



ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

დასაბუთება

ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

კონსტრუქცია

ბათუმი, 2022

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 88), არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული გდგ-ს ტექსტურ დასაბუთებას (მისი საფუძვლემდებარე თუ თანმდევნი დარგობრივი გეგმებით), რომელიც მომზადებულია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“ შესაბამისად.



დასაბუთება

ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

წ ი ნ ა თ ქ მ ა

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 88), არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული გდგ-ს ტექსტურ დასაბუთებას (მისი საფუძველმდებარე თუ თანმდევი დარგობრივი გეგმებით), რომელიც მომზადებულია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“ შესაბამისად.

მოქმედი კანონმდებლობისა და გეგმის დავალების გათვალისწინებით, წინამდებარე დოკუმენტის დანიშნულებაა დაინტერესებულ და/ან დაგეგმვაში უშუალოდ ჩართულ პირებს მაქსიმალურად ლაკონურად მიაწოდოს განაშენიანების დაგეგმვის დასაბუთება: დაგეგმვის წინაპირობები, გეგმის ანოტაცია (დაგეგმილი ცვლილებები, ტერიტორიათა გამოყენების ზოგადი პირობები და პარამეტრები, ინტერესთა შეჯერება), მოსალოდნელი ზეგავლენები და ეფექტიანობა. გეგმის ტექსტური ნაწილი — დასაბუთება — წარმოადგენს გეგმის დამტკიცების წინაპირობას და საბოლოო სახით შეტანილ უნდა იქნეს გდგ დამტკიცების სამართლებრივი აქტის განმარტებით ბარათში.

დავალება ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (გდგ, მისი საფუძველმდებარე და თანმდევი დოკუმენტებით) შემუშავების თაობაზე მომზადებულია ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის სივრცითი მოწყობისა და ინფრასტრუქტურის სამსახურის მიერ და დამტკიცებულია ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამისი ბრძანებით.

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებული ცნებები ახსნილია §8-ში.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიის 08.12.2021 წ ბრძანება Nბ14.14213423 „ქალაქ ბათუმში, გარკვეულ ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“



საბაზისო მონაცემები, საბაზისო რუკა, განაშენიანების ესკიზი



სარჩევი

სარჩევი.....	2
ილუსტრაციების ნუსხა	3
ცხრილების ნუსხა	3
I. დასაბუთება	5
1. დაგეგმვის ობიექტი და დაგეგმვის მოსაზრებების შემუშავება.....	5
1.1. დაგეგმვის საჭიროება და ინიციატივა	5
1.2. გეგმარებითი ერთეულის აღწერა	7
1.1. დაგეგმვისწინა მდგომარეობა.....	19
1.2. დაგეგმვის მოსაზრებების ფორმირება	28
2. გეგმის შინაარსი და ინტერესთა შეჯერება	33
2.1. გეგმის მიზანი და ანოტაცია.....	33
2.2. განვითარების შესაძლებლობები	34
2.3. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის დასაბუთება	38
3. განაშენიანების გეგმის ზეგავლენები	44
3.1. ზეგავლენა გარემოზე	44
3.2. ზეგავლენა საცხოვრებლის საჭიროებებსა და სამუშაო ადგილებზე	45
3.3. ზეგავლენა ინფრასტრუქტურაზე	45
3.4. ზეგავლენა საჯარო ბიუჯეტზე და საფინანსო ან საინვესტიციო დაგეგმვაზე	48
3.5. სხვა ზეგავლენები.....	49
4. პროცედურები და სამართლებრივი საფუძვლები	50
4.1. პროცედურის ტიპი	50
4.2. შეტყობინება დაგეგმვის განზრახვის შესახებ.....	52
4.3. სამართლებრივი საფუძვლები	55
II. დანართები	56
5. ინფორმაცია მიმწოდებლის შესახებ	56
5.1. რეკვიზიტები	56
5.2. დაგეგმვის გუნდი და კვალიფიკაცია	57
6. მოსამზადებელი კვლევის შედეგები.....	59
6.1. საბაზისო მონაცემები	59
6.2. განაშენიანების უსკიზი.....	59



6.3. სგმ სკრინინგი.....	59
7. დარგობრივი და/ან დამოუკიდებელი გეგმები (მონახაზები)	59
8. ძირითადი ცნებები	60
8.1. შემოკლებათა ახსნა	60
8.2. ტერმინთა განმარტება	61
9. ბიბლიოგრაფია.....	63

ილუსტრაციების ნუსხა

ილ. 1. კონკურსში გამარჯვებული კომპანიის წინსაპროექტო მოსაზრებები, 2021.	5
ილ. 2. გეგმარებითი ერთეული ქალაქის კონტექსტში.	6
ილ. 3. დაზუსტებული გეგმარებითი ერთეული, გეგმის დავალების მიხედვით. §1.3.3.....	7
ილ. 4. გეგმარებითი ერთეული, ორთოფოტოსა და ტოპოგეგმაზე, 2021წ.	8
ილ. 5. გეგმარებითი ერთეულის აეროფოტო, 2021.	9
ილ. 6. გეგმარებითი ტერიტორია საბჭოთა ტოპოგრაფიული რუკაზე, მ 1:25000.....	13
ილ. 7. ერთადერთი სპორტული მოედანი გეგმარებით ერთეულის მიმდებარედ, ფ. ხალვაშის გამზირზე. 2022.	14
ილ. 8. ხეივანი ფ. ხალვაში ქუჩის გასწვრივ, გეგმარებით ერთეულში. 2022.	15
ილ. 9. ქ. ბათუმის გენერალური გეგმა, 2020 წლის მდგომარეობით.	22
ილ. 10. ფრაგმენტი ქ. ბათუმის გენერალური გეგმიდან, 2020 წლის მდგომარეობით. ცენტრში გეგმარებითი ერთეული.....	23
ილ. 11. ქ. ბათუმის განაშენიანების გეგმა. 2020 წლის მდგომარეობით.	24
ილ. 12. ფრაგმენტი ქ. ბათუმის განაშენიანების გეგმიდან, 2020 წლის მდგომარეობით. ცენტრში გეგმარებითი ერთეული.....	25
ილ. 13. ბათუმის აეროდრომის უსაფრთხოების (ბუფერული) ზონები. წყ.: https://www.dji.com/flysafe/geo-map . 2022.	25
ილ. 14. დარგობრივი რეჟიმების რუკა. საბაზისო მონაცემების გრაფიკული ნაწილი. NCD, 2022.....	26
ილ. 15. გღგ (კოცეფცია/მონახაზი), 2022.	34
ილ. 16. სოც. საცხოვრისის კვარტლის განივი კვეთი. NCD, 2022.	36
ილ. 17. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა (მონახაზი).	37
ილ. 18. გამწვანების გეგმა. 2022	59

ცხრილების ნუსხა

ცხრილი 1. დემოგრაფიული მონაცემები - სულადობა.	16
ცხრილი 2. ნორმატიული სახელმძღვანელო დოკუმენტები.	19
ცხრილი 3. არანორმატიული სახელმძღვანელო დოკუმენტები.	19
ცხრილი 4. სივრცითი დაგეგმვის იერარქია და ურთიერთმიმართება, ბათუმის მაგალითზე.	28
ცხრილი 5. მიწის ნაკვეთების განაწილებისა და განაშენიანების მართვის რეგლამენტი	31



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

ცხრილი 6. დაგეგმილი განვითარების საჭირო ინფრასტრუქტურული სიმძლავრეები.....	32
ცხრილი 7. სოც. საცხოვრისის დაგეგმარებული მონაცემები.	36
ცხრილი 8. გამოყენების ნებადართული სახეობები სამშენებლო ზონებისთვის.....	40
ცხრილი 9. გეგმის განხორციელების ფინანსური ანალიზი. NCD, 2022.	48



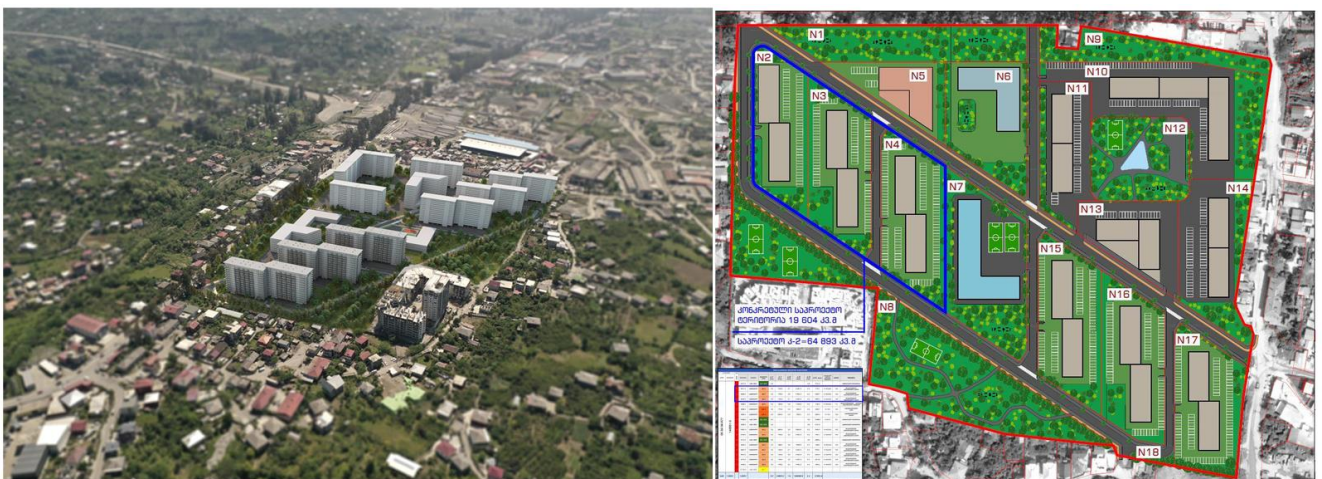
I. დასაბუთება

1. დაგეგმვის ობიექტი და დაგეგმვის მოსაზრებების შემუშავება

1.1. დაგეგმვის საჭიროება და ინიციატივა

კოდექსის თანახმად, სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საჭიროება არის სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის მიზნების, ამოცანებისა და ძირითადი პრინციპების საფუძველზე განსაზღვრული პრიორიტეტი და აუცილებლობა, რომლებსაც ადგენს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო (ამ შემთხვევაში მერი/სამსახური). გეგმების შემუშავების წესის თანახმად კი, დაგეგმარების საჭიროების შემთხვევაში, გეგმების შემუშავება აუცილებელია.¹ იმავე წესის მე-5 მუხლის, მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულია გდგ შემუშავების ინიცირების სავალდებულოობა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

- ა) მიწის ნაკვეთებისათვის ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული კვლევის საფუძველზე შეუძლებელია განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა.
- ბ) ხორციელდება უშუალო ტერიტორიის განაშენიანება;
- გ) კოდექსის 67-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში, როცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენება იწვევს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (მათ შორის, ინფრასტრუქტურული მოწყობის, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსის და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლების ცვლილებას);
- დ) გენერალური გეგმით/განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ შემთხვევებში.



ილ. 1. კონკურსში გამარჯვებული კომპანიის წინსაპროექტო მოსაზრებები, 2021.

გამომდინარე იქიდან, რომ გეგმარებითი ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების მიზანია არსებული დეგრადირებული განაშენიანების ჩანაცვლება, ახალი, ზომიერად გამჭიდროვებული განაშენიანებით, ზემდგომი გეგმით² დადგენილი კ2 მაჩვენებლის გადამეტების გზით, რაც კოდექსის 41-ე მუხლის მე-5 ნაწილის თანახმად დასაშვებია მხოლოდ გდგ საფუძველზე, ყოველი აღნიშნული

¹ გეგმების შემუშავების წესი, მუხლი 4 და 5.

² იგულისხმება - ქ. ბათუმის განაშენიანების გეგმა (იხ. საბაზისო მონაცემთა მატრიცა > უფლებრივი გარემოს მონაცემები).



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

წარმოადგენს საერთო დასახლების ტერიტორიათა გამოყენებაში და განაშენიანებაში არსებით, ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს. შედეგად, სახეუა დაგეგმვის საჭიროება.

დაგეგმვის ინიციატივა ეკუთვნის აჭარის ა. რ. ეკონომიკისა და ფინანსთა სამინისტროს, რომელიც ახორციელებს სოციალური საცხოვრისით უზრუნველყოფის პროგრამას.³ აღნიშნული პროგრამის ფარგლებში, განხორციელდა სახელმწიფო შესყიდვა კონკურსის წესით,⁴ მიმწოდებელი კომპანია — შპს ნიუ სითი დეველოპმენტ (205249248). (1)

დაგეგმვის ინიციატივა გულისხმობს, გეგმარებით ერთეულში (აღწერა იხ. ქვემოთ), საცხოვრებელი კომპლექსის (საცხოვრებელი განაშენიანება და დამხმარე ინფრასტრუქტურა) მშენებლობისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავებას, ერთ-ერთ კვარტალში სოციალური საცხოვრისის მშენებლობას⁵ და აუცილებელი ინფრასტრუქტურის მოწყობას, ხოლო დანარჩენ კვარტლებში საცხოვრებელი და შერეული ფუნქციების განვითარებისთვის სამართლებრივი წინაირობების ფორმირებას (დეტალურად იხ. §1.2). ამ ნაწილზე დაგეგმილია კერძო ინვესტიციების მოზიდვა, რაც უზრუნველყოფს მსგავსი სოციალური პროექტების თვითდაფინანსებას.



ილ. 2. გეგმარებითი ერთეული ქალაქის კონტექსტში.

ინიციატორის მიმართულის საფუძველზე, ქ. ბათუმის მერის გადაწყვეტილებით (2021 წ ბრძანება #ბ14.14213423) გეგმარებით ერთეულზე ინიცირებულ იქნა განაშენიანების დეტალური გეგმის

³ იხ. აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროს მიმდინარე და დაგეგმილი პროექტები, „ოცნების ქალაქის“ მშენებლობა. გვ. 13-15.

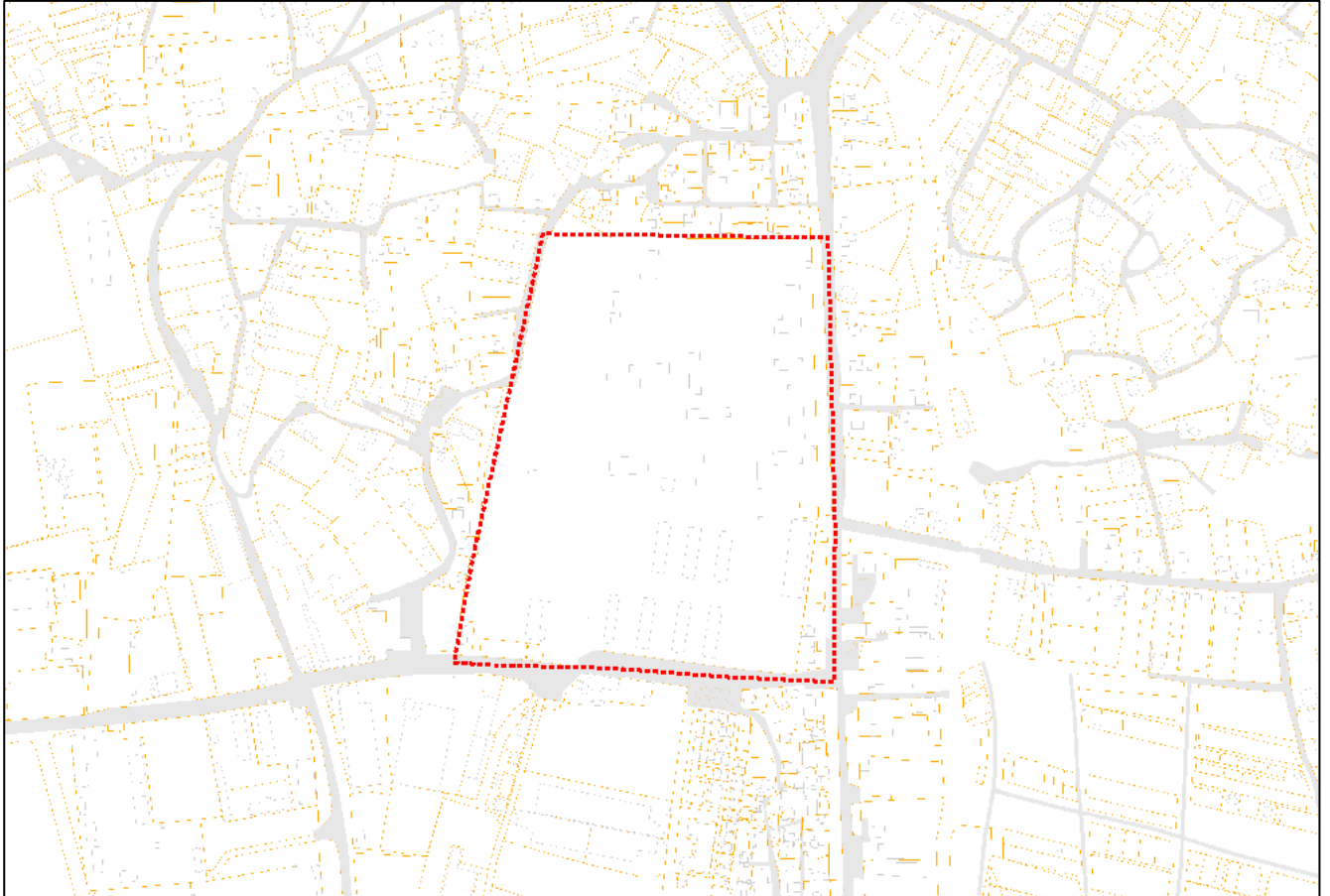
⁴ სახელმწიფო შესყიდვა კონკურსის წესით CNT21000006 .

⁵ რომლის უშუალო ბენეფიციარები იქნებიან არსებული თვითნებური განაშენიანების მაცხოვრებლები.



შემუშავება და დამტკიცდა დავალება გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით. ინიციატორსა და მერიას შორის 22.03.2022 წ. გაფორმებულია ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავების თაობაზე (იხ. §0).

1.2. გეგმარებითი ერთეულის აღწერა



ილ. 3. დაზუსტებული გეგმარებითი ერთეული, გეგმის დავალების მიხედვით. §1.3.3.

1.2.1. საზღვრები / ურბანული ინტეგრაცია

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს ქ. ბათუმში, აეროპორტის ტერიტორიულ ერთეულში (2), მეჯინისწყლის უბანში, ფ. ხალვაშის გამზირის მიმდებარედ. ის მოიცავს ე. წ. „ოცნების ქალაქის“ ტერიტორიას (ს.კ. [05.32.09.877](#), ფართობით 140551 კვ.მ), რომელიც უახლეს წარსულში იყო სამხედრო ბაზა და ამჟამად წარმოდგენილია თვითნებური განაშენიანებით, და ასევე, მის მიმდებარედ არსებული დაურეგისტრირებული და საზოგადოებრივი ტერიტორიები (ქუჩა, გამწვანება).

ინიციატორის თავდაპირველი მოსაზრებით გეგმარებითი ერთეული და გეგმარებით ტერიტორია შედგებოდა მხოლოდ #05.32.09.877 მიწის ნაკვეთისგან, რომლის ერთ ნაწილზეც მოაზრებულია და მომზადებულია დეტალური გეგმარება (იხ. განაშენიანების ესკიზი §6.2). სავარაუდო გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები გეგმის დავალებაში დააზუსტა ⁶ დაგეგმვაზე უფლებამოსილმა ორგანომ — ბათუმის მერიამ, თუმცა იმავდროულად გააკეთა დაშვება (იხ. გეგმის დავალება §1.3.3.1.), რომ

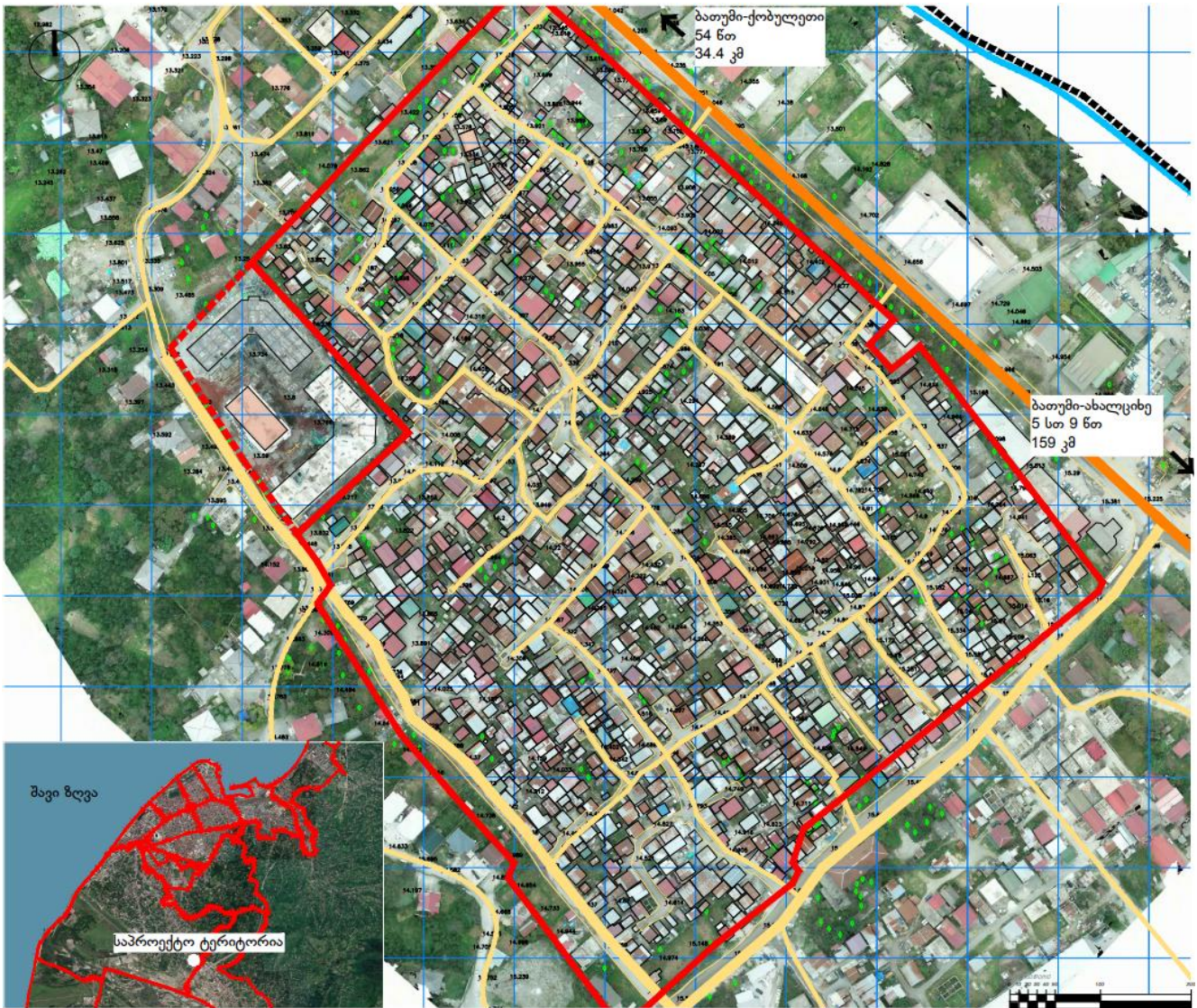
⁶ საზღვარმა მოიცვა მომიჯნავე ქუჩების/გზების შუახაზებამდე ტერიტორიები.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

„მერს/სამსახურს შეუძლია მოსამზადებელი კვლევის პროცესში გამოვლენილი საჭიროებების შემთხვევაში დააზუსტოს გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები, გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად.“

გეგმის შემუშავების პროცესში, საზღვრები დამატებით დააზუსტა ინიციატორმა და გეგმარებითი ერთეულიდან ამოიღო მიწის ნაკვეთი (ს.კ. [05.32.09.876](#)) უკვე მშენებარე სოციალური საცხოვრებელი კომპლექსით, ძველი კანონმდებლობით გაცემული სანებართვო პირობებით.⁷



ილ. 4. გეგმარებითი ერთეული, ორიოფოტოსა და ტოპოგეგმაზე, 2021წ.

