

განმარტებითი ბარათი  
პროექტის სახელწოდება და სათაური  
„ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტის მოსამზადებლად ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ;

ა.ა) პროექტის მიღების მიზანი და მიზანი:

მიზანი: ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტის მოსამზადებლად ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.

მიზანი: შპს „ნიუ ჰაუსი“-ს (ს/კ445533085) განცხადების საფუძველზე ქ. ბათუმში, მდებარე მიწის ნაკვეთებზე: N05.32.01.153; N05.32.01.149; N05.32.01.025; N05.32.01.304; N05.32.01.004 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცება. მიწის ნაკვეთები მდებარეობს ქ. ბათუმში, მესხეთის I შესახვევი N8 და N12; კაბაბრის I ჩიხი N68 და N70 და დასახლება ანგისაში. დაგეგმილია მრავალბინანი 25 სართულიანი (სავარაუდოდ) კორპუსის მშენებლობა. მშენებლობაზე დაგეგმილია 20 000 000 ლარის ინვესტიცია. დასაქმდება დაახლეობით 50 ადამიანი. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს საცხოვრებელი ზონა 6-ში. სადაც დადგენილია კოეფიციენტები:  $\zeta_1=0,5$ ;  $\zeta_2=2,2$ ,  $\zeta_3=0,1$ . საპროექტო წინადადება ითვალისწინებს  $\zeta_2$  კოეფიციენტის გაზრდა 8,0 მდე.

შენობა ნაგებობების ტექნიკური მაჩვენებლები დაზუსტებდა გრგ-ს კვლევის ეტაპზე.

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

„ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტის მოსამზადებლად ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.

ბ) პროექტის ფინასური დასაბუთება:

ბ.ა) განკარგულების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო: არ გამოწვევს ხარჯებს.

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯებით ნაწილზე - არ გამოიწვევს.

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული მაღლის მქონე ნორმატიულ აქტებთან: განკარგულების პროექტი შესაბამისობაშია უპირატესი იურიდიული მაღლის მქონე ნორმატიულ აქტებთან.

დ) პროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები, სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტები, სპეციალისტები, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს პროექტის შემუშავებაში და მათი შეფასება პროექტის მიმართ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში): არ მიღებულა.

ე) პროექტის ავტორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური.

ვ) პროექტის ინიციატორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი

ზ) განმარტებითი შარათის მომზადებაზე უფლებამოსილი პირის თანამდებობა,  
სახელი, გვარი და ხელმოწერა:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის  
ქალაქგანვითარებისა და ურბანული  
პოლიტიკის სამსახურის უფროსი

მირიან მეტრეველი

## ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

## განკარგულება №

\_\_\_\_\_ ნოემბერი, 2019 წელი

ქალაქი ბათუმი

„ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტის მოსამზადებლად ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, საქართველოს კანონის „ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი“ 106<sup>1</sup> მუხლის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის მე-11 და მე-13 ნაწილის, „ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების და „თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შესახებ“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის №50 დადგენილების შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. „ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტის (შემდგომში - განკარგულების პროექტი) მოსამზადებლად დაიწყოს ადმინისტრაციული წარმოება.

2. დაევალოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას უზრუნველყოს განკარგულების პროექტის მომზადება და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოსადმი დასამტკიცებლად წარდგენა.

3. განკარგულების მომზადებისა და გამოცემისას გამოყენებულ იქნეს საჯარო ადმინისტრაციული წარმოებისათვის დადგენილი წესები.

4. განკარგულების პროექტის თაობაზე მოსაზრებების წარდგენის ვადა განისაზღვროს განკარგულების პროექტისა და ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ ცნობის გამოქვეყნებიდან 20 დღის ვადაში. აღნიშნულის თაობაზე განმეორებით მიეთითოს ასევე საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 106<sup>2</sup> მუხლის შესაბამისად გამოქვეყნებულ ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ ცნობაში.

