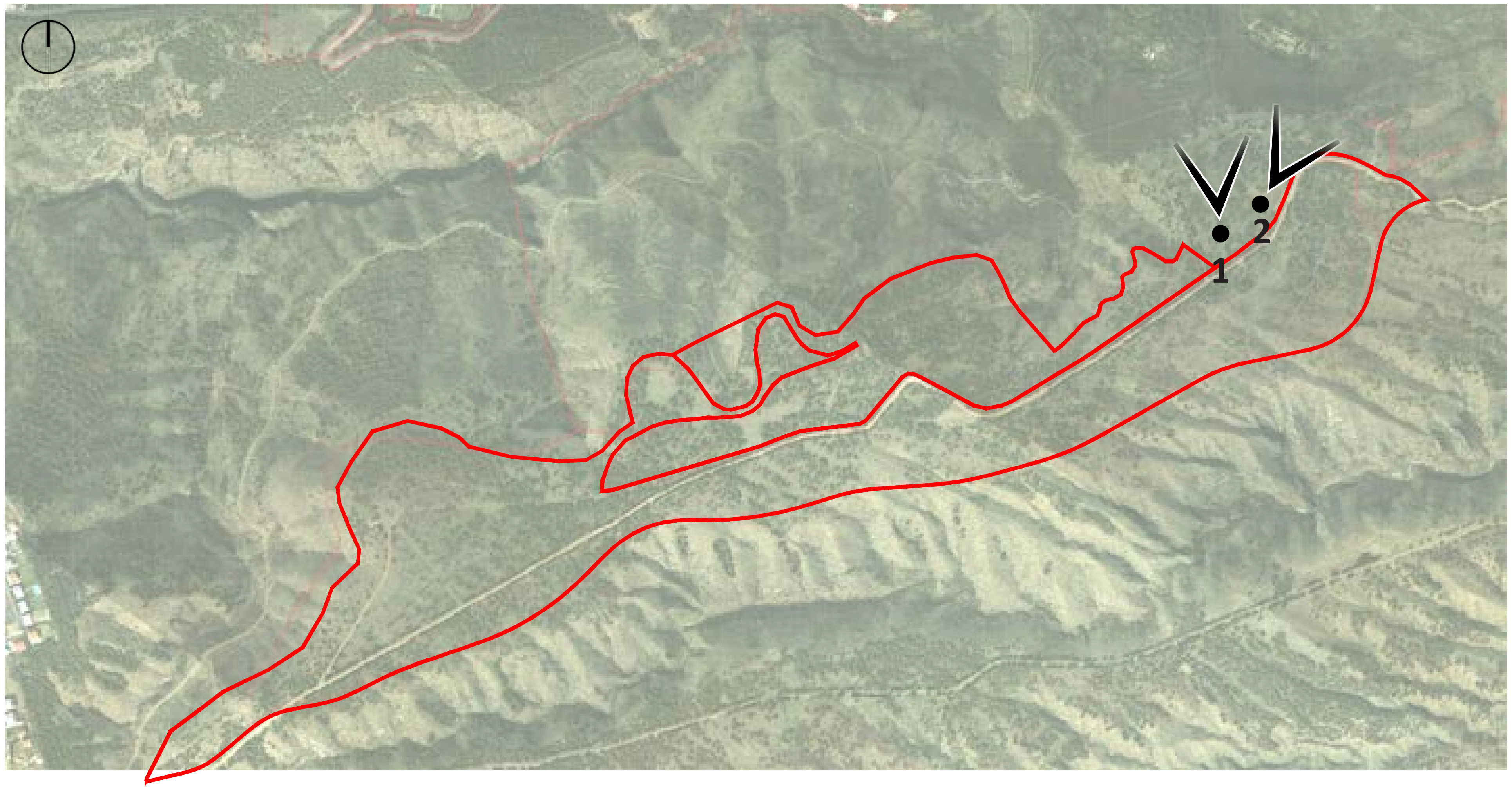
არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა







არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



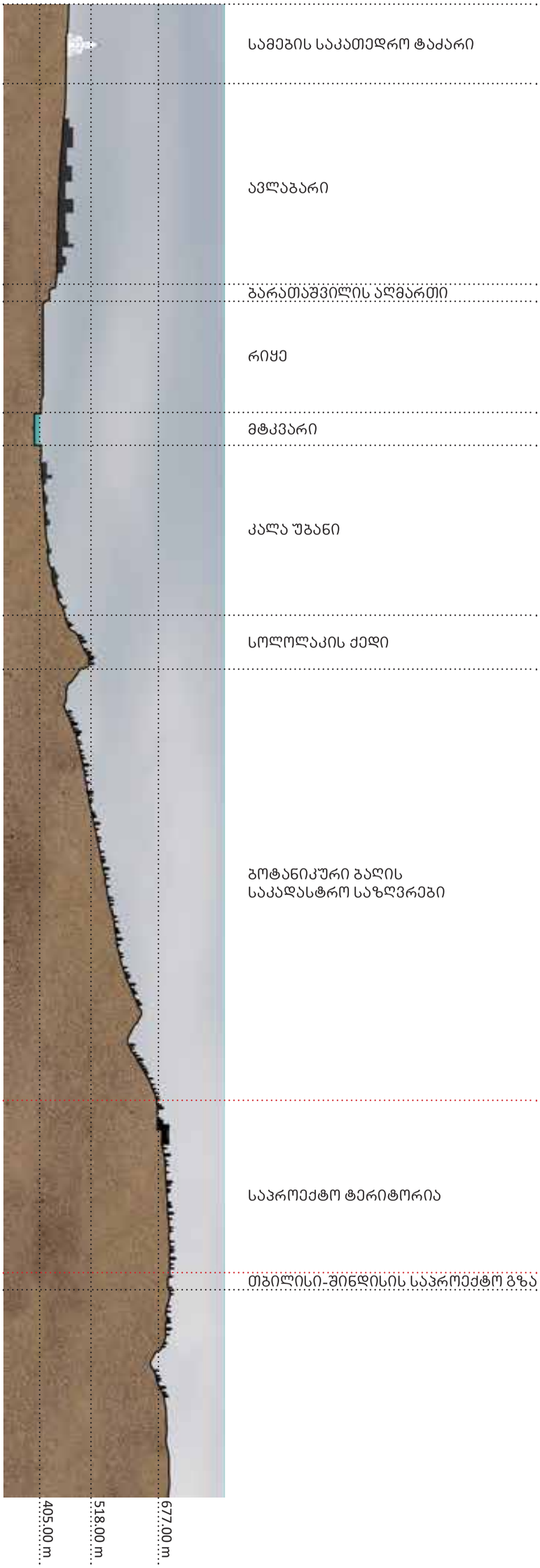






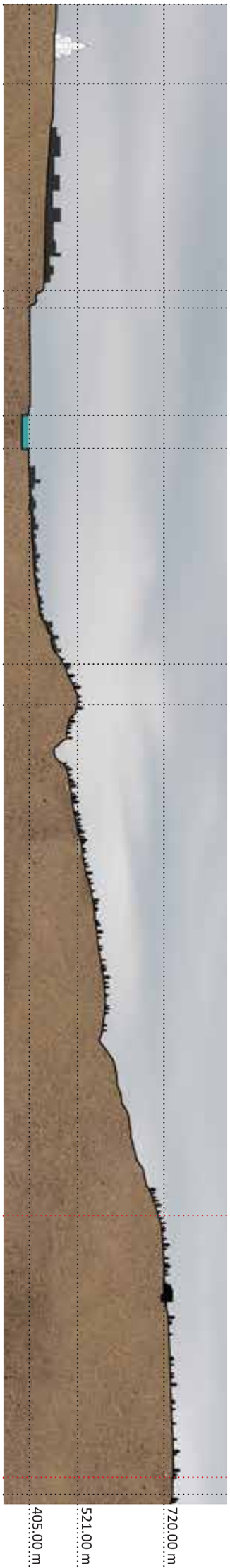
ფზ-1
ლსზ
რზ-3
რზ-2
რზ-1