საბოლოოდ დაზუსტებულ გეგმარებით ერთეულში მოქცა 6 მომიჯნავე მიწის ნაკვეთი: 05.32.31.010, 05.32.09.740, 05.32.09.743, 05.32.09.744, 05.32.09.349, 05.32.09.524. გეგმარებითი ერთეულის საზღვრები მიუყვება არსებული/დაგეგმილი ქუჩების/გზების: ფ. ხალვაშის გამზ., ოპიზრების ქ. და სხვა შიდა

⁷ სოციალური საცხოვრებელი კომპლექსი 582 საცხოვრებელი ერთეულით, რომელშიც უნდა განსახლდეს ოჯახების ნაწილი თვითნებური განაშენიანებიდან.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

არსებული/დაგეგმილი ქუჩების/გზების შუა ხაზებს. გამონაკლისი არის #05.32.09.876 მიწის ნაკვეთის საზღვარი, რომელსაც ემთხვევა გეგმარებითი ერთეულის საზღვარი.

გეგმარებითი ერთეული ქალაქ ბათუმის ნაკლებ ურბანიზებულ უბანში მდებარეობს — მიმდებარე სივრცე კვლავაც ურბანიზების პროცესშია და ამჟამად წარმოდგენილია დისპერსული, სადაბო ხასიათის (ცალკე მდგომი, ინდივიდუალური სახლების) განაშენიანებით. შედარებით აქტიურად მიმდინარეობს საქალაქო გეგმარებით კარკასის კომერციული და საქმიანი ფუნქციებით ათვისება-გამჭიდროვების პროცესი, რასაც განაპირობებს ფრიდონ ხალვაშის გამზირის თანხვედრა მ-1 საავტომობილო გზასთან, რომელიც თავის მხრივ წარმოადგენს აქტიურ სატრანსპორტო დერეფანს.

ურბანიზაციის პროცესის დაჩქარების მასტიმულირებელი გახდა, მთლიანი დასახლების ქალაქ ბათუმთან მიერთება. უახლოეს მომავალში აღნიშნულ პროცესს კიდევ უფრო დააჩქარებს გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ მშენებარე ბათუმის შემოვლით/სატრანზიტო საავტომობილო გზა, რომელზეც გადაინაცვლებს E70 საავტომობილო მარშრუტის ბათუმის მონაკვეთი. შედეგად, წარმოქმნილი სატრანსპორტო კვანძი გახდება მნიშვნელოვანი მიზიდულობის წერტილი, რამდენადაც ის შეითავსებს ბათუმში შესასვლელის ერთ-ერთი კარიბჭის ფუნქციასაც.



ილ. 5. გეგმარებითი ერთეულის აეროფოტო, 2021.

1.2.2. გეომორფოლოგია

გეგმარებით ერთეულში გეოლოგიური მდგომარეობის წინასწარი შეფასებით ტერიტორია სამშენებლოდ ვარგისია. დეტალური დათვალიერების შედეგად დადგინდა, რომ უბანზე და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე საშიში გეოლოგიური პროცესების ჩასახვა-განვითარების კვალი არ



ადინიშნება, უბანი მდგრადია და მშენებლობისათვის კარგ საინჟინრო-გეოლოგიურ პირობებში იმყოფება, ხოლო საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით უბანი განეკუთვნება I (მარტივი) სირთულის კატეგორიას. ყველა შემთხვევაში, აქ არ არსებობს რაიმე ბუნებრივი წინაპირობა დღეისათვის ჩამოყალიბებული მდგრადი მდგომარეობის დასარღვევად. ნაკვეთი მომავალშიც შეინარჩუნებს დღევანდელ მდგრადობას.

დეტალურად გაცნობა შესაძლებელია გეოლოგის ანგარიშში (საბაზისო მონაცემები). ცალკეული მნიშვნელოვანი ამონარიდები მოცემულია ქვემოთ:

გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით ტერიტორია მოიცავს კახაბრის ვაკის (მდ. ჭოროხის დელტა) სამხრეთ-დასავლეთ, მდინარისპირა ნაწილს. მთლიანად აგებულია მეოთხეული ასაკის ალუვიურ-ზღვიური ნალექებით, რომელსაც განედურად კვეთს მდ. ჭოროხი.

რელიეფი მარტივია, შეიძლება ითქვას ბრტყელი – ქანობის გარეშე. დაბლობის ფარგლებში კარგად იკვეთება რელიეფის ორი ტიპი. პირველია მდინარის აკუმულაციური კალაპოტი, ჭალა და ჭალის ტერასა, რომელთა აბსოლუტური სიმაღლეები აღმოსავლეთი მიმართულებით ნელა იზრდება. ფლატეების, ზვინულების და კუნძულების სიმაღლეები 0.5-1.5 მეტრამდეა. მეორეა, ასევე აკუმულაციური, ალუვიურ-ზღვიური დაბლობი, რომელზედაც გაშენებულია ქ. ბათუმის სამხრეთი ნაწილი, დაბა ხელვაჩაური და მისივე მუნიციპალიტეტის რამოდენიმე სოფელი. დაბლობის სწორი, თითქმის ბრტყელი ზედაპირი ოდნავადაა (3° -მდე) დახრილი დასავლეთისაკენ და სუსტად დანაწევრებული 1.0-1.5 მ-მდე სიღრმის წყალსადინარებით. საზღვარი რელიეფის ამ ორ სახესხვაობას შორის გადის გამოკვლეული ნაკვეთის ოდნავ სამხრეთით. ტერიტორია მოიცავს - ზედა პლეისტოცენური ასაკის, ტერასული საფეხურის ზედაპირს აბსოლუტური ნიშნულებით 12-15 მ ფარგლებში. ტერიტორიის ფარგლებში ტერასული ზედაპირი დაუნაწევრებელი, ერთიანი და სწორია, გასწვრივი და განივი სწორხასოვანი პროფილებით. ზედაპირის პირველქმნილი რელიეფი მთლიანად შეცვლილია თანამედროვე ანტროპოგენულით.

გეგმარებით ერთეულში და მის მიმდებარედ თანამედროვე საშიში გეოდინამიკური პროცესების გამოვლენა, მათ მიერ დატოვებული ან საგრძნობლად შეცვლილი რელიეფის ფორმები არ დაფიქსირდა. ტერიტორია დღეისათვის გამოირჩევა მდგრადობის მაღალი ხარისხით.

ტექტონიკური თვალსაზრისით უბანი განთავსებულია მცირე კავკასიონის ნაოჭა სისტემის აჭარა-თრიალეთის ზონის ცენტრალური ქვეზონის უკიდურეს დასავლეთ ნაწილში. ეს უკანასკნელი მთლიანად აგებულია შუა ეოცენის ვულკანოგენური წყების, ოლიგოცენის და უფრო ახალგაზრდა ნორმალურად დანალექი (მათ შორის კონტინენტური ფაციესების) ქანებით. შესწავლილი ტერიტორიის ფარგლებში ძირითადი ქანებს თავზე ადევს თანამედროვე ნაყარი ტექნოგენური გრუნტი და ზედა პლეისტოცენური ასაკის ალუვიური წარმონაქმნები. პირველი წარმოდგენილია ფართო გავრცელების ბალასტით სიმძლავრით 0.2-0.5 მ-დან 1.0-1.5 მ-მდე. მათ ქვეშ ყველა მხარეს ფართობულად გავრცელებულია ალუვიური კენჭნარი ლოდებით, კაჭარით და ქვიშიანი შემავსებლით. ვერტიკალურ ჭრილში ისინი შეიცავენ ქვიშის ლინზისებურ სხეულებს სიმძლავრით 1-1.5 მეტრამდე.

გამოკვლევულ ტერიტორიაზე გრუნტის წყლების ფორმირება, მოძრაობა და გავრცელება განისაზღვრება ფიზ-გეოგრაფიული, გეოლოგიური და გეომორფოლოგიური პირობებით. **ამგები ქანების ზედა ნაწილი ზედაპირიდან 2.5-3.0 მ სიღრმიდან წყალშემცველია.** დაბლობის მთელ ფართობზე ჩამოყალიბებულია ალუვიური ნალექების მძლავრი წყალშემცველი ჰორიზონტი,



დონეების სეზონური რყევებით 1.0-1.5 მ-მდე. ჰორიზონტის კვება ხდება ატმოსფერული ნალექების უშუალო ინფილტრაციით, ჰიდროგრაფიული ქსელით და მომიჯნავე ჰორიზონტებიდან გადმოდენის ხარჯზე. განტვირთვა წარმოებს ზღვაში და მდინარეების გასწვრივ. ჰორიზონტი მაღალპროდუქტიულია და განპირობებულია ატმოსფერული ნალექების სიუხვით, კვების წყაროების სიმრავლით და ალუვიური ნალექების კარგი კოლექტორული თვისებებით (ფილტრაციის კოეფიციენტები >10-50 მ/დღე-ღამეში.) მოძრაობის მიხედვით წყლები ფოროვანი ტიპისაა, უწნევო, თავისუფალი ზედაპირით. ქიმიური შემადგენლობით ჰიდროკარბონატული კალციუმ-მაგნიუმის, ან კალციუმ-ნატრიუმის, დაბალი მინერალიზაციით — 0.2-0.5 გ/ლ. ჩვეულებრივად ეს წყლები არ ამჟღავნებდნენ აგრესიულობას ნებისმიერი მარკის წყალმუდუნვადი ბეტონის მიმართ.

1.2.3. ბუნებრივი და კულტურული ფასეულობები

გეგმარებით ერთეულში და მის უშუალოს სიახლოვეს არ გვხვდება ბუნებრივი და კულტურული ფასეულობები.

1.2.4. კლიმატი და ეკოლოგია

გეგმარებითი ერთეული მოქცეულია კოლხეთის ბარის ჭარბად ნოტიო სუბტროპიკული ჰავის ზონაში, თბილი ზამთრით და ცხელი ზაფხულით და მიეკუთვნება სამშენებლო-კლიმატური დარაიონების IIIბ ქვერეიონს. კლიმატური მონაცემები მიღებულია ტექნიკური რეგლამენტიდან - სამშენებლო კლიმატოლოგია (2) — ქ. ბათუმის (ქალაქი) მეტეოსადგურის მონაცემების მიხედვით და თემატური ცხრილების პირდაპირი გამოყენებით: ჰორიზონტალურ ზედაპირზე მზის პირდაპირი და ჯამური რადიაცია, ჰაერის ტემპერატურა და ტენიანობა, ნალექების რაოდენობა და თოვლის საფარი, ქარის წნევის ნორმატიული მნიშვნელობები, ქარის მიმართულებების და შტილის განმეორებადობა (%) წელიწადში, და ქარის უდიდესი სიჩქარე (შესაძლებელია 1, 5, 10, 15, 20 წელიწადში ერთხელ მ/წმ).

დეტალურად გაცნობა შესაძლებელია გეოლოგიის ანგარიშში (საბაზისო მონაცემები).

ეკოლოგიური თვალსაზრისით მდგომარეობა არაერთგვაროვანია, რამდენდაც მოწესრიგებულია ნარჩენების მართვა, იმდენადვე უკონტროლოა არსებულ განაშენიანებაში სანიტარიული ვითარება, გამომდინარე მისი თვითნებური ხასიათიდან.

ჰაერის დაბინძურების მონაცემები, რამდენად მისი მონიტორინგი გარემოს ეროვნული სააგენტოს კომპეტენციაა, მიღებულია შესაბამისი მისი საინფორმაციო ვებ პორტალიდან და საინფორმაციო ბიულეტენებიდან. ⁸ გეგმარებით ერთეულთან გაზომვების ყველაზე ახლოს ჩატარებულია ანგისის პოლიციის შენობასთან და წმ. დავით აღმაშენებლის ეკლესიასთან. ჰაერის დაბინძურების თვალსაზრისით მდგომარეობა არაერთგვაროვანია (იხ. air.gov.ge), თუმცა მდგომარეობა საჭიროებს ყურადღებას დაგეგმვის ზედა ტაქსონომიურ დონეზე.

05.2020-05.2021 პერიოდზე, საშუალო წლიური კონცენტრაციები, ქალაქ ბათუმში ჩატარებული ატმოსფერული ჰაერის ხარისხის მონიტორინგის შედეგებით — დამაბინძურებლების უმეტესობის მნიშვნელობა ზღვრულზე გაცილებით დაბალია, გარდა აზოტის დიოქსიდისა, რომელიც ნორმას 1,3-ჯერ აღემატებოდა.

⁸ გამოდის ყოველწლიურად. იხ. nea.gov.ge. ასევე, ბოლო საინფორმაციო ბიულეტენი (მაისი, 2021).



აქ აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ გაზომვები მეტად ურბანიზებულ გარემოში ტარდება. სამწუხაროდ გეგმარებით ტერიტორიასთან უფრო ახლო მონაცემები არ არსებობს. ვიზუალური დაკვირვებით, გეგმარებითი ტერიტორიას განიცდის ჰაერის მტვრით დაბინძურებას⁹ მშენებარე ავტომაგისტრალიდან, თუმცა აღნიშნული დროებითი მოვლენაა და მშენებლობასთან ერთად დასრულდება.

ყურადსაღებია ხმაურით დაბინძურების საკითხიც, რამდენადაც სავარაუდო დაბინძურების რამდენიმე წყარო მდებარეობს გეგმარებით ტერიტორიასთან ახლოს:

- პირველი ასეთი წყარო არის ფ. ხავაში გამზირი, რომელიც უშუალოდ ემიჯნება გეგმარებით ტერიტორიას და რომელიც თავისი დანიშნულებით საკმაოდ ინტენსიური სატრანსპორტო მოძრაობის მქონე შიდასახელმწიფო მნიშვნელობის (მ-1) საავტომობილო გზას წარმოადგენს.
- მეორე სავარაუდო წყარო არის ბათუმის აეროდრომი, რამდენადაც გეგმარებითი ტერიტორია მდებარეობს ხსენებული აეროდრომის უსაფრთხოების ზონაში და ასაფრენ-დასაფრენი ზოლის სიახლვეს.
- მესამე სავარაუდო დაბინძურების წყარო არის ბათუმის შემოვლითი საავტომობილო გზის მშენებლობის ზონა.

სამივე წყაროს მიმართ გაზომვები ჩატარდება გეგმის შემუშავების შემდგომ სტადიაზე (სგმ საჭიროების დადგენის შემთხვევაში შესაბამისი უფლებამოსილი უწყების მითითებით, ხოლო სგმ საჭიროების არ არსებობის შემთხვევაში — პროექტის საჭიროების შესაბამისად). ხმაურით დაბინძურების ერთ-ერთ მთავარ შემარბილებელ ფონისძიებად მოიაზრება შესაბამისი თვისებების მქონე ხეების გაშენება საცხოვრებელი სახლების შიდა ეზოებსა და საერთო სარგებლობის გამწვანებულ ტერიტორიებზე.

გეგმარებით ერთეულში გვხვდება მერქნიანი მცენარეულობა: 224 ეგზემპლარი, სულ 30 სახეობის, 25 გვარის 18 ოჯახი. მათგან წითელ ნუსხაში შეტანილია 1 სახეობა — *Juglans regia* L. კაკლის ხე, სულ 5 ერთეული.

დეტალურად გაცნობა შესაძლებელია დენდროლოგის ანგარიშში (საბაზისო მონაცემები).

1.2.5. ქალაქგანვითარების მდგომარეობა და არსებული სტრუქტურა

1.2.5.1. განაშენიანებისა და გამოყენების სახეობების სტრუქტურა

გეგმარებით ერთეულში არსებული განაშენიანება ე. წ. ბარაკული ტიპისაა, რომლის ტექტონიკა ძირითადად არაკაპიტალური ან ნახევრად-კაპიტალური ხასიათისაა (ხის და/ან ბეტონის ბლოკის სტრუქტურები და მოძრავი მოდულები), ხოლო სამართლებრივი სტატუსით - უნებართვოა (თვითნებური). უმეტესობის გამოყენები სახეობა არის საცხოვრებელი, მხოლოდ რამდენიმე მათგანი გამოყენებულია კომერციული სახით.

გეგმარებით ერთეულში სულ აღწერილია 1726 თვითნებური საცხოვრებელი ერთეული.¹⁰ გეგმარებით ტერიტორიაზე ფაქტობრივი მდგომარეობით ათვისებული განაშენიანების პარამეტრების მაჩვენებლებია: კ1=0.4, კ2=0.5.

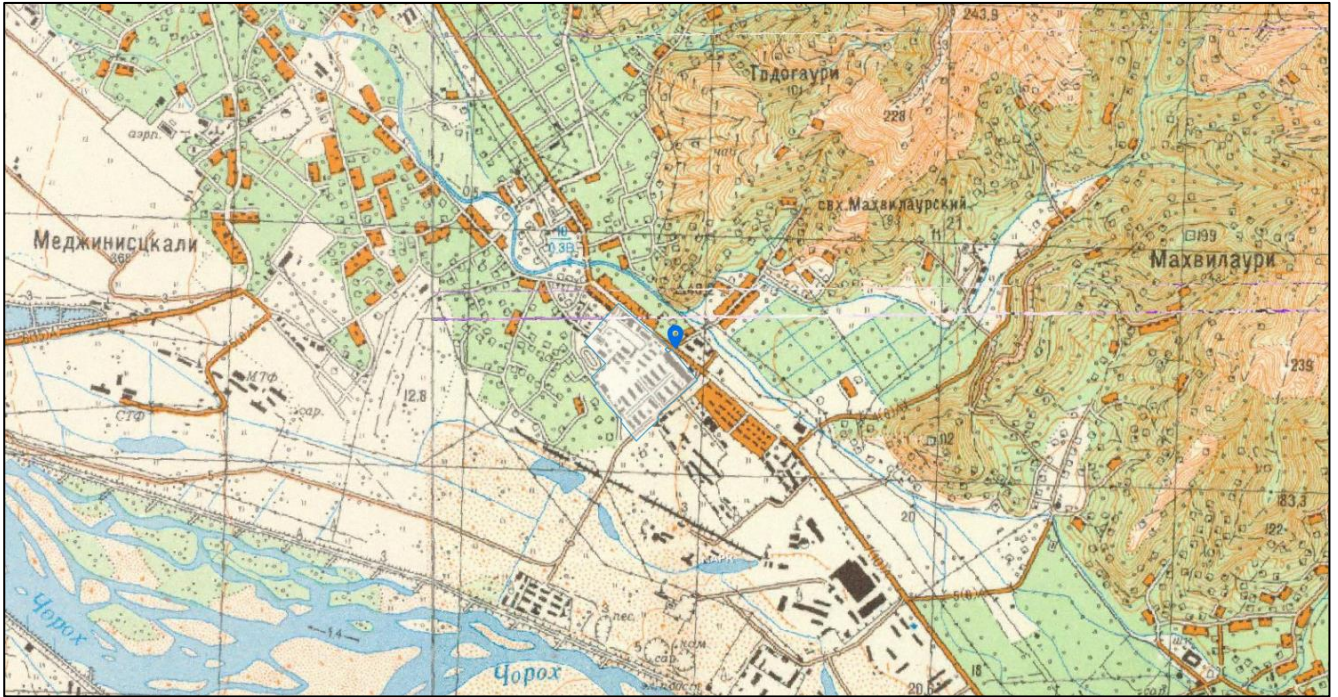
⁹ გარკვეული ხარისხით მხოლოდ, რამდენადაც გაბატონებული ქარები უბერავს ზღვის მხრიდან, ხოლო მშენებარე ავტობანი გეგმარებით ერთეულის აღმოსავლეთით მდებარეობს.

¹⁰ აჭარის ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს 28.03.2022 წ. წერილი N05/2057.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

არსებულ განაშენიანების სამხრ.-დასავლეთ კუთხეში, ამჟამად, მთავრობის დაკვეთით მიმდინარეობს მრავალბინიანი (582 ბინა) სოციალური საცხოვრებელი სახლების (3 ბლოკი) მშენებლობა, რომელშიც უნდა განსახლდეს ოჯახების ნაწილი თვითნებური განაშენიანებიდან.



ილ. 6. გეგმარებითი ტერიტორია საბჭოთა ტოპოგრაფიული რუკაზე, შ 1:25000.

1.2.5.2. ინფრასტრუქტურა (სოციალური, სატრანსპორტო და ტექნიკური)

სოციალური ინფრასტრუქტურის ტერიტორიებიდან (საერთო სარგებლობის) და ობიექტებიდან (ადმინისტრაციული, ჯანდაცვის, კულტურის და სხვა) გეგმარებით ერთეულში არცერთი არ გვხვდება. მის სიახლოვეს, მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევის ფარგლებში გამოვლენილ იქნა მხოლოდ ერთი, სავარაუდოდ საუბნო დანიშნულების, სპორტული სტადიონი – რეგისტრაციის გარეშე (05.35.22.125 მიწის ნაკვეთის უკან). ტერიტორიის სამხრ.-აღმოსავლეთით, შ-1 გზაზე, 850 მ მდებარეობს ჰოსპიტალი „მედინა“ და ბათუმის საერთაშორისო უნივერსიტეტის კამპუსი. შემოგარენში გვხვდება რამდენიმე ერთეული ე. წ. „რიტუალების სახლი“.

დაწყებით და საშუალო განათლების საფეხურის დაწესებულებებიდან, ტერიტორიის სიახლოვეს არცერთი არ მდებარეობს. ხელვაჩაურის N1 საჯარო სკოლა და საბავშვო ბაღი მოცილებული დაახლოებით 3 კმ მანძილით, რაც დროითი მანძილით დაახლოებით 20-30 წთ სავალზეა, ხოლო ბათუმის N22 საჯარო სკოლა — 1,7 კმ (15-20 წთ სავალი).

