

ქალქ ბათუმის მუნიციპალური საკრებულოს

განკარგულება №

2024 წლის ----- თებერვალ, ქალქი ბათუმი

„ქალქ ბათუმის გარკვეულ ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულაციის გეგმის გეგმარებით დვალების დამტყიცების თაობაზე“ ქალქ ბათუმის მუნიციპალური საკრებულოს 2018 წლის 27 დეკემბრის N76 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტისა და საქართველოს კანონის „საქართველოს ზოგად ადმინისტრაციული კოდექსი“ 63-ე მუხლის შესაბამისად, ქალქ ბათუმის მუნიციპალური საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. შეტანილ იქნეს ცვლილება „ქალქ ბათუმის გარკვეულ ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულაციის გეგმის გეგმარებით დვალების დამტყიცების თაობაზე“ ქალქ ბათუმის მუნიციპალური საკრებულოს 2018 წლის 27 დეკემბრის N76 განკარგულებაში და განკარგულების პირველ პუნქტით ქალქ ბათუმში, N05.21.01.031; N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N05.21.20.070; N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082; N05.21.21.015; N05.21.20.053; N05.21.20.076; N05.21.20.056; N05.21.20.087 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე დამტყიცებულ განაშენიანების რეგულაციის გეგმის გეგმარებით დვალება ჩამოყალიბდეს ამ განკარგულებაზე თანდართულ რედაქციით.
2. დევეალის შპს „ბათუმის რივიერა“-ს ამ განკარგულების პირველ პუნქტით დამტყიცებულ ახალ განაშენიანების რეგულაციის გეგმის გეგმარებით დვალების საფუძველზე განაშენიანების რეგულაციის გეგმის ცვლილებების დამუშავება და დამტყიცებლად წარმოადგენა.
3. წინამდებარე განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ბათუმის საქალქო სასამართლოში (მის: ქალქი ბათუმი, ზუბალშვილს ქ. N30) მისი კანონმდებლობით დადგენილ წესით გაცნობიდან ერთ თვის ვადაში.
4. განკარგულება ძალშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

რამაზ ჯინჭარაძე

ქალქ ბათუმში, მიწის ნაკვეთს საკადასტრო ერთეულებზე: N05.21.01.031;
N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N
05.21.20.070; N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082;
N05.21.21.015; N05.21.20.053; N05.21.20.076; N05.21.20.056;
N05.21.20.087

განაშენიანების რეგულრების გეგმის

გ ე გ მ ა რ ე ბ ი თ ი ღ ა ვ ა ლ ე ბ ა

1. ქ. ბათუმში, მიწის ნაკვეთს საკადასტრო ერთეულებზე: N05.21.01.031;
N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N 05.21.20.070;
N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082; N05.21.21.015; N05.21.20.053;
N05.21.20.076; N05.21.20.056; N05.21.20.087 განაშენიანების რეგულრების გეგმის
გეგმარებით ღვალების ფარგლებში უნდა დამუშავდეს ოთხი ურთიერთდაკავშირებული
ღვუმენტი:

- ა) განაშენიანების რეგულრების გეგმის ტექსტური ნაწილი;
- ბ) განაშენიანების რეგულრების გეგმის ზონირების ნაწილი;
- გ) განაშენიანების რეგულრების გეგმის საინჟინრო ნაწილი;
- ღ) განაშენიანების რეგულრების გეგმის თმატური ნაწილი.

1.2. განაშენიანების რეგულრების გეგმის ტექსტური ნაწილი უნდა მოიცავდეს:

- ა) განაშენიანების რეგულრების გეგმის აღწერას;
- ბ) განაშენიანების რეგულრების გეგმის განმარტებით ბარათს;
- გ) განაშენიანების რეგულრების გეგმის ექვტუანობის (ხეირანობის)

შეფასებას;

ღ) განაშენიანების რეგულრების გეგმის განხორციელების ეტაპებს და რიგითობას;

ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელ შენობა-ნაგებობების ფუნქციურ
ღნიშნულებას;

ვ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე განსათავსებელ შენობა-ნაგებობების სართულა-
ნობას და გაბარიტებს;

ზ) წინასაპროექტო კვლევის შედეგებს.

