პროექტი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

განკარგულება №

____ სექტემბერი, 2021 წელი **ქალაქი ბათუმი**

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის“ მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა:

1. დამტკიცდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია, თანახმად დანართისა.

2. განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის გადამეტების საკონპენსაციოდ გათვალისწინებული მაკონპესირებელი ღონისძიების სახე და მასთან დაკავშირებული პირობები დაზუსტდეს განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ეტაპზე.

3. წინამდებარე განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ბათუმის საქალაქო სასამართ-ლოში (მის: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30) მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

4. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე **სულიკო თებიძე**

განმარტებითი ბარათი
პროექტის სახელწოდება და სათაური

„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ“
ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ;
ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი;

პროექტის მიღების მიზანია ქ. ბათუმში, გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცება.
შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმის'' სახელზე გაცემულია ინიცირების ბრძანება ქ.ბათუმში, წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე, რომელიც მდებარეობს ქალაქ ბათუმში და მოიცავს ფიროსმანის, ჟიული შარტავას, შ. ხიმშიაშვილისა და დავით ხახუტაიშვილის ქუჩებს შორის არსებულ კვარტალს, რომელზეც განთავსებულია მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით: 05.24.05.218, 05.24.05.250, 05.24.05.246, 05.24.05.247, 05.24.05.237, 05.24.05.222 და 05.24.05.102.
ინიციატორის მიერ დაგეგმილია ქალაქ ბათუმში, ფიროსმანის ქ. 14; ფიროსმანის ქუჩაზე, სპორტ სკოლის მიმდებარედ და ქ. ბათუმში, შ. ხიმშიაშვილის ქ. 7ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე 05.24.05.218 და 05.24.05.250 მრავალსართულიანი სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა. ხდება კ2 კოეფიციენტის გადამეტება, რისთვისაც განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ეტაპზე წარმოდგენილი და შეჯერებული იქნება კანონმდებლობით გათვალისწინებული მაკონპენსირებელი ღონისძიება.
ინიციატორის დასაბუთება: შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი''-ს (ს/№445 468798) მიერ აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტოს მიერ გამოცხადებულ აუქციონზე შეძენილი იქნა ქ. ბათუმში, ფიროსმანის ქ. №14-ში მდებარე 13 540,00 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (ს/კ: 05.24.05.218). მხარეთა შორის 2020 წლის 04 აგვისტოს გაფორმდა პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება №17''. ხელშეკრულების თანახმად განისაზღვრა, რომ მყიდველი ვალდებულია შეძენილ მიწის ნაკვეთზე ააშენოს არანაკლებ 100 ნომრიანი შენობა-ნაგებობა და განახორციელოს არანაკლებ 60 000 000 ლარის ინვესტიცია. ამასთან, შეძენილი მიწის ნაკვეთიდან, ქ. ბათუმში, შერიფ ხიმშიაშვილის ქ. №7ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს/კ:05.24.05.250) ხარჯზე შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმმა'' (ს/№445468798) უნდა ააშენოს არანაკლებ 10,00 მეტრი სიგანის საავტომობილო გზა, რომელიც ჟიული შარტავას გამზირს დააკავშირებს ხახუტაიშვილის ქუჩასთან.

ა.ბ) პროექტის ძირითადი არსი:
ქალაქ ბათუმის გარკვეული ტერიტორიებისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების მიზნით განკარგულების მიღება.

ბ) პროექტის ფინასური დასაბუთება:
ბ.ა) განკარგულების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინასების წყარო: არ გამოწვევს ხარჯებს.
ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე - არ გამოიწვევს.

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ინდივიდუალურ აქტებთან: განკარგულების პროექტი შესაბამისობაშია უპირატესი იურიდიული ძალის მქონე ინდივიდუალურ 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): პროექტის მომზადების პროცესში კონსულტაციების მიზნით გაიმართა შეხვედრები დაინტერესებულ პირებთან.

ე) პროექტის ავტორი: ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური.

ვ) პროექტის ინიციატორი: ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

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

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის
მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული
პოლიტიკის სამსახურის უფროსი **მირიან მეტრეველი**

ფუნქციურ ქვეზონა

ცენტრის ზონა - შზ-3

უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული და საგამონაკლისო სახეობები:

გეგმარებით ერთეულში, (ისევე როგორც დაგეგმვისწინა მდგომარეობისა) გამოყენების ნებადართული სახეობებია:
ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემების პრინციპებს;
ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
ზ) სასტუმრო;
თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
ი) უსაღლესი საგანმანათლებელი დაწესებულება და პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;
კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის სამუალებას იძლევა;
ლ) ავტოსატრანსპორტო სამუალების მომსახურების ობიექტი.
საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
ბ) სავაჭრო ცენტრი.