ტერიტორია გარემოცულია მძლავრი საგზაო-სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით - მის ჩრდილო-აღმოსავლეთით გადის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა შ-1 - „ბათუმი (ანგისა)-ახალციხე; სამხრეთ-აღმოსავლეთით, 350 მეტრის დაშორებით, მიმდინარეობს საერთაშორისო მნიშვნელობის, ქ. ბათუმის ასაქცევი საავტომობილო გზის - E-70 (ს-2) მშენებლობა; ახლო მანძილზე (1.600 მ) განთავსებულია ბათუმის ალექსანდრე ქართველის სახელობის საერთაშორისო აეროპორტი (IATA-ს კოდი - BUS; ICAO-ს კოდი - UGSB).



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი



ილ. 7. ერთადერთი სპორტული მოედანი გეგმარებით ერთეულის მიმდებარედ, ფ. ხალვაშის გამზირზე. 2022.

გეგმარებით ტერიტორიაზე ასევე არ გვხვდება საერთო სარგებლობის გამწვანებული ტერიტორიები და სივრცეები. ერთადერთი გამწვანებული ტერიტორია წარმოდგენილია გეგმარებით ერთეულში ფ. ხალვაშის გამზირის გასწვრივ ხეივანის სახით, რომელიც დეგრადირებულია და ფაქტობრივად ქრება ოპიზრის ქუჩის კვეთასთან, სადაც მას ანაცვლებს სატრანსპორტ ინფრასტრუქტურის ტერიტორია, გამოყენებული ავტოგასამართის სადგურისთვის/კომპლექსისთვის.

არსებულ განაშენიანებას არ გააჩნია მკვეთრად გამოხატული ქუჩათა/გზათა ქსელი¹¹ (თვითნებური და სპორადული განვითარებიდან გამომდინარე), თუმცა შენობებს შორის დატოვებული საერთო სარგებლობის სივრცეები, ჩანს მათ მაგივრობას ეწევა. აღნიშნული სივრცეები, ინიციატორის თხოვნით მეტ-ნაკლებად გათვალისწინებულია ახალი განაშენიანების დაგეგმარებისას (იხ. განაშენიანების ესკიზი №6.2), რომლის ერთ-ერთი ამოცანაც ბარაკული განაშენიანების ეტაპობრივი ჩანაცვლების შესაძლებლობაა. დეტალურად გაცნობა შესაძლებელია საბაზისო მონაცემებში (იხ. ტრანსპორტის ზემოქმედების შეფასების ანგარიში).

საჯარო რეესტრის მონაცემებით, ტერიტორიაზე გადის კომპანია სილქნეტის სატელეკომუნიკაციო სადენი (#22.00.022, საერთო სიგრძე 207037.85 მ და #05.00.049, სიგრძე 189198,5 მ) და საკომუნიკაციო არხი (#05.00.117). დამატებით, შპს მაგთიკომიდან მიღებული ცნობებით (წერილი #ED-22/04/05-003, 05.04.2022), კომპანია ასევე დაინტერესებული დაგეგმილი განაშენიანების ტელესაკომუნიკაციო ქსელით უნრუნველყოფით, შესაბამისი მიმართვების საფუძველზე.

ტოპოგრაფიული აგეგმვის შედეგებით, ტერიტორიის სიახლოვეს გადის წყალმომარაგების მაგისტრალური სადენი. შპს ბათუმის წყლის ინფორმაციით (წერილი #60-142210438, 14.04.2022), გეგმარებითი ტერიტორიის გარშემო მოწყობილია სასმელი წყლის ქსელები, რომელზეც მოთხოვნის შესაბამისად შესაძლებელია დაერთება. იმავე კომპანიის ცნობით, წყალარინების (როგორც საყოფაცხოვრებოს, ისე ზედაპირული წყლების) სისტემის მოწყობა გადაწყვეტილია მომავალში, რაც,

¹¹ იხ. ტერიტორიის ტოპოგრაფიული გეგმა.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

ერთობლიობაში, სრულფასოვნად უზრუნველყოფს გეგმარებითი ტერიტორიის საინჟინრო კეთილმოწყობასა და წყალმომარაგება-წყალარინებას. ზედაპირული წყლების მუდმივი წყალსადინარი გეგმარებით ერთეულში და მის უშუალო სიახლოვეში არ არის.



ილ. 8. ხეივანი ფ. ხალვაში ქუჩის გასწვრივ, გეგმარებით ერთეულში. 2022.

ზემოაღნიშნული ვითარება ახალ განაშენიანებას უყენებს აუცილებელი ინფრასტრუქტურის მოწყობის საჭიროებებს, რომლის მოთხოვნილი სიმძლავრეები დაანგარიშებული დაგეგმილი განაშენიანების ესკიზის შესაბამისად. იხ. §1.2.3.

1.2.6. დემოგრაფია ¹²

არსებული განაშენიანების მოსახლეთა უმრავლესობა ეკომიგრანტია. სწორედ მათ საცხოვრისით უზრუნველყოფას ემსახურება გდგ შემუშავება, რაც თავის მხრივ გამომდინარეობს აჭარის მთავრობის სპეციალური პროგრამიდან.

ოჯახების რაოდენობა ამჟამინდელი მონაცემებით ¹³ არის 1607. სულადობის მხრივ ჭარბობს 4-სულიანი ოჯახები, რომლებზეც წილის დაახლოებით 33% მოდის.

ასაკობრივი თვალსაზრისით ჭარბობს 18-35 ასაკის მოსახლეობა — 1914 კ, მას მოსდევს 0-17 ასაკის მოსახლეობა — 1838 კ, და შემდეგ 36-55 წლის — 1555 კ. სულ აღწერილი მოსახლე — 5934 ადამიანი.

ოჯახებიდან მარჩენალდაკარგულია 24 ოჯახი, ხოლო შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირი აღწერილია 279 ოჯახში.

სულადობა			
სული/ო	ოჯახი	სული	წილი
1	162	162	2.73%

¹² მოსახლეობის რაოდენობა და სიმჭიდროვე.

¹³ მოწოდებულია სამინისტრო მიერ.



2	201	402	6.77%
3	322	966	16.28%
4	486	1944	32.76%
5	252	1260	21.23%
6	120	720	12.13%
7	37	259	4.36%
8	17	136	2.29%
9	7	63	1.06%
11	2	22	0.37%
Σ	1606	5934	100.00%

ცხრილი 1. დემოგრაფიული მონაცემები - სულადობა.

სოციალური შემადგენელი დეტალურად მოცემულია საბაზისო მონაცემებში.

1.2.7. საკუთრების სტრუქტურა

გეგმარებითი ტერიტორია მთლიანად საჯარო— აჭარის ა.რ. საკუთრებაა. თუმცა გეგმარებით ერთეულში ასევე მოქცეულია 3 კერძო საკუთრების მიწის ნაკვეთი (05.32.09.524, 05.32.09.743, 05.32.09.740), ორი მუნიციპალური საკუთრების (05.32.31.010, 05.32.09.349) და კიდევ ერთი ასევე აჭარის საკუთრება (05.32.09.744).

1.2.8. მოქმედი კანონმდებლობა დაგეგმვაში

დაგეგმვა საქართველოში რეგულირდება რამდენიმე ნორმატიული აქტით. პირველი და ძირითადი სამართლებრივი ნორმების დამდგენი არის საქართველოს კონსტიტუცია (3), (5) და დამატებით აჭარის კონსტიტუცია (6), რომლითაც დადგენილია ადამიანის ძირითადი უფლებები და თავისუფლებები, ტერიტორიული მოწყობის საფუძვლები და სახელმწიფოს/ავტონომიური რესპუბლიკის/მუნიციპალიტეტის ვალდებულებები და როლი ხსენებულ უფლებათა და პრინციპების რეალიზების ნაწილში.

მეორე, ზოგადი სამართლებრივი ნორმის დამდგენი ნორმატიული აქტია საქართველოს ორგანული კანონი „**ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი**“ (4), რომლითაც დადგენილია მუნიციპალიტეტის საკუთარი (ექსკლუზიური) უფლებამოსილებები, მათ შორის:

- „ე) მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმების, გენერალური გეგმებისა და განაშენიანების გეგმების/განაშენიანების დეტალური გეგმების შემუშავება და დამტკიცება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით;
- ვ) მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის კეთილმოწყობა და შესაბამისი საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განვითარება; მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ქუჩების, პარკების, სკვერებისა და სხვა საჯარო ადგილების დასუფთავება, ტერიტორიის გამწვანება, გარე განათების უზრუნველყოფა;
- ზ) მუნიციპალური ნარჩენების მართვა
- თ) წყალმომარაგების (მათ შორის, ტექნიკური წყლით მომარაგების) და წყალარინების უზრუნველყოფა; ადგილობრივი მნიშვნელობის სამელიორაციო სისტემის განვითარება
- კ) ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების მართვა და ადგილობრივი მნიშვნელობის გზებზე საგზაო მოძრაობის ორგანიზება; ავტოსატრანსპორტო საშუალებების პარკირების ადგილებით უზრუნველყოფა და დგომის/გაჩერების წესების რეგულირება;
- მ) გარე ვაჭრობის, გამოფენების, ბაზრებისა და ბაზრობების რეგულირება;



- ნ) მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემა, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის განხორციელება, მიწის ნაკვეთისთვის ან/და შენობა-ნაგებობისთვის სამშენებლო განვითარების მიზნებისთვის შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის სტატუსის მინიჭება, მიწის ნაკვეთზე აუცილებელი გზისა და სერვიტუტის დადგენა, <...> **ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების განხორციელება, <...>**;
- ჟ) გარე რეკლამის განთავსების რეგულირება;
- ქ) თავისი კომპეტენციის ფარგლებში „**საჯარო და კერძო თანამშრომლობის შესახებ**“ საქართველოს **კანონით** გათვალისწინებული უფლებამოსილებების განხორციელება;“

დაგეგმვის მარეგულირებელი სპეციალური კანონი, რომლის საფუძველზეც ხორციელდება უშუალოდ დაგეგმვა, არის „**საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი**“ (ტექსტში შემოკ. *კოდექსი*), რომელიც შესაბამის ქვემდებარე აქტებთან ერთად (მოცემულია ქვემოთ), ადგენს და არეგულირებს სივრცითი დაგეგმვის მთლიან სიტემას (დაგეგმვის სახეებსა და ტაქსონომიური დონეებს, მიზნებსა და ამოცანებს, დაგეგმვის დოკუმენტაციასა და იერარქიას, მათი შემუშავების პირობებს, პრინციპებს, უფლებამოსილებებსა და სხვა პირობებს).

თანახმად კოდექსის 35-ე მუხლისა, „მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის განხორციელება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკუთარ უფლებამოსილებას განეკუთვნება, გარდა ამ კოდექსის 36-ე მუხლით ¹⁴ გათვალისწინებული შემთხვევისა.“ თავის მხრივ, **ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ორსაფეხურიანი სისტემით**, რომელიც გულისხმობს (მუხლი 37):

- ა) მიწათსარგებლობის რეგულირებას, რომელიც ხორციელდება გენერალური გეგმის მეშვეობით;
- ბ) განაშენიანების რეგულირებას, რომელიც ხორციელდება განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმის მეშვეობით.

ამათგან, გენერალური გეგმის ამოცანებია: დასახლების მთელი ტერიტორიის განვითარების, გამოყენებისა და განაშენიანების ზოგადი რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა, ხოლო განაშენიანების გეგმის ამოცანებია: დასახლების ტერიტორიის ნაწილების განვითარების, გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტული რეგულირება და სათანადო უზრუნველყოფა.

თუ განაშენიანების გეგმა მოიცავს კოდექსის 41-ე მუხლით გათვალისწინებულ ყველა პირობას, მაშინ დეტალური გეგმის შემუშავება სავალდებულო არ არის, რამდენადაც ამგვარი განაშენიანების გეგმა თავად ხდება დეტალური.

გეგმების შინაარსი განისაზღვრება *გეგმების შემუშავების წესით* (3), მასთან ერთად კოდექსის ქვემდებარე, დაგეგმვისთვის სპეციალური, ნორმატიული აქტებია: ¹⁵

- „**ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები**“; (4)
- „**სივრცის დაგეგმარების საინფორმაციო სისტემის შესახებ დებულება**“ (5)

გეგმების შემუშავების წესის თანახმად, განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირება სავალდებულოა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

¹⁴ იგულისხმება განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორია და/ან ზონა.

¹⁵ საქართველოს მთავრობის შესაბამისი დადგენილებებით დამტკიცებული.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

- ა) მიწის ნაკვეთებისათვის ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული კვლევის საფუძველზე შეუძლებელია განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა.
- ბ) ხორციელდება უშენი ტერიტორიის განაშენიანება;
- გ) **კოდექსის 67-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში, როცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენება იწვევს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (მათ შორის, ინფრასტრუქტურული მოწყობის, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსის და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლების ცვლილებას);**
- დ) გენერალური გეგმით/განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების ინიცირებაზე უფლებამოსილი ორგანოებია:

- ა) გენერალური გეგმის ან/და განაშენიანების გეგმის შემთხვევაში – მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო;
- ბ) **განაშენიანების დეტალური გეგმის შემთხვევაში – მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანო, საკუთარი ან/და ნებისმიერი დაინტერესებულ პირის ინიციატივის საფუძველზე;**
- გ) კოდექსის 36-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევაში – სამინისტრო.¹⁶

გარდა ზემოაღნიშნულისა, დაგეგმვის პროცესში გასათვალისწინებელია დარგობრივი კანონმდებლობის მოთხოვნები, თანახმად კოდექსის 38-ე მუხლის მე-5 ნაწილისა, რომელთაგან გეგმარებით ერთეულთან უშუალო შეხებაშია შემდეგი:

ნორმატიული	შინაარსი	წყარო
საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულება და შეთანხმება	კონვენცია საერთაშორისო სამოქალაქო ავიაციის შესახებ	(8)
პარლამენტის დადგენილება	საერთაშორისო სამოქალაქო ავიაციის შესახებ ჩიკაგოს კონვენციასთან შეერთების თაობაზე	(9)
კანონი	საქართველოს საჰაერო კოდექსი	(13)
კანონი	გარემოს დაცვის შესახებ	(6)
კანონი	გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი	(7)
კანონი	წყლის შესახებ	(8)
კანონი	ატმოსფერული ჰაერის დაცვის შესახებ	(9)
კანონი	ჯანმრთელობის დაცვის შესახებ	(10)
კანონი	საავტომობილო გზების შესახებ	(11)
კანონი	საგზაო მოძრაობის შესახებ	(12)
კანონი	სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ	(13)
კანონი	ნარჩენების მართვის კოდექსი	(14)
კანონი	გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ	(15)
პრეზიდენტის ბრძანებულება	საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ	(16)
მთავრობის დადგენილება	ელექტრული ქსელების საზოგადოებრივი ნაგებობების დაცვის წესი და მათი დაცვის ზონები	(17)
მთავრობის დადგენილება	მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონები	(18)
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს ზედაპირული წყლების დაბინძურებისაგან დაცვის შესახებ	(19)
მთავრობის დადგენილება	საქართველოს მცირე მდინარეების წყალდაცვითი ზოლების (ზონების) შესახებ	(20)
მთავრობის დადგენილება	წყალდაცვითი ზოლის შესახებ	(21)
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი – ატმოსფერული ჰაერის ხარისხის სტანდარტები	(22)
მთავრობის დადგენილება	ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშვები გაფრქვევის ნორმების განგარიშების ტექნიკური რეგლამენტი	(28)

¹⁶ იგულისხმება განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორია და განსაკუთრებული რეგულირების ზონა.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

მთავრობის დადგენილება	წყალარინების (საკანალიზაციო) სისტემაში ჩამდინარე წყლის ჩაშვებისა და მიღების პირობებისა და დამაბინძურებელ ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშვები ნორმების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე	(23)
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი — სამშენებლო კლიმატოლოგია	(2)
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი — სეისმომდეგი მშენებლობა	(2)
მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი — წყალმომარაგების და კანალიზაციის გარე ქსელები და ნაგებობები	(2)

ცხრილი 2. ნორმატიული სახელმძღვანელო დოკუმენტები.

გარდა ნორმატიული საფუძვლებისა, დაგეგმვაში ასევე გამოიყენება სხვადასხვა სტანდარტები, ინსტრუქციები თუ უბრალოდ საუკეთესო გამოცდილების მაგალითები.

სხვა	შინაარსი	წყარო
სნდწ	ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება.	(24)
სტანდარტი	Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500	(25)
გზამკვლევი	ილუსტრირებული გზამკვლევი სივრცითი დაგეგმვისა და განაშენიანების მართვის საკითხებში	(31)

ცხრილი 3. არანორმატიული სახელმძღვანელო დოკუმენტები.

დეტალურად იხ. გეგმის დავალება: §1.4.1.4. სახელმძღვანელო დოკუმენტები.

1.1. დაგეგმვის წინა მდგომარეობა

1.1.1. დაგეგმვის პრინციპები და მიზნები

1.1.1.1. ზოგადი ასპექტები

დაგეგმვა არის საქმიანობა, რომელიც არეგულირებს მუნიციპალიტეტის დონეზე ტერიტორი(ებ)ის ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის ფორმირების, ასევე სივრცითი განვითარების პოლიტიკისა და ძირითადი პირობების ფორმირებას (*სივრცითი განვითარება*), ხოლო დასახლების დონეზე — მიწათსარგებლობის (ტერიტორიის გამოყენების) და განაშენიანების რეგულირების პირობების, ინფრასტრუქტურის, ეკონომიკური განვითარების განსახლების სივრცით ასპექტებსა და საკითხებს (*განაშენიანების მართვა*).

დაგეგმვა საქართველოში ხორციელდება ინტეგრირებული გეგმებისა და დარგობრივი გეგმების მეშვეობით. სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის გეგმები არის ინტეგრირებული დოკუმენტები, რომლებიც თავს უყრის, აჯერებს დარგობრივ გეგმებს და ურთიერთთავსებადს ხდის მათ, რაც უზრუნველყოფილი უნდა იყოს როგორც მოსამზადებელი კვლევების და კონცეფციების შედეგისა, ისე გეგმების შემუშავების, განხილვის, შეთანხმებისა და დამტკიცების პროცესში. ყოველივე ეს უნდა განხორციელდეს მდგრადი განვითარების პრინციპების დაცვითა და საჯარო და კერძო ინტერესების შეჯერებისა და შეთანხმების საფუძველზე.¹⁷

დაგეგმვაში მოქმედებს ვერტიკალური და ჰორიზონტალური ურთიერთშემხვედრი დინების პრინციპი, და დაგეგმვაზე უფლებამოსილი სახელმწიფო, თუ ადგილობრივი ორგანოები პასუხისმგებელი არიან დაგეგმვის დოკუმენტების ურთიერთთავსებადობაზე. შესაბამისმა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებმა ადგილობრივი პირობების შესაბამისად უნდა დააზუსტონ უფრო

¹⁷ საჯარო ინტერესებს ობიექტურად განეკუთვნება დარგობრივი ინტერესები (კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის დაცვა, სასიცოცხლო მნიშვნელობის ინფრასტრუქტურა და ა.შ.), მათ წარმოადგენენ, როგორც უფლებამოსილი სახელმწიფო უწყებები, ისე საზოგადოების ინტერეს-ჯგუფები (არასამთავრობო ორგანიზაციები, ბიზნეს წრეები და რიგითი მოქალაქეები) ან ცალკეული პირები.



მაღალი დონის დაგეგმვის დოკუმენტების მოთხოვნები და შეაჯერონ დაგეგმვის ადგილობრივ მიზნებთან.

1.1.1.2. პრინციპები და მიდგომები

კოდექსის თანახმად, სივრცის დაგეგმარება და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ემყარება მდგრადი განვითარების პრინციპებს, რომლებიც უზრუნველყოფს შესაბამისი ტერიტორიის გამოყენებისა და განვითარების ეკონომიკური და სოციალური წინაპირობების ჰარმონიზაციას საგანგებო სიტუაციების რისკის შემცირების და გარემოსდაცვით მოთხოვნებთან. აქედან გამომდინარე, **დაცულ უნდა იქნას კოდექსის მე-8 მუხლით დადგენილი დაგეგმვის პრინციპები**, მათ შორის:

- ა) როგორც დასახლებულ ტერიტორიაზე, ისე დაუსახლებელ ტერიტორიაზე **ადამიანისათვის ღირსეული საარსებო პირობების შექმნა და შენარჩუნება**;
- ბ) ქვეყნის ეკონომიკური, სოციალური და ეკოლოგიური განვითარებისათვის თანაბარი წინაპირობების შექმნა, განვითარების გრძელვადიანი პოტენციალის შენარჩუნება და სათანადო უზრუნველყოფა;
- დ) დაუსახლებელი ტერიტორიების ათვისებასთან შედარებით უპირატესობის მინიჭება დასახლებათა (მათ შორის, დეგრადირებული ან მიტოვებული დასახლების) ტერიტორიების განახლებისათვის ან/და ინტენსიფიკაციისათვის, მიწის მომჭირნედ და დაზოგვით გამოყენება, სივრცის გამოყენების სხვადასხვა შესაძლებლობის მომავლისათვის შენარჩუნება;

- ვ) სუსტად განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე დასახლების დამოუკიდებელ (თვითკმარ) ფუნქციურ ერთეულად ჩამოყალიბება ქალაქებთან და განვითარების სხვა ცენტრებთან პარტნიორობის საფუძველზე;
- ზ) მომსახურებისა და სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ეფექტიანი შესაბამისობა დასახლებული ტერიტორიებისა და დაუსახლებელი ტერიტორიების სისტემასთან, ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე კომუნიკაციების და ინფორმაციის მიღების ხელმისაწვდომობა, სოციალური ინფრასტრუქტურის განვითარება, შესაბამისი ტერიტორიული წინაპირობების შექმნით ეკონომიკური საქმიანობის წახალისება და ხელშეწყობა;
- თ) დასახლებებში ინტეგრირებული სატრანსპორტო სისტემის ჩამოყალიბების ხელშეწყობა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტისათვის უპირატესობის მინიჭება;
- ი) სატრანსპორტო/საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება, სხვა მოსალოდნელი უარყოფითი ზემოქმედების დაძლევა;

- პ) ბუნებრივი და კულტურული ლანდშაფტების შენარჩუნება და მდგრადი განვითარება, განსაკუთრებით – სოფლის მეურნეობის ტერიტორიებისა და მრავალფუნქციურ-კომპაქტურ დასახლებათა განვითარების ხელშეწყობით;
- ჟ) სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში საქართველოში არსებული სეისმური მდგომარეობის გათვალისწინება.

სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის სახელმძღვანელო პრინციპების გათვალისწინება სავალდებულოა დაგეგმვის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციული ორგანოსთვის.

