პროექტი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

განკარგულება №

2025 წლის _____ იანვარი, ქ. ბათუმი

„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი) დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილის N25 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და საქართველოს კანონის „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი“ 63-ე მუხლის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ **გადაწყვიტა:**

1. „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი) დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილის N25 განკარგულებაში შეტანილ იქნეს ცვლილება და ამ განკარგულებით დამტკიცებული „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების ახალი რუკა (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი)“ (დანართი 1) და „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების ახალი რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი) განაშენიანების მართვის რეგლამენტი“ (დანართი 2) ჩამოყალიბდეს ამ განკარგულებაზე თანდართული რედაქციით.

2. წინამდებარე განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის: ქალაქი ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ.N30) მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

3. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე ირაკლი თავდგირიძე

დანართი 2

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

თავი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი შედგენილია ,,საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, ,,სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილების, ,,ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილების, ,,მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილების მოთხოვნათა შესაბამისად, ბათუმის ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.

მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს ,,საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, ,,სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილების, ,,ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილების გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემული ტერმინებისა.

2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) კოდექსი -,,საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი;

ბ) ბათუმი - თვითმმართველი ქალაქი ბათუმი;

გ) განაშენიანების გეგმა - ქ. ბათუმის განაშენიანების გეგმა.

დ) რეგლამენტი - თვითმმართველი ქალაქი ბათუმის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი;

ე) სპეციალური რეგულირების ზონა - ბათუმის განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ქვეზონა.

ვ) სანაპირო ტურისტული ზონა - ბათუმის განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ქვეზონა -შზ-6.

ზ) ცენტრის საცხოვრებელი ზონა - ბათუმის განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული ფუნქციური ქვეზონა -სზ-5.

თ) ძირითადი დებულებები - ,,ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N261 დადგენილება;

ი) წესები -,,სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილება.

თავი II

ტერიტორების გამოყენების პირობები

მუხლი 2. სამშენებლო ტერიტორიები და მათი რეგლამენტი.

1. სამშენებლო ტერიტორია მდებარეობს ფუნქციურ ზონაში ან/და ქვეზონაში, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად ნებადართულია მშენებლობა.

2. ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე განაშენიანების გეგმის მიხედვით გამოიყოფა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები.

ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2);

ბ) საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3);

გ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4);

დ) ცენტრის საცხოვრებელი ზონა (სზ-5)

ე) ცენტრის ზონა (შზ-2);

ვ) საქმიანი ზონა (შზ-3);

ზ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4);

თ) კომერციული ზონა (შზ-5);

ი) სანაპირო ტურისტული ზონა (შზ-6);

კ) საწარმოო ზონა (იზ-1);
ლ) კლასტერების ზონა (სპზ-1);
მ) სპეციალური ზონა (სპზ-2).
ნ) სპეციალური რეგულირების ზონა

მუხლი 3. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)

1. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთვასება.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);

ა[1]) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;

დ) საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ზ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

თ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

ი) ადმინისტრაციული ობიექტი;

კ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) სასტუმრო;

ბ) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;

გ) ოფისი;

დ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,5	1,2	0,3	15*
* გამონაკლისი რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით			

5. განაშენიანების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 4. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)

1. საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;

ა[1]) ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);

ბ) საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

დ) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);

ე) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;

ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

ზ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

თ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ი) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;

კ) სასტუმრო;

ლ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

მ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

ნ) ოფისი;
ო) ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
ბ) სავაჭრო ცენტრი;
გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,5	1,8	0,3	-

5. განაშენიანების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 5. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)

1. მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.
2. ნებადართული სახეობებია:
ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
დ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
ზ) სასტუმრო;
თ) პროფესიული სასწავლებელი;
ი) ოფისი;
კ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
ლ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
მ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
ნ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
ბ) სავაჭრო ცენტრი;
გ) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.
4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,5	2,5	0,3	-

5. განაშენიანების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. ცენტრის საცხოვრებელი ზონა (სზ-5)

1. ცენტრის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.
2. ნებადართული სახეობებია:
ა) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
ბ) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
გ) მრავალფუნქციური შენობა;
დ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
ე) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

