პროექტი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

დადგენილება №

2026 წლის _____ ივნისი; ქ. ბათუმი

„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 13 თებერვლის №2 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ

„ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

ცვლილება იქნას შეტანილი „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 13 თებერვლის №2 დადგენილებაში (გამოქვეყნების წყარო: საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, www.matsne.gov.ge, გამოქვეყნების თარიღი: 15/02/2023, სარეგისტრაციო კოდი: 010250050.35.132.016574) და დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების დეტალური გეგმა ჩამოყალიბდეს ამ დადგენილებაზე თანდართული რედაქციით.

მუხლი 2

წინამდებარე დადგენილებით დამტკიცებული განაშენიანების დეტალური გეგმით განსაზღვრული გეგმარებითი ერთეულის არეალში შემავალი ერთ - ერთი მიწის ნაკვეთის ქალაქი ბათუმი, თბილისის ქუჩა, I შესახვევი, №1 - 05.34.29.022 განვითარება შესაძლოა განხორციელდეს სხვა სამართლებრივი გზით.

მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე **ივანე მაისურაძე**

განმარტებითი ბარათი

პროექტის სახელწოდება და სათაური

„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 13 თებერვლის №2 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი

ა) ზოგადი ინფორმაცია პროექტის შესახებ

ა.ა) პროექტის მიღების მიზეზი და მიზანი:

დადგენილების მიღების მიზანია „ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 13 თებერვლის №2 დადგენილებაში ცვლილების შეტანა.

აღნიშნული დადგენილებით განაშენიანების დეტალური გეგმა დამტკიცებულია თამარ მეფის გამზირზე (ს.კ. 05.34.23.776, 05.34.23.050, 05.34.23.072, 05.34.23.685, 05.34.23.777, 05.34.23.812, 05.34.23.914, 05.34.23.915, 05.34.29.022 (და 2 დაურეგისტრირებელი)) მიწის ნაკვეთზე.

დამტკიცებულ განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილებების ინიციატორს წარმოადგენს თავად დამგეგმავი ორგანო მერია, ვინაიდან გეგმარებითი ერთეულის შემადგენლობაში შემავალი ერთ ერთ მიწის ნაკვეთზე თბილისის ქუჩა, I შესახვევი, N1 - 05.34.29.022 და დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთის ნაწილზე დაგეგმილია მუნიციპალური მნიშვნელობის პროექტის განხორციელების მიზნით მუნიციპალურ პროგრამაში მონაწილეობა და ამ მიწის ნაკვეთის განვითარება სხვა სამართლებრივი გზით, დამგეგმავი ორგანო მიიჩნევს, რომ მიზანშეწონილია ცვლილება შევიდეს დამტკიცებულ განაშენიანების დეტალურ გეგმაში და აისახოს, რომ გეგმარებითი ერთეულის შემადგენლობაში შემავალი მიწის ნაკვეთის განვითარება ხორციელდება მუნიციპალური პროგრამის განხორციელების პროგრამაში ჩართვის გზით.

ა.ბ. პროექტის ძირითადი არსი:

„ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2023 წლის 13 თებერვლის №2 დადგენილებაში ცვლილების შეტანა

ბ) პროექტის ფინასური დასაბუთება:

ბ.ა) დადგენილების პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინასების 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:

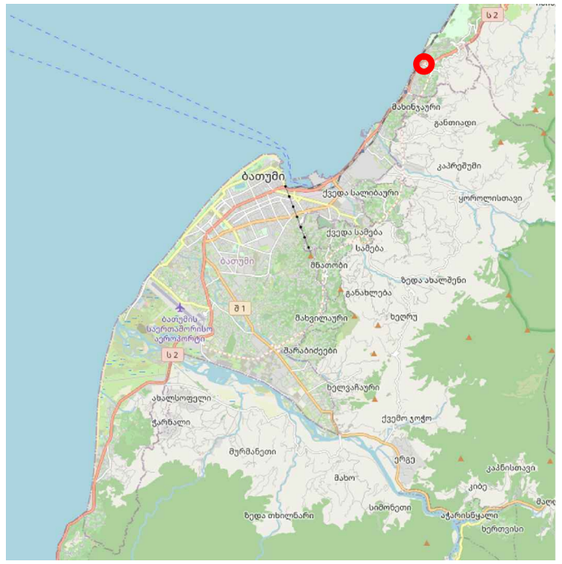
ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური.

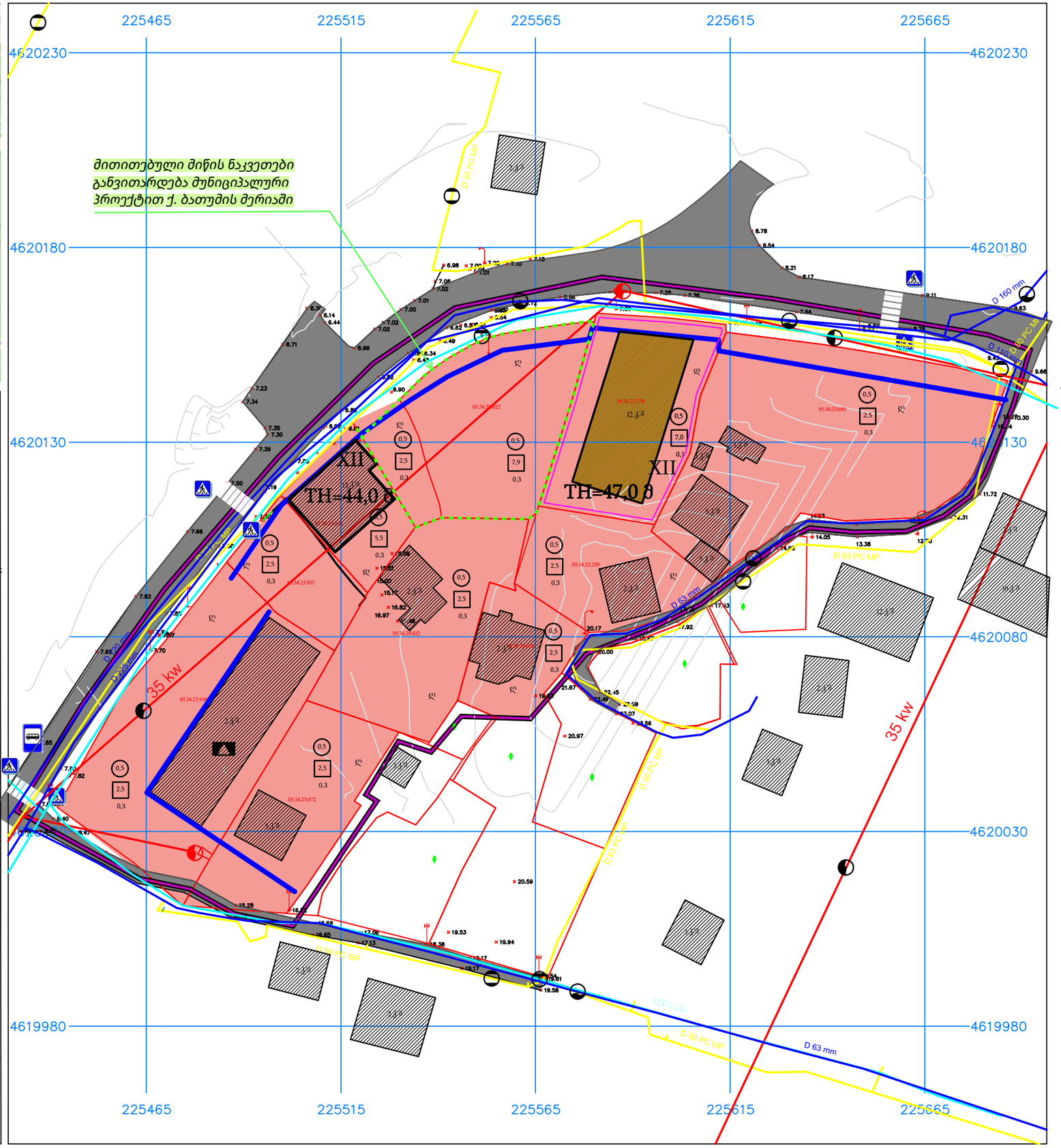
ვ) პროექტის ინიციატორი:

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**





ფუნქციურ ზონა -საცხოვრებელი ზონა - სზ ფუნქციურ ქვეზონა - საცხოვრებელი ზონა - სზ-4

უმრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები:

ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
გ) კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ეწსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
დ) საოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თამენის პრინციპებს;
ვ) ტელეფონურსაკელტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი;
ზ) სასტუმრო;
თ) პროფესიული სასწავლებელი;
ი) ოფისი;
კ) საყოფაცხოვრები მომსახურების ობიექტი;
ლ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
მ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
ნ) ავტოსატრნსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
ბ) სავაჭრო ცენტრი;
გ) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ- ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.

განაშენიანების ძირთად პარამეტრები და ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობები:

გეგმარებითი ერთეულის მიმართ განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებია:

განაშენიანების კოეფიციენტი	კ1 -0,5
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი	კ2 -2,5
გამწვანების კოეფიციენტი	კ3 -0,3

მიწის ნაკვეთისათვის ს/კ. № 05.34.23.050 განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

განაშენიანების კოეფიციენტი	კ1 -0,5
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი	კ2 -5,5
გამწვანების კოეფიციენტი	კ3 -0,3

მაქსიმალური სიმაღლე ქუჩის დონიდან 44 მ
ტერიტორიაზე ავტომანქანების საფეხმი ადგილების რაოდენობა 18

მიწის ნაკვეთისათვის ს/კ. № 05.34.23.776 განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

განაშენიანების კოეფიციენტი	კ1 -0,5
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი	კ2 -7,0
გამწვანების კოეფიციენტი	კ3 -0,1

მაქსიმალური სიმაღლე ქუჩის დონიდან 47 მ
საჭიროებენ ტერიტორიაზე ავტომანქანების საფეხმი ადგილების რაოდენობა 35

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, შესაძლებელია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

განაშენიანების სახეობა -დახურული
განაშენიანების რეგულირების ხაზები საპრიველტო ტერიტორიაზე (წითელი ხაზები გაცლებულია საკადასტრო საზღვარზე. განაშენიანების საკადასტრო (ლურჯი ხაზები) ნაკვეთზე ს/კ 05.34.23.050 გაცლებულია თამარ მეფის ქუჩის მხარეს წითელი ხაზიდან საშუალოდ 2,5 დან 3,8 მეტრამდე ცვლილებადად დანარჩენ გეგმარებით ერთეულზე თამარ მეფის და თბილისის ქუჩიდან 4 მეტრზე - ხოლო მიწის ნაკვეთზე ს/კ 05.34.23.914 - 18.5 მეტრში

ესთეტიკურ პარამეტრები:

საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განთავსება უნდა განხორციელდეს არსებულ მიწისქვეშა არხებში-ღარებში ან/და გვირაბებში. თუ ტერიტორიაზე არ არსებობს მიწისქვეშა ინფრასტრუქტურა ან/და შეუძლებელია ამ ინფრასტრუქტურის გამოყენება, მაშინ აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ახალი ტრანშეების მოწყობით.

ნარჩენის სამრნმ-გასაგენი, გათბობის, კონდიციონერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/ დანადგარები უნდა განთავსდეს შენობის შიგნით. სხვა შემთხვევაში უნდა მოხდეს მათი შემოსვა/შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ფალეში, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარე ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემას უნდა ქმნიდეს. არ არის რეკომენდირებული ასეთი მოწყობილობა/დანადგარების საზოგადოებრივი სივრცის მხარეს განთავსება.
ანტენები (სატელიტური, სატელევიზიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე. გარდა ქუჩის მხარეს გამოშვალი ფასადისა.

სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი შეადგენს 500 მ2.

შემოღობვის პირობები:

გეგმარებით ერთეულზე დაუშვებელია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მიწის ნაკვეთების შემოღობვა ქუჩის მხრიდან
მიწის ნაკვეთი ისე უნდა იქნეს შემოღობილი, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს განაათებულობის, განიავების, დასახლების ორმხანის ესთეტიკური ხარისხის შენარჩუნება და სხვა საკარო ინტერესების დაცვა.
მიწის ნაკვეთის შემოღობვა შესაძლებელია:
ა) მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ან საზღვრის პირზე;
ბ) მიწის ნაკვეთის საზღვრებზე (საზღაარო საზღვარი).

ღობის მაქსიმალური სიმაღლეები

ულანა ეზო (საქმიროების შემთხვევაში); - 1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო მიწის ნაკვეთის მხარეს (საჭირეობის შემთხვევაში); - 1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო ნიანა ეზოს ნაწილში (საქმიროების შემთხვევაში) : ყრუ ღობე ან ღობის ნაწილი - 0.8 მეტრამდე; გამჭვირვალე ლოთონის ვისოსებიანი ღობე - 1.8 მეტრამდე

გამწვანების პირობები:

გეგმარებით ერთეულზე დგინდება გამწვანების ვალდებულება მინიმუმ კ-3-ით განსაზღვრულ არეალში. ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეში არსებულ ხეს შორის არ უნდა იყოს 1 მეტრზე ნაკლები, თუ დაგეგმილი შენობა/ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე არ აღემატება 5 მეტრს. სხვა შემთხვევა დაშორება უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრისა.
დადგენილი მოთხოვნებისგან გამონაკლისები შეიძლება დადგინდეს შესაბამისი დენდროლოგიური დასკვნის საფუძველზე. ხე-ნარგაევების სიცოცხლისუნარიანობის გათვალისწინებით ან/და მათი შენარჩუნების პირობით.

სხვა პირობები:

ყველა სხვა პირობა, რომლებიც ამ გეგმით არ არის დადგენილი, გამოიყენება "ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების დებულებები" -ს მიხედვით.

შემშუშავების საფუძველი

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი" საქართველოს კანონი; საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ"; საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ" ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2023 წლის 09 ნოემბრის #314.142331365 ბრძანება „ქ. ბათუმში, N 05.34.23.050, 05.34.23.072, 05.34.23.685, 05.34.23.776, 05.34.23.777, 05.34.23.812, 05.34.23.914, 05.34.23.915, 05.34.29.022 და ორ დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთზე დამტკიცებულ განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილების შეტანის მიზნით ინიცირების გაცემის შესახებ"

განაშენიანების დეტალურ გეგმაში ცვლილებების შეტანა

გეგმარებითი ერთეული 05.34.23.050; 05.34.23.915; 05.34.23.914; 05.34.23.072; 05.34.29.812; 05.34.29.022; 05.34.23.776; 05.34.23.685; 05.34.23.259; 05.34.29.050.

განაშენიანების დეტალური გეგმა

ექსპლიკაცია

- გეგმარებითი ერთეული
- საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორია
- შენობა
- საერთო სარგებლობის პარკინგი
- ქუჩის ტერიტორია
- გადასასვლელი
- საზოგადოებრივი ტრანსპორტის განერება
- შენობა
- სზ4 საცხოვრებელი ზონა სზ-4

განაშენიანების სახეობა

ღ - ღია, დ - დახურული

ბ - ცალკე მდგომი, X - შეხებადი, X - შეხებადი

ძალაძმშენებლობითი კოეფიციენტები

0,5 - კ1, 5,0 - კ2, 0,2 - კ3

X მაძს. დასაშვები სრთ.

TH მაძს. სიმაღლე ქუჩის დონიდან

განაშენიანების რეგულირების საპალდებულო ხაზები

- ტერიტორია
- წყალგაყვანა სანიაღვრე
- ელექტროგადამცემი
- ტელეკომუნიკაციო
- საბჭოთა წყალი
- განსაკუთრებული არეალი

დაწესებულებები და ობიექტები

- საანგარიშო/ლენი ობიექტი
- ქვის ღობე
- ჭიშკარი
- მავთულის ღობე
- ლუკი, ჭა
- ელ. ბოძი
- ხე
- ნიშანი/ შუქნიშანი
- ბუხიკაში

დამტკიცებულია

ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ------,------. 2023 წ.

№ ---------- განკარგულებით

ინიციატორი / შემსრულებელი
შპს მიდთაუნბრუპ
ქალაქ ინიციატივის საუფლებელი

შემოთანხმებული
ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

მაშტაბი

15 0 15 30 45 60