5. განკარგულების პროექტის თაობაზე მოსაზრებების წარდგენის ვადის გასვლიდან 5 დღის ვადაში განსახილველ საქმეზე გაიმართოს ზეპირი სხდომა.

6. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 116-ე მუხლის შესაბამისად ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე ([www.batum.ge](http://www.batum.ge)) და გაზეთ „აჭარა“-ში გამოქვეყნდეს ცნობა საჯარო გაცნობისათვის დოკუმენტების წარდგენის შესახებ.

7. საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 117-ე მუხლის შესაბამისად წინამდებარე განკარგულების საჯაროდ გაცნობისათვის წარდგენის მიზნით იგი გამოქვეყნდეს ქალაქ ბათუმის მერიის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე ([www.batum.ge](http://www.batum.ge)) და გაზეთ „აჭარა“-ში.

8. წინამდებარე განკარგულება წარმოადგენს ადმინისტრაციული წარმოების საკითხთან დაკავშირებით მიღებულ ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს და იგი არ ექვემდებარება ცალკე გასაჩივრებას.

9. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

## ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

განკარგულება №

\_\_\_\_\_ ნოემბერი, 2019 წელი

ქალაქი ბათუმი

ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების  
რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“-ს 141-ე მუხლის მე-13 ნაწილის და საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების მირითადი დებულებების“ 23-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. დამტკიცდეს ქალაქ ბათუმში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე: N05.32.01.153; N05.32.01.149; N05.32.01.025; N05.32.01.304; N05.32.01.004 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, თანახმად დანართისა.

2. წინამდებარე განკარგულებით დამტკიცებული გეგმარებითი დავალების საფუძველზე ქალაქ ბათუმში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე: N05.32.01.153; N05.32.01.149; N05.32.01.025; N05.32.01.304; N05.32.01.004 განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავება და დასამტკიცებლად წარმოდგენა დაევალოს შპს „ნიუ ჰაუსი“-ს (ს/კ445533085).

3. წინამდებარე განკარგულება საჯაროდ გაცნობის მიზნით, მისი ძალაში შესვლის შემდეგ, საკრებულოს რეგლამენტით დადგენილი წესით გამოქვეყნდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს საკრებულოს ოფიციალურ ვებ-გვერდზე ([www.batumicc.ge](http://www.batumicc.ge)).

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

სულიკო თებიძე

დამტკიცებულია“  
ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს განკარგულება  
2019 წლის \_\_\_\_\_, №\_\_\_\_\_

ქალაქ ბათუმში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე:  
N05.32.01.153; N05.32.01.149; N05.32.01.025; N05.32.01.304; N05.32.01.004  
განაშენიანების რეგულირების გეგმის  
გეგმარებითი დავალება

1. ქ. ბათუმში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე: N05.32.01.153; N05.32.01.149; N05.32.01.025; N05.32.01.304; N05.32.01.004 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების ფარგლებში ოთხი ურთიერთდაკავშირებული დოკუმენტი:

- ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექსტური ნაწილი;
  - ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი;
  - გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის საინჟინრო ნაწილი;
  - დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის თემატური ნაწილი.
- 1.1 განაშენიანების რეგულირების გეგმის ტექსტური ნაწილი უნდა მოიცავდეს:
- ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერას;
  - ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებით ბარათს;
  - გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტური მოწყობის (ხეირიანობის) შეფასებას;
  - დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას;
  - ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობა-ნაგებობების ფუნქციურ დანიშნულებას;
  - ვ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელი შენობა-ნაგებობების სართულიანობას და გაბარიტებას;
  - ზ) წინასაპროექტო კვლევის შედეგებს.

- 1.2. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი უნდა მოიცავდეს:
- ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტის (კ-1);
  - ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2);
  - გ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3);
  - დ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);
  - ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);
  - ვ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემას;
  - ზ) საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №11/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განამენიანების მირითადი დებულებები“-ს 27-ე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული, სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის ფორმულის ( $H=L/Y$ ) Y-ის მნიშვნელობის საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის ამავე პუნქტით გათვალისწინებულისაგან განსხვავებულ მნიშვნელობას.

- 1.3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის საინჟინრო ნაწილი უნდა მოიცავდეს:
- ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების მირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთისთვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
  - ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ელექტრომომარაგების მირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
  - გ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ბუნებრივი აირით მომარაგების მირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;
  - დ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სანიაღვრე წყალარინების მირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთისათვის განკუთვნილი სიმძლავრეების მითითებით;

ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.

1.4. განაშენიანების რეგულირების გეგმის თემატური ნაწილი უნდა შეიცავდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებულ თემატურ საკითხებს (არსებობისას).

2. განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა ეფუძნებოდეს წინასაპროექტო კვლევას, რომელიც მოიცავს:

ა) ფიზიკური გარემოს კვლევას;

ბ) დოკუმენტურ კვლევას;

გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას;

2.1. ფიზიკური გარემოს კვლევა მოიცავს:

ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთის ორთოფოტო სურათს არსებული მდგომარეობით;

ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის ტოპოგეოდეზიურ რუკას;

გ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის ზოგად გეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;

დ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის ზოგად კლიმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;

ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთის არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს;

ვ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი მეგლების მონაცემებს;

ზ) საპროექტო მიწის ნაკვეთის არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;

თ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

ი) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული ელექტრომომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

კ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

ლ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული სანიაღვრე წყალარინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

მ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებული ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელს.

2.2. დოკუმენტური კვლევა მოიცავს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო, არსებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეესტრის და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მონაცემებს.

2.3. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება მოიცავს საპროექტო მიწის ნაკვეთის ძირითად მიზნებს, ამოცანებს და დაგეგმარების მიზანშეწონილობას.

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმა წარმოდგენილი უნდა იქნას ერთიანი დოკუმენტის სახით, მათგან ტექსტური ნაწილი წარმოდგენილი უნდა იქნას ტექსტური სახით, ხოლო ზონირების, საინჟინრო და თემატური ნაწილი შეიძლება წარმოდგენილ იქნას გრაფიკული ნაწილის სახით.

4. საპროექტო სამუშაოების შედეგი წარმოდგენილი უნდა იქნას როგორც მყარი ასლების, ასევე ელექტრონული სახით. ელექტრონული ფორმა წარმოდგენილ უნდა იქნას განახლებადი გეომონაცემთა ბაზისა და მისი მართვის საინფორმაციო სისტემის სახით.

5. საბოლოო პროდუქცია - ქ. ბათუმში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ერთეულებზე: N05.32.01.153; N05.32.01.149; N05.32.01.025; N05.32.01.304; N05.32.01.004 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება, განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა იყოს თანამედროვე სივრცითი-საინფორმაციო სისტემების მოთხოვნების შესაბამის ფორმატში.

## საჯარო გაცნობისათვის დოკუმენტების წარდგენის შესახებ

ადმინისტრაციული ორგანო, რომელშიც მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება და მისამართი – ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში (მის: ქალაქი ბათუმი, ლუკა ასათიანის ქ. №25, მეორე სართული) მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება „ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების გამოსაცემად.

ადმინისტრაციული ორგანო, სადაც შესაძლებელია ადმინისტრაციული წარმოების მასალების გაცნობა - ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური (მის: ქ. ბათუმი, ლუკა ასათიანის ქ.№25, პირველი სართული, ტელ: 27 26 28).

ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების თაობაზე ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების მოკლე შინაარსი - განკარგულებით დაიწყო ადმინისტრაციული წარმოება „ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ განკარგულების მიღების თაობაზე.

საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის ვადა - განკარგულების პროექტის თაობაზე მოსაზრებების წარდგენის ვადა განისაზღვრა განკარგულების პროექტისა და ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ ცნობის გამოქვეყნებიდან 20 დღის ვადაში.