

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა №

ქ. ბათუმი, ___ ივლისი, 2024 წელი

ქალაქ ბათუმში, გარკვეულ ტერიტორიებზე წარმოდგენილ გეგმარებით
ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის
დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის“ მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. ქალაქ ბათუმში, გარკვეულ ტერიტორიებზე წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე დამტკიცდეს განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია, თანახმად დანართისა.
2. კანონმდებლობით გათვალისწინებული მაკომპენსირებელი ღონისძიება განისაზღვროს საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე: ქალაქ ბათუმში, გ.ბრწყინვალეს ქ. N66-ში; გიორგი ბრწყინვალეს ქ. N64ა-ში; გიორგი ბრწყინვალეს ქ. N62-ში (ს/კ N05.07.23.013; N05.27.23.013; N05.27.23.055; N05.27.23.001) დაგეგმილი მშენებლობის (შეთანხმებული პროექტის მიხედვით გადამეტებული) კ^{1/2} მაჩვენებლის 10%-ს ოდენობით საცხოვრებელი ფართობით ან იგივე ოდენობის სხვა მაკომპენსირებელი ღონისძიებით.
3. განემარტოს შპს „ნექსთ თაიმს“ (ს/N445715487), რომ იგი ვალდებულია განაშენიანების დეტალური გეგმის ეტაპზე წარმოადგინოს გეგმარებითი ერთეულის არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების თანხმობები.
4. წინამდებარე განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის: ქალაქი ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. N30) მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.
5. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

რამაზ ჯინჭარაძე

განმარტებითი ბარათი
პროექტის სახელწოდება და სათაური

„ქ. ბათუმში, გარკვეულ ტერიტორიებზე წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ“
ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ქალაქ ბათუმში, გარკვეულ ტერიტორიებზე წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ განკარგულების მიღება.

განმცხადებელი შპს „ნექსთ თაიმი“ (ს/N445715487)

გეგმარებითი ერთეულის ტერიტორია - გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქალაქ ბათუმში, გიორგი ბრწყინვალე #66; #64a; #62 და მოიცავს მიწის ნაკვეთებს საკადასტრო კოდებით:

ს/კ 05.07.23.013; 05.27.23.013; 05.27.23.055; 05.27.23.001; 05.27.23.016; 05.27.23.012; 05.27.23.018; 05.27.23.049; 05.27.23.059; 05.27.23.002; 05.27.23.048; 05.27.23.054; 05.27.23.051; 05.27.23.005; 05.27.23.053; 05.27.23.052; 05.27.23.015; 05.27.23.008; 05.27.23.004.

საპროექტო ტერიტორია - 05.07.23.013; 05.27.23.013; 05.27.23.055; 05.27.23.001;

გეგმარებითი ერთეულის ფართობი შეადგენს 2435.00ჰ.მ-ს

• დაგეგმვის ძირითადი მიზნები და ამოცანები, მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზები;

დაგეგმილი პროექტის მიხედვით გეგმარებით ერთეულზე უნდა განთავსდეს მრავალსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. აღნიშნულის განხორციელება საჭიროებს

განაშენიანების კვლევის შედეგად მიღებული განაშენიანების პარამეტრების გაზრდას მუნიციპალიტეტის მიერ დადგენილ კოეფიციენტების სიდიდის და განაშენიანების გეგმით დამტკიცებული -

$k_1=0,5/07$; $k_2=3,5$, $k_3=0,3$. კოეფიციენტები მოთხოვნის შედეგად იცვლება $k_1=0,5$; $k_2=8,0$ $k_3=0,3$ სიდიდემდე

განისაზღვრება განაშენიანების პირობები.

დაგეგმილი განაშენიანება:

o სტრუქტურა/წყობა - ღია/დახურული, კვარტალური წყობა.

o მიმართება მიმდებარე განაშენიანებასთან - მიმდებარე ტერიტორიაზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლებით და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებით განაშენიანებული მიწის

ნაკვეთები, რომელთა მიმართ დაცული იქნება ქალაქმშენებლობითი და ქალაქგეგმარებითი მოთხოვნები.

o ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფა - გეგმარებითი ერთეული უზრუნველყოფილია ინფრასტრუქტურული სიმძლავრეებით, ხოლო მოთხოვნის შემთხვევაში მათი გაუმჯობესება

მოხდება

საცხოვრებელი სახლის პროექტირების ეტაპზე, ოპერატორი კომპანიების მიერ გაცემული ტექნიკური დავალებების შესაბამისად.

7.2. ტექნიკურ-ეკონომიკური საპროექტო მაჩვენებლები

• გეგმარებითი ერთეულის და დაგეგმილი ცვლილებები ციფრებში:

o განაშენიანების კოეფიციენტი (კ-1) არ ხდება დადგენილის გადამეტება და განისაზღვრება 0,5-ით;

o განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი (კ-2) ხდება დადგენილის გადამეტება და განისაზღვრება 8,0-ით;

o გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3) არ ხდება დადგენილის გადამეტება და განისაზღვრება 0,3-ით;

ტექნიკური მაჩვენებლების აუცილებელი ელემენტები:

• ფართობები:

o საპროექტო მიწის ნაკვეთების ფართობი - 2435.00 კვ.მ, გეგმარებით ერთეულში შემდგარი 19 მიწის ნაკვეთისაგან - 15217 კვ.მ;

o სამშენებლო ქვეზონები - საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4);

o გამწვანებული და სხვა არასამშენებლო ტერიტორიები (არსებობის შემთხვევაში) - გეგმარებით ერთეულზე არ არის განთავსებული გამწვანებული ან არასამშენებლო ტერიტორია;

o დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში):

▪ საცხოვრებელი (ცალ-ცალკე: ბინა, სასტუმროს ტიპის ბინა, სასტუმროს ნომერი) - საცხოვრებელი ფართი - 14112.0 კვ.მ. ბინა - 210;

▪ კომერციული (ცალ-ცალკე: სავაჭრო, საოფისე) - კომერციული დანიშნულების - 1008.0 კვ.მ.

▪ დამხმარე (ცალ-ცალკე: ავტოსადგომი, სარდაფი, საწყობი, ტექნიკური სათავსები და მსგ.) - დახურული მიწისქვეშა ავტოსადგომი - 30 ავტოსადგომი მიწისქვეშა, ფართობით 850.0 კვ.მ, 32

მიწისზედა

სულ 52 ავტოსადგომი.

• მოცულობები:

o დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში):

• შენობები - 105 542 კუბ.მ.

• სიმაღლეები/სართულიანობა:

o დაგეგმილი განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ) - 49,70 მ.

o სართული - 15.

o დაგეგმილი განაშენიანება, მათ შორის (არსებობის შემთხვევაში):

▪ მიწისქვეშა სართულები - 1 სართული;

▪ მიწისზედა სართულები - 15 სართული;__

განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის გადამეტებისათვის გათვალისწინებულია გადამეტებული კ2-ს 10 %.

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

ქალაქ ბათუმში, გარკვეულ ტერიტორიებზე წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ
განკარგულების მიღება.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

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

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის სამემოსავლო 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, არ ასახელმწიფო 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