ზ) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
თ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
ი) სასტუმრო;
კ) პროფესიული სასწავლებელი;
ლ) ოფისი;
მ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
ნ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
ო) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
ბ) სავაჭრო ცენტრი;
გ) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.
4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,7	-	0,2	12*
* გამონაკლისი რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით			

5. განაშენიანების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 6. ცენტრის ზონა (შზ-2)

1. ცენტრის ზონა წარმოადგენს საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.
2. ნებადართული სახეობებია:
ა) მრავალფუნქციური შენობა;
ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
ზ) სასტუმრო;
თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
ი) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
ბ) სავაჭრო ცენტრი.
4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0.5**/0.7	3,5	0,2	-
* გამონაკლისი რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით ** საგამონაკლისო წესით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით (მათ შორის, მრავალფუნქციური შენობის დომინირებულად მრავალბინიანი საცხოვერებელი სახლის ფუნქციით)განვითარების შემთხვევაში.			

5. განაშენიანების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 7. საქმიანი ზონა (შზ-3)

1. საქმიანი ზონა წარმოადგენს მაღალი ინტენსივობის შერეულ საქმიან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

2. 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 თმენის პრინციპებს;

ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;

ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;

ზ) სასტუმრო;

თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

ი) უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება და პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი;

კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;

ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;

ბ) სავაჭრო ცენტრი.

4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0.5**/0.7	4,6	0,2	-
* გამონაკლისი რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით ** საგამონაკლისო წესით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციით (მათ შორის, მრავალფუნქციური შენობის დომინირებულად მრავალბინიანი საცხოვერებელი სახლის ფუნქციით)განვითარების შემთხვევაში.			

5. განაშენიანების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 8. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)

1. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, რომელიც ემსახურება დასასვენებელი ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;

ბ) სანატორიუმი და პანსიონატი;

გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

დ) დასასვენებელი ბანაკი;

ე) სასტუმრო;

ვ) ტურისტული ობიექტი;

ზ) სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;

თ)კვების ობიექტი;

ი) გასართობი დაწესებულება;

კ) კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) რელიგიური/საკულტო ობიექტი;

ბ) საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)

0,2	-	0,8	15*
* გამონაკლისი რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით			

5. განაშენიანების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 9. კომერციული ზონა (შზ-5)

1. კომერციული ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს კომერციული ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არ ახდენს მავნე ზემოქმედებას.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);

ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

გ) კვების და საოფისე ობიექტი;

დ) მომსახურების ობიექტი;

ე) სავაჭრო ცენტრი (მათ შორის, მოლი და აგრარული ბაზარი);

ვ) ოფისი;

ზ) სასტუმრო;

თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;

ი) გასართობი დაწესებულებები, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;

კ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

ლ) პროფესიული გადამზადების ცენტრი;

მ) ტექნოლოგიური პარკი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) საცხოვრებელი სახლი, ქვეზონაში დასაქმებული პირებისათვის;

ბ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი.

4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
0,7	-	0,2	15*
* გამონაკლისი რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით			

5. განაშენიანების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 10. სანაპირო ტურისტული ზონა (შზ-6)

1. სანაპირო ტურისტული ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, რომელიც ემსახურება დასასვენებელი ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) დასასვენებელი სახლი;

ბ) სანატორიუმი და პანსიონატი;

გ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

დ) დასასვენებელი ბანაკი;

ე) სასტუმრო;

ვ) ტურისტული ობიექტი;

ზ) სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;

თ) კვების ობიექტი;

ი) გასართობი დაწესებულება;

კ) კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

ა) რელიგიური/საკულტო ობიექტი;

ბ) საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური	განაშენების მაქსიმალური	გამწვანების მინიმალური	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)

კოეფიციენტი კ-1	კოეფიციენტი კ-2	კოეფიციენტი კ-3	
0,3	-	0,4	26*
* გამონაკლისი რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით			

5. განაშენიანების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება შესაძლებელია საქართველოს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 11. საწარმოო ზონა (იზ-1)

1. სამეწარმეო ზონა არის ინდუსტრიული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საწარმოო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მავნე საწარმოო პროცესები.

2. ნებადართული სახეობებია:

ა) საწარმოო ობიექტი;

ბ) ღია და დახურული საწყობი;

გ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

3. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს სხვა არამავნე მრეწველობის ობიექტები.

