განმარტებითი ბარათი

 შპს „დიფ ფორესთ“-ის (ს/კ 402182749, დირექტორი გიგი გოცირიძე პ/ნ 01024024754) საკუთრებაში/დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთი ს. კ. 57.35.54.048 57.35.54.049 ) განვითარების მიზანია, ტერიტორიის გეგმარებითი და სამართლებრივი მომზადება, რათა სარეკრეაციო ტურისტული ობიექტებით განვითარებული ტერიტორიების სიახლოვეში, განვითარდეს ასევე სარეკრეაციო ტურისტული სექტორი და მასთან არსებული კომერციული ფართები.

საპროექტო ტერიტორია შეადგენს 335 031 კვ.მ-ს. ის მოქცეულია ორ საკადასტრო ნაკვეთში ( ს.კ #57.35.54.048; #57.35.54.049). ნაკვეთები გარემოცულია ტყის მასივით და ერთ მხრიდან ესაზღვრება საავტომობილო მისასვლელი გზა (ყვარლის ტბის გზა).

ნაკვეთის პერიმეტრის სიახლოვეს ამ დროისთვის არ გადის საინჟნრო სისტემების ქსელი. საინჟინრო სისტემების მოწყობა გადაწყვეტილია მომავალში, რაც ერთობლიობაში, სრულფასოვნად უზრუნველყოფს საპროექტო ტერიტორიის საინჟნრო კეთილმოწყობას.

საპროექტო ტერიტორიის ფუნქციურ-გეგმარებითი სტრუქტურა გადაწყვეტილია საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა საფუძველზე, ძირითადი ქალაქმაფორმირებული კონცეფტური ფაქტორის გათვალისწინებით:

- გაბატონებული ქარების მიმართულებისა და გრუნტის წყლების დგომის ჰორიზონტი;

- საპროექტო ტერიტორიაზე შშმ პირებისათვის „მეგობრული გარემის“ შექმნა;

- საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო ნაკვეთებად დაყოფა (საპროექტო წინადადება);

- საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილი შენობა-ნაგებობების სახანძრო უსაფრთხოების წესების გათვალისწინება;

- ტერიტორიის განვითარების ეტაპების გამოყოფა.

ქვეყნის ეკონომიკური მიმართულების ხელისშეწყობის მიზნით, ქალაქ ყვარელის პერიფერიულ არეალში, თანამედროვე სტანდარტების განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე საკურორტო-რეკრეაციული სექტორის დაგეგმარება სახელდება დაგეგმვის ძირითად ამოცანად. თავისი ხელსაყრელი მდებარეობიდან გამომდინარე, ჯანსაღი საკურორტო და სარეკრეაციო სივრცეების შესაქმნელად, შერჩეულ იქნა დაინტერესებაში არსებული ტერიტორია, რადგანაც მდებარეობს ანალოგიური პროფილით განვითარებულ გარემოში და ხასიათდება კარგი ბუნებრივი გარემოთი და ლანდშაფტით.

წარმოდგენილ საკვლევ არეალში მოყოლილია საკმაოდ მსხვილი საკურორტო-სარეკრეაციო ობიექტები და ტურისტული ადგილები, რაც ცალსახად განაპირობებს შერჩეული ფუნქციით განვითარების მიმართულებას და მის გარშემო ხელსაყრელი გარემოს შექმნას. მნიშვნელოვანია, რომ საპროექტო ადგილს გააჩნია უნიკალური მდებარეობა და რელიეფი, რაც ზრდის ამ ტერიტორიის მიმართ ინტერესს. ასევე ქალაქთან დამაკავშირებელი, ყვარლის ტბის გზა, არის გამართული ინფრასტრუქტურული პროექტი, რაც მხოლოდ დადებითად აისახება დაგეგმილ კომპლექსთან მარტივ სატრანსპორტო კავშირზე.

განვითარების მიზანი:

1. დაგეგვმის საჭიროებიდან გამომდინარე, საპროექტო ნაკვეთი ვითარდება ერთ კომპლექსად. სამშენებლო არეალად, პროექტის ავტორის მიერ განგებ შერჩეულია ნაკვეთის ისეთი ნაწილი, სადაც არ ფიქსირდება ნარგავები. შემოთავაზებული შენობების მოცულობის ფორმა გამომდინარეობს, სწორედ ნარგავების შენარჩუნების სურვილიდან. საპროექტო წინადადებით დაგაგემილია ტერიტორიის განვითარება საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)-ით. ასევე ტერიტორიის ნაწილი დაეთმობა სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურას, რაც მხოლოდ ტერიტორიის კეთილომოწყობისთვის იქნება გამოყენებული.

შერჩეული ფუნქციური ზონა ითვალისწინებს რეკრეაციული ზონის მაქსიმალურად შენარჩუნებას. მიწის ნაკვეთების ფართის 80%-ს (კ3-0,8) შეუნარჩუნდება ტერიტორიაზე არსებული გამწვანებული ტერიტორიები და დაემატება ახალი ხე-ნარგავები, რაც ხელს უწყობს ჯანსაღი გარემოს შექმნას.

2. გამოყენებისბ სახეობა: დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი; სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა; სასტუმრო; ტურისტული ობიექტი; კვების ობიექტი; გასართობი დაწესებულება; კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

3. ფუნქცია: საკურორტო-სარეკრეაციო კომპლექსი.

4. საპროექტო მოცულობა 1-4 სართულიანია. საპროექტო ტერიტორიაზე სიმაღლის მაჩვენებელი დარეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით და საპროექტო ფუნქციური ზონის (საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)) შესაბამისად. შენობის სივრცითი გადაწყვეტის დაგეგვმის მნიშვნელოვან არგუმენტად მიგვაჩნია საპროექტო ობიექტის ბლოკების მცირე მოშენების მაჩვენებელი. რაც გაცილებით ზრდის ტერიტორიაზე გამწვანებული და ღია სივრცეების დაგეგმარების შესაძლებლობას.