1.3. განაშენიანების რეგულრების გეგმის ზონირების ნაწილი უნდა მოიცავდეს:

- ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთს განაშენიანების კოეფიციენტს (კ-1);
- ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს (კ-

2);

გ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს გამწვანების კოეფიციენტს (კ-3);

ღ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს განაშენიანების რეგულრების ხაზებს (წითელ
ხაზებს);

ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთს განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ღორჯ
ხაზებს);

ვ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების სქემას;

ზ) საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის
№1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებულ „ღსახლებათ ტერიტორიების გამოყენებისა და
განაშენიანების ძირითად ღებულებები“-ს 27-ე მუხღს მე-2 პუნქტით გათღალს-
წინებულ, სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმღალს
განსაზღვრის ფორმულს ($H=L/y$) y -ის მნიშვნეღობის საპროექტო მიწის ნაკვეთსათვის
ამავე პუნქტით გათღალსწინებულსაგან განსხვავებულ მნიშვნეღობას.

1.4. განაშენიანების რეგულრების გეგმის საინჟინრო ნაწილი უნდა მოიცავდეს:

ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე წყალღაღნის და საყოფაცხოვრებო წყალღრინების
ძირითად ღღვალური ქსეღს რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთსთვის განკუთღნიღ
სიმღღვრეღების მითთბით;

ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ეღექტრომომარაგების ძირითად ღღვალური
ქსეღს რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთსათვის განკუთღნიღ სიმღღვრეღების მითთ-
ბით;

გ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად ღღვალ-
ღური ქსეღს რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთსათვის განკუთღნიღ სიმღღვრეღების
მითთბით;

დ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე სანიაღვრე წყალრივნების ძირითად და ლოკალური ქსელს რუკას, საპროექტო მიწის ნაკვეთსათვის განკუთვნილ სიმძლავრეების მით- თებით;

ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ძირითად და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელს რუკას.

1.5. განაშენიანების რეგულრების გეგმის თმატური ნაწილ უნდა შეიცავდეს საპროექტო მიწის ნაკვეთსან დაკავშირებულ თმატურ საკითხებს (არსებობისას).

2. განაშენიანების რეგულრების გეგმა უნდა ეფუძვნებოდეს წინასაპროექტო კვლ- ვას, რომელც მოიცავს:

- ა) ფიზიკური გარემოს კვლვას;
- ბ) ლოკალური კვლვას;
- გ) ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას;

2.1. ფიზიკური გარემოს კვლვა მოიცავს:

- ა) საპროექტო მიწის ნაკვეთს ორთოფოტო სურათს არსებულ მდგომარეობით;
- ბ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს ტოპოგრაფიულ რუკას;
- გ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს ზოგად გეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;
- დ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს ზოგად კლმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;

ე) საპროექტო მიწის ნაკვეთს არსებულ ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს;

ვ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ კულტურულ მემკვიდრეობის უძრავი ძეგ- ლების მონაცემებს;

ზ) საპროექტო მიწის ნაკვეთს არსებულ ეკოლოგიურ მონაცემებს;

თ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ წყალხადენის და საყოფაცხოვრებო წყალ- რინების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

ი) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ ელექტრომომარაგების ძირითად და ლოკა- ლურ ქსელს;

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

ლ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ სანიაღვრე წყალრივნების ძირითად და ლოკალურ ქსელს;

მ) საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არსებულ ძირითად და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელს.

2.2. ლოკალური კვლვა მოიცავს საპროექტო მიწის ნაკვეთზე, მისი დაგეგმარე- ბისათვის საჭირო, არსებულ ქალქმშენებლობით ლოკალური ტიპის სამართლებრივი აქტ- ბის, სამართლებრივი რეჟიმების და კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტების მონაცემებს.

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

3. განაშენიანების რეგულრების გეგმა წარმოდგენილ უნდა იქნას ერთიანი ლოკა- მენტის სახით, მათგან ტექსტური ნაწილ წარმოდგენილ უნდა იქნას ტექსტური სახით, ხოლო ზონირების, საინჟინრო და თმატური ნაწილ შეიძლება წარმოდგენილ იქნას გრა- ფიკულ ნაწილს სახით.

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

5. საბოლოო პროექცია - ქ. ბათუმში, მიწის ნაკვეთს საკადასტრო ერთეულებზე: N05.21.01.031; N05.21.01.030; N05.21.01.029; N05.21.01.018; N05.21.20.079; N 05.21.20.070; N05.21.20.071; N05.21.20.084; N05.21.20.082; N05.21.21.015; N05.21.20.053; N05.21.20.076; N05.21.20.056; N05.21.20.087 განაშენიანების რეგულრების გეგმის გეგმარებით დვალება, განაშენიანების რეგულრების გეგმა უნდა იყოს თანამედროვე სივრცით-საინფორმაციო სისტემების მოთხოვნების შესაბამის ფორმატში.

განმარტებით ბარათ

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„ქალქ ბათუმის გარკვეულ ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულაციის გეგმის გეგმარებით დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის საკრებლოს 2018 წლის 27 დეკემბრის N76 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

განკარგულების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

განკარგულების მიღების მიზანია „ქალქ ბათუმის გარკვეულ ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულაციის გეგმის გეგმარებით დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის საკრებლოს 2018 წლის 27 დეკემბრის N76 განკარგულებაში ცვლილების შეტანა და ახალ გეგმარებით დავალების გაცემა, ვინაიდან წარმოდგენილია მოთხოვნა განაშენიანების რეგულაციის გეგმაში ცვლილებების თაობაზე. წარმოდგენილი ცვლილებები ითვალისწინებს შემდეგს: 5 მაღალართიანი კომპლექსის ნაცვლად აშენდება 3, კომლექსის შენობების ამგვარი განაწილება არქიტექტურულ კომპოზიციას უფრო მსუბუქს ხდის და აღსაქმედოდ მეტად ესტეთურ სახეს აძლევს. - შენობების კონფიგურაციის ცვლილება გააგრძელებს ქალქის ურბანულ ქსელს, გზის ქსელს და გეგმარების ამგვარი გადაწყვეტა შეინარჩუნებს კავშირს ზღვასა და ქალქს შორის. საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადად მოეწყობა საფეხმავლო და ველოსიპედის ბილიკების ქსელი, რომელიც გამონაკლს შემთხვევაში ასევე შეითვსებს სამაშველო გზის ფუნქციასაც, სახანძრო და სასწრაფო მანქანების მომსახურებისთვის. კონკრეტულ შენობებთან მანქანების მიდგომა ტერიტორიის ირგვლივ არსებულ გზიდან მოხდება. - დამატებით გაკეთდა აფილის ქარის, კლმატის და დღის შუქის კვლევა შენობებთან მიმართებაში, შესაბამისად განაწილდა შენობების ახალი კონფიგურაცია. კვლევა წარმოდგენილია კორექტირებულ გრგ-ს დოკუმენტში. - ზღვის სანაპიროს ზედა ზოლი დაუკავშირდება სახელმწიფო პარკს, რაც ბულვარის ზოლს საგრძნობლად გაზრდის.

- კ1 კოეფიციენტი ტერიტორიისთვის მოცემულია 0,7 და ჩვენს მიერ ათვისებულია მხოლოდ - 0,5 მდე, რაც საშუალებას გვაძლევს მეტად გამწვანდეს ტერიტორია და გაჩნდეს მეტი საზოგადოებრივი სივრცე.

- მიჯნის ზონისა და ღიობების მოწყობის შეზღუდვა არ მოქმედებს გრგ-ში შემავალ ნაკვეთებისთვის.

განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის მნიშვნელობა იზრდება 6,9-მდე.

ვინაიდან დამტკიცებულ განაშენიანების რეგულაციის გეგმაში შედს არსებით ხასიათს ცვლილებები, საჭიროა განხორციელდეს არქიტექტურულ გეგმარებით დავალებაში ცვლილება.

ა.ბ. პროექტის ძირითად არსი:

„ქალქ ბათუმის გარკვეულ ტერიტორიისათვის განაშენიანების რეგულაციის გეგმის გეგმარებით დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალქ ბათუმის მუნიციპალტეტის საკრებლოს 2018 წლის 27 დეკემბრის N76 განკარგულებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე განკარგულების პროექტი.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება :

ბ.ა) განკარგულების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელ ხარჯების დაფინანსების წყარო: არ გამოიწვევს ხარჯებს .

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

გ) პროექტის შესაბამისობა უპირატესი იურიდიულ ძალს მქონე ნორმატიულ აქტებთან :

განკარგულების პროექტი შესაბამისობაშია უპირატესი იურიდიულ ძალს მქონე ნორმატიულ აქტებთან

დ) პროექტის მომზადების პროცესში მიღებულ კონსულტაციები, სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტები, სპეციალისტები, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს პროექტის შემუშავებაში და მათ შეფასება პროექტის მიმართ(ასეთს არ სებობის შემთხვევაში):

პროექტის მომზადების პროცესში კონსულტაციების არ მიღებულა

ე) პროექტის ავტორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანულ პოლიტიკის სამსახური .

ვ) პროექტის ინიციატორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალტეტის მერი .

ზ) განმარტებით ბარათს მომზადებაზე უფლებამოსილი პირის თანამდებობა, სახელი, გვარი და ხელმოწერა:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალტეტის

მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანულ

პოლიტიკის
უფროსი
წინაწყენიშვილი

სამსახურის
გიორგი