პროექტი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №

2025 წლის _____ აგვისტო; ქ. ბათუმი

ქალაქ ბათუმში, თამარ მეფის გამზირი N15; N15ა; N17; N19; N21; N23; N25; N25ა; N27, დაბა მახინჯაური, თბილისის გზატკეცილი N15; რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი განთიადი, დაბა მახინჯაურის მიმდებარედ მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 05.30.39.006; 05.30.39.007; 05.30.39.011; 05.30.39.012; 05.30.39.019; 05.30.39.021; 05.30.39.023; 05.30.39.025; 05.30.39.026; 05.30.39.030; 05.30.39.031; 05.30.39.037; 05.30.39.041; 05.30.39.043) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ.ე“ ქვეპუნქტის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 41-ე და 43-ე მუხლების და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის“ მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო **ადგენს:**

მუხლი 1

ქალაქ ბათუმში, თამარ მეფის გამზირი N15; N15ა; N17; N19; N21; N23; N25; N25ა; N27, დაბა მახინჯაური, თბილისის გზატკეცილი N15; რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი განთიადი, დაბა მახინჯაურის მიმდებარედ მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 05.30.39.006; 05.30.39.007; 05.30.39.011; 05.30.39.012; 05.30.39.019; 05.30.39.021; 05.30.39.023; 05.30.39.025; 05.30.39.026; 05.30.39.030; 05.30.39.031; 05.30.39.037; 05.30.39.041; 05.30.39.043) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე დამტკიცდეს განაშენიანების დეტალური გეგმა, თანახმად დანართისა.

მუხლი 2

განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ე.წ. „შავ კარკასულ მდგომარეობაში“ მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემა. საცხოვრებელი ბინა ერთეულების ფართობი დგინდება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 10%-ის ოდენობით, ან/და საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე.წ. „თეთრი კარკასული“ მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი საბაზრო ღირებულების (საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის (სდპ) - აუდიტის უფლებამოსილების მქონე პირის აუდიტორული დასკვნის ან სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნის საფუძველზე) გადახდით. ასეთ შემთხვევაში, საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ფართი განისაზღვრება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 4%-ის ოდენობით, ხოლო საკომპენსაციო ღირებულება მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში გადაიხდება მშენებლობის ნებართვის აღებამდე.

მუხლი 3

განემარტოს შპს „სიფერლის'' (ს/N445776312), რომ იგი ვალდებულია არქიტექ-ტურული პროექტის ეტაპზე გაითვალისწინოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2025 წლის 26 აგვისტოს N 01-01-10/5679 წერილით დადგენილი პირობები.