4. განაშენიანების პარამეტრები

მოშენების მინიმალური კოეფიციენტი კ-1	განაშენების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2	გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3	მაქსიმალური სიმაღლე (მ)
-	-	0,2	-

მუხლი 12. სპეციალური ზონა

1. სპეციალური ზონა არის ისეთი ქვეზონა, რომელიც არსებითად განსხვავდება ძირითადი დებულებების მე-3-მე-11 მუხლებით განსაზღვრული ქვეზონებისაგან და ახდენს სპეციალური ფუნქციების ერთ ქვეზონაში თავმოყრას კლასტერების სახით (სპზ-1) ან სხვა სპეციალური ზონის სახით (სპზ-2).

2. ქ. ბათუმის განაშენიანების გეგმით დადგენილია შემდეგი სპეციალური ზონები:

ა) სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ უმაღლეს საგანმანათლებლო, პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯენს, სტუდენტთა საცხოვრებელი სახლებს და სპორტულ ნაგებობებს; (სპზ-1)

ბ) სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ საქალაქო ინფრასტრუქტურის, სახელმწიფო მომსახურეობის და სასაწყობო ტერიტორიებს; (სპზ-2)

გ) სპეციალური ქვეზონა, რომელიც მოიცავს არსებულ/დაგეგმილ სამხედრო, თავდაცვით, სასაზღვრო, შინაგან საქმეთა სამინისტროს კუთვნილ და სასჯელაღსრულების მიზნებისთვის განკუთვნილ ტერიტორიებს; (სპზ-3)

მუხლი 13. სპეციალური რეგულირების ზონა

1. სპეციალური რეგულირების ზონა - წარმოადგენს სამშენებლო ტერიტორიას, რომელიც არსებითად განსხვავდება ძირითადი დებულებების მე-3-მე-11 მუხლებით განსაზღვრული ქვეზონებისაგან.

2. ამ ზონის ფუნქციური ზონებისა და ქვეზონების, სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და პარამეტრების დადგენა ხორციელდება განაშენიანების დეტალური გეგმით, ან საქართველოს კანონის, საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141 მუხლის 23 პუნქტით და 141^6 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

3. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებისას ან საქართველოს კანონის, საქართველოს სივრცითი დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141 მუხლის 23 პუნქტით და 141^6 მუხლით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, საბაზისო მონაცემებად განისაზღვრება ცენტრის ზონა (შზ-2)-ით გათვალისწინებული განაშენიანების პარამეტრები.

4. განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცებამდე სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და პარამეტრების დადგენა ხორციელდება დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)-ით გათვალისწინებული ნებადართული სახეობებისა და განაშენიანების პარამეტრების შესაბამისად.

5. იმ საკადასტრო ერთეულებზე, რომლებზეც განთავსებულია მოქმედი სამრეწველო ობიექტები - შესაბამისი დოკუმენტალური დასაბუთების საფუძველზე - ან დაგეგმილია დროებითი საწარმოო ობიექტების განთავსება, სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და პარამეტრების დადგენა ხორციელდება საწარმოო

ზონა (იზ-1) -ით გათვალისწინებული ნებადართული სახეობებისა და განაშენიანების პარამეტრების შესაბამისად.

მუხლი 14. ავტოსადგომები

1. შენობა-ნაგებობის აშენების შემთხვევაში საზოგადოებრივი გზის მიღმა მდებარე ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს ამ მუხლის შესაბამისად.

2. ავტოსადგომის სივრცეები უნდა შეესაბამებოდეს ცხრილში მოცემულ აუცილებელი რაოდენობა და არ უნდა იყოს ნაკლები. ავტოსადგომის დანაწევრებული სივრცის თითოეული ნაწილი შესაძლებელია გამოითვალოს, როგორც ერთიანი სივრცე.

3. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მინიმუმ 1 ავტოსადგომი:

ა) საცხოვრებელი ფუნქციებისთვის – ყოველ 100 მ^2-ზე;

ბ) სამაყურებლო დარბაზისათვის – ყოველ 15 ერთეულ ადგილზე;

გ) სასტუმროსა და ადმინისტრაციული ობიექტებისათვის – ყოველ 150 მ^2-ზე;

დ) სავაჭრო ცენტრებისათვის – ყოველ 60 მ^2-ზე;

ე) კაფე და რესტორნისათვის – ყოველ 30 მ^2-ზე;

ვ) სამედიცინო ობიექტებისათვის – ყოველ 50 მ^2-ზე;

ზ) სასაფლაოებისათვის – ყოველ 500 მ^2-ზე, მაგრამ არანაკლებ 30 ადგილისა;

თ) სავაჭრო, საყოფაცხოვრებო და საოფისე ობიექტი – ყოველ 150 მ^2-ზე;

ი) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი – ყოველ 50 მ^2-ზე;

კ) უმაღლესი,პროფესიულ-ტექნიკური და პროფესიულ-საგანმანათლებლო/კოლეჯი სასწავლო დაწესებულება - ყოველ 150 მ^2-ზე;

ლ) გასართობი და სპორტული ობიექტები- ყოველ 150 მ^2-ზე.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტის ზ) შემთხვევებისათვის, საავტომობილო გზის პირას განსათავსებელი ობიექტები განიხილება საავტომობილო გზით უზრუნველყოფის (გზის შეჭრა) შესაძლებლობის მიხედვით.

5. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული გამოყენებები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული გამოყენებისთვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

6. ამ მუხლით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში.

7. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი ადგილის ზომები უნდა შეესაბამებოდეს:

-სიგანე. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 2,5 მეტრი.

-სიგრძე. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგრძე უნდა იყოს 5,0 მეტრი, ხოლო ავტოსადგომზე ავტომობილისათვის განკუთვნილი გასასვლელის ან საავტომობილო გზის მიმართ პარალელური ადგილის მინიმალური სიგანე დასაშვებია იყოს 6,0 მეტრი.

8. ავტოსადგომის პროექტირება/დიზაინი უნდა შეესაბამებოდეს:

ა) ცალმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის, სულ მცირე 3.5 მ;

ბ) ორმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის, სულ მცირე 6.5 მ.

გ) კერძო მოხმარების ავტოსადგომის საავტომობილო გზები სულ მცირე 2.8 მეტრი.

9. საავტომობილო გზა და პანდუსის ქანობები. ავტოსადგომის საავტომობილო გზის ან პანდუსის ქანობი 16%-ს არ უნდა აღემატებოდეს. საავტომობილო გზის ან პანდუსის 12%-დან 16%-მდე დახრის შემთხვევაში, საავტომობილო გზის ან პანდუსისა და თარაზული სავალი ზედაპირის შეხების ადგილიდან, სულ მცირე, 3,5 მეტრ მანძილზე საავტომობილო გზის ან პანდუსის ქანობი უნდა იყოს 8%-დან 10%-მდე, ხოლო საავტომობილო გზის ან პანდუსის თარაზულ სავალ ზედაპირზე წრიული გადასვლისას, წრის რადიუსი, სულ მცირე, 20 მეტრი უნდა იყოს, რათა არ მოხდეს ავტომობილის გადაადგილებისას მისი დაზიანება.

გამონაკლისი:

შენობაში მდებარე ავტოსადგომის სწორხაზოვანი საავტომობილო პანდუსის ქანობი დასაშვებია იყოს 18%-მდე. საავტომობილო პანდუსის 12%-დან 18%-მდე დახრის შემთხვევაში, საავტომობილო პანდუსისა და თარაზული სავალი ზედაპირის შეხების ადგილიდან, სულ მცირე, 3,5 მეტრ მანძილზე საავტომობილო პანდუსის ქანობი უნდა იყოს 8%-დან 10%-მდე, ხოლო საავტომობილო გზის ან პანდუსის თარაზულ სავალ ზედაპირზე წრიული გადასვლისას, წრის რადიუსი, სულ მცირე, 20 მეტრი უნდა იყოს, რათა არ მოხდეს ავტომობილის გადაადგილებისას მისი დაზიანება.

10. განაშენიანების დეტალური გეგმით შეიძლება დადგინდეს, რომ კონკრეტულ ზონაში დაუშვებელია ან შეზღუდულია ავტოსადგომების მოწყობა,

11. ასევე შეიძლება დადგინდეს ავტოსადგომების რეგულირებასთან (მათ შორის რაოდენობასთან) დაკავშირებული გამონაკლისები ან /და დამატებითი პირობები.

თავი III.

