

პროექტი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №

2026 წლის _____ ივნისი; ქ. ბათუმი

ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი №14-ში; ქალაქ ბათუმში, შესახვევი ანგისის I № 20-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 18-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 16-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 14ა-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 12ა-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 24-ში; ქალაქ ბათუმში, დასახლება ანგისაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.13.133; 05.32.13.300; 05.32.13.299; 05.32.13.123; 05.32.13.205; 05.32.13.206; 05.32.13.702; 05.32.01.835) 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, ანგისას I შესახვევი №14-ში; ქალაქ ბათუმში, შესახვევი ანგისის I № 20-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 18-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 16-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 14ა-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 12ა-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 24-ში; ქალაქ ბათუმში, დასახლება ანგისაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.13.133; 05.32.13.300; 05.32.13.299; 05.32.13.123; 05.32.13.205; 05.32.13.206; 05.32.13.702; 05.32.01.835) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე დამტკიცდეს განაშენიანების დეტალური გეგმა, თანახმად დანართისა

მუხლი 2

განაშენიანების დეტალური გეგმის საფუძველზე, განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტები მაკომპენსირებელ ღონისძიებად განისაზღვროს: 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

განემართოს ინიციატორს, რომ იგი ვალდებულია პროექტირების ეტაპზე გაითვალისწინოს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიერ დადგენილი რეკომენდაციები.

მუხლი 4

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

**ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე**

ივანე მაისურაძე

განმარტებითი ბარათი
პროექტის სახელწოდება და სათაური

ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი №14-ში; ქალაქ ბათუმში, შესახვევი ანგისის I № 20-ში;
ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 18-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 16-ში;
ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 14ა-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 12ა-ში;
ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 24-ში; ქალაქ ბათუმში, დასახლება ანგისაზე მდებარე
მიწის ნაკვეთებზე (05.32.13.133; 05.32.13.300; 05.32.13.299; 05.32.13.123; 05.32.13.205;
05.32.13.206; 05.32.13.702; 05.32.01.835) 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, ანგისას I შესახვევი №14-ში; ქალაქ ბათუმში, შესახვევი ანგისის I № 20-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 18-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 16-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 14ა-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 12ა-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 24-ში; ქალაქ ბათუმში, დასახლება ანგისაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.13.133; 05.32.13.300; 05.32.13.299; 05.32.13.123; 05.32.13.205; 05.32.13.206; 05.32.13.702; 05.32.01.835) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე დადგენილების მიღება.

განმცხადებელი/ინიციატორი - შპს „რეალ პალას დეველოპმენტი“ (სN445499620).

გეგმარებითი ერთეული მოიცავს შვიდ ერთეულ მიწის ნაკვეთს, საერთო ფართობი შეადგენს 7765 კვ.მ-ს.

საპროექტო ტერიტორია - დასახლება ანგისაში, ანგისას I შესახვევი N12ა,N14,N14ა,N16,N18,N20-ში მდებარე მიწის ნაკვეთები, ს/კ 05.32.01.835, 05.32.13.206, 05.32.13.133, 05.32.13.205, 05.32.13.123, 05.32.13.299, 05.32.13.300, საერთო ფართობით 3652,00 კვ.მ.. საპროექტო ტერიტორია მოიცავს შვიდ მიწის ნაკვეთს.

გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანება - კვარტალური; მდებარეობს ცენტრის ზონა (შზ-2)-ში.

დადგენილი პარამეტრები-კ-1=0.5**/0.7*; კ-2=3,5; კ-3=0,2.

საპროექტო პარამეტრები 05.32.01.835, 05.32.13.206, 05.32.13.133, 05.32.13.205, 05.32.13.123, 05.32.13.299, 05.32.13.300 ნაკვეთებისათვის - კ-1 0,5; კ-2 -12,5; კ-3 0,5.

საპროექტო პარამეტრები 05.32.13.702, ნაკვეთისათვის - კ-1=0,5; კ-2=9,0; კ-3=0,3.

სართულიანობა 33 სართული

სიმაღლე-103,7 მეტრი, -

ფუნქცია-მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა: 244 ავტოსადგომი, მათ შორის დახურული მიწისქვეშა, დახურული მიწისზედა და ღია მიწისზედა.

ვინაიდან განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების თაობაზე ადმინისტრაციული წარმოება დაწყებულია 2025 წლის იანვრის შემდეგ, ინიციატორი ვალდებულია განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის გადამეტებისათვის საკომპენსაციო სახე განსაზღვროს შემდეგი ალტარნატივით: 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.

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი №14-ში; ქალაქ ბათუმში, შესახვევი ანგისის I № 20-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 18-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 16-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 14ა-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 12ა-ში; ქალაქ ბათუმში, ანგისას I შესახვევი № 24-ში; ქალაქ ბათუმში, დასახლება ანგისაზე მდებარე მიწის ნაკვეთებზე (05.32.13.133; 05.32.13.300; 05.32.13.299; 05.32.13.123; 05.32.13.205; 05.32.13.206; 05.32.13.702; 05.32.01.835) წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება

ბ) პროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) დადგენილების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების 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