განაშენიანების ძირითად პარამეტრები და ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობები;

სამშენებლო ზონები - შერეული ზონა (შზ)
სამშენებლო ქვეზონები - ცენტრის ზონა (შზ-3)
კ-1 -0.5/0.7* კ-2 - 4,6 კ-3 - 0,2

* გამონაკლისები რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით.

გეგმარებით ერთეულზე მდებარე მიწის ნაკვეთისათვის საკადასტრო კოდებით:
N05.24.05.222, **N**05.24.05.237, **N**05.24.05.246, **N**05.24.05.247.

სამშენებლო ზონები - შერეული ზონა (შზ)
სამშენებლო ქვეზონები - ცენტრის ზონა (შზ-3)
კ-1 -0.7 კ-2 - 14,0 კ-3 - 0,2

საპროექტო ნაკვეთებისათვის: ს/კ: **N** 05.24.05.218, **N** 05.24.05.250

მშენებლო ზონები - შერეული ზონა (შზ)
სამშენებლო ქვეზონები - ცენტრის ზონა (შზ-3)
კ-1 -0.7 კ-2 - 14,0 კ-3 - 0,2

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, შესაძლებელია მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით და შესაბამის უწყებებთან/ორგანიზაციებთან შეთანხმების საფუძველზე .

განაშენიანების სახეობა

განაშენიანების სახეობა - დახურული.

ესთეტიკურ პარამეტრები:

საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განთავსება უნდა განხორციელდეს არსებულ მიწისქვეშა არხებში-ღარებში ან/და გვირაბებში. თუ ტერიტორიაზე არ არსებობს მიწისქვეშა ინფრასტრუქტურა ან/და შეუძლებელია ამ ინფრასტრუქტურის გამოყენება, მაშინ აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ახალი ტრანშეების მოწყობით.

სარეკრეაციო საშრობ-გასაფენი, გაობობის, კონდიციერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/ დანადგარები უნდა განთავსდეს შენობის შიგნით. სხვა შემთხვევაში უნდა მოხდეს მათი შემოსვა/შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ფალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარე ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემას უნდა ქმნიდეს. არ არის რეკომენდირებული ასეთი მოწყობილობა/დანადგარების საზოგადოებრივი სივრცის მხარე განთავსება.

ანტენები (სატელიტური, სატელევიზიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, გარდა ჭიქის მხარეს გამომავალი ფასადისა.

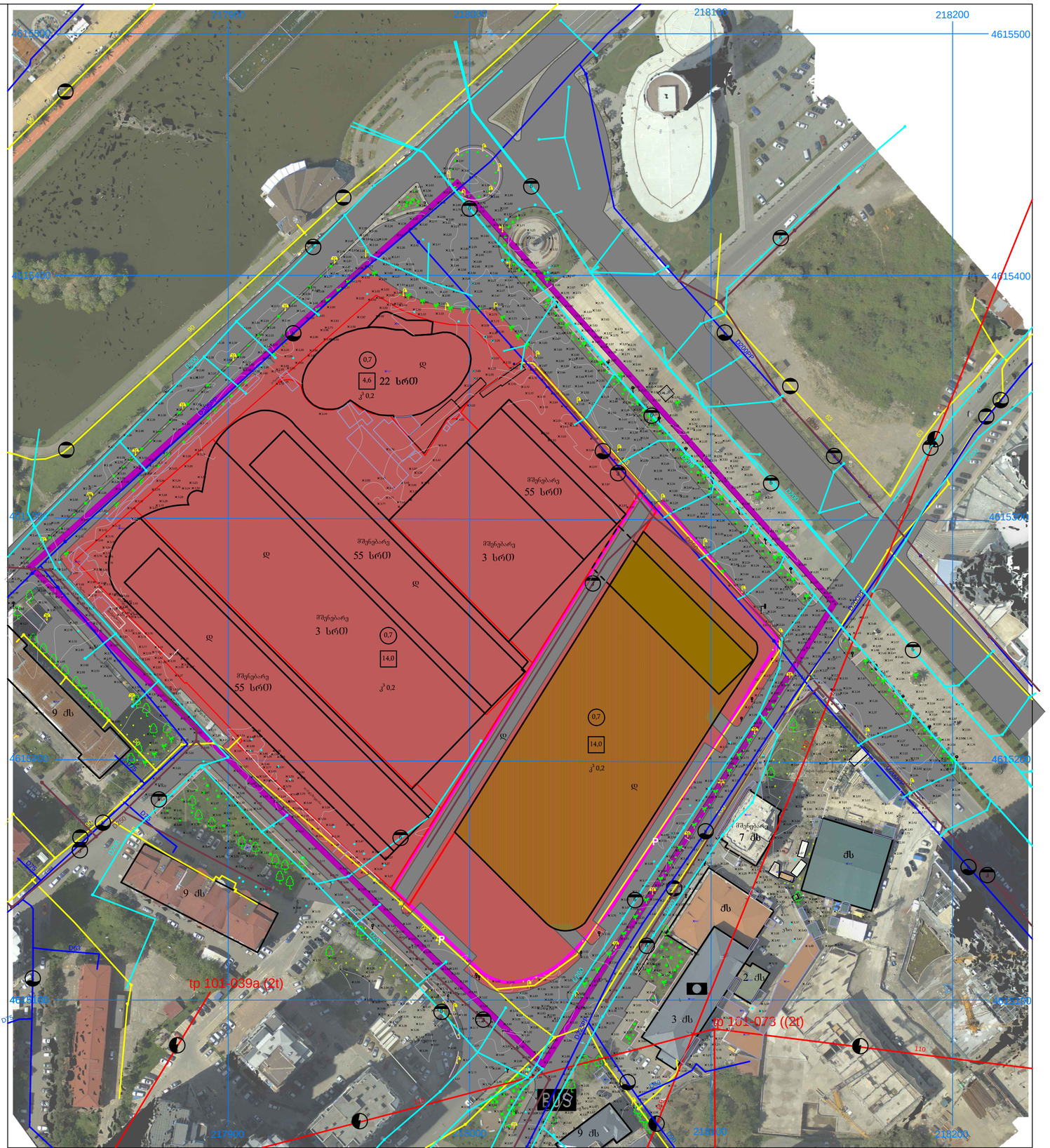
შემოლობვის პირობები:

გეგმარებით ერთეულზე დაუშვებელია მიწის ნაკვეთის შემოლობვა.

გაშენების პირობები:

გეგმარებით ერთეულზე დგინდება გაშენების ვალდებულება მინიმუმ კ-3-ით განსაზღვრული არეალში. ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოობის განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და საზოგადოებრივ სივცეში არსებულ ხეს შორის არ უნდა იყოს 1 მეტრზე ნაკლები, თუ დაგეგმილი შენობა/ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე არ აღემატება 5 მეტრს. სხვა შემთხვევა დაშორება უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრისა.

დადგენილი მოთხოვნებისგან გამონაკლისები შეიძლება დადგინდეს შესაბამისი დენდროლოგიური დასკვნის საფუძველზე, ხე-ნარგავების სიცოცხლისუნარიანობის გათვალისწინებით ან/და მათი შენარჩუნების პირობით.



განაშენიანების დეტალური გეგმა
სანაპირო მონაცემები

მის. ქ. ალიფაი ფანოფლანის 21 ს/კ 05.24.05.218; 05.24.05.250;
გეგმარებითი ერთეული 05.24.05.218; 05.24.05.250; 05.24.05.237; 05.24.05.247; 05.24.05.222; 05.24.05.246; 05.24.05.102.

ტერიტორიის გამოყენების რუქა

ექსპლიკაცია

- გეგმარებითი ერთეული
- საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორია
- არსებული შენობა
- ფარდული
- საპროექტო შენობა
- ძუძის ტერიტორია
- შზ3 საქმიანი ზონა შზ-3

განაშენიანების სახეობა

- დ დია
- დ დახურული
- 6 ცალკე მდგომი
- X შეფარცებული
- X შეფარცებული

ქალაქმშენებლობითი კოეფიციენტები

- 0,7 - კ1
- 14,0 - კ2
- კ³ 0,2 - კ3

დაწესებულებები და ობიექტები

- ადმინისტრაციული ობიექტი

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

- ტერიტორია
- 6 წყალარინება სანიაღვრე
- ელექტროენერგია
- 3 წყალარინება საკანალიზ.
- 4 სასმელი წყალი
- 2 ბუნებრივი აირი

- გაზონი
- ფოთლოვანი ხე
- წიწვოვანი ხე
- პალმა
- განათების ბოძი
- ჭა
- საგზაო ნიშანი
- იზოკიპსი
- ბეტ. ღობე
- ტროტუარი
- რკინ. ღობე
- შუქნიშანი
- დეკორატიული გამწვანება
- ელბოძი
- ლამპიონი
- ბალახი

შემსრულებელი
შპს ორბი ჯგუფი გათუმი
კერძო ინიციატივის საშუალებით

ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

მაშტაბი
20 0 20 40 60 80

ჩ