განაშენიანებისგან თავისუფალი (არასამშენებლო) ტერიტორიები და დამცავი ზონები

მუხლი 16. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. განაშენიანებისგან თავისუფალ ტერიტორიაზე ვრცელდება ამ მუხლით განსაზღვრული რომელიმე რეჟიმი.

2. ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე განაშენიანების გეგმის მიხედვით გამოიყოფა შემდეგი განაშენიანებისგან თავისუფალ ტერიტორიები:

ა) გამწვანებული ტერიტორიები;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები;

გ) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები;

დ) სხვა ტერიტორიები, რომლებიც არ მიეკუთვნება სამშენებლო ტერიტორიას.

3. ამ რეგლამენტის 18-ე მუხლებით განსაზღვრულ არასამშენებლო ტერიტორიაზე ძირითადი დებულებებით და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული მშენებლობა დასაშვებია, თუ ამით არ ილახება საჯარო ინტერესები, და თუ მშენებლობა განპირობებულია შემდეგი განსაკუთრებული გარემოებებით:

ა) სასოფლო მეურნეობის განვითარება, თუ მშენებლობა განზრახულია ამავე მეურნეობისთვის განკუთვნილ ტერიტორიაზე;

ბ) სახელმწიფოებრივი ან ადგილობრივი მნიშვნელობის საჯარო სარგებლობის სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა;

გ) სახელმწიფო საზღვრის დაცვა;

დ) განახლებადი ენერგიის პოტენციალის შესწავლა და წარმოება.

4. სხვა შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვა შეიძლება გაიცეს მხოლოდ შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობისთვის, თუ საჭიროების შემთხვევაში, ეს ტერიტორია უზრუნველყოფილი იქნება შესაბამისი სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით და თუ ამით არ ილახება საჯარო ინტერესები.

5. ამ მუხლის მიზნებისთვის საჯარო ინტერესების შელახვაში განსაკუთრებით მოიაზრება ისეთი შემთხვევები, როცა დაგეგმილი მშენებლობა:

ა) არ შეესაბამება სივრცითი განვითარების დოკუმენტაციის და განაშენიანების ძირითადი დებულებებისა და ამ რეგლამენტის მოთხოვნებს;

ბ) არ შეესაბამება დარგობრივი (ნარჩენების მართვის, მდინარეთა სააუზო მართვის, ლანდშაფტის დაცვის და სხვა) გეგმების მოთხოვნებს;

გ) გამოიწვევს გარემოზე მავნე, შეუქცევად ზემოქმედებას;

დ) გამოიწვევს ბიომრავალფეროვნების, ლანდშაფტის იერსახის, უნიკალურობის და მისი დასვენების ფუნქციის, ბუნებრივი ძეგლების დაზიანებას;

ე) გამოიწვევს სასოფლო-სამეურნეო სტრუქტურის გაუმჯობესების ღონისძიებების შეფერხებას;

ვ) გამოიწვევს წყალმოვარდნებს;

ზ) შეაფერხებს ნავიგაციის და სხვა მსგავსი ობიექტების გამართულ ფუნქციონირებას;

თ) აფერხებს აგრარული სტრუქტურის განვითარებას;

ი) შეიცავს სუბურბანული ან სხვა დისპერსიული დასახლების წარმოშობის ან გაფართოების საფრთხეს.

6. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული მშენებლობა საჯარო ინტერესების დარღვევად არ ჩაითვლება, თუ ამ საკითხთან დაკავშირებით ინტერესთა შეჯერებას უკვე ჰქონდა ადგილი სივრცითი განვითარების დოკუმენტაციის შემუშავებისას.

7. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, როგორც წესი, დასაშვებია თუ ის განპირობებულია ამ მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრული ან სხვაგვარად უკვე ნებადართული შენობა-ნაგებობათა ფუნქციონირებისთვის.

8. ამ მუხლის საფუძველზე განსაზღვრულ საგამონაკლისო მშენებლობასთან დაკავშირებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები შეიძლება გაიცეს შესაბამისი დასაბუთების შემთხვევაში, კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 17. გამწვანებულ ტერიტორია

1. გამწვანებული ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მებაღეობა, საბანაო ადგილები.

2. გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

3. გამწვანებული ტერიტორიის მოწყობა დასაშვებია როგორც საჯარო, ისე კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე.