მუხლი 4

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე **ირაკლი თავდგირიძე**

განმარტებითი ბარათი
პროექტის სახელწოდება და სათაური

„ქალაქ ბათუმში, თამარ მეფის გამზირი N15; N15ა; N17; N19; N21; N23; N25; N25ა; N27, დაბა მახინჯაური, თბილისის გზატკეცილი N15; რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი განთიადი, დაბა მახინჯაურის მიმდებარედ მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 05.30.39.006; 05.30.39.007; 05.30.39.011; 05.30.39.012; 05.30.39.019; 05.30.39.021; 05.30.39.023; 05.30.39.025; 05.30.39.026; 05.30.39.030; 05.30.39.031; 05.30.39.037; 05.30.39.041; 05.30.39.043) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“
ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ
ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:
დადგენილების მიღების მიზანია ქალაქ ბათუმში, თამარ მეფის გამზირი N15; N15ა; N17; N19; N21; N23; N25; N25ა; N27, დაბა მახინჯაური, თბილისის გზატკეცილი N15; რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი განთიადი, დაბა მახინჯაურის მიმდებარედ მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 05.30.39.006; 05.30.39.007; 05.30.39.011; 05.30.39.012; 05.30.39.019; 05.30.39.021; 05.30.39.023; 05.30.39.025; 05.30.39.026; 05.30.39.030; 05.30.39.031; 05.30.39.037; 05.30.39.041; 05.30.39.043) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება.
განმცხადებელი - შპს ,,სიფერლი'' (ს/N445776312). გეგმარებითი ერთეული - ქალაქი ბათუმი, თამარ მეფის გამზირი N15,N15ა,N17,N19,N21,N23,N25,N25ა,N27, თბილისის გზატკეცილი N15, სოფელი განთიადი, დაბა მახინჯაური. ს.კ. 05.30.39.019, 05.30.39.043, 05.30.39.007, 05.30.39.006, 05.30.39.025, 05.30.39.037, 05.30.39.011, 05.30.39.030, 05.30.39.031, 05.30.39.026, 05.30.39.023, 05.30.39.021, 05.30.39.041, 05.30.39.012.
გეგმარებითი ერთეული მოიცავს კვარტალს, რომლის ფართობი შეადგენს 7300,00 კვ.მ-ს, მოიცავს 14 მიწის ნაკვეთს, საერთო ფართობით 6317,00 კვ.მ.
7300 კვ.მ გეგმარებით ერთეულში შემავალი 13 მიწის ნაკვეთი მოშენებული 14 ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლით, შესაბამისად არსებული მდგომარეობით ფიქსირდება 14 ბ./ 0,730 ჰა-ზე.
გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს ნაშენ ტერიტორიას და მასზე არ ფიქსირდება უშენი ტერიტორია.
განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა: 60 მიწისზედა სართული. განაშენიანების სიმაღლის მაქსიმალური მაჩვენებელი: 210 მეტრი. განაშენიანების სახეობა: ღია. მიწის ნაკვეთების ფართობი - 6317,00 კვ.მ; სამშენებლო ქვეზონები: მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4); განაშენიანების სახეობა: ღია. დაგეგმილი განაშენიანება: განაშენიაბების ფართი: 4422 კვ.მ. განაშენიანების ინტენსივობა: 107500 კვ.მ. გამწვანება: 1617 კვ.მ.
ხდება განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის გადამეტება 17,0-მდე.
პროექტის თანახმად, ავტოსადგომები განთავსდება როგორც მიწისქვეშა დახურულ, ასევე მიწისზევით დახურულ სივრცეებში. მათ შორის მიწისქვეშ დახურულ ავტოსადგომებზე დამონტაჟდება მექანიზირებული სადგომები.
„ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-ს მიხედვით: 6317*17=107 389 - კ2-ის ფართი. 107389*0.9=96 650,1 - დაახლოებით სარეალიზაციო ფართი.

შესაბამისად საჭირო ავტოსადგომების რაოდენობა შეადგენს 967 ერთეულს. აღნიშნული ავტოსადგომები ბლოკების მიხედვით გადანაწილებულია: ა ბლოკი - 100 ავტოსადგომი; ბ ბლოკი - 130; ავტოსადგომი; გ ბლოკი - 737 ავტოსადგომი.
წარმოდგენილი განაშენიანების დეტალური გეგმა გადაგზავნილი იქნა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროში მოსაზრებისათვის; აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2025 წლის 26 აგვისტოს N 01-01-10/5679 წერილის შესაბამისად - კომპანიის მიერ ძირითადად გათვალისწინებულია აღნიშნული დოკუმენტის კონცეფციის ეტაპზე სამინისტროს წინადადებები, გარდა სატრანსპორტო სქემისა, რომელიც გადამუშავდეს სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის ეტაპზე, გეგმარებით რთეულზე ტრანსპორტის ერთი შესასვლელ-გამოსასვლელის დაგეგმვით.

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

დადგენილების მიღების მიზანია ქალაქ ბათუმში, თამარ მეფის გამზირი N15; N15ა; N17; N19; N21; N23; N25; N25ა; N27, დაბა მახინჯაური, თბილისის გზატკეცილი N15; რაიონი ხელვაჩაური, სოფელი განთიადი, დაბა მახინჯაურის მიმდებარედ მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ: 05.30.39.006; 05.30.39.007; 05.30.39.011; 05.30.39.012; 05.30.39.019; 05.30.39.021; 05.30.39.023; 05.30.39.025; 05.30.39.026; 05.30.39.030; 05.30.39.031; 05.30.39.037; 05.30.39.041; 05.30.39.043) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება.

ბ) პროექტის ფინასური დასაბუთება:

ბ.ა) დადგენილების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარ-ჯების 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:

დადგენილების 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**