არსებული ფუნქციური ზონირების რუკა
მ 1:10000



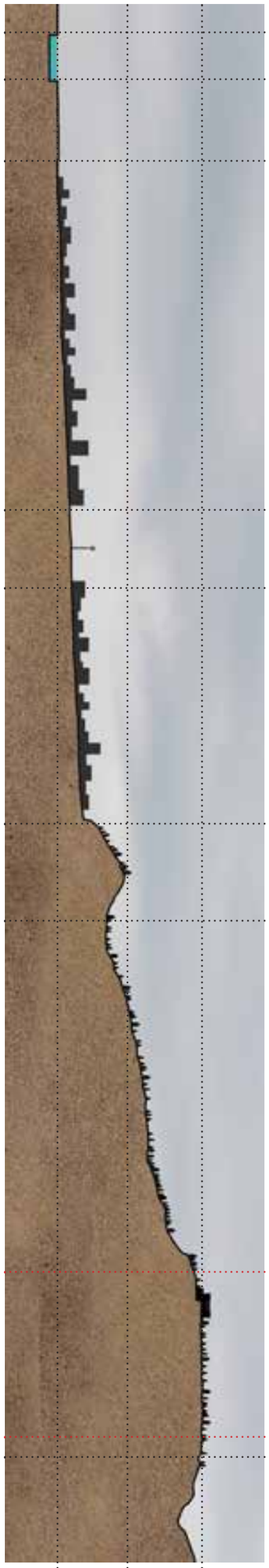


ჭრილი A-A
მ 1:10000



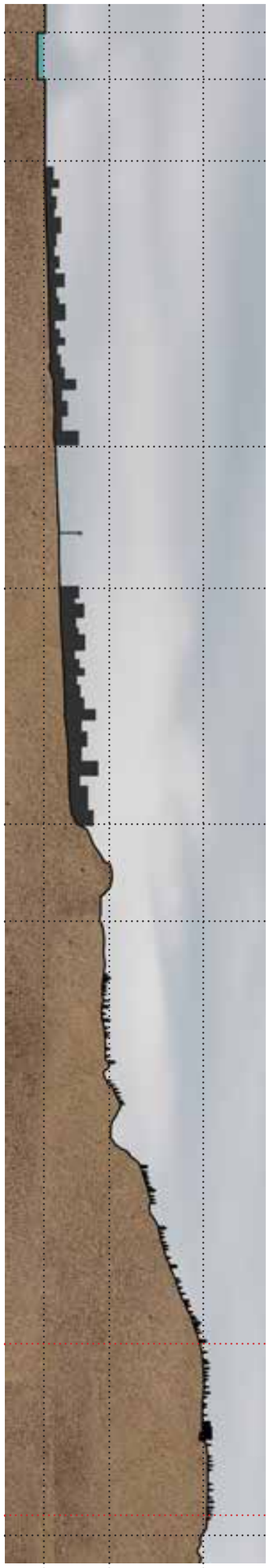


ჭრილი B-B
მ 1:10000





ჭრილი c-c
მ 1:10000





