

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №

2026 წლის _____ მარტი; ქ. ბათუმი

ქალაქ ბათუმში, პუშკინის ქუჩა №145 და №145^ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.27.16.028; 05.27.16.035) 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 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

ქალაქ ბათუმში, პუშკინის ქუჩა №145 და №145^ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.27.16.028; ს/კ05.27.16.035) 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 „ქსოვილი“-ს (ს/№245422966), რომ იგი ვალდებულია პროექტირების ეტაპზე გაითვალისწინოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს 2026 წლის 23 მარტის №01-01-10/1450 წერილით დადგენილი პირობა - შენარჩუნებული იქნას კონცეფციით დადგენილი უკანა ეზოს მიჯნის ზონა, რომლის მანძილი შეადგენდა საკადასტრო საზღვრიდან საპროექტო ობიექტამდე 10.50 მეტრს. მითითებული მანძილის შემცირების შემთხვევაში დამატებით წარმოდგენილი იქნას ინსოლაციის პროექტი.

მუხლი 4

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე

ივანე მაისურაძე

განმარტებითი ბარათი

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„ქალაქ ბათუმში, პუშკინის ქუჩა №145 და №145^ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.27.16.028; 05.27.16.035) 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, პუშკინის ქუჩა №145 და N145^ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.27.16.028; 05.27.16.035) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას 2026 წლის 16 თებერვალს N:10/1426047215-14 განცხადებით მომართა შპს „ქსოვილმა“ და მოითხოვა ქალაქ ბათუმში, პუშკინის ქუჩა №145 და N145^ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.27.16.028; 05.27.16.035) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება.

საპროექტო ობიექტის ფუნქცია-მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. გეგმარებითი ერთეული მოიცავს 2 მიწის ნაკვეთს, საერთო ფართობით 6881,00 კვ.მ. საპროექტო ტერიტორიას წარმოადგენს ქ. ბათუმი, პუშკინის ქუჩა №145^ა - 05.27.16.035.

ინიცირება გაცემულია 2025 წლის 28 ნოემბერს №ბ14.14253329 ბრძანებით.

კონცეფცია დამტკიცდა 2026 წლის 30 იანვარს №გ-15.15260307 განკარგულებით.

გეგმარებით ერთეულში შემავალი მიწის ნაკვეთები მდებარეობს მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში (სზ-4) .

მოთხოვნილია განაშენიანების ინტენსივობის კ-2 კოეფიციენტის გადამეტება 2,5-დან 11,5-მდე.

საპროექტო ობიექტის სართულიანობა - 34 სართული

საპროექტო ობიექტის სიმაღლე - 113 მეტრი.

ავტოსადგომების რაოდენობა - რეგულაციების მიხედვით, მიწისქვეშა და მიწისზედა ორ იარუსიანი მექანიზირებული.

საპროექტო ობიექტის სიმაღლე შეთანხმებულია სამოქალაქო ავიაციის სააგენტოს 2025 წლის 06 ოქტომბრის №05/3477 წერილით.

მაკომპენსირებელი ღონისძიება - კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს: საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ე.წ. „შავ კარკასულ მდგომარეობაში“ მუნიციპალიტეტისათვის გადაცემით. საცხოვრებელი ბინა ერთეულების ფართობი დგინდება კანონმდებლობით დადგენილი განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ნამატი საანგარიშო ფართის 10%-ის ოდენობით, ან საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე.წ. „თეთრი კარკასული“ მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი საბაზრო ღირებულების 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.

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

ქალაქ ბათუმში, კუშკინის ქუჩა №145 და №145^ა-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.27.16.028; 05.27.16.035) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) დადგენილების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების 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

არჩილ გირკელიძე