თავის მხრივ ქალაქთმშენებლობითი გეგმა ისე უნდა იქნეს შემუშავებული და განხორციელებული, რომ ხელი შეუწყოს დასახლების მდგრად განვითარებას, საზოგადოების კეთილდღეობას, სოციალურად სამართლიან მიწათსარგებლობას, ღირსეული და უსაფრთხო გარემოს შექმნასა და განვითარებას, არქიტექტურული, ქალაქთმშენებლობითი და ლანდშაფტური სახის ესთეტიკური



ხარისხის შენარჩუნებასა და ამაღლებას. **ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის პროცესში უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს სივრცის დაგეგმარების სფეროში საჯარო ინტერესებისა და კერძო ინტერესების შეჯერება, მათ შორის:**

- ა) ჯანმრთელობისათვის უვნებელი საცხოვრებელი გარემოს და უსაფრთხო შრომის პირობების შექმნა და შენარჩუნება;
- ბ) **სტაბილური სოციალური ინფრასტრუქტურის შექმნა და შენარჩუნება;**
- გ) **სოციალური და კულტურული განვითარების სფეროში მოსახლეობის (განსაკუთრებით – ოჯახების, ბავშვების, ახალგაზრდების, ხანდაზმულებისა და შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირების) მოთხოვნილებათა დაკმაყოფილება;**
- დ) **განათლებისათვის, სპორტისა და დასვენებისათვის ხელსაყრელი სივრცით-ტერიტორიული პირობების შექმნა;**
- ე) **დასახლებათა სოციალური და ტექნიკური ინფრასტრუქტურის შენარჩუნება, განახლება და განვითარება;**
- ვ) დასახლებათა კულტურული, ისტორიული, არქიტექტურული, ურბანული მემკვიდრეობისა და ესთეტიკური ღირებულების მქონე გეგმარებითი ელემენტების (ქუჩების, მოედნების, შენობა-ნაგებობების, გამწვანებული ტერიტორიების) შენარჩუნება, მართვა და განვითარება;
- ზ) **გარემოსა და რეკრეაციული ტერიტორიების დაცვა (ბიომრავალფეროვნებაზე, მიწაზე, წყალსა და ატმოსფერულ ჰაერზე უარყოფითი ზემოქმედების შემცირება, კლიმატისა და ლანდშაფტის დაცვა, ემისიების შემცირებისა და განახლებადი ენერჯის განვითარების ხელშეწყობა და სხვა), სხვადასხვა დარგობრივი გარემოსდაცვითი გეგმით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება;**
- თ) ეკონომიკის დარგების განვითარების უზრუნველყოფა;
- ი) **მიმზიდველი და უსაფრთხო საინვესტიციო გარემოს შექმნა;**
- კ) კავშირგაბმულობის სისტემებით უზრუნველყოფა;
- ლ) **ინტეგრირებული სატრანსპორტო სისტემის განვითარებით მოსახლეობის მობილურობის უზრუნველყოფა, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გამოყენებისათვის ხელსაყრელი პირობების შექმნა;**
- მ) **გარემოზე ტრანსპორტის უარყოფითი ზემოქმედების მაქსიმალურად შემცირება;**
- ნ) დასახლებათა ბუნებრივი და ტექნოგენური საგანგებო სიტუაციებისაგან (მათ შორის, ხანძრისაგან) დაცვა;
- ო) სამხედრო თავდაცვისუნარიანობისა და სამოქალაქო უსაფრთხოების კომპლექსური განვითარება.

ქალაქთმშენებლობით გეგმაში გათვალისწინებული უნდა იქნეს მიწის რაციონალური გამოყენების პრინციპი. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ეფუძნება ზონირების პრინციპს. თუ მიწის ნაკვეთი იმავდროულად შედის კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში ან მასზე ვრცელდება სხვა დარგობრივი გეგმით დადგენილი რეჟიმი, მისი სამშენებლოდ გამოყენების პირობები უნდა ითვალისწინებდეს ამ ზონისთვის ან/და რეჟიმისთვის შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებსაც (კოდექსი: მუხლი 38). **ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება ნებისმიერი პირისთვის სავალდებულოა (კოდექსი: მუხლი 12).**

დაგეგმვის პროცესის და ქალაქთმშენებლობითი გეგმის კომპლექსური ბუნებიდან გამომდინარე, არსებითი მნიშვნელობა ენიჭება გეგმის შემუშავების მეთოდებში ინტეგრირებულ, ყოვლისმომცველ და თანმიმდევრულ **ქ. წ. ნაბიჯ-ნაბიჯ** მიდგომებს, რაც სავალდებულოა პროცესის ყველა მონაწილისა და დაინტერესებული პირისთვის.

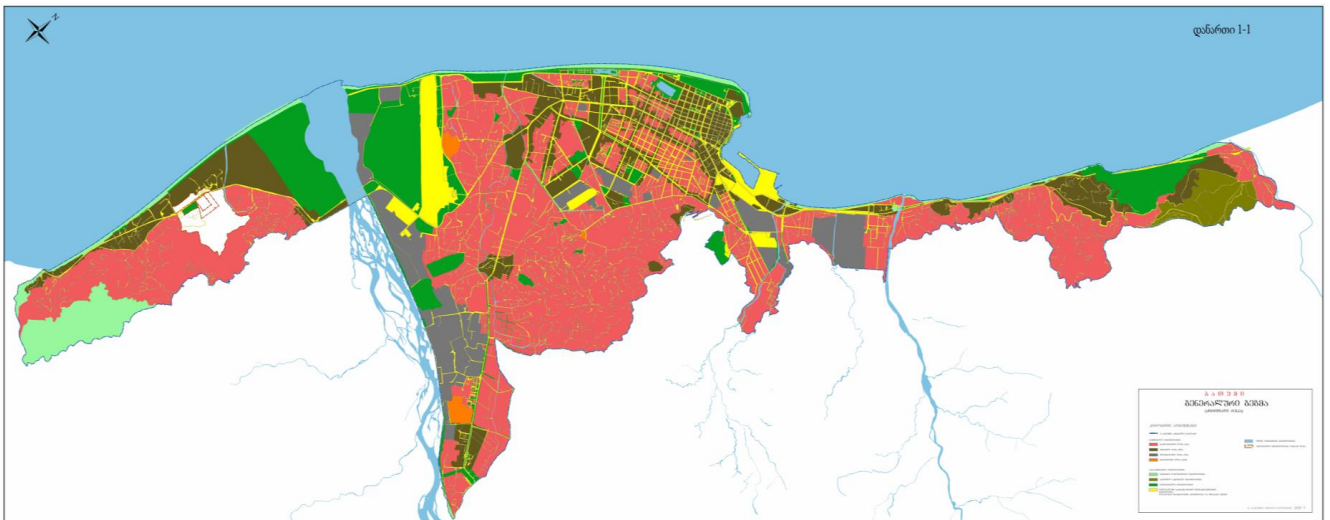


დაგეგმვის უფექტიანობა, მეთოდოლოგიური გამართულობის გარდა, განისაზღვრება იმითაც, რომ დაგეგმილი ცვლილებები (მათ შორის არასასურველი ცვლილებების პრევენცია) მიღებული და შეთანხმებული უნდა იყოს ყველა ჩართული მხარის მიერ.

გამომდინარე აღნიშნულიდან, დაგეგმვის პროცესში გადამწყვეტი როლი ენიჭება ინტერესთან შეჯერების პროცესს. ინტერესთა შეჯერება წარმოებს საჯარო და კერძო ინტერესების, მათ შორის საყოველთაოდ აღიარებული ფასეულობების და ეკონომიკური სარგებლის დაბალანსების გზით. საჭიროების შემთხვევაში, ინტერესთა შეჯერების პროცესში წარმოდგენილი და გათვალისწინებული უნდა იქნეს დაგეგმვის ალტერნატიული გადაწყვეტები.

დაგეგმვის დოკუმენტაციის და განსაკუთრებით ქალაქთმშენებლობითი გეგმის შემუშავებისას, ზემოაღწერილი პრინციპების პრაქტიკაში იმპლემენტაციისათვის, აუცილებელია თანამონაწილეობითი დაგეგმვის განხორციელება. აღნიშნული გულისხმობს, როგორც კანონით დადგენილ პროცედურულ ასპექტებს (პროაქტიულობა, საჯაროობა), ასევე არაფორმალურ პროცესებს — გაცნობით და სამუშაო შეხვედრებს, უშუალოდ დაინტერესებულ და პროცესში ჩართულ მხრეებთან, მოსაზრებების შეგოვებას, ანალიზსა და უკუკავშირს.

ზემოხსენებული პროცესის ორგანიზების საკითხები აღწერია გეგმის დავალებაში §1.4.2. დაგეგმვის სტრატეგია და აუცილებელი ნაბიჯები.



ილ. 9. ქ. ბათუმის გენერალური გეგმა, 2020 წლის მდგომარეობით. ¹⁸

1.1.1.3. დაგეგმვის მიზანი

გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმვის მიზანი და შესაბამისად გდგ მიღების მიზანია, გეგმარებით ერთეულში ინიციატორის მიერ დაგეგმილი ცვლილებების (იხ. §1.1) დაინტერესებულ პირებთან / დარგობრივ გეგმებთან შეჯერებული და დაბალანსებული განვითარების მისაღწევად, სათანადო უფლებრივი წინაპირობების ფორმირება.

აღნიშნულისთვის აუცილებელია გეგმარებით ერთეულში საბაზისო (კვლევებისა და მიღებული) მონაცემების საფუძველზე, განვითარების საერთო და შეჯერებული ხედვის ჩამოყალიბება (§6.2),

¹⁸ <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/5051148?publication=0>



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

შესაბამისი განვითარების **სტრატეგიის** (პრიორიტეტები და რიგითობა) შემუშავება, რომელიც აისახება ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმაში, და საბოლოოდ გდგ-ში და/ან მისგან გამცალკეებულ, დარგობრივ გეგმებში ¹⁹ ფორმალიზება, რათა შემდგომ გეგმის იმპლემენტაციის ეტაპზე, მიღწეულ იქნას დაბალანსებული და მდგრადი განვითარება, საჯარო თუ კერძო თანამშრომლობის ფარგლებში.

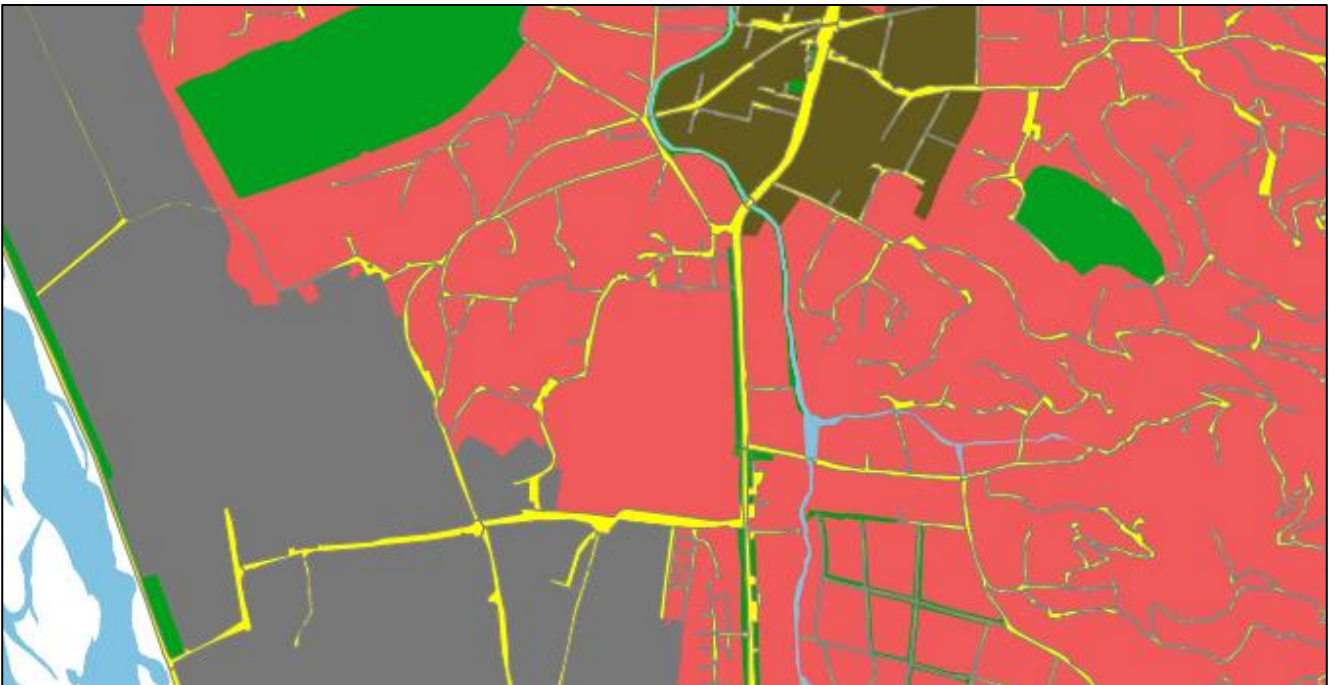
გეგმარებითი ერთეულის დაგეგმვის მიზნის მისაღწევად, საჭიროა გადაჭრილ იქნას შემდეგი სახის დაგეგმვის ამოცანები:

- საჯარო და კერძო ინტერესების, მათ შორის დარგთაშორისი შესაძლო აცდენების/კონფლიქტების, დაინტერესებული მხარეების მოსაზრებების მაქსიმალური დაახლოვება და ურთიერთშეთანხმება განაშენიანების მართვის საკითხებში;
- მაკომპენსირებელი ღონისძიებ(ებ)ის განსაზღვრა, გეგმების შემუშავების წესის და გეგმის დავალების შესაბამისად.

1.1.2. ინტეგრირებული გეგმები (ზემდგომი და/ან მომიჯნავე)

1.1.2.1. გენერალური გეგმა

ბათუმში მოქმედებს გენერალური გეგმა (ილ. 9, ილ. 10), რომელიც დამტკიცებულია 2009 წელს და კოდექსთან შესაბამისობაში მოყვანილ იქნა 2020 წელს. (33), (34) თანახმად მოქმედი გენერალური გეგმისა, გეგმარებითი ერთეული ტერიტორია გამოყოფილია სამშენებლო ტერიტორიაც და მასზე მოქმედებს საცხოვრებელი ზონა.



ილ. 10. ფრაგმენტი ქ. ბათუმის გენერალური გეგმიდან, 2020 წლის მდგომარეობით. ცენტრში გეგმარებითი ერთეული.

¹⁹ გეგმის დავალებით ასეთად დადგენილია: საგზაო მოძრაობის ორგანიზების გეგმა, გამწვანების გეგმა.

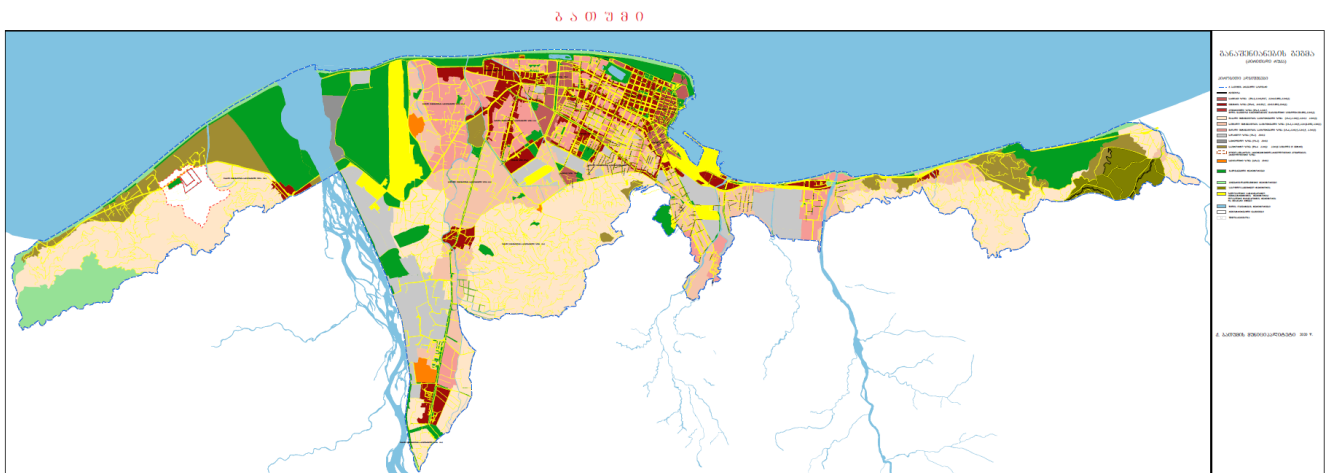


გენერალური გეგმით არ არის დადგენილი საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე (სფ/ჰა). ასევე, არ არის გამოყოფილი გეგმების შემუშავების წესის დანართი 8-ში მოცემული სარეკომენდაციო საბალანსო ერთეულები.

1.1.2.2. განაშენიანების გეგმა

ქ. ბათუმში ასევე მოქმედებს მთლიანი დასახლების განაშენიანების გეგმა (ილ. 11, ილ. 12), რომელიც აზუსტებს გენერალური გეგმით განსაზღვრულ სამშენებლო ზონებს და ადგენს განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრების ზღვრულად დასაშვებ მაჩვენებლებს. (35)

თანახმად ბათუმის განაშენიანების გეგმისა, გეგმარებით ტერიტორიაზე საცხოვრებელი ზონა დაზუსტებულია სზ-4 ქვეზონად, რომლისთვისაც განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პარამეტრების ზღვრულად დასაშვებ მაჩვენებლებია: კ1=0.5, კ2=1.8-მდე, კ3=0.3.



ილ. 11. ქ. ბათუმის განაშენიანების გეგმა. 2020 წლის მდგომარეობით.²⁰

გეგმარებით ერთეულში, ასევე გამოყოფილია გამწვანებული ტერიტორია: შ-1 საავტომობილო გზის / ფ. ხალვაშის გამზირის გაყოლებაზე. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები გეგმარებით ტერიტორიაზე არ გვხვდება, ხოლო მის გარშემო – გამოყოფილია არაერთგვაროვნად და საჭიროებს დაზუსტებას, არსებული/დაგეგმილი გზების/ქუჩების შესაბამისად.

განაშენიანების გეგმით არ არის დადგენილი საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე (სფ/შ). ასევე, არ არის გამოყოფილი გეგმების შემუშავების წესის დანართი 8-ში მოცემული სარეკომენდაციო საბალანსო ერთეულები.

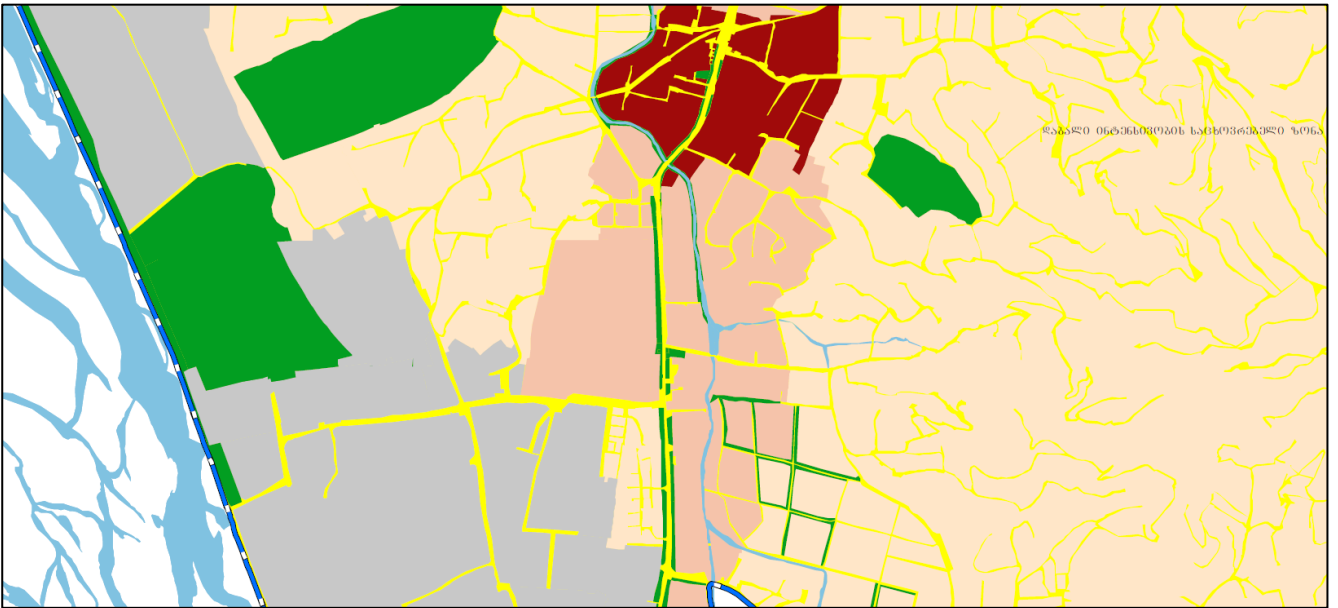
1.1.2.3. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების გეგმები

დაგეგმვის მომენტისთვის გეგმარებით ერთეულზე ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების გეგმა არ არსებობს.

²⁰ <http://batumicc.ge/index.php?l=1&menu=65&obj=1349>



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

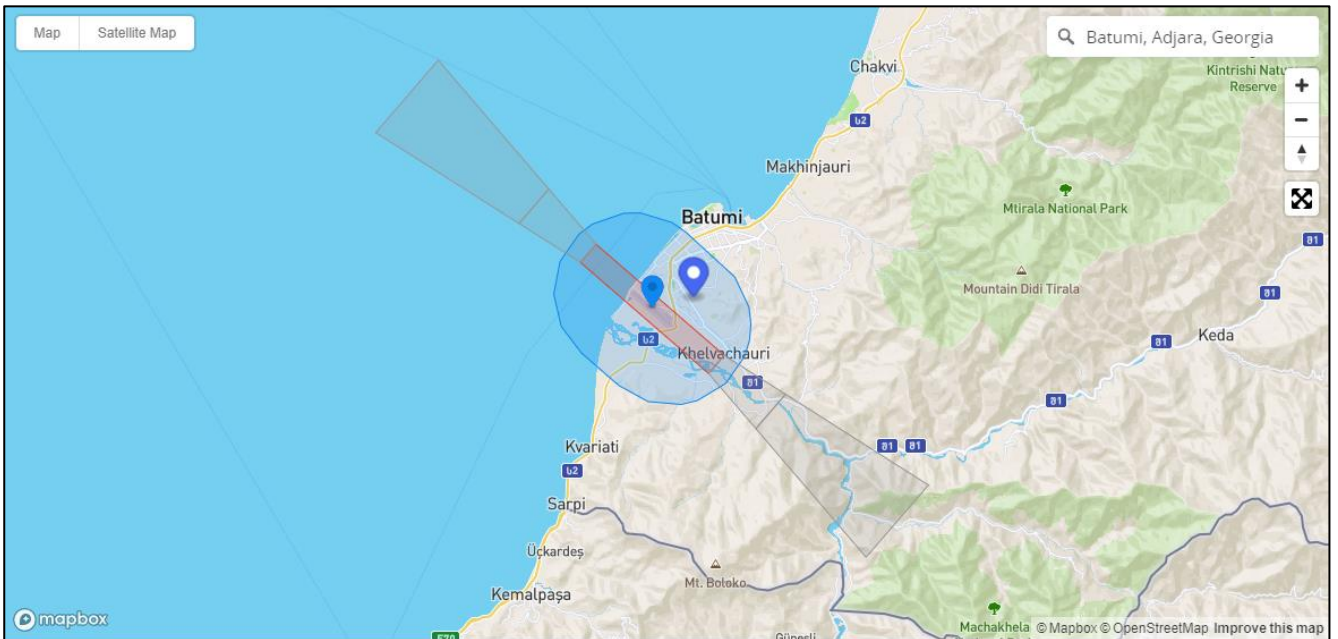


ილ. 12. ფრაგმენტი ქ. ბათუმის განაშენიანების გეგმიდან, 2020 წლის მდგომარეობით. ცენტრში გეგმარებითი ერთეული.