ჭრილი D-D
მ 1:10000

არსებული გამწვანების ანალიზი
მ 1:10000

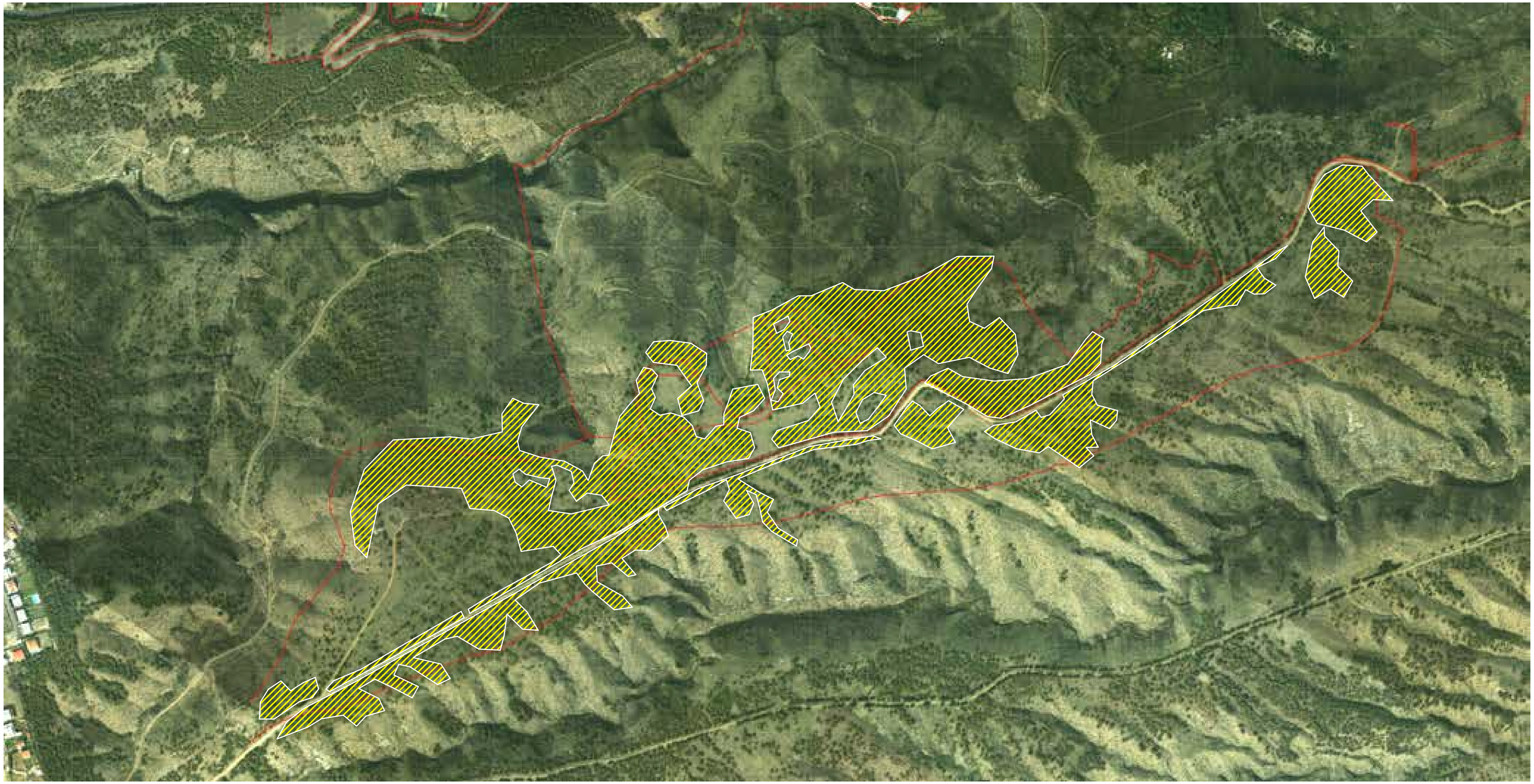
ამ ეტაპზე მიმდინარეობს გამწვანების დეტალური ანალიზი შემდეგი შემადგენლობით:

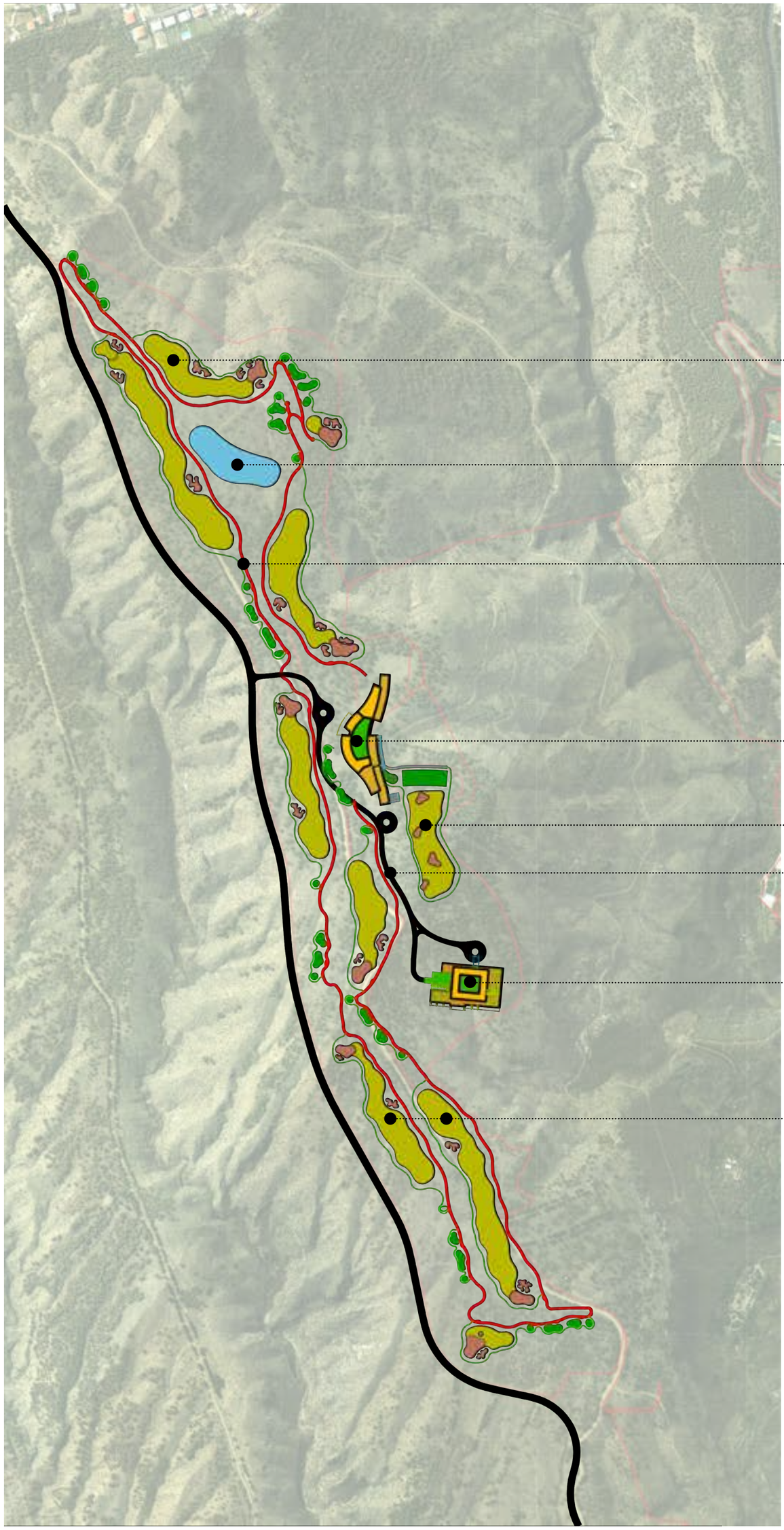
1. ხე–მცენარეების აღრიცხვა ხის ნომრის, სახეობის, დიამეტრის, GPS-კოორდინატის და მდგომარეობის მითითებით.

2. თითოეულ ხე–მცენარეზე დეტალური ფიტოპათოლოგიური კვლევა და სათანადო ანალიზის საფუძველზე მავნებლებთან ბრძოლის ღონისძიებების დაგეგმვა.

აღნიშნული კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით დამუშავდება საბოლოო გენგეგმა და დენდროლოგიური პროექტი

