პროექტი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

განკარგულება №---

ქ. ბათუმი ---- ----------2026 წელი

„მუნიციპალური მნიშვნელობის პროექტის განხორციელების მიზნით საქართველოს კანონით „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების დამტკიცების შესახებ

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას 2025 წლის 05 ივნისის განცხადებით №10/1425156586-14 (დამატებითი დოკუმენტაცია: №1425359293-14, 25.12.2025 წ.; №1426048487-14, 17.02.2026 წ.) მომართა შპს „გურუ ქონსთრაქშენ“-მა (ს/კ: 445522042) და მოითხოვა განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი ან/და მუნიციპალური მნიშვნელობის პროექტის განხორციელებისთვის დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება. კერძოდ, განმცხადებელმა მოითხოვა ქალაქ ბათუმში, ანგისას ქუჩა №85-ში მდებარე 3760.00 კვ.მ. (საკ/კოდი: 05.32.13.435) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მიმდინარე მშენებლობისთვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება, რაც გულისხმობს საპროექტო ტერიტორიად ანგისას ქუჩა №85-ში მდებარე 3760.00 კვ.მ. (საკ/კოდი: 05.32.13.435) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და ანგისას I შესახვევი №40-ში მდებარე 517.00 კვ.მ. (საკ/კოდი: 05.32.13.420) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის განსაზღვრას, განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტის (კ2) განსაზღვრას 7.0-მდე, საპროექტო შენობის სართულიანობას – 30, ხოლო მაქსიმალურ სიმაღლეს – 101.00 მეტრით. აღნიშნულ მისამართზე დამტკიცებულია არქიტექტურული პროექტი და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, აღნიშნული ხელშემწყობი ღონისძიებები კი ვრცელდება შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის ფარგლებში (არქიტექტურული პროექტი – ბრძანება: №ბ14.142302740, თარიღი: 27.01.2023 წ.; მშენებლობის ნებართვა – ბრძანება: №ბ14.142532423, თარიღი: 20.11.2025 წ.). ავტოსადგომის რაოდენობა, განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) და გამწვანების კოეფიციენტი (კ3) მოეწყობა შეთანხმებული პროექტის დროისთვის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ნორმის შესაბამისად. ავტოსადგომს დაემატება გაზრდილი ფართის შესაბამისი რაოდენობა. აღნიშნულის სანაცვლოდ კი, განმცხადებელი ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას სთავაზობს ანგისას I შესახვევი №40-ში მდებარე 517.00 კვ.მ. (საკ/კოდი: 05.32.13.420) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილის (ჯამში: 248.00 კვ.მ.) მუნიციპალიტეტისთვის უპირობო და გამოუხმობი სერვიტუტით დატვირთვას. ასევე, შენობა-ნაგებობის გაზრდილი ფართობის არანაკლებ 10%-ისა, სასარგებლო ფართობის სახით, გადაეცემა ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას.

„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საქართველოს კანონით „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ განსაზღვრული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებისა და საკომპენსაციო ღონისძიების გამოყენების და ამ კანონით გათვალისწინებულმა სათათბირო საბჭომ განიხილა შპს „გურუ ქონსთრაქშენ“-ის (ს/კ: 445522042) მოთხოვნა და წარმოდგენილი დოკუმენტაცია და დაადგინა, რომ იგი აკმაყოფილებს საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის 23-ე, 24-ე და 25-ე ნაწილებისა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 19 ივლისის №15 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საქართველოს კანონით „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ განსაზღვრული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებისა და საკომპენსაციო ღონისძიების გამოყენების და ამ კანონით გათვალისწინებული სათათბირო საბჭოს საქმიანობის წესის“ მოთხოვნებს. შესაბამისად, საბჭო მიზანშეწონილად მიიჩნევს მიეცეს დადებითი რეკომენდაცია შპს „გურუ ქონსთრაქშენ“-ს (ს/კ: 445522042) მუნიციპალურ

მიზნობრივ პროგრამაში ჩართვასა და მის ფარგლებში განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი ან/და მუნიციპალური მნიშვნელობის პროექტის განხორციელებისათვის დადგენილი ხელშემწყობი ღონისძიებებით სარგებლობაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 141-ე მუხლის 23-ე, 24-ე და 25-ე ნაწილების, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტში შექმნილი სათათბირო საბჭოს გადაწყვეტილებისა და ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის წარდგინების შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. დაკმაყოფილდეს შპს „გურუ ქონსთრაქშენ“-ის (ს/კ: 445522042) 2025 წლის 05 ივნისის განცხადება №10/1425156586-14 (დამატებითი დოკუმენტაცია: №1425359293-14, 25.12.2025 წ.; №1426048487-14, 17.02.2026 წ.), საპროექტო ტერიტორიად განისაზღვროს ქ. ბათუმი, ანგისას ქუჩა №85-ში მდებარე 3760.00 კვ.მ. (საკ/კოდი: 05.32.13.435) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და ანგისას I შესახვევი №40-ში მდებარე 517.00 კვ.მ. (საკ/კოდი: 05.32.13.420) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 – 7.0, საპროექტო შენობის სართულიანობა – 30, შენობის მაქსიმალური სიმაღლე – 101.00 მეტრი. აღნიშნული ხელშემწყობი ღონისძიებები ვრცელდება შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის ფარგლებში (არქიტექტურული პროექტი – ბრძანება: №ბ14.142302740, თარიღი: 27.01.2023 წ.; მშენებლობის ნებართვა – ბრძანება: №ბ14.142532423, თარიღი: 20.11.2025 წ.). ავტოსადგომის რაოდენობა, განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) და გამწვანების კოეფიციენტი (კ3) მოეწყობა შეთანხმებული პროექტის დროისთვის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ნორმის შესაბამისად. ავტოსადგომს დაემატება გაზრდილი ფართის შესაბამისი რაოდენობა.

2. განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ღონისძიებების სანაცვლოდ შპს „გურუ ქონსთრაქშენ“-მა (ს/კ: 445522042) მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე განახორციელოს ზემოაღნიშნული მიწის ნაკვეთიდან – ანგისას I შესახვევი №40-ში მდებარე 517.00 კვ.მ. (საკ/კოდი: 05.32.13.420) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ნაწილის (ჯამში: 248.00 კვ.მ.) უპირობო და გამოუხმობი სერვიტუტით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის სასარგებლოდ დატვირთვა.

3. განემარტოს შპს „გურუ ქონსთრაქშენ“-ს (ს/კ: 445522042), რომ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შეთანხმების ეტაპზე წარმოდგენილი უნდა იყოს საპროექტო გზის სატრანსპორტო სქემა, ასევე დაცული უნდა იყოს ქუჩის მოწყობის სტანდარტი.

4. განემარტოს შპს „გურუ ქონსთრაქშენ“-ს (ს/კ: 445522042), რომ სამშენებლო დოკუმენტაციის შეთანხმების პროექტირების ეტაპზე უნდა დაზუსტდეს და გაერთიანდეს საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო ერთეულები.

5. განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ღონისძიების შედეგად, მშენებლობის ნებართვის გაცემამდე უნდა გაფორმდეს ხელშეკრულება შენობა-ნაგებობის გაზრდილი ფართობის არანაკლებ 10%-ის სასარგებლო ფართობის სახით ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადმოცემასთან დაკავშირებით, შესაბამისი აქტის გამოცემიდან 6 თვის ვადაში კი, გაზრდილი ფართობის არანაკლებ 10%-ისა სასარგებლო ფართობის სახით უნდა დარეგისტრირდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში და გამოყენებულ იქნას სოციალური მიზნით, მიმდებარე და სხვა ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლებისთვის.

6. წინამდებარე განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის.: ქალაქი ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ. №30) მისი კანონმდებლობით დადგენილი წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

7. განკარგულება ძალაშია ხელმოწერისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე **ივანე მაისურაძე**

განმარტებითი ბარათი

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„მუნიციპალური მნიშვნელობის პროექტის განხორციელების მიზნით საქართველოს კანონით „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

განკარგულების მიღების მიზანია მუნიციპალური მნიშვნელობის პროექტის განსახორციელებლად საქართველოს კანონით „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების დამტკიცება.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას წინადადებით მომართა შპს „გურუ ქონსთრაქშენ“-მა (ს/კ: 445522042) და მოითხოვა მუნიციპალური მნიშვნელობის პროექტის განხორციელების მიზნით დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენება. საპროექტო ტერიტორიას წარმოადგენს ქ. ბათუმში, ანგისას ქუჩა №85-ში მდებარე 3760.00 კვ.მ. (საკ/კოდი: 05.32.13.435) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და ანგისას I შესახვევი №40-ში მდებარე 517.00 კვ.მ. (საკ/კოდი: 05.32.13.420) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, სადაც ხელშემწყობი ღონისძიების ფარგლებში ფუნქციური ზონით და მისი რეგლამენტით გათვალისწინებულისგან განსხვავებული პირობებით სურს დოკუმენტაციის შეთანხმება, კერძოდ: განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 – 7.0, საპროექტო შენობის სართულიანობა – 30, შენობის მაქსიმალური სიმაღლე – 101.00 მეტრი. აღნიშნულ მისამართზე დამტკიცებულია არქიტექტურული პროექტი, აღნიშნული ხელშემწყობი ღონისძიებები კი ვრცელდება შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის ფარგლებში (არქიტექტურული პროექტი – ბრძანება: №ბ14.142302740, თარიღი: 27.01.2023 წ.; მშენებლობის ნებართვა – ბრძანება: №ბ14.142532423, თარიღი: 20.11.2025 წ.). ავტოსადგომის რაოდენობა, განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) და გამწვანების კოეფიციენტი (კ3) მოეწყობა შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად, მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების გათვალისწინებით. ავტოსადგომს დაემატება გაზრდილი ფართის შესაბამისი რაოდენობა.

აღნიშნული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებებით სარგებლობის სანაცვლოდ, კორექტირებული სამშენებლო დოკუმენტაციის შეთანხმებამდე (მშენებლობის ნებართვაში ცვლილების შეტანამდე), ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის სასარგებლოდ, უპირობო და გამოუხმობი სერვიტუტით დაიტვირთება ანგისას I შესახვევი №40-ში მდებარე 517.00 კვ.მ. (საკ/კოდი: 05.32.13.420) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთიდან 248.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი. გარდა ამისა, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და

სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 141-ე მუხლის 25-ე ნაწილის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის გაზრდილი ფართობის არანაკლებ 10%-ისა სასარგებლო ფართობის სახით დარეგისტრირდება ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში.

ა.ბ) პროექტის ძირითადი არსი:

მუნიციპალური მნიშვნელობის პროექტის **განსახორციელებლად** საქართველოს კანონით „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ გათვალისწინებული დროებითი ხელშემწყობი ღონისძიებების **დამტკიცება.**

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) **განკარგულების** 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:

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 კონსულტაციები არ მიღებულა.

ე) პროექტის ავტორი:

სსიპ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურისა და ურბანული განვითარების სამსახური

ვ) პროექტის ინიციატორი:

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი.

ზ) განმარტებითი ბარათის მომზადებაზე უფლებამოსილი პირის თანამდებობა, სახელი, გვარი და ხელმოწერა:

სსიპ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის

არქიტექტურისა და ურბანული განვითარების

სამსახურის უფროსი **არჩილ გირკელიძე**