მუხლი 18. სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია

სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია მოიცავს არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი დამხმარე ობიექტების არსებობა ამ ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

მუხლი 19. ლანდშაფტური ტერიტორია

1. ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა.

2. ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა, საგამონაკლისო წესით;

გ) სპეციალური ტურისტული მარშუტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

მუხლი 20. სატრანსპორტო ზონა

1. სატრანსპორტო ზონა მოიცავს ზოგადი დებულებების 32-ე მუხლით განსაზღვრულ ტერიტორიებს.

ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები);

ბ) რკინიგზა (მათ შორის, ტრამვაი, ფუნიკულიორი და მეტრო);

გ) საბაგირო;

დ) მთავარი გზები (მაგ., გზა, ბულვარი, პრომენადე);

ე) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროპორტი, აეროდრომი, ვერტოდრომი, პლანერი).

ვ) მთავარი ქუჩების კარკასი;

ზ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის, ქვეითთა ზონისთვის და სხვა).

2. ამ მუხლით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე შესაბამისად გამოყოფილ არეალებში დასაშვებია:

ა) ავტოსადგომები;

ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები;

გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, საწყლოსნო სადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);

დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველმყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები კანონმდებლობის შესაბამისად;

ე) გამწვანებული გზაგამყოფები.

3. ამ მუხლით განსაზღვრულ გზებზე და ქუჩებზე შესაბამისად ასევე ნებადართულია/დასაშვებია ძირითადი დებულებების 30-ე მუხლით განსაზღვრული ობიექტების არსებობა.

მუხლი 21. სხვა არასამშენებლო ტერიტორია

სხვა არასამშენებლო ტერიტორიებს განეკუთვნება პლაჟები, მდინარეთა ნაპირები და სხვა, რომელთა განვითარებისთვის შესაბამისი სფეროს მომწესრიგებელი კანონმდებლობა ადგენს განსაკუთრებულ, საგამონაკლისო პირობებს.

მუხლი 22. დამცავი ზონების სისტემა

1. ქ. ბათუმის განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულია გონიო აფსაროსის არქეოლოგიური ზონის არეალი.

2. ზონის არეალში ვრცელდება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით არქეოლოგიური ზონების მიმართ გათვალისწინებული რეგლამენტი და შეზღუდვები.

თავი IV.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენისთვის წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობა და შედეგები.

მუხლი 23. წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობა

1. მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის №255 დადგენილების მე-6 მუხლის 11 პუნქტის თანახმად ქ. ბათუმის ტერიტორიაზე განისაზღვრა წინასაპროექტო კვლევის შემადგენლობა და მეთოდი.

ა) ტოპოგრაფიული კვლევა;

ბ) არსებული შენობა-ნაგებობის ფიზიკური მდგომარეობის კვლევა;

გ) განაშენიანების კვლევა;

დ) დოკუმენტური კვლევა;

ე) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევა;

ვ) საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.

მუხლი 24. ტოპოგრაფიული კვლევა

1. კვლევის ჩატარება II-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობისას სავალდებულოა (გარდა ისეთი სახის რეკონსტრუქციისა, რომელიც საპროექტო ნაკვეთზე არ ცვლის ტოპოგრაფიულ სურათს).

2. ტოპოგრაფიული კვლევის შედეგი უნდა აისახოს ტოპოგრაფიულ გეგმაში, რომელიც მზადდება დადგენილი სტანდარტების შესაბამისად და ამ წესის მიზნებისთვის მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

ა) აზომილი ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური (კანონმდებლობით დადგენილ კოორდინატთა სისტემაში) და ვერტიკალური ნიშნულები (მათ შორის იზოჰიფსები);

ბ) აზომილი ტერიტორიის რელიეფის ყველა მახასიათებელი (გრუნტის ზედაპირი, ხე-ნარგავების აღწერა და ა. შ.), ყველა შენობა-ნაგებობა (მათ შორის მიწისქვეშა, მიწისზედა და საჰაერო საინჟინრო კომუნიკაციები) და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები;

დ) გეგმაში გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები.

მუხლი 25. არსებული შენობა-ნაგებობის ფიზიკური მდგომარეობის კვლევა;

1. დადგენილი კვლევის ჩატარება II-IV კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციისას სავალდებულოა.

