

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
დადგენილება №

2021 წლის „ ნოემბერი, ქალაქი ბათუმი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე
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 03 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქ-მშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ და ა ა დ გ ი ნ ა :

მუხლი 1

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე დამტკიცდეს განაშენიანების დეტალური გეგმა, თანახმად დანართისა.

მუხლი 2

1. კანონმდებლობით განსაზღვრული მაკომპენსირებელი ღონისძიება განისაზღვროს: საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ N05.24.05.218, N05.24.05.250) დაგეგმილი მშენებლობის (შეთანხმებული პროექტის მიხედვით გადამეტებული) $3^{1/2}$ მაჩვენებლის 5 %-ს ოდენობით საცხოვრებელი ფართობის ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემით ან დაგეგმილი მშენებლობის (შეთანხმებული პროექტის მიხედვით გადამეტებული) $3^{1/2}$ მაჩვენებლის 5 %-ს ოდენობით საცხოვრებელი ფართობის საბაზრო ღირებულების ოდენობით სხვა მაკომპენსირებელი ღონისძიებით (მათ შორის სხვა ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ფართობის მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემით).

2. დაევალოს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას ამ დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების დეტალური გეგმიდან გამომდინარე უზრუნველყოს მაკონპენსირებელი ღონისძიებებთან დაკავშირებით შეთანხმების გაფორმებისათვის საჭირო ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ღონისძიებების გატარება, კანონმდებლობით გათვალისწინებული სრული დოკუმენტაციის წარმოდგენისა და მაკომპენსირებელ

ღონისძიებებზე შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში ხელშეკრულების გაფორმება და შემდგომი პროცედურების განხორციელება.

3. დადგენილების ამოქმედებიდან 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის (მათ შორის არქიტექტურული პროექტის) წარმოდგენლობის, ასევე ნებართვის მაძიებლის ბრალით შეთანხმების ვერ მიღწევისა ან/და ხელშეკრულების გაუფორმებლობის შემთხვევაში ამ დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების დეტალური გეგმა ითვლება ძალადაკარგულად.

მუხლი 3.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

სულიკო თებიძე

განმარტებითი ბარათი
პროექტის სახელწოდება და სათაური

ქალაქ ბათუმში, გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების
დეტალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე
დადგენილების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

„ქალაქ ბათუმში, გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ დადგენილების მიღება.

განმცხადებელი შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“ (ს/N445468798).

შპს „ორბი ჯგუფი ბათუმი“ (ს/N445468798) განცხადებით მომართა ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას და მოითხოვა წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება. საფუძვლები: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 2021 წლის 16 მარტის Nბ14.14210759 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, ფიროსმანის ქ. N14; ფიროსმანის ქუჩაზე, სპორტ სკოლის მიმდებარედ და ქ. ბათუმში, შ. ხიმშიაშვილის ქ. N7ბ-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე NN05.24.05.218 და NN05.24.05.250 მრავალსართულიანი სასტუმროს მშენებლობის მიზნით წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“.

საფუძველი: ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 16 სექტემბრის NNგ15.15212593 განკარგულება „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის დამტკიცების შესახებ“.

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს: გეგმარებითი ერთეული მოქცეულია ფიროსმანის, ჟიული შარტავას, შ. ხიმშიაშვილისა და დავით ხახუტაიშვილის ქუჩებს შორის და მოიცავს მიწის ნაკვეთებს 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.

დაგეგმვის ობიექტს წარმოადგენს ქალაქ ბათუმში, ფიროსმანის ქუჩა N14-ში, სპორტ სკოლის მიმდებარედ არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N05.24.05.218) და შ. ხიმშიაშვილის ქუჩა N7ბ-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს.კ. N05.24.05.250) სამშენებლოდ განვითარების მიზნით

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება.

გეგმარებით ერთეულში მოქცეული მიწის ნაკვეთების (საკ.კოდები: N05.24.05.218, N05.24.05.250) სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია დადგენილი კ 2 მაჩვენებლის გადამეტება, რაც წარმოადგენს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და ამასთან „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 41-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილია კ1/კ2 მაჩვენებლის გადამეტების საფუძველი - გდგ, რაც იწვევს დაგეგმვის საჭიროებას.

გეგმარებით ერთეულზე დაგეგმილია სასტუმროს დანიშნულების მრავალსართულიანი შენობის განთავსება. აღნიშნულის განხორციელება საჭიროებს განაშენიანების გამჭიდროებას - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გაზრდას $k_2=14,0$ -მდე, საპროექტო ნაკვეთები ქალაქ ბათუმის გენერალური გეგმის მიხედვით მდებარეობს შერეული ზონაში (შზ), ხოლო განაშენიანების გეგმის მიხედვით კი საქმიან ზონაში (შზ-3), სადაც განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი $k_2=4,6$ -მდე.

საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ თანახმად განაშენიანების ინტენსივობის -კ-2 კოეფიციენტის ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება უნდა კომპენსირდებოდეს სხვა ღონისძიებებით.

კანონმდებლობით განსაზღვრული მაკომპენსირებელი ღონისძიება განისაზღვროს: საპროექტო მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ N05.24.05.218, N05.24.05.250) დაგეგმილი მშენებლობის (შეთანხმებული პროექტის მიხედვით გადამეტებული) $k^{1/2}$ მაჩვენებლის 5 %-ს ოდენობით საცხოვრებელი ფართობის ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტისათვის საკუთრებაში გადაცემით ან დაგეგმილი მშენებლობის (შეთანხმებული პროექტის მიხედვით გადამეტებული) $k^{1/2}$ მაჩვენებლის 5 %-ს ოდენობით საცხოვრებელი ფართობის საბაზრო ღირებულების ოდენობით სხვა მაკომპენსირებელი ღონისძიებით (მათ შორის სხვა ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ფართების მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემით).

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

„ქალაქ ბათუმში, გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ დადგენილების მიღება.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

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

მირიან მეტრეველი