

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს
დადგენილება №

2026 წლის _____ აპრილი; ქ. ბათუმი

ქალაქ ბათუმში, ადლიას I ჩიხი, №6/6^ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.15.652;
05.32.15.653; 05.32.15.654) 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, ადლიას I ჩიხი, №6/6^ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.15.652; 05.32.15.653; 05.32.15.654) 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

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ივანე მაისურაძე

განმარტებითი ბარათი

პროექტის სახელწოდება და სათაური

ქალაქ ბათუმში, ადლიას I ჩიხი, №6/6ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.15.652; 05.32.15.653; 05.32.15.654) 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, ადლიას I ჩიხი, №6/6ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.15.652; 05.32.15.653; 05.32.15.654) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას 2026 წლის 02 აპრილს №10/1426092808-14 განცხადებით მომართა შპს „ნიუ ლაიფსტილმა“ (ს/№445708208) და მოითხოვა ქალაქ ბათუმში, ადლიას I ჩიხი, №6/6ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.15.652; 05.32.15.653; 05.32.15.654) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება.

საპროექტო ობიექტის ფუნქციაა საცხოვრებელი კომპლექსი.

განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების მიზნით ინიცირება გაცემულია ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2026 წლის 22 იანვარს №14.14260222 ბრძანებით.

გეგმარებითი ერთეულის ფართობი ჯამში შეადგენს 11532 კვ.მ-ს. საპროექტო ტერიტორია მოიცავს სამ მიწის ნაკვეთს.

დადგენილი პარამეტრები - განაშენიანების კოეფიციენტი-კ-1=0,5; განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ-2=1,8; გამწვანების კოეფიციენტი კ-3=0,3;

განაშენიანების დეტალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთების მიმართ დგინდება შემდეგი საპროექტო პარამეტრები: კ-1=0,5; კ-2=4,0; კ-3=0,1. განაშენიანების მაქსიმალური სართულიანობა - 6 მიწისზედა სართული. სიმაღლე- 20,7 მეტრი.

საკადასტრო კოდზე N05.32.15.652

- გამწვანება: 182 კვ.მ;

- საცხოვრებელი ფართობი: (ცალ-ცალკე: ბინა, სასტუმროს ტიპის ბინა, სასტუმროს ნომერი) – 63 ბინა, 2800 კვ.მ;

- საზოგადოებრივი ფართი - 800 კვ.მ;

- სიმაღლეები/სართულიანობა: განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე – 20,70 მ;

- მაქსიმალური სართული - 6 (მიწისზედა);

- მიწისქვეშა სართულები - 1 სართული;

- ავტოსადგომების რაოდენობა: 55 ავტოსადგომი, მათ შორის დახურული მიწისქვეშა და ღია მიწისზედა.

საკადასტრო კოდზე N05.32.15.653

- გამწვანება: 573 კვ.მ;

- საცხოვრებელი ფართობი: (ცალ-ცალკე: ბინა, სასტუმროს ტიპის ბინა, სასტუმროს ნომერი) – 73 ბინა, 3200 კვ.მ;

- საზოგადოებრივი ფართი - 2300 კვ.მ;
- სიმაღლეები/სართულიანობა: განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ) – 16,52 მ;
- მაქსიმალური სართული - 5 (მიწისზედა);
- მიწისქვეშა სართულები - 1 სართული;
- ავტოსადგომების რაოდენობა: 60 ავტოსადგომი, მათ შორის დახურული მიწისქვეშა და ღია მიწისზედა.

საკადასტრო კოდზე N05.32.15.654

- გამწვანება: 170 კვ.მ;
- საცხოვრებელი ფართები: (ცალ-ცალკე: ბინა, სასტუმროს ტიპის ბინა, სასტუმროს ნომერი) – 63 ბინა, 2800 კვ.მ;

- საზოგადოებრივი ფართი - 800 კვ.მ;
- სიმაღლეები/სართულიანობა: განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ) – 20,56 მ;
- მაქსიმალური სართული - 6 (მიწისზედა);
- მიწისქვეშა სართულები - 1 სართული;
- ავტოსადგომების რაოდენობა: 53 ავტოსადგომი, მათ შორის დახურული მიწისქვეშა და ღია მიწისზედა.

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები დაზუსტდება ობიექტის დეტალური საპროექტო დოკუმენტაციის შემუშავების შედეგად.

განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტებისათვის, მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს, მიწის ნაკვეთებზე დაგეგმილი მშენებლობის (შეთანხმებული პროექტის მიხედვით გადამეტებული) კ.1/2 მაჩვენებლის 10%-ს ოდენობის საცხოვრებელი ფართის ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადაცემით ან საპროექტო არეალში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადახდით, რომელიც განისაზღვრება მშენებლობის ნებართვის მაძიებლის მიერ წარმოდგენილი აუდიტორული დასკვნის (აუდიტორული დასკვნა შედგენილი უნდა იყოს იმ აუდიტორული ფირმის მიერ, რომელსაც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მინიჭებული აქვს საზოგადოებრივი დაინტერესების პირის (სდპ) – აუდიტის უფლებამოსილება) საფუძველზე დადგენილი თვითღირებულების შესაბამისად, ასეთ შემთხვევაში საცხოვრებელი ბინა ერთეულ(ებ)ის ფართი განისაზღვროს საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის გადამეტებით ნამატი ფართის 4%-ის ოდენობით.

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

დადგენილების მიღების მიზანია ქალაქ ბათუმში, ადლიას I ჩიხი, №6/6ბ-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.15.652; 05.32.15.653; 05.32.15.654) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება.

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) დადგენილების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო: პროექტი არ გამოწვევს საბიუჯეტო ხარჯების ზრდას

ბ.ბ) პროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე: პროექტი არ ახდენს გავლენას საბიუჯეტო შემოსავლებზე.

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