პროექტი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №

2026 წლის _____ ივლისი; ქ. ბათუმი

ქალაქი ბათუმი, აეროპორტის გზატკეცილი , N84ა, N84, N82ნ; N94, ქუჩა აეროპორტის გზატკეცილი, N96; გზატკეცილი აეროპორტი, N94-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე ს. კ. 05.32.13.392; 05.32.13.272; 05.32.01.939; 05.32.13.520; 05.32.13.019; 05.32.13.319; 05.32.13.329; 05.32.13.446 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 N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“-ს მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

ქალაქი ბათუმი, აეროპორტის გზატკეცილი , N84ა, N84, N82ნ; N94, ქუჩა აეროპორტის გზატკეცილი, N96; გზატკეცილი აეროპორტი, N94-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე ს. კ. 05.32.13.392; 05.32.13.272; 05.32.01.939; 05.32.13.520; 05.32.13.019; 05.32.13.319; 05.32.13.329; 05.32.13.446 წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე დამტკიცდეს განაშენიანების დეტალური გეგმა თანახმად დანართისა.

მუხლი 2

განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად ა) 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 ბ) საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე.წ „თეთრი კარკასული“ მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი საბაზრო ღირებულების გადახდა. 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. წინამდებარე მუხლის მიზნებისათვის, 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.

მუხლი 3

განემარტოს შპს "ნექსთ მაგნოლია"-ს (ს/კ445735483), რომ იგი ვალდებულია სამშენებლო დოკუმენტის შემუშავებისას გაითვალისწინოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ 2026 წლის 15 ივლისის N 01-01-10/3113 წერილით დადგენილი პირობები.

მუხლი 4

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე ივანე მაისურაძე

განმარტებითი ბარათი

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„ქალაქი ბათუმში, აეროპორტის გზატკეცილი №84ა-ში, №84-ში, №82ნ-ში; №94-ში, აეროპორტის გზატკეცილის ქუჩა №96-ში; გზატკეცილი აეროპორტი №94-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.13.392; 05.32.13.272; 05.32.01.939; 05.32.13.520; 05.32.13.019; 05.32.13.319; 05.32.13.329; 05.32.13.446) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ დადგენილების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

დადგენილების მიღების მიზანია ქალაქ ბათუმში, აეროპორტის გზატკეცილი №84ა-ში, №84-ში, №82ნ-ში; №94-ში, აეროპორტის გზატკეცილის ქუჩა №96-ში; გზატკეცილი აეროპორტი, №94-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.13.392; 05.32.13.272; 05.32.01.939; 05.32.13.520; 05.32.13.019; 05.32.13.319; 05.32.13.329; 05.32.13.446) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ დადგენილების მიღება.

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

განმცხადებელია შპს „ნექსთ მაგნოლია“ (ს/№445735483). გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს - ქალაქი ბათუმში, აეროპორტის გზატკეცილი №84ა-ში, №84-ში, №82ნ-ში; №94-ში, აეროპორტის გზატკეცილის ქუჩა №96-ში; გზატკეცილი აეროპორტი, №94-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.13.392; 05.32.13.272; 05.32.01.939; 05.32.13.520; 05.32.13.019; 05.32.13.319; 05.32.13.329; 05.32.13.446) მიწის ნაკვეთებზე.

საპროექტო ობიექტის ფუნქცია - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ცენტრის ზონაში (შზ-2) და საქმიან ზონაში (შზ-3), კერძოდ საპროექტო მიწის ნაკვეთების მიხედვით: ცენტრის ზონაში (შზ-2) - მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით 05.32.13.272, 05.32.13.392, 05.32.01.939; საქმიან ზონაში (შზ-3) - მიწის ნაკვეთები საკადასტრო კოდებით 05.32.13.520, 05.32.13.019, 05.32.13.446, 05.32.13.319, 05.32.13.329.

გეგმარებით ერთეულში მოქცეული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარებისათვის დაგეგმილია ქალაქმშენებლობის პარამეტრების ცვლილება, მათ შორის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის კ2-ის სიდიდის ცვლილება/გაზრდა დადგენილი 3,4-დან და 4,6-დან 8.0-მდე, ასევე მაქსიმალური სიმაღლეების და სხვა პირობების განსაზღვრა.

განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა: 16 (მიწისზედა) სართული; • განაშენიანების სიმაღლის მაქსიმალური მაჩვენებელი: 54 მ.

მაკომპენსირებელი - განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად ა) 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 ბ) საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში ე.წ „თეთრი კარკასული“ მდგომარეობით გადასაცემი ფართის ოდენობის შესაბამისი საბაზრო ღირებულების გადახდა. 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. წინამდებარე მუხლის მიზნებისათვის, 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.

ბ) პროექტის ფინასური დასაბუთება:

ბ.ა) დადგენილების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინასების წყარო: დადგენილების მიღება არ არის დაკავშირებული მუნიციპალიტეტის მიერ ხარჯების გაწევასთან.

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე - პროექტი გავლენას არ ახდენს ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე.

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**