2. არსებული შენობა-ნაგებობის ფიზიკური მდგომარეობის კვლევის ანგარიშში უნდა აისახოს:

ა) არსებული შენობა-ნაგებობის ანაზომი;

გ) საჭიროების შემთხვევაში, საექსპერტო შეფასება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებისთვის, მზიდი კონსტრუქციების მდგრადობისა და დეფორმაციების შესახებ, არსებული შენობა-ნაგებობის მიმდებარე გარემოზე ფიზიკური ზემოქმედების შესახებ.

მუხლი 26. განაშენიანების კვლევა

1. განაშენიანების კვლევის ანგარიშში უნდა აისახოს:

ა) საკვლევი ტერიტორიის ფოტოსურათები და სიტუაციური გეგმა, საკვლევი არეალის ჩვენებით (საჭიროების შემთხვევაში, ორთოფოტოგეგმა);

ბ) ინფორმაცია საკვლევ არეალში გამოყენების სახეობის, განაშენიანების სახეობისა და განაშენიანების (დადგენილი) ძირითადი პარამეტრების შესახებ;

გ) ეკოლოგიური კვლევა – ინფორმაცია გრუნტის წყლების, ნიადაგის ან/და ატმოსფერული ჰაერის დაბინძურების შესახებ, ინფორმაცია მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული დამაბინძურებელი ობიექტების შესახებ (საჭიროების შემთხვევაში).

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის განაშენიანების ძირითადი პარამეტრების განსაზღვრა ხდება ამ რეგლამენტით დადგენილი განაშენიანების პარამეტრების შესაბამისად.

მუხლი 27. დოკუმენტალური კვლევა

1. განსაზღვრული კვლევის საჭიროებას ცალკეულ შემთხვევაში შესაბამისი დასაბუთების საფუძველზე ადგენს ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო.

2. დოკუმენტური კვლევის ანგარიში უნდა მოიცავდეს საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული სამართლებრივი აქტების, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების რეკვიზიტებს და მოთხოვნებს, რომლებმაც შესაძლებელია გავლენა მოახდინონ კონკრეტული მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარებაზე.

მუხლი 28. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევა

1. კვლევის ჩატარება სავალდებულოა, თუ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა დაგეგმილია ჩამოყალიბებული განაშენიანებით შეზღუდულ პირობებში (ახალი მშენებლობისა და მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქცია), III კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში – სამშენებლო მოედნის 10 მეტრის რადიუსში, ხოლო IV კლასის შენობა-ნაგებობის შემთხვევაში – 20 მეტრის რადიუსში, ასევე სხვა ლეგიტიმური საფუძვლის არსებობისას, რათა გამოირიცხოს დაგეგმილი მშენებლობით მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციების დეფორმაცია და დაზიანება.

2. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობაზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიშში უნდა აისახოს:

ა) მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის ფიქსაცია და მათზე დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოების შესაძლო ზემოქმედების ხარისხი;

ბ) საჭიროების შემთხვევაში სპეციალური ღონისძიებები, რომლებიც უზრუნველყოფს მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების არსებული მდგომარეობის შენარჩუნებას, რაც ასევე აისახება მშენებლობის ორგანიზების პროექტში.

მუხლი 29. საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა

კვლევის ჩატარება სავალდებულოა II-IV კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიაზე.

მუხლი 30.

შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლის ანგარიშში არ შედის ლიფტის სამანქანე ოთახი.

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი) დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილის N 25 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე“

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

განკარგულების მიღების მიზანია „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი) დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილის N 25 განკარგულებაში ცვლილების შეტანა. კერძოდ, რუკაზე ხდება ფუნქციური ზონების ცვლილებები. რეგლამენტში ზუსტდება სპეციალური რეგულირების ზონის მოთხოვნები.

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი) დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2020 წლის 30 აპრილის N 25 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე განკარგულების პროექტის მიღება.

ბ) პროექტის ფინასური დასაბუთება:

ბ.ა) განკრგულების 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 ნორმატიულ აქტებთან:

განკარგულების პროექტი შესაბამისობაშია უპირატესი იურიდიული ძალის 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):

პროექტის მომზადების პროცესში კონსულტაციების არ მიღებულა

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 — გიორგი წანაწყენიშვილი