1.1.2.4. მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებული განვითარების სხვა გეგმები / პროგრამები

დაგეგმვის მომენტისთვის გეგმარებით ერთეულზე და/ან მასთან მიმართებაში მუნიციპალიტეტის მიერ დამტკიცებული განვითარების რაიმე გეგმა და/ან პროგრამა არ მოქმედებს.

1.1.3. დარგობრივი გეგმები (ზემდგომი და/ან მომიჯნავე)

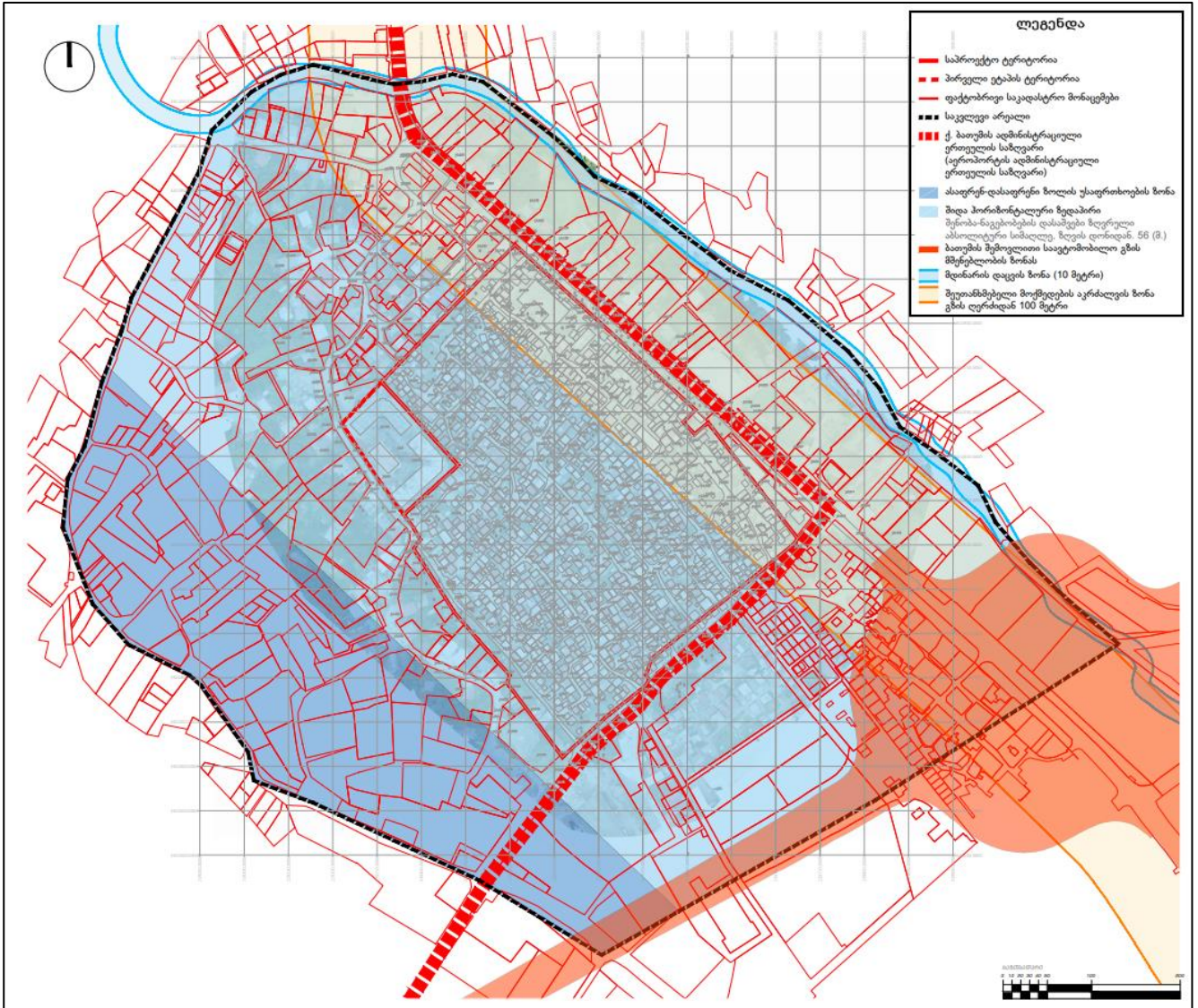


ილ. 13. ბათუმის აეროდრომის უსაფრთხოების (ბუფერული) ზონები. წყ.: <https://www.dji.com/flysafe/geo-map>. 2022.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

დარგობრივი გეგმებიდან გეგმარებით ერთეულთან მიმართებაში არც ერთი არ არის იდენტიფიცირებული, თუმცა მოქმედებს დარგობრივი კანონმდებლობით დადგენილი რეჟიმები, მათ შორის:



ილ. 14. დარგობრივი რეჟიმების რუკა. საბაზისო მონაცემების გრაფიკული ნაწილი. NCD, 2022.

- საჯარო კოდექსით (11) დადგენილი — „აეროდრომის რაიონში მიწათსარგებლობა და ობიექტების მშენებლობა“ (მუხლი 41), რომლის თანახმადაც, „აეროდრომის რაიონში მიწის ნაკვეთის, შენობის, ნაგებობის, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგადამცემი ხაზების და სხვა ობიექტების მფლობელები მათი განთავსებისას ან გამოყენებისას ვალდებული არიან, მათი გამოყენების და ამ ობიექტებით სარგებლობის პირობები აეროდრომის ექსპლუატაციის განმახორციელებელ პირთან შეთანხმონ და შესაბამისი სამუშაოები საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ნორმების დაცვით აწარმოონ.“ ხოლო „იურიდიული და ფიზიკური პირები, რომლებიც არღვევენ აეროდრომის რაიონში მიწათსარგებლობის და ობიექტების მშენებლობის წესებს, ვალდებული არიან, აეროდრომის ექსპლუატაციის განმახორციელებელი პირის მოთხოვნით, მიწათსარგებლობის პირობები და ახალი მშენებლობები დადგენილ ნორმებს შეუსაბამონ ან საკუთარი სახსრებით აიღონ ობიექტები.“ ბათუმის აეროდრომის მფლობელია შპს საქართველოს აეროპორტების გაერთიანება (404389693),



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

ხოლო მოსარგებლზე შპს ბათუმის აეროპორტი (245426882), რომელთანაც გაგზავნილია შესაბამისი შეთანხმების წერილი.

- საავტომობილო გზების შესახებ კანონით დადგენილი — „საავტომობილო გზებზე, გზისპირა ზონებში შეუთანხმებელი მოქმედების აკრძალვა“ (მუხლი 22), რომლის თანახმადაც:
„1. საავტომობილო გზებზე, გზისპირა ზონებში (გზის დერძიდან 100 მეტრი ორივე მხარეს) გზების მფლობელთან შეუთანხმებლად აკრძალულია:

ა) ნებისმიერი სამშენებლო, სამელიორაციო, სასოფლო-სამეურნეო, გეოლოგიური ძიების სამუშაოები, კავშირგაბმულობის ხაზებისა და სხვა კომუნიკაციების გაყვანა, ახლის აშენება და არსებული ნაგებობების შეკეთება (მილსადენების, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგადამცემი ხაზების ავარიის შემთხვევაში აღდგენა-შეკეთების სამუშაოების გარდა, რასაც დაუყოვნებლივ ატყობინებენ საგზაო ორგანოებს);

ბ) ტექნოლოგიური ტვირთზიდვის ორგანიზაცია;

გ) გარე განათებისა და გამწვანების მოწყობა;

დ) მოძრავი გასამართი პუნქტების, ჯიხურების, ჰავილიონების და სხვა ნაგებობების განლაგება;

ე) სატრანსპორტო საშუალებათა დატვირთვა-გადმოტვირთვის, გასაჩერებელი და სამრეცხაო მოედნის მოწყობა;

ვ) კაშხალების, გუბურების და სხვა მელიორაციულ და ჰიდროტექნიკურ ნაგებობათა მოწყობა, მდინარეების კალაპოტების გაღრმავება და ქვიშისა და ღორღის მოპოვება ერთი კილომეტრის მანძილზე ხიდების ზემოთ და ქვემოთ;

ზ) მდინარეზე, ხიდების ქვეშ, ხე-ტყის დაცურება;

თ) ხიდების ბურჯებთან ნავეების ან სხვა სანაოსნო საშუალებათა მიდგომა, გზაგამტარების, ესტაკადებისა და ხიდების ქვეშ სადგომის, გასასვლელების, აგრეთვე ნავეების სადგურებისა და სხვა რაიმე ნაგებობების მოწყობა;

2. ყველა იმ სამუშაოს წარმოება, რომელიც გზის ამა თუ იმ მონაკვეთზე ცვლის საგზაო მოძრაობის არსებულ ორგანიზაციას ან ავტომანქანების სიჩქარეების დადგენილ რეჟიმს, გარდა საგზაო ორგანიზაციებისა, უნდა შეუთანხმდეს საგზაო პოლიციას.

3. ამ კანონის მოთხოვნათა დარღვევით ორგანიზაციების, საწარმოების, დაწესებულებების და მოქალაქეების მიერ აშენებული შენობა-ნაგებობანი უნდა დაინგრეს თვითნებურად აშენებულთა ხარჯზე.“

აღნიშნული მოთხოვნების საფუძველზე, ასევე გაგზავნილია შეთანხმების წერილები, შესაბამის უწყებებში.

1.1.4. მომიჯნავედ დამტკიცებული და/ან დამუშავების პროცესში მყოფი ქალაქთმშენებლობითი გეგმები

გეგმარებით ერთეულის მომიჯნავედ ქალაქთმშენებლობითი გეგმები არ არსებობს.

ამჟამად მიმდინარეობს ბათუმის სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის დოკუმენტაციის შემუშავების პროცესი, რომელიც ხორციელდება მუნიციპალიტეტის მიერ კონკურსის წესით შერჩეული კონსულტანტი კომპანიის დახმარებით.²¹ აღნიშნული სამუშაოების ფარგლებში, დაგეგმვის დოკუმენტებიდან უნდა შემუშავდეს:

- ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სივრცითი დაგეგმარების გეგმა; [აქამდე ბათუმს არ გააჩნდა]
- ქ. ბათუმის გენერალური გეგმა; [განახლებული ტერიტორიათა გამოყენებით]
- სივრცითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა.

²¹ <https://tenders.procurement.gov.ge/public/?go=399440&lang=ge>



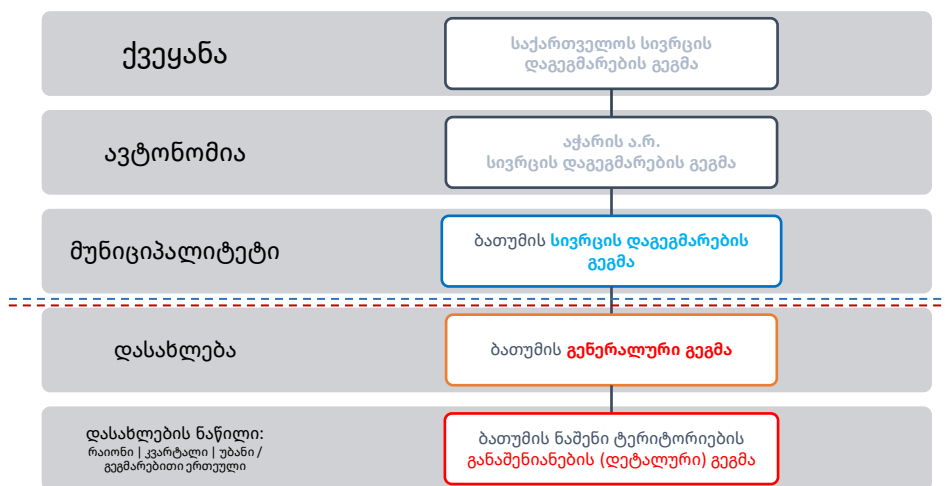
წინააღმდეგობა ზემოაღნიშნულ დამუშავების პროცესში მყოფ გეგმებთან არ იქნება, რამდენადაც ამ ეტაპზე არსებული ინფორმაციით, გეგმარებით ერთეულზე არსებული/მოქმედი არც სივრცითი კატეგორიის (დასახლებული ტერიტორია) ცვლა იგეგმება და არც ტერიტორიის გამოყენების სახეობის (სამშენებლო ტერიტორია, საცხოვრებელი ზონა). დამატებით ამ გარემოების გათვალისწინებას უზრუნველყოფს დაგეგმვაში მოქმედი ურთიერთთავსებადობის პრინციპი, რისთვისაც გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების შესახებ ინიცირებული და მომზადებული დოკუმენტები ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში, გადაეგზავნება კონსულტანტ კომპანიას.

1.2. დაგეგმვის მოსაზრებების ფორმირება

1.2.1. დაგეგმვის ტექსონომიური დონე და მასშტაბი

გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი განაშენიანებისთვის საჭირო ქალაქთმშენებლობითი გეგმა — განაშენიანების დეტალური გეგმა. გდგ არის ინტეგრირებული გეგმა (კოდექსი, მუხლი 6), რომელიც მიეკუთვნება ქვედა ტექსონომიური დონეს და გააჩნია განაშენიანების მართვის სავალდებულო ხასიათი, რამდენადაც ის წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების რეგულირების უშუალო საფუძველს. (კოდექსი: მუხლები 65-66; გეგმების შემუშავების წესი: მუხლი 3)

გდგ დამუშავების მასშტაბი მიღებულია გეგმების შემუშავების წესისა და გეგმის დავალების შესაბამისად და გეგმარებითი ერთეულის ფართობის/ზომების და სტანდარტულ პლანშეტზე გამოსაზღვრის დეტალიზაციის ურთიერთმიმართების გათვალისწინებით. გამომდინარე აღნიშნულიდან და დაგეგმილი განაშენიანების ესკიზის შესაბამისი უფლებების საჭირო დეტალიზაციის გადმოცემის აუცილებლობიდან, დაგეგმვის მასშტაბად განისაზღვრა თანაფარდობა 1:500 (1 სმ = 500 სმ / 5 მ). აღნიშნული მასშტაბი არის გდგ შემუშავების ყველაზე მსხვილი მასშტაბი, გეგმების შემუშავების წესით რეკომენდებული დიაპაზონიდან (მ 1:2000-1:500).



ცხრილი 4. სივრცითი დაგეგმვის იერარქია და ურთიერთმიმართება, ბათუმის მაგალითზე.

გდგ გამოსაზღვრის საფუძველია საბაზისო რუკა (§6.1.2), რომელიც თავის მხრივ მზადდება ქვეყანაში მოქმედი გეოდეზიური და კარტოგრაფიული ნორმების/სტანდარტების შესაბამისად, მათ შორის საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის დაცვით. (22)



1.2.2. საწყისი მონაცემები და ინიცირებული ცვლილებები

დაგეგმვის საწყისი მონაცემები (დაგეგმვის საჭიროება, დაგეგმილი ცვლილებების მიზანი და სავარაუდო გეგმარებითი ერთეული) მოცემულია გეგმის დავალებაში და დამატებით აღწერილია წინამდებარე დოკუმენტის (§1.1, 1.2, 1.1).

გეგმარებითი ტერიტორია შერჩეულია აჭარის მთავრობის სპეციალური პროექტის ფარგლებში, ²² რომლის მიხედვითაც უნდა ჩანაცვლდეს არსებული თვითნებური, ბარაკული განაშენიანება კაპიტალური, თანამედროვე საცხოვრებელი კომპლექსით, სადაც ერთ ნაწილზე უნდა აშენდეს სოციალური საცხოვრისის კომპლექსი, რომლის უშუალო ბენეფიციარები იქნებიან არსებული თვითნებური განაშენიანების მაცხოვრებლები, ხოლო დარჩენილ ნაწილზე მოზიდულ იქნას კერძო ინვესტიცია, რაც უზრუნველყოფს მსგავსი სოციალური პროექტების თვითდაფინანსებას.

ამგვარი ხედვა პასუხობს, ერთის მხრივ, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობისა და ქალაქ ბათუმის თვითმმართველობის პოლიტიკას სოციალური საცხოვრისის სფეროში, მეორე მხრივ კი - განამტკიცებს ბათუმის ურბანული აგლომერაციის განვითარების წამყვან, ცენტრალური ნაწილის განაშენიანებისგან განმტკიცირთავ ვექტორს.

გამომდინარე აქედან, კომპლექსის დაგეგმვა-დაგეგმარების მიზანია განაშენიანების ორ მსხვილ ეტაპად განვითარებისთვის ადეკვატური პირობების შექმნა:

1. არსებული განაშენიანების მაცხოვრებელთა (1606 ოჯახი) დაკმაყოფილება, ტერიტორიის ერთ ნაწილში, აპრობირებული ნომენკლატურისა და სტანდარტების სოციალური საცხოვრისის მშენებლობისათვის (ბინების გადაცემა საკუთრების დადგენილი ფორმით);
2. კერძო ინვესტიციებისთვის ადეკვატური, აპრობირებული განვითარების პირობების დადგენა, კომპლექსის დარჩენილი ნაწილის განვითარებისა (დეველოპმენტი) და დასრულების მიზნით.

ტექნიკური დავალების თანახმად, არსებული განაშენიანება უნდა ჩანაცვლოს **მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსმა** (საორიენტაციო სამშენებლო ფართობით < 60 000.0 კვ. მ), რომელიც უზრუნველყოფილი იქნება დამხმარე ინფრასტრუქტურით და ბათუმის ურბანული აგლომერაციის განვითარების კონტექსტის გათვალისწინებით.

ვინაიდან ტერიტორიაზე, სადაც ამჟამად დეგრადირებული გარემოა სახეზე, ბათუმის განაშენიანების გეგმით (იხ. ზემოთ §1.1.2.2) მოქმედებს საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონა (სზ-3), სადაც: კ-1 = 0.5, კ-2 = 1.8, კ-3 = 0.3, ხოლო დაგეგმვის მიზნის მისაღწევად საჭიროა მაღალი ინტენსივობის საცხოვრისის განვითარება (ცალკეულ შემთხვევებში კი, პარამეტრების განსხვავებული მაჩვენებლების დადგენა) — ინიციატორის მიერ იმთავითვე იქნა გაცხადებული კ1/კ2 პარამეტრების დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების საჭიროება.

ინიცირების დეტალურად გაცნობა შესაძლებელია დანართში — იხ. §4.2.1.

ინიციატორის წინასწარი მოსაზრებები გეგმარებითი ერთეულის განვითარებაზე შემდეგია:

„გდგ-ს შემუშავებისას ძირითადი აქცენტი გაკეთდეს საპროექტო ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების განთავსებაზე, ასევე საჯარო სკოლის (საორიენტაციოდ 700 მოსწავლეზე),

²² ქალაქ ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 05.32.09.877) განაშენიანების დეტალური გეგმისა და ამავე გეგმის მიხედვით ერთ-ერთ კვარტალში საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის საჭირო დეტალური საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის შედგენის მომსახურება



საბავშვო ბაღისა (საორიენტაციოდ 150 ადსაზრდელზე) და სარეკრეაციო ზონის განთავსებაზე. დამკვეთის მიერ მითითებულ საპროექტო კვარტალზე დაგეგმარდეს სოციალური დანიშნულების მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი, ხოლო საცხოვრებელი კვარტლების განვითარებისათვის გამოყოფილი დარჩენილი კვარტლები დაგეგმარდეს საცხოვრებელი კომპლექსებისათვის, საინვესტიციოდ.“ (1 გვ. 8)

„საცხოვრებელი სახლების ბოლო იატაკის ნიშნული არ უნდა აღემატებოდეს 37 მეტრს. საცხოვრებელი ბინების რაოდენობა და ფართობები კონკურსში გამარჯვებულმა დამატებით უნდა შეათანხმოს დამკვეთთან (საცხოვრებელი ბინების ფართობების მინიმუმი საორიენტაციოდ განისაზღვროს 42 მ²-ით. დამატებით აივლების გათვალისწინებით). საცხოვრებელი ოთახების მეორადი განათება დაუშვებელია. დაგეგმარების დროს გათვალისწინებულ უნდა იქნას მრავალსულიანი ოჯახების განთავსების საკითხებიც. კლიმატური პირობებიდან გამომდინარე მიწისპირა სართული გამოყენებულ უნდა იქნას საზოგადოებრივი დანიშნულებითა და პარკინგის მოსაწყობად. მოეწყოს ქანობიანი გადახურვა. საორიენტაციო სამშენებლო ფართობი - არანაკლებ 60 000.0 კვმ. საპროექტო მიწის ნაკვეთი დახლოებით შეადგენს 3.0 ჰა-ს. საპროექტო ტერიტორია უნდა დაზუსტდეს შემსყიდველთან.“

„ფასადები უნდა დამუშავდეს ადგილობრივი კლიმატური პირობების და თბოეფექტურობის გათვალისწინებით. ტერიტორიის კეთილმოწყობა გათვალისწინებულ უნდა იქნას: პარკინგი, სარეკრეაციო სივრცე, საბავშვო სათამაშო მოედანი, საფეხმავლო და ველო ბილიკები, გარე განათება და სხვა. საინჟინრო-კომუნალური ქსელები გათვალისწინებულ უნდა იქნას ყველა საჭირო საინჟინრო-კომუნალური ქსელების შიდა და გარე ქსელები, ტერიტორიიდან წყალარინების სისტემები.“ (1 გვ. 9)

1.2.3. განვითარების ზღვრული სიმჭიდროვები ²³

გეგმარებით ერთეულში განვითარების ზღვრული სიმჭიდროვების დადგენა დამოკიდებულია დაგეგმილი განაშენიანების სართულთა საჭირო ფართობზე, ²⁴ მომხმარებლების გათვლილ რაოდენობასა და საცხოვრებელი ერთეულების რაოდენობაზე. სიმჭიდროვის სამივე სახეობა ურთიერთდამოკიდებული და ურთიეთგამომდინარეა. თავის მხრივ განვითარების ზღვრული სიმჭიდროვები არის ინფრასტრუქტურული სიმძლავრეების დადგენის საფუძველი.