ინტენსიური გამწვანების ძირითადი ლაქები

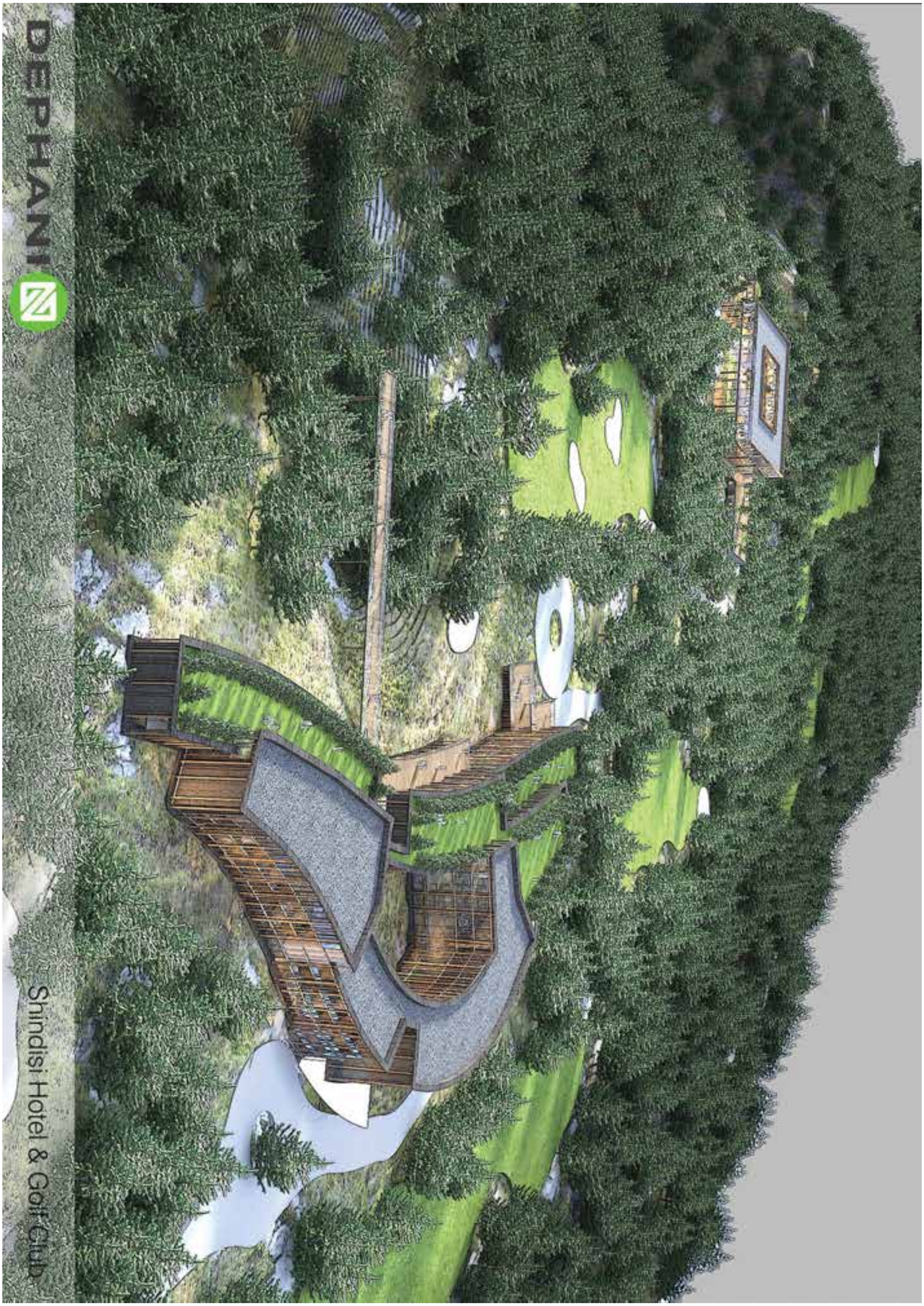



ესკიზური გეგმა
მ 1:10000
ღია ალისფერი ხაზი – საავტომობილო გზა №2 (სასტუმრო)
ყავისფერი – საავტომობილო გზა №2 (ძველი ზაარის-ბაისუბნის)
ნარინჯისფერი – საკურორტო ზონა №2
ნაცრისფერი – ტერიტორიის გამწვანება
ლურჯი – ხელოვნური წყალსატევი
წითელი – სპორტული მოედანი
მწვანე – ტერიტორიის გამწვანება

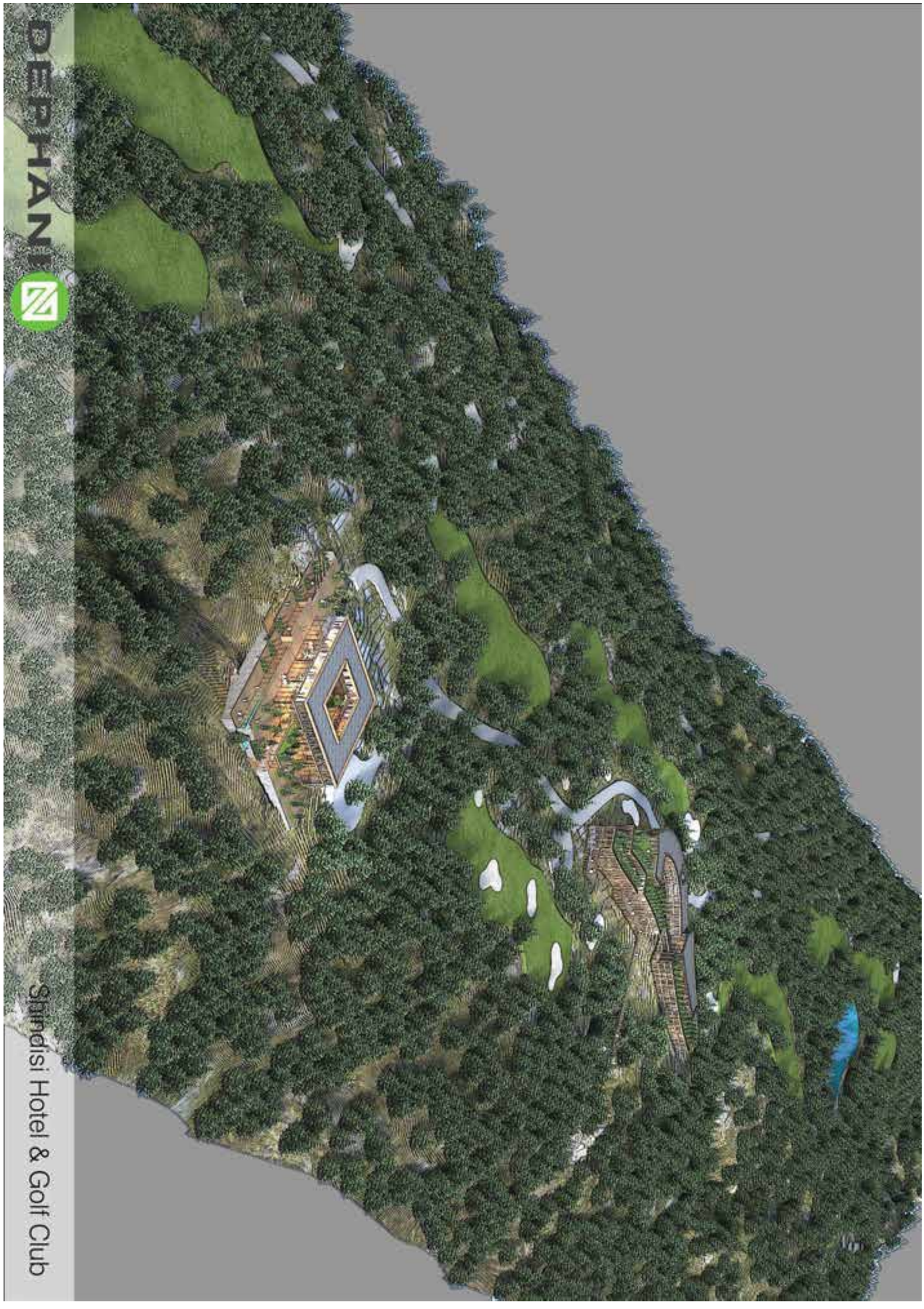

DEPHAMI
Shindisi Hotel & Golf Club


DEPTHANI
Shindisi Hotel & Golf Club


DEPHANI
Shindisi Hotel & Golf Club


DEPHANI
Shindisi Hotel & Golf Club


DEPHANI
Shindisi Hotel & Golf Club


DERHAMI
Stumbisi Hotel & Golf Club