ბათუმის განაშენიანების გეგმით (§1.1.2.2) ტერიტორიაზე დადგენილი საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 3 ვერ პასუხობს, გეგმარებით ერთეულში იდენტიფიცირებული გამოწვევების და დაგეგმილი სოციალური პროგრამის განხორციელების საჭიროებებს, რამდენადაც მისთვის დადგენილი კ2 მხოლოდ 126466.2 კვ.მ მშენებლობის შესაძლებლობას იძლევა. ²⁵ ამასთან ტერიტორიაზე და მის მიდებარედ, სივრცის ჯერ კიდევ ჩამოუყალიბებელი ხასიათის გამო, არსებობს აუცილებელი ინფრასტრუქტურის განვითარების საკმარისი სივრცე და შესაძლებლობები.

განაშენიანების ესკიზის (§6.2) თანახმად, ჯამური დაგეგმილი სამშენებლო ფართობი არის **335017 კვ.მ**, საიდანაც საცხოვრებლად მოაზრებულია სავარაუდოდ 2369 ბინა ²⁶ და სულ ჯამში **12902 კაცი** (მომხმარებელი/მაცხოვრებელი).

²³ ქალაქმშენებლობითი სიმჭიდროვებისა და ინფრასტრუქტურის ურთიერთმიმართება.

²⁴ კ2 საანგარიშო ფართობი.

²⁵ 70259x1.8=126466.2 კვ.მ. გამომდინარე იქიდან, რომ კ2 უდგინდება სამშენებლო მიწის ნაკვეთს და არა მთლიან გეგმარებით ტერიტორიას, შესაბამისად ანგარიშიდან გამოკლებულია ინფრასტრუქტურის ტერიტორიებისთვის განკუთვნილი მიწის ნაკვეთები.

²⁶ რიცხვი ზუსტი არაა, რადგან ბინების ფართობები სხვადასხვაა, ამ უტაპზე უცნობია და ამდენად აღებულია საშუალო მაჩვენებელი.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

აღნიშნული სიმჭიდროვე გადანაწილებულია დაგეგმარებულ კვარტლებზე და იქ მოაზრებულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე. ჯამში გამოიყოფა 20 მიწის ნაკვეთი, საიდანაც 10 განკუთვნილია საცხოვრებელი განაშენიანებისთვის და 1-ც შერეული. ყველა დანარჩენი — არასამშენებლო ტერიტორიებისთვის (სოციალური, სატრანსპორტო და გამწვანებელი ტერიტორიები).

შედეგად, დაგეგმილ განვითარებას უსაჭიროება χ^2 გადამეტება 11-ვე განაშენიანებისთვის განკუთვნილ მიწის ნაკვეთზე, სადაც მინიმალური გადამეტებაა 0.7 ერთეული ($\chi^2=2.5$, ნაკვეთი N22, იმის ხარჯზე, რომ $\chi^2 > \chi^2_{0.05}$) და მაქსიმალური 4.9 ერთეული ($\chi^2=6.7$, ნაკვეთი N14, სზ4). ხოლო თუ მხოლოდ საცხოვრებელი განაშენიანების მიწის ნაკვეთებს გავანალიზებთ: მინიმალური გადამეტებაა 0.9 ერთეული ($\chi^2=2.7$, ნაკვეთი N11-13) და მაქსიმალური — კვლავ 4.9 ერთეული ($\chi^2=6.7$, ნაკვეთი N14, სზ4).
იხ. ცხრილი 5.

მიწის ნაკვეთების განაწილებისა და განაშენიანების მართვის რეგლამენტი																	
ნაკვეთების განაწილება		განაშენიანების მართვის რეგლამენტი											სხვაობა				
საკადასტრო		გეგმაში		ბათუმის გგ რეგლამენტი			გდგ დაგეგმილი										
კოდი	ფართობი	კოდი	ფართობი	ფუნქციური ზონა	კ-1	კ-2	კ-3	ფუნქციური ზონა	კ-1	კ-2	კ-3	გამოყენების სახეობა	შემაჯალი ფუნქციები	კ-1	კ-2	კ-3	
05.32.09.877	140551.0	1	4985.0	საცხოვრებელი ზონა 4	0.5	1.8	0.3	საცხოვრებელი ზონა	0.4	4.2	0.3	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი, კომერციული	-0.1	2.4	0.0	
		2	4985.0		0.5	1.8	0.3	საცხოვრებელი ზონა	0.4	4.2	0.4	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი, კომერციული	-0.1	2.4	0.1	
		3	7804.0		0.5	1.8	0.3	სოციალური ტერიტორია	0.3	0.3	0.1	სპორტული ცენტრი	სავარჯიშო, გამაჯანსაღებელი	-0.2	-1.5	-0.2	
		4	4782.0		0.5	1.8	0.3	საცხოვრებელი ზონა	0.4	4.4	0.3	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი, კომერციული	-0.1	2.6	0.0	
		5	4782.0		0.5	1.8	0.3	საცხოვრებელი ზონა	0.4	4.4	0.3	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი, კომერციული	-0.1	2.6	0.0	
		6	8020.0		0.5	1.8	0.3	სოციალური ტერიტორია	0.2	0.5	0.2	საბავშვო ბაღი	სკოლა/მედიკალიზაცია	-0.3	-1.3	-0.1	
		7	10487.0		0.5	1.8	0.3	სოციალური ტერიტორია	0.2	0.6	0.4	სკოლა	საშუალო განათლების	-0.3	-1.2	0.1	
		8	4916.0		0.5	1.8	0.3	საცხოვრებელი ზონა	0.3	3.7	0.4	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი, კომერციული	-0.2	1.9	0.1	
		9	4916.0		0.5	1.8	0.3	საცხოვრებელი ზონა	0.3	3.7	0.5	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი, კომერციული	-0.2	1.9	0.2	
		10	7010.0		0.5	1.8	0.3	საქმიანი ზონა	0.4	2.9	0.4	მრავალფუნქციური შენობა/კომპლექსი	ზონაში დამუშავების შესაბამისად	-0.1	1.1	0.1	
		11	4323.0		0.5	1.8	0.3	საცხოვრებელი ზონა	0.2	2.7	0.6	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი, კომერციული	-0.3	0.9	0.3	
		12	4323.0		0.5	1.8	0.3	საცხოვრებელი ზონა	0.2	2.7	0.6	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი, კომერციული	-0.3	0.9	0.3	
		13	4323.0		0.5	1.8	0.3	საცხოვრებელი ზონა	0.2	2.7	0.6	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი, კომერციული	-0.3	0.9	0.3	
		14	19407.0		0.5	1.8	0.3	საცხოვრებელი ზონა	0.4	6.7	0.5	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი, კომერციული	-0.1	4.9	0.2	
		15	3297.0		0.5	1.8	0.3	გამწვანებელი ტერიტორიები	0.2	—	0.8	სკვერი	—	-0.3	—	0.5	
		16	2475.0		0.5	1.8	0.3	გამწვანებელი ტერიტორიები	0.2	—	0.8	სკვერი	—	-0.3	—	0.5	
		17	2625.0		0.5	1.8	0.3	გამწვანებელი ტერიტორიები	0.2	—	0.8	ბუფარი	—	-0.3	—	0.5	
		18	2524.0		0.5	1.8	0.3	გამწვანებელი ტერიტორიები	0.2	—	0.8	ბუფარი	—	-0.3	—	0.5	
		19	5082.0		0.5	1.8	0.3	გამწვანებელი ტერიტორიები	0.2	—	0.9	ბუფარი	—	-0.3	—	0.6	
		20	868.0		0.5	1.8	0.3	გამწვანებელი ტერიტორიები	0.2	—	1.0	სკვერი	—	-0.3	—	0.7	
		21	28117.0		0.5	1.8	0.3	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	—	—	—	ქუჩა	—	—	—	—	
		22	500.0		0.5	1.8	0.3	საქმიანი ზონა	0.5	2.5	0.3	კვების ობიექტი	კაფე / ბარი / რესტორანი	0.0	0.7	0.0	
ბანალი:	140551	<	140551	საშუალო:	0.5	1.8	0.3	საშუალო:	0.3	3.1	0.5	მრავალბინიანი სახლი	საცხოვრებელი, კომერციული	-0.2	1.3	0.2	

ცხრილი 5. მიწის ნაკვეთების განაწილებისა და განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

გამომდინარე ზემოაღნიშნულიდან, საჭირო/დაგეგმილი ინფრასტრუქტურული სიმძლავრეები (მთლიან გეგმარებით ერთეულზე) შემდეგნაირად გამოიყურება:



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

საინჟინრო	ელექტრომომარაგება	9718.623 კილოვატი/დღე-ღამეში
	ბუნებრივით აირით მომარაგება	157392.3 კუბ.მ/დღე-ღამეში
	წყალმომარაგება	2912.9 კუბ.მ/დღე-ღამეში
	წყალარინება, საყოფაცხოვრებო	წყალმომარაგების ხარჯის შესაბამისად
	წყალარინება, სანიაღვრე	2359.5 ლ/წმ
სოციალური	სკოლა, საშუალო განათლების	800 ადგილზე ²⁷
	ბაღი, საბავშვო	300 ადგილზე ²⁸
	სპორტული კომპლექსი	426 მომხმარებელზე ²⁹
სატრანსპორტო	ქუჩათა ქსელი	იხ. ტზშ
	საზღადაობრივი ტრანსპორტი	საზ. ტრანსპორტი მოძრაობის და გაჩერებები მოწყობილია ფ. ხალვაშის გამზირზე (შ-1 გზა). განაშენიანების შიგნით საზ. ტრანსპორტის შეყვანის და შესაბამისად გაჩერებების მოწყობის აუცილებელი საჭიროება არ დგას. ³⁰
	ავტოსადგომები, კერძო	ნორმით საჭიროა 2665 ადგილი, ³¹ გათვალისწინებულია 509 ადგილი ³²
	ავტოსადგომები, საზოგადოებრივი	48 ქუჩების გასწვრივ; 97 სოც. ინფრასტრუქტურის ობიექტებისთვის

ცხრილი ნ. დაგეგმილი განვითარების საჭირო ინფრასტრუქტურული სიმძლავრეები.

დაგეგმილი განვითარებისთვის საჭირო აუცილებელი საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სიმძლავრეების მოწოდებაზე მზადყოფნა არსებობს შესაბამისი მიმწოდებელი კომპანიებისგან (იხ. საბაზისო მონაცემები > მიმოწერა სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებთან).

²⁷ არ რეგულირდება. მიღებულია გეგმარებითი შესაძლებლობების და უსაფრთხოების მოთხოვნათა გათვალისწინებით. დავალებით მოთხოვნილია 700 მოსწავლელზე. თანახმად სნდრ ქალაქთმშენებლობა, ახალ განაშენიანებებში სკოლები მიიღება არანაკლებ 180 ადგილისა, ყოველ 1000 კაცზე. თუმცა იმის გამო, რომ საჯარო სკოლებში მოსწავლეთა რეგისტრაცია აღარ არის მიბმული ტერიტორიულ ერთეულზე, აღნიშნული სტანდარტის გამოყენება ექვემდებარება დეგრა.

²⁸ არ რეგულირდება. მიღებულია გეგმარებითი შესაძლებლობების გათვალისწინებით და უსაფრთხოების მოთხოვნათა. დავალებით მოთხოვნილია 150 ადგილზე. თანახმად სნდრ ქალაქთმშენებლობა, საბავშვო ბაღის მიიღება მოსახლეობის დემოგრაფიული სტრუქტურის შესაბამისად, იმ გათვლით, რომ 85% ბავშვების იქნას უზრუნველყოფილი. ახალ განაშენიანებებში არანაკლებ 180 ადგილისა, ყოველ 1000 კაცზე. (31)

²⁹ არ რეგულირდება. მიღებულია გეგმარებითი შესაძლებლობების და უსაფრთხოების მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

³⁰ არ რეგულირდება. გამოიყენება საერთაშორისო სტანდარტები/პრაქტიკა (იხ. საბაზისო მონაცემები > ტზშ). თანახმად სნდრ ქალაქთმშენებლობა გაჩერებამდე სავალი მანძილი არ უნდა აღემატებოდეს 400 მ (თბილკლიმატურ რეგიონებში).

³¹ ძირითადი დებულებები: მუხლი 18. ავტოსადგომები.

³² გეგმარებითი შეზღუდვები: არასაკმარისი ტერიტორიული რესურსი მიწის ნაკვეთებზე ღია ავტოსადგომების მოწყობისთვის და მიწისქვეშა ავტოსადგომების მოწყობის მიზანშეუწონლობა (მაღალი ხარჯი მშენებლობისა და გამოყენებისას, გრუნტის წყლების არსებობის პირობებში).



2. გეგმის შინაარსი და ინტერესთა შეჯერება

2.1. გეგმის მიზანი და ანოტაცია

2.1.1. გეგმის მიზანი

„ოცნების ქალაქის“ გდგ, გარდა დავალებით განსაზღვრული მიზნებისა (იხ. §1.1.1.3 დაგეგმვის მიზანი) ემსახურება შემდეგ ქალაქთმშენებლობით მიზნებს:

- გეგმარებით ერთეულში არსებული, თვითნებურად ჩამოყალიბებული დაბალი დირებულების საცხოვრებელი განაშენიანების ჩანაცვლებისთვის (ჯანსაღი საცხოვრებელი, სამუშაო გარემოს და მიმზიდველი საინვესტიციო გარემოს) ფორმირებისთვის ფორმალურ-სამართლებრივი წინაპირობების შექმნა;
- ახალი საცხოვრებელი განაშენიანებისთვის საჭირო განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების და მათი ზღვრულად დასაშვები მაჩვენებლების განსაზღვრა. საჭიროების შემთხვევაში, მათი გადამეტების ოდენობისა და პირობების განსაზღვრა.
- ახალი საცხოვრებელი განაშენიანებისთვის აუცილებელი და დამხმარე ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური) განსაზღვრა და მათი ფორმირებისთვის საჭირო მიწათსარგებლობისა და ღონისძიებების დასახვა;
- ახალი განაშენიანებაში საჯარო (საერთო), ნახევრად საჯარო (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების) და კერძო სარგებლობის სივრცეების გამოიყვანა;
- გეგმარებითი ერთეულში, გეგმარებითი ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული გამოყენებების ახალ განაშენიანებასთან შესაბამისობის დადგენა და სათანადო მიწათსარგებლობისა და ღონისძიებების დასახვა, მათ შორის შეუსაბამობის აღმოფხვრის წამახალისებელი ღონისძიებების დასახვა;
- ზელოკალური საჭიროებების იდენტიფიცირება და მათი გეგმარებით ერთეულში შექმნისა და გარდასახვა. ზელოკალური ინფრასტრუქტურის ახალ განაშენიანებაზე უარყოფითი გავლენის შემცირების/შერბილების ღონისძიებების დასახვა;
- დარგობრივი ღონისძიებების ახალ განაშენიანებასთან ინტეგრირებისა და თავსებადობის უზრუნველყოფა.

2.1.2. გეგმის ანოტაცია

გდგ ფიზიკური სახით წარმოადგენს ერთ პლანშეტზე დატანილ³³ ტერიტორიათა გამოყენების რუკას (შესაბამისი ზონირებითა და პარამეტრებით) და განაშენიანების მართვის რეგლამენტს (§2.3). ზონირებაში ასახულია, როგორც ძირითადი დებულებებით დადგენილი ფუნქციური ზონები, ისე დარგობრივი კანონმდებლობის შესაბამისად — შემზღუდავი ზონირები (ცალკეული ტერიტორიების/ობიექტების დამცავი და/ან უსაფრთხოების ზონების, ზოლების და რეჟიმების სახით).

გდგ ეყრდნობა (მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევის შედეგებს — საბაზისო მონაცემებს და განაშენიანების ესკიზს (§6.2),³⁴ რომელიც გეგმის დავალების შესაბამისად ასახავს გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილ ფიზიკურ ცვლილებებს — თუ როგორი ფიზიკური გარემო უნდა მიიღოს დაგეგმვის შედეგად თემმა³⁵ მოცემულ ადგილას. განაშენიანების ესკიზი, გდგ მიზნებისთვის

³³ პლანშეტზე ინფორმაცია განაწილებულია გეგმის დავალებით §2.3.1. დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

³⁴ იმის გათვალისწინებით, რომ გდგ აბსოლუტური უმეტესობა პროექტზე ორიენტირებული გეგმაა (იხ. გეგმის დავალება §2.2), ინიციატორს დაევალება დაგეგმილი ცვლილებების გრაფიკული ასახვა განაშენიანების ესკიზში.

³⁵ იგულისხმება გეგმარებითი ერთეულის და უშუალოდ მომიჯნავე ტერიტორიების უძრავი ნივთების მესაკუთრეები და/ან მოსარგებლები.

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია
სივრცითი მოწყობისა და ინფრასტრუქტურის სამსახური

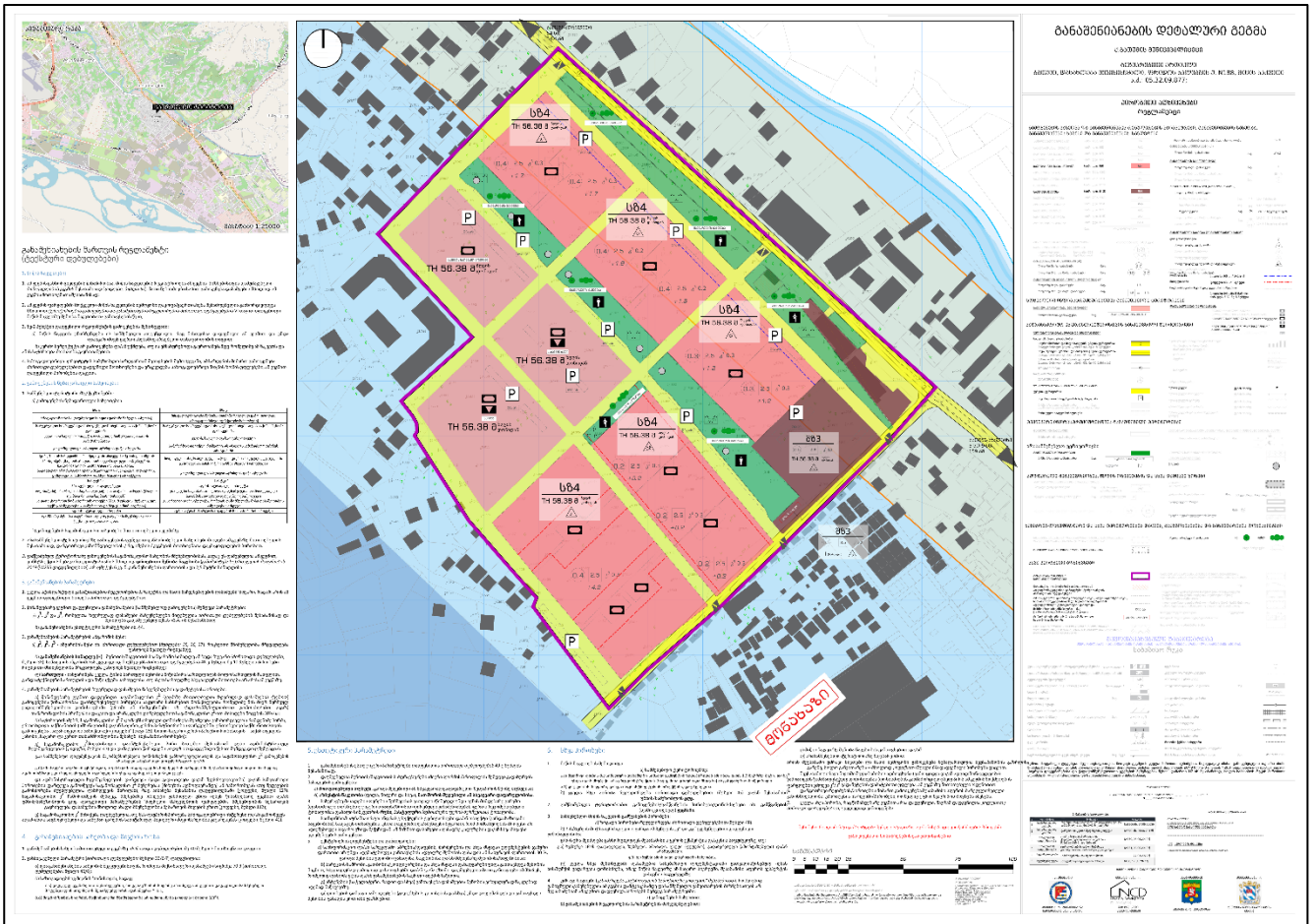
კონსტრუქცია



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების ლეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

ანაცვლებს განვითარების ხედვას, რამდენადაც ეს უკანასკნელი გეგმების შემუშავების წესით გგ/გდგ არ მოეთხოვება, თუ ისინი არ წყვეტენ იერარქიულად ზემდგომი გეგმების საკითხებს.³⁶

თავის მხრივ საბაზისო მონაცემები მომზადებულია გეგმის დავალების მოთხოვნათა შესაბამისად, საბაზისო მონაცემების მატრიცის, თანდართული კვლევის ანგარიშებითა და გრაფიკული ნაწილით, და საბაზისო რუკის სახით (იხ. §6.1).



ილ. 15. გგ (სოფელი/მონახაზი), 2022.

2.2. განვითარების შესაძლებლობები

2.2.1. ზელოკალური განვითარება

როგორც ეს დაგეგმვის წინა მდგომარეობის შეფასებისას აღინიშნა (§1.1), დაგეგმვის ზედა ტაქსონომიური დონეზე ქალაქგანვითარების დამსახველი დოკუმენტებიდან არსებობს მხოლოდ ქ. ბათუმის გენერალური გეგმა და ქ. ბათუმის განაშენიანების გეგმა, ორივე მიღებული 2009 წ და ბოლო შესწორებები შეტანილი 2021 წ.

გენერალური გეგმით გეგმარებით ერთეულზე დადგენილია მხოლოდ ტერიტორიათა გამოყენება (საცხოვრებელი ტერიტორია). განაშენიანების გეგმით დადგენილია საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ქვეზონა — სზ-3 და განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები. არც ერთი ამ გეგმით

³⁶ გეგმების შემუშავების წესი: მუხლი 6, პუნქტი 9.



ან მათგან გამომდინარე, დაგეგმილი არ არის განვითარების რაიმე ღონისძიება. მსგავსად ამისა, არ არსებობს დარგობრივი განვითარების რაიმე გეგმა, რომელსაც გავლენა ექნებოდა გეგმარებითი ერთეულზე. (§1.1.2)

2.2.2. ლოკალური განვითარება

2.2.2.1. დაგეგმილი ცვლილებები

მთლიანი გეგმარებითი ტერიტორია დაიყოფა საცხოვრებელი განაშენიანების და მისი დამხმარე ინფრასტრუქტურის შემცველ კვარტლებად — სამეზობლო ბლოკებად, რომელთა შემაკავშირებელ და ქალაქის დანარჩენ ნაწილებთან დამაკავშირებელ ფუნქციას შეასრულებს გამჭოლი კვარტალშორისი ქუჩები, სადაც საგზაო მოძრაობის ორგანიზებისთვის მომზადებულია ორი ალტერნატიული გადაწყვეტა: ცალმხრივი და ორმხრივი მოძრაობებით.

გამჭოლი კვარტალშორისი ქუჩები ჯვარედინ ბაღუჯა დაგეგმარებული და დაახლოებით შუაზე კვეთს გეგმარებით ტერიტორიას. მათ პარალელურად, სამხ.-დასავლეთ ნაწილში დაგეგმარებულის შიდაკვარტალური გამჭოლი, მაგრამ უფრო პასიური მოძრაობის პარალელური ქუჩები. მთლიან გეგმარებით ტერიტორიაზე დაგეგმილია საცხოვრებელი ზონის (საგზაო მოძრაობის) რეჟიმის ამოქმედება, სიჩქარის მაქსიმალური შეზღუდვა 20 კმ/სთ. ქუჩებზე ასევე დაგეგმარებულია საველოსიპედო მოძრაობა. დეტალურად იხილეთ შესაბამის საგზაო მოძრაობის სქემაში,³⁷ რომელიც წარმოადგენს გდგ კონცეფციის თანმდევ დარგობრივ გეგმას (თანახმად გეგმის დავალებისა §2.3.).

გეგმარებითი ტერიტორიის უკიდურეს დასავლეთ კვარტალს, როგორც ცნობილია, იკავებს მიმდინარე მშენებლობა, რომელიც განიხილება მთლიანი პროგრამის 1-ელ ეტაპად. მის მიმდებარე კვარტლებში დაგეგმარდა: საბავშვო ბაღი, სკოლა და სპორტ-კომპლექსი. სამივე ეს ინფრასტრუქტურა არის საერთო სარგებლობის, ხოლო ამათგან — სკოლა და სპორტ-კომპლექსი გათვლილია ზელოკალურ დატვირტვებზე და შესაბამისად წარმოადგენენ მთლიანი საცხოვრებელი კომპლექსისთვის ცალკეულ მიწის ნაკვეთებზე განსხვავებული კ² დადგენისთვის საჭირო მაკომპენსირებელ ღონისძიებად. სკოლა გათვლილია 100 ბავშვით მეტ დატვირტვაზე, ვიდრე ეს ტექნიკური დავალებითაა მოთხოვნილი, ხოლო სპორტ-კომპლექსი გათვლილია რეგიონული მასშტაბის დატვირტვებზე. ამასთან, ყველა საცხოვრებელ კვარტალში დაგეგმარებულია შიდაკვარტალური სოც-ინფრასტრუქტურა: საბავშვო მოედნები და სპორტ-მოედნები.

სამთავრობო პროგრამის ფარგლებში გასავითარებელი კვარტალი დაგეგმარებულია უკიდურეს სამხრეთ ნაწილში, რამდენდაც ამგვარი განვითარებისთვის აუცილებელ წინაპირობას არ წარმოადგენს გეგმარებითი კარკასზე განლაგება და ამასთან, მნიშვნელოვანია ხმაურისგან მოცილება და სოც-ინფრასტრუქტურასთან დაახლოვება. მეორეს მხრივ, საინვესტიციო მიწის ნაკვეთებისთვის, სადაც არსებობს კომერციული ფუნქციების შერევის მაღალი მოლოდინი, მათი განთავსება გეგმარებით კარკასის სიახლოვეს — მიწის ნაკვეთების გამოყენების ხარისხი (საცხოვრისისა და კომერციული ფუნქციების შერევის თვალსაზრით) გაცილებით მაღალია. ამგვარი დაგეგმარებით, მიღწეულ იქნება ერთი მხრივ საცხოვრებელი კვარტლების მშვიდი ყოფა, ხოლო მეორეს მხრივ — გეგმარებით კარკასის სიახლოვეს შერეული მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი კომპლექსის

³⁷ იხ. ქ. ბათუმში, ფრიდონ ხალვაშის ქუჩის #88-ში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს. კ.: 05.32.09.877) – ტრანსპორტის ზემოქმედების შეფასება და თანდართული საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემები.

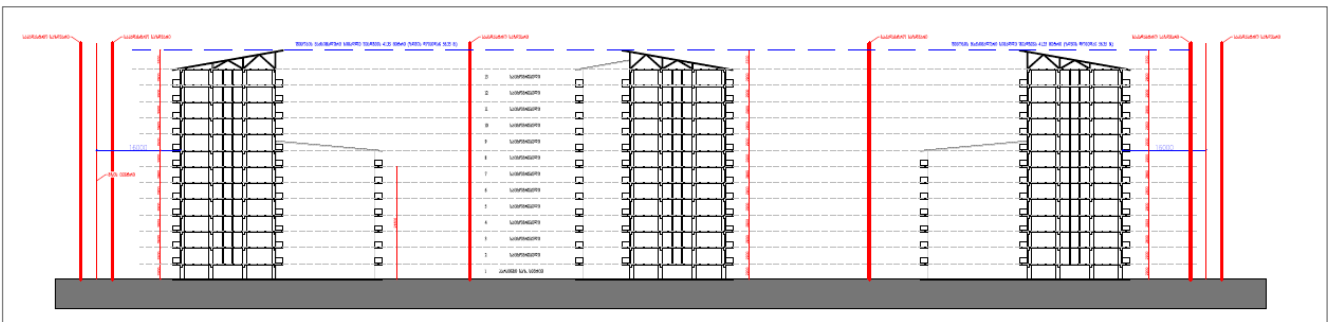


ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

დაგეგმვა-დაგეგმარება, გაზრდის კერძო ინვესტიციების მოზიდვასა და მიღებული შემოსავლით სოც-პროგრამების დაფინანსების შესაძლებლობებს.

განაშენიანების სიმაღლის ზედა ზღვარი ორი ფაქტორითაა შეზღუდული:

- ერთი გამომდინარეობს ტექნიკური დავალებიდან, რომლის მიხედვითაც „საცხოვრებელი სახლების ბოლო იატაკის ნიშნული არ უნდა აღემატებოდეს 37 მეტრს“ (იხ. ტექნიკური დავალება);³⁸
- მეორე გამომდინარეობს გეგმარებითი ერთეული მდებარეობით ბათუმის აეროდრომის რაიონში, სადაც მოქმედებს აეროდრომის უსაფრთხოების რეჟიმი „საერთაშორისო სამოქალაქო ავიაციის შესახებ“ ჩიკაგოს 1944 წლის კონვენციის შესაბამისად. წინასწარი მონაცემებით აღნიშნული შეადგენდა 56 მ ზღვის დონიდან, საბოლოოდ დადასტურებული³⁹ მონაცემებით კი — 56.38 მ ზღვის დონიდან.



ილ. 16. სოც. საცხოვრისის კვარტლის განივი კვეთი. NCD, 2022.

შეზღუდვის 1-ლი ფაქტორი იწვევს დაახლოებით 13 სართულის მქონე შენობებს, იმ გათვლით, რომ სართულის სიმაღლე იქნება 3 მ. აღნიშნული პარამეტრი გამოყენებული იქნება მხოლოდ სოციალური საცხოვრისისთვის. სხვა შემთხვევებში თავად ინვესტორი გადაწყვეტს, რა პარამეტრებით ინელმძღვანელოს სართულის სიმაღლის შერჩევას.

სოციალური საცხოვრისის კვარტალში დაგეგმილი მრავალბინიანი სახლების კომპლექსი შემდეგი პარამეტრებითაა წარმოდგენილი:

შენობა #	ბლოკი რაოდ.	სიმაღლე TH/FH ⁴⁰		სართ. რაოდ.	ბინა რაოდ.	ა/ს		მოსახლე რაოდ.
		TH	FH			საჭ. ადგილი	რეალ. ადგილი	
1	3	38.9/41.35	25.7/28.3	13/8	359	772	63	4150
2	3	38.9/41.35	25.7/28.3	13/8	359			
3	3	38.9/41.35	25.7/28.3	13/8	359			

ცხრილი 7. სოც. საცხოვრისის დაგეგმარებული მონაცემები.

2.2.2.2. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები

დაგეგმილი გავითარებისა და დაგეგმარებული სივრცის საბოლოო რეალიზებისთვის და მის შესაბამისად, მომზადდა გეგმის დავალებით გათვალისწინები ქალაქთმშენებლობითი

³⁸ აღნიშნული განპირობებულია მოქმედი უსაფრთხოების ნორმებით მსგავსი შენობებისთვის დადგენილი გამონაკლისით. (43)

³⁹ მკს ბათუმის აეროპორტის წერილი NBUG.GM 15689, 23.06.2022 (იხ. საბაზისო მონაცემები > მიმოწერა სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებთან).

⁴⁰ მაქსიმალური სიმაღლე (რელიეფის დონიდან): TH - საანგარიშო კიდემდე, FH - სახურავის კეხამდე.



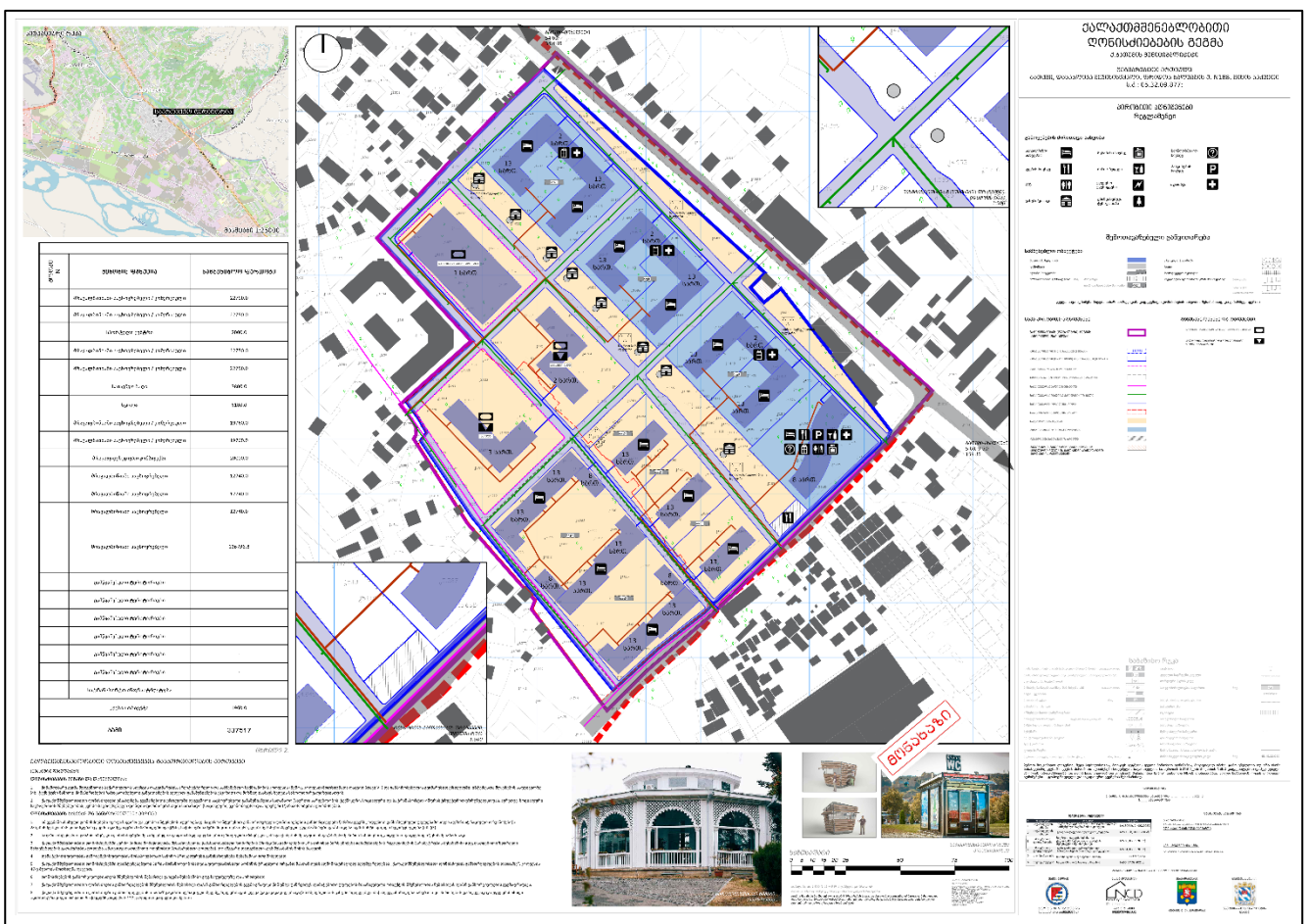
ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

ღონისძიებების გეგმა, რომელიც შედგენილია საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის (შემოკ. კოდექსი) მოთხოვნათა დაცვით (თავი VII).

ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებები ემსახურება გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი საცხოვრებელი განაშენიანების სათანადო (საერთო სარგებლობის ტექნიკური, სოციალური და სატრანსპორტო) ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას, აგრეთვე, სოციალური საცხოვრისის მშენებლობას, კერძო საცხოვრებელი ფონდის ფორმირებისთვის სათანადო (სოციალური, ეკონომიკური და ჰიგიენური) წინაპირობების ფორმირებას.

ღონისძიებები იყოფა საჯარო და კერძო ინტერესის სფეროებად. საჯარო ინტერესით განპირობებული ღონისძიებების განხორციელება წარმოადგენს კოდექსით განსაზღვრული უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო(ებ)ის პასუხისმგებლობას. წინამდებარე გეგმის დამტკიცების სამართლებრივ აქტში, საჭიროებისამებრ მიეთითება შესრულებაზე პასუხისმგებელი უწყება/პირები და/ან იღება ადმინისტრაციული ხელშეკრულება (იხ. §5).

გეგმით ასევე დადგენილია ღონისძიებების განხორციელების პირობები. კერძოდ კი:



ილ. 17. ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა (მონაზხი).



საჯარო ინტერესით განპირობებული ღონისძიებები შესაძლებელია დაფინანსდეს გეგმარებით ერთეულში არსებული უძრავი ქონების მესაკუთრის და/ან მესამე პირის სახსრებით, კოდექსით დადგენილი წესის შესაბამისად.

ქალაქთმშენებლობით ღონისძიებებში კერძო პირთა მონაწილეობა შესაძლებელია წამახალისებელი ზონირების პრინციპის გამოყენებით, რა დროსაც პირს სანაცვლოდ ენიჭება განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების შესაბამისი ძირითადი დებულებებით დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების უფლება, იმავე ნაკვეთზე მოქმედი გდგ დადგენილი ოდენობით (დამატებითი უფლება), თუ ამგვარი დადგენილი აქვს შესაბამის მიწის ნაკვეთს.

დამატებითი უფლების (საგამონაკლისო კ²) გამოყენების უფლების მოსაპოვებლად საჭირო პირობები და პროცედურები განისაზღვრება შესაბამისი გდგ მიხედვით.

ქალაქთმშენებლობით ღონისძიებებში დაინტერესებული პირის მონაწილეობისათვის, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო მასთან დებს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას „ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების თაობაზე“, კოდექსის 47-ე მუხლის მოთხოვნა დაცვით. ღონისძიებების განხორციელებისთვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა შესაბამისი გდგ საფუძველზე და პირობებით.

ცალკეული ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების მშენებლობის ნებართვა და/ან მისი განხორციელების გეგმა-გრაფიკი წინ უნდა უსწრებდეს დამატებითი უფლების მისანიჭებელი ობიექტის მშენებლობის ნებართვას და/ან განხორციელების გეგმა-გრაფიკს.

ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების თაობაზე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დარღვევა (ვადაგადაცილება და/ან მშენებლობის განუხორციელებლობა) ასევე განიხილება სანებართვო პირობების დარღვევად და უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო მოქმედებს კოდექსის 127-ე მუხლით დადგენილი წესით.

2.3. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის დასაბუთება

2.3.1. საფუძვლები

განაშენიანების მართვის რეგლამენტი, თანახმად გეგმების შემუშავების წესისა არის ძირითადი დებულებების საფუძველზე შემუშავებული ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ტექსტური ნაწილი, რომელიც ცალკეული ტერიტორიებისთვის ადგენს და/ან აზუსტებს ძირითად დებულებებში მოცემულ შემდეგ პირობებს: უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს, განაშენიანების სახეობას, განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს და სხვა საკითხებს, ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე.⁴¹

გეგმების შემუშავების წესისვე თანახმად, ქვედა ტაქსონომიური დონის გეგმებისთვის (ჩვენს შემთხვევაში გდგ) გრაფიკული ნაწილი არის ძირითადი და ტექსტური ნაწილი – მისი დამხმარე, რომელიც ადგენს განაშენიანების მართვის რეგლამენტს.

გეგმის დავალებით განაშენიანების მართვის რეგლამენტისთვის განისაზღვრა შემდეგი სავარაუდო ჩამონათვალი:

⁴¹ გეგმების შემუშავების წესი, მუხლი 2/1, „ბ“.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

- უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს;
- განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს და საჭიროების შემთხვევაში, ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობებს;
- განაშენიანების სახეობას და მიჯნის ზონებს;
- ესთეტიკურ პარამეტრებს;
- შემოდობის პირობებს;
- გამწვანების პირობებს;
- საჭიროების შემთხვევაში, სხვა პირობებს, რაც დადგენილია გდგ რეგულირების საგნად;⁴²
- არსებობის შემთხვევაში, დარგობრივი გეგმების მოთხოვნებს.

ამ ჩამონათვლიდან, დაგეგმვის პროცესში უმეტეს საკითხზე გამოვლინდა საჭიროება რეგულირებისა.

2.3.2. შინაარსი

2.3.2.1. გამოყენების სახეობები

გეგმარებითი ტერიტორია არ იცვლის ძირითად სამშენებლო ტერიტორიის სახეობას — საცხოვრებელ ზონას, რაც დადგენილია ბათუმის გენერალური გეგმით, თუმცა იცვლება განაშენიანების გეგმით დადგენილი საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ქვეზონა (სზ-3) > მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ქვეზონაზე (სზ-4). მცირე ნაწილში შემოდის ასევე საქმიანი ზონა — შზ-3, რომლის საჭიროებაც განაპირობა მრავალფუნქციური შენობის/კომპლექსის დაგეგმვამ გეგმარებითი ტერიტორიის ჩრდ.-აღმ. კუთხეში, ფ. ხალვაშისა და ოპიზრების კუჩის კვეთასთან.

არასამშენებლო ტერიტორიებიდან გეგმარებით ერთეულში გდგ დგინდება: სატრანსპორტო ინფრ. ტერიტორიები, სოციალური ინფრ. (საერთო სარგებლობის) ტერიტორიები, გამწვანებული ტერიტორიები. ამასთან, სატრანსპორტო ტერიტორიები ითავსებენ საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ქსელსა და ობიექტებს.

გამოყენების ნებადართული სახეობები მოცემულია ცხრილში, ჩამონათვლის სახით, ხოლო საგამონაკლისო და/ან მიზნობრივი (სოც. ინფრ. ტერიტორიებზე, გამწვანებულ ტერიტორიებზე) სახეობები მითითებულია გეგმაზევე.

სზ-4	შზ-3
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა)	მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები)
სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა	სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა
კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას	კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი
სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება	სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს
მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს (მაგ. ხის ან ლითონის დეკორატიული დამუშავების, საოქრომჭედლო, სამხატვრო და სხვა მსგავსი)	სოციალური ინფრასტრუქტურის (რელიგიური / საკულტო, კულტურის, ჯანდაცვისა, სასპორტო და სხვა მსგავსი) ობიექტები
სოციალური ინფრასტრუქტურის (რელიგიური / საკულტო, კულტურის, ჯანდაცვისა, სასპორტო და სხვა მსგავსი) ობიექტები	სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება
სასტუმრო	სასტუმრო
პროფესიული სასწავლებელი	ადმინისტრაციული ობიექტი
ოფისი/კანტორა/ბიურო (მაგ. საადვოკატო, სანოტარო, სარეგისტრაციო და მსგავსი სხვა საქმიანობისთვის)	უმადლესი საგანმანათლებლო დაწესებულება და პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულება/კოლეჯი

⁴² მაგ. ინსულაციისა და ბუნებრივი განათებულობის პირობები.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი (მაგ. მკერავის, მეწაღის, ელ. ტექნიკის შეკეთების საამქროები და მსგავსი მომსახურება)	გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა
ადმინისტრაციული ობიექტი	ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი
დამხმარე შენობა/ნაგებობა, ინდივიდუალური სამეურნეო და/ან ტექნიკური დანიშნულებით	

ცხრილი 8. გამოყენების ნებადართული სახეობები სამშენებლო ზონებისთვის.

არასამშენებლო ტერიტორიებზე გამოყენების ფუნქციით განპირობებული სახეობები მიღებულია დაგეგმილის შესაბამისად, რომლის მიხედვითაც უნდა მოეწყოს საერთო სარგებლობის ბულვარი, ხეივანი და სკვერი, დარგობრივი კანონმდებლობის / რეჟიმების / გეგმების მოთხოვნათა დაკმაყოფილების პირობით. მსგავსი სახეობებია მცირე არქიტექტურული ფორმები: საპარკო/საბაღე პავილიონი, როტონდა, ფანჩატური, პერგოლა, ურნა, ტრელაჟი, საბავშვო მოედანი, შადრევანი, დეკორატიული აუზი, წყლის სასმელი შადრევანი, კასკადი, არხი, ღია კიბე და პანდუსი, საყრდენი კედელი, სკულპტურულ-არქიტექტურული მონუმენტი და სხვა.

დამატებით გამწვანებულ ტერიტორიაზე გამოყენების საგამონაკლისო სახეობად განისაზღვრა საზ. ტუალეტები, პრესისა და გამაგრილებელი სასმელების რეალიზაციისთვის განკუთვნილი ჯიხურები/კიოსკები. მათი განთავსებისას, სადაც ეს დაშვებულია გეგმით, ⁴³ კონსტრუქციის ნებადართული ტიპად განისაზღვრა მხოლოდ **დროებითი შენობა-ნაგებობა** (განიმარტება საქართველოს მთავრობის 2019 წ. N255 დადგენილებით), არაუმეტეს 6 კვ. მ. განაშენიანების ფართობისა და 2,5 მეტრი სიმაღლისა. აღნიშნულის მიზანს წარმოადგენს ერთის მხრივ მომხმარებელთათვის კომფორტის შექმნა, მეორეს მხრივ გამწვანებული ტერიტორიის ბუნებისა და უფლებრივი სტატუსის დაცვა-შენარჩუნება.

2.3.2.2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებიდან გეგმით დადგენილია: k^1 , k^2 და k^3 , განაშენიანების სიმაღლე და ხაზები, განაშენიანების სახეობა, ესთეტიკური პარამეტრები, ავტოსადგომთა რაოდენობა და აგრეთვე სხვა პირობები, რომელთა რეგულირების საჭიროებაც გამოვლინდა დაგეგმვის პროცესში. მათგან ძირითადი დებულებებისგან განსხვავებული რეგულაციაა გამოყენებული: k^2 ზღვრულ მაჩვენებელში, განაშენიანების სახეობასა და მიჯნის ზონაში, ავტოსადგომთა მინიმალურ რაოდენობაში. გამონაკლისების დადგენის შესაძლებლობა ნაკვლევია გეგმის დავალების შესაბამისად მოსამზადებელი კვლევის ფარგლებში და ასახული, როგორც საბაზისო მონაცემებში, ისე განაშენიანების უსკიზში.

გაუგებრობის თავიდან აცილების მიზნით, რეგლამენტით დადგენილია აგრეთვე განაშენიანების პარამეტრების ანგარიშის წესი:

- ა) k^1 , k^2 , k^3 – ანგარიშის წესი იხ. ძირითადი დებულებებით (მუხლები: 35, 36, 37). რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება უახლოეს მეთად რიცხვამდე;
- ბ) **განაშენიანების სიმაღლე (H)** – შენობის/ნაგებობის საანგარიშო სიმაღლე ან ზედა ზღვარი (ძირითადი დებულებები, მუხლი 38). სიმაღლის ანგარიშისას უცვლელად მოქმედებს ძირითადი დებულებების 41-ე მუხლი, მე-10 პუნქტის პირობები. რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება უახლოეს მეთად რიცხვამდე;
- დ) **სართული** – იანგარიშება ყველა ტიპის სართული შენობის მიწისპირა სართულიდან ბოლო სართულის ჩათვლით, გარდა ტექნიკური სართულისა და მიწისქვეშა სართულისა, თუ ასეთ სართულზე სპეციალური მითითება არ არის ამ გეგმაზე.

⁴³ აღნიშნული პირდაპირ გეგმაზეა მითითებული.



რეგლამენტი ადგენს აგრეთვე განაშენიანების პარამეტრების ზღვრულად დასაშვები მაჩვენებლების გადამეტების პირობებს:

- ა) წინამდებარე გეგმით დადგენილი საგამონაკლისო კ² (გეგმაზე მითითებულია ზღვრულად დასაშვების ქვემოთ) გამოყენების წინაპირობაა დაინტერესებული პირ(ებ)ის საკუთარი სახსრებით მონაწილეობა რომელიმე მის მიერ შერჩეულ ქალაქთმშენებლობით ღონისძიებაში (ერთში ან რამდენიმეში: იხ. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა) თანაზომადობის პრინციპის დაცვით და არანაკლები ღირებულებით საგამონაკლისო კ²-ით მისაღები მოგების 30%-სა;
- ბ) საჭიროებისამებრ, საგამონაკლისო კ² მაკომპენსირებელი ღონისძიება შეიძლება განახორციელოს რამდენიმე პირმა, ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) და/ან საჯარო-კერძო პარტნიორობის ფარგლებში. ერთობლივი საქმიანობისთვის გამოიყენება „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“ (თავი 25), ხოლო საჯარო-კერძო პარტნიორობისთვის — საქართველოს კანონი „საჯარო და კერძო თანამშრომლობის შესახებ“ (შესაბამისი ნორმები);
- გ) საგამონაკლისო კ² მიღებისთვის, დაინტერესებული პირი ბათუმის მერიასთან დებს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას (კოდექსი, მუხლი 47) და დამატებით წარადგენს კოდექსით დადგენილი წესით შემდეგ დოკუმენტაციას:
 - გ.ა) სამშენებლო დოკუმენტაციას მაკომპენსირებელი ღონისძიების განხორციელებისთვის და საგამონაკლისო კ² გამოყენების ამსახველ სანებართვო დოკუმენტაციას; და/ან
 - გ.ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, თუ მას გამოისყიდა გეგმის მოქმედების ფარგლებში შესაბამო უძრავი ნივთი, რომელიც ადმინისტრაციული ხელშეკრულების ფარგლებში უნდა გადასცეს მუნიციპალიტეტს.
- დ) ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დარღვევა (ვადა გადაცილება და/ან შეუსრულებლობა) და/ან სანებართვო პირობების დარღვევა გამოიწვევს საგამონაკლისო კ² შეჩერებას (მიზეზის აღმოფხვრამდე) ან ჩამორთმევას (თუ შედეგების გამოსწორება შეუძლებელია დამრღვევის მხრიდან), რაც აისახება შესაბამის დადგენილებაში (კოდექსი, მუხლი 127). საგამონაკლისო კ² ჩამორთმევის შემდეგ, მშენებარე ობიექტი განხილულ უნდა იქნეს წინამდებარე გეგმით და/ან უბნის/სამეზობლოს გდგ დადგენილი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლის ფარგლებში. მშენებლობის ნებართვის გაგრძელება დასაშვებია მხოლოდ ახალი მშენებლობის ნებართვის მიღების გზით (კოდექსი, მუხლი 112);
- ე) საგამონაკლისო კ² მინიჭება დაუშვებელია, თუ მას დაუპირისპირდება საზოგადოებრივი ინტერესი და/ან გამოიწვევს ადამიანთა საცხოვრებელი და სამუშაო გარემოს სანიტარიულ-ჰიგიენური მდგომარეობის გაუარესებას (კოდექსი, მუხლი 41).

2.3.2.3. განაშენიანების სახეობა და მიჯნის ზონები

განაშენიანების სახეობების უმეტესობა მიღებულია ძირითადი დებულებების მე-40 მუხლის მოთხოვნათა დაცვით და მითითებულია გეგმაზე. განსხვავებული პარამეტრი (ძირითადი დებულებები: მუხლი 33/6-7) დადგენილია:

- ა) ღია განაშენიანების სახეობის შეჯგუფებისთვის, რომლის მაქსიმალური დასაშვები სიგრძეა 70 მ (ძირითადი დებულებები: მუხლი 40/6);
- ბ) საზოგადოებრივ მიჯნის ზონისთვის, სადაც:
 - ბ.ა) ცალკეულ გეგმარებით შემთხვევებში, როდესაც ზონის სიღრმე არ იძლევა ამ გეგმით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალის ათვისების შესაძლებლობას, დასაშვებია $Y=0.1$;
 - ბ.ბ) მიჯნის ზონის სიღრმის მაქსიმალური მნიშვნელობა არ გამოიყენება (კოდექსი: მუხლი 3/3³).

აღნიშნული გამოწვეული იმ გარემოებით, რომ N8 საცხოვრებელ კვარტალში დაგეგმრებული სახლები, საინვესტიციო მიმზიდველობის ასამაღლებლად, პრაქტიკულად სრულად იყენებს მიწის ნაკვეთის სამშენებლო პოტენციალს განთავსების ნაწილში. აღნიშნული კი საჭიროებს შეჯგუფებული განაშენიანების სახეობის გამოყენებას, თუმცა შენობების შეჯგუფების სიგრძე აღემატება ძირითადი დებულებებით დადგენილ 50 მეტრს, რაც შეცვლილია შესაბამისად.

რაც შეეხება მიჯნის ზონების რეგულაციას, ვინაიდან სოციალური საცხოვრისის შენობების განთავსებისთვის აუცილებელია მიმდებარე საზ. სივრცეებთან ძირითადი დებულებებით დადგენილი



მიწის ზონების განსახვავებელი სიღრმეები და პროპორცია — დადგინდა შესაბამისი განსხვავებული პარამეტრები. აღნიშნულის ზეგავლენა დაგეგმარებულ სივრცეზე ნაკვლევ იქნა გეგმის დავალების შესაბამისად და დადგინდა, რომ განსხვავებული პარამეტრი არ იწვევს მდგომარეობის გაუარესებას (იხ. განაშენიანების ესკიზი > მიწის ზონები და დაჩრდილვის სქემა).

2.3.2.4. ესთეტიკური პარამეტრები

განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრები დადგენილია ძირითადი დებულებების 49-ე მუხლის შესაბამისად. დაუშვებელია შენობის/ნაგებობის სახურავზე ნებისმიერი ფორმის/პროფილის შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:

- ა) მოთუთიებული თუნუქი, გარდა შეღებილი ან სხვაგვარად გადაფარული ზედაპირის მქონე თუნუქისა;
- ბ) აზბესტის ნაკეთობა (ფილა, შიფერი და სხვა), მათ შორის შეღებილი ან სხვაგვარი დაფარულობისა.

სახურავზე მასალების ფერების შერჩევასა გათვალისწინებულ უნდა იქნას მიმდებარე გარემო (ლანდშაფტი და/ან ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული განაშენიანება). ფერთა რეკომენდებული ტონალობაა დაბალი სიმკვეთრის რუხი, პასტელური (ნებისმიერი ფერის შერჩევას) ტონალობა.

საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები და/ან ობიექტი (გარდა ხაზოვანი ნაგებობისა), სადაც ეს დასაშვებია, უნდა დაგეგმარდეს/აშენდეს იმგვარად, რომ მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს საჯარო გზიდან/ქუჩიდან. ამ მიზნით დასაშვებია ფასალზე ჟალუზების და/ან სხვა მსგავსი ელემენტების გამოყენება.

ექსტერიერის ელემენტები და დანადგარები:

- ა) საინფორმაციო და/ან სარეკლამო აბრების/დაფების, წარწერების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე შენობის ფასადის ან სახურავის ფართობის 30 %, გარდა: შენობის უდიობო ფასადისა, ნაგებობისა და/ან მშენებარე შენობისა/ნაგებობისა;
- ბ) სარეცხის საშრობი, გათბობის/კონდიციონერების და სხვა მსგავსი დანადგარები უნდა განთავსდეს შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში და/ან უკანა ეზოში. დაუშვებელია მათი განთავსება იმ მხარეს, რომელიც ლანდშაფტის და/ან განაშენიანების საერთო აღქმის ნაწილია;
- გ) ანტენების (სატელიტური, რადიო და სხვა) განთავსება დასაშვებია შენობის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე.
- დ) ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა დაგეგმარდეს და განთავსდეს შენობის ფასადის ერთიანი გააზრებით.

2.3.2.5. სხვა პირობები

სხვა პირობებში დადგენილია მიწის ნაკვეთების შემოღობვის რეგლამენტი, რომელიც გაყოფილია სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიებისთვის:

- ა) სამშენებლო ტერიტორიებზე:
 - ა.ა) მუდმივი ღობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე გრუნტის ზედაპირიდან არ უნდა იყოს 1.2 მეტრზე მეტი. ღობე უნდა იყოს მსუბუქი, არა ყრუ კონსტრუქციის (ბადე, მინა, ცხაური და მსგავსი) ან გამწვანებით მოწყობილი.
 - ა.ბ) ყრუ ღობის მოწყობა, გარდა ინფრასტრუქტურის ობიექტისა, დაუშვებელია.
- ბ) ყველა სხვა პირობა რეგულირდება ძირითადი დებულებებით (მუხლი 45) და/ან შესაბამისი უბნის/სამეზობლოს **გეგ.**



გამწვანებული ტერიტორიების გამოყენების/გამწვანების პირობები/ღონისძიებები მომზადებულია და მითითებულია ცალკე მომზადებულ **გამწვანების** (დამოუკიდებელ) **გეგმაში** (§7). აღნიშნული მოთხოვნები იქნა გეგმის დავალებით.

დადგენილია სამშენებლო მიწის ნაკვეთის გამწვანების შემდეგი პირობები:

- ა) ზოგადი პირობები რეგულირდება ძირითადი დებულებებით (მუხლი 48).
- ბ) ხის/ბუჩქის მოჭრა აკრძალულია, გარდა ამ პუნქტის „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტებით დადგენილი გამონაკლისისა;
- გ) ხის ჭრა შეიძლება განხორციელდეს შესაბამისი სფეროს ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე, თუ:
 - გ.ა) ხე/ბუჩქი არის დაავადებული, ზენმელი, ხმოზადი, ფაუტი (ფუტურო), გადაბერებული (ამორტიზებული) და/ან არამდგრადი;
 - გ.ბ) ხე/ბუჩქი არის ხილ-კენკროვანი სახეობის.
- დ) ყველა სხვა შემთხვევაში დასაშვებია სანებართვო დოკუმენტაციაში გათვალისწინებულ იქნას ხის/ბუჩქის გადარგვის ღონისძიება, იმავე მიწის ნაკვეთზე ან საჯარო სივრცეში, შესაბამისი სფეროს ექსპერტის დასკვნის საფუძველზე.

უძრავი ნივთები (განიმარტება „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის“ შესაბამისად), რომლებიც გამიჯნულია/აშენებულია ამ გეგმის დამტკიცებამდე და სამშენებლო განვითარების მიზნებისთვის არ შეესაბამებიან ამ გეგმით დადგენილ პირობებს შემდეგ პარამეტრებში:

- ა) გამოყენების სახეობით;
- ბ) განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების მაჩვენებლებით;
- გ) მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსებით; და/ან
- დ) არასამშენებლო ტერიტორიაზე მდებარეობით.

არიან შეუსაბამო უძრავი ნივთები და მათი შემდგომი გამოყენება ნებადართულია შეუსაბამობის გაზრდის გარეშე, ხოლო განვითარება — მხოლოდ კოდექსით (მუხლი 69) დადგენილი პირობებს დაცვით. შეუსაბამო უძრავი ნივთში შეუსაბამობის აღმოფხვრა (გამოსყიდვა და/ან ადგილმონაცვლეობა) წამოადგენს წამახალისებელ ღონისძიებას (ღონისძიების განმახორციელებელ პირს ამ გეგმის მოქმედების ფარგლებში ეძლევა $კ^1/კ^2$ გადამეტების დამატებითი უფლება, ამ გეგმაზე მითითებული ოდენობით.

დარგობრივი რეჟიმების/პირობების მიმართ გამოიყენება შესაბამისი სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობა. უპირატესია ის რეჟიმი/პირობები, რომელიც უფრო მკაცრ მოთხოვნებს აწესებს. ყველა სხვა პირობა, რაც წინამდებარე გეგმით არაა დადგენილი, მაგრამ დადგენილია კოდექსით / ძირითადი დებულებებით, უცვლელად გამოიყენება.



3. განაშენიანების გეგმის ზეგავლენები

3.1. ზეგავლენა გარემოზე ⁴⁴

გარემოზე ზეგავლენის შეფასება წარმოებს გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის (37) მოთხოვნათა დაცვით. თანახმად ხსენებული გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსისა, „სგმ-ის ჩატარება სავალდებულოა იმ სტრატეგიული დოკუმენტისთვის და სტრატეგიულ დოკუმენტში მნიშვნელოვანი ცვლილებისთვის (მათ შორის, იმ შემთხვევაში, თუ ცვლილება ითვალისწინებს სტრატეგიული დოკუმენტით გათვალისწინებული განსაზოვრციელებელი საქმიანობის/საქმიანობების მასშტაბის გაზრდას, საქმიანობის განხორციელების ადგილის ცვლილებას (მათ შორის, გაზრდას), საქმიანობის/საქმიანობების სახეობის, ექსპლუატაციის პირობების ან წარმადობის ცვლილებას), რომლებითაც დგინდება სამომავლო განვითარების ჩარჩო ამ კოდექსის I და II დანართებით გათვალისწინებული საქმიანობებისთვის შემდეგ სექტორებში:

- ა) სოფლის მეურნეობა;
- ბ) სატყეო მეურნეობა;
- გ) თევზჭერა;
- დ) ენერგეტიკა;
- ე) მრეწველობა;
- ვ) ტრანსპორტი;
- ზ) ნარჩენების მართვა;
- თ) წყლის რესურსების მართვა;
- ი) ელექტრონული კომუნიკაციები;
- კ) ტურიზმი;
- ლ) დაგეგმარება და სივრცითი მოწყობა.“ ⁴⁵

გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის II დანართით გათვალისწინებული საქმიანობებს შორის არის — „9.2. 10 ჰექტარზე მეტი განაშენიანების ფართობის მქონე ურბანული განვითარების პროექტი (მათ შორის, სავაჭრო ცენტრისა და 1000 ავტომობილის ტევადობის ავტოპარკის მოწყობა); “

გამომდინარე ზემოაღნიშულიდან, გარემოზე ზეგავლენის შეფასების მიზნით, მომზადებულია და ინიცირებულია სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების სკრინინგის განცხადი, სადაც ასახულია დაგეგმილი განაშენიანების მოსალოდნელი ზემოქმედება მიმდებარე გარემოზე და შესაძლო შემარბილებელი ღონისძიებები.

ერთ-ერთ შემარბილებელ ღონისძიებად, დაგეგმილი განაშენიანებისთვის საჭირო კ² ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტებისთვის, დაგეგმარებულია (§6.2) შიდაკვარტალური მწვანე სივრცეები (უხოები) და საერთო საუბნო მნიშვნელობის გამწვანებული ტერიტორიები (ბურღვარი, სკვერი და მსგავსი), სადაც დაგეგმილია გამწვანების ღონისძიებების განხორციელება.

დეტალურად გაცნობა შესაძლებელია სგმ კრინინგის ანგარიშში (§6.3) და გამწვანების გეგმაში (§7).

⁴⁴ სგმ პროცედურის შესაბამისად.

⁴⁵ მუხლი 20, ნაწილი 5.



3.2. ზეგავლენა საცხოვრებლის საჭიროებებსა და სამუშაო ადგილებზე

დაგეგმილი განვითარება, დამატებითი საბინაო ფონდის შექმნის გზით, მნიშვნელოვნად შეუწყობს ხელს ბათუმში არსებული ხელმისაწვდომი და სოციალური საცხოვრისზე მოთხოვნის დაკმაყოფილებას.

გარდა უშუალოდ გეგმარებით ტერიტორიაზე მაცხოვრებელი პირების სოციალური საცხოვრებლით დაკმაყოფილებისა, საინვესტიციო კვარტლებში დაგეგმილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობით ბათუმის ბაზარზე გაჩნდება შედარებით ხელმისაწვდომი საცხოვრისი, გამომდინარე მისი შედარებით დაბალი სარეალიზაციო ფასისა, განსხვავებით ბათუმის ცენტრალურ ზონებში მსგავს უძრავ ქონებაზე არსებული ფასისგან.⁴⁶

პროექტის მნიშვნელოვან სარგებელს წარმოადგენს დამატებით სამუშაო ადგილების გაჩენა, როგორც კომპლექსის მშენებლობის დროს, ისე მისი შემდგომი გამოყენებისას, რამდენადაც დაგეგმილია 20000 კვ.მ ფართობის კომერციული დანიშნულების მქონე გამოყენებების მშენებლობა, როგორც გეგმარებით კარკასზე დაგეგმილი საცხოვრებელი შენობების 1-2 სართულებზე (ოფისი, მაღაზია, სხვა მცირე საწარმოები და მომსახურებები), ისე ცალკე შერეული ფუნქციის შენობის დაგეგმარებით ტერიტორიის სამხრ.-აღმოსავლეთ კუთხეში.

უხეში გათვლებით ხსენებული ფართობის კომერციულ სივრცეებს შეუძლია დაიტოს 2151 ადამიანი.⁴⁷ ცალკე მხედველობაშია მისაღები დაგეგმილი განვითარების ირიბი ზეგავლენა მიმდებარე სივრცეზე და მშენებარე საავტომობილო კვანძის დადებითი კუმულაციური გავლენა საერთოდ ქალაქის ამ ნაწილის ეკონომიკურ გარემოზე, რომელსაც აუცილებლად ექნება განვითარების მასტიმულირებელი ეფექტი.

3.3. ზეგავლენა ინფრასტრუქტურაზე

დაგეგმილი განაშენიანება გათვლილია 10285 მუდმივ მოსახლეზე. დაგეგმარებულ სივრცეს სოციალური და კომერციული მომსახურების სფეროში დაახლოებით 2674 მომხმარებლის უზრუნველყოფა შეეძლება. გარდა მუდმივი მაცხოვრებლებისა, ახალ განაშენიანებაში დაგეგმილი სივრცით ბუნებრივია ისარგებლებენ გარე მომხმარებლებიც, თუმცა მათი ანგარიშში მიღება არ ხდება.

ბუნებრივია ამ მასშტაბის განაშენიანებას გავლენა ექნება საერთო სარგებლობის საქალაქო ინფრასტრუქტურაზე, თუმცა აღნიშნულის შემარბილებელ/დამაბალანსებელ ღონისძიებას წარმოადგენს ახალი საცხოვრებელი განაშენიანების აუცილებელი ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა ადგილზევე, გეგმარებითი ერთეულის ფარგლებში, რაც დავალებულია ტექნიკურ დავალებითაც და მეორეს მხრივ ასახულია განაშენიანების ესკიზში.

3.3.1. სოციალურის მომსახურების ობიექტებზე

გამომდინარე იქიდან, რომ გეგმარებით ერთეულში არ გვხვდება სოციალური მომსახურების ობიექტები (იხ. §1.2.5.2), ახალი განაშენიანებისთვის აუცილებელი სოციალური მომსახურებებიდან დაგეგმილი და დაგეგმარებულია:

⁴⁶ პროექტის ფინანსური ანალიზის თანახმად, გეგმარებითი ერთეულის მიმდებარედ სარეალიზაციო ფასია 650 აშშ დოლარი (ექვივალენტი ლარი), მაშინ როდესაც ცენტრალურ უბნებში მსგავსი უძრავი ქონების ფასი აღწევს 1000-1200 აშშ დოლარს.

⁴⁷ თუ ვიანგარიშებთ დაკავებულობის დატვირთვის ფაქტორის უფრო მკაცრი მაჩვენებლით — 9,3 (საქმიანობის წარმოების (ბიზნეს) ფართობები), ხოლო სავაჭრო-კომერციულითვის ეს ფაქტორი არის 2,8 (მიწის ღონის ქვედა და მიწისპირა იატაკების ფართობები) და 5,6 (სხვა სართულებზე/იატაკებზე).



- **საბავშვო ბაღი** — 300 ადგილზე (ადგილობრივი მოთხოვნილების დაკმაყოფილებისთვის);

ხოლო ზელოკალური სოციალური მომსახურების ობიექტებიდან, როგორც კ2 გადამეტების მაკომპენსირებელი ღონისძიება:

- **სკოლა**, საშუალო განათლების საფეხურისთვის — 800 ადგილზე (ადგილობრივი და საუბნო მოთხოვნილების დაკმაყოფილებისთვის);
- **სპორტული კომპლექსი** — 205 მომხმარებელზე (მუნიციპალური/რეგიონული სერვისების მიწოდებისთვის).

ხსენებული ობიექტების დაგეგმარებისას გათვალისწინებულია ის ფაქტორიც, რომ ამჟამად სკოლამდელი აღზრდისა და სასკოლო განათლების საჯარო სერვისებზე წვდომას არ გააჩნიათ ტერიტორიული ბმის ვალდებულება. სოციალურ სერვისებზე მოთხოვნების ზრდის შემთხვევაში, სოციალური მომსახურების ობიექტებს გააჩნია გამჭიდროვების დამატებითი რესურსი იმავე მიწის ნაკვეთებზე.

3.3.2. საგზაო მოძრაობაზე

არსებულ საგზაო მოძრაობაზე გავლენის შეფასების მიზნით, მომზადდა ტრანსპორტის ზემოქმედების შეფასების ანგარიში, რომლის ფარგლებშიც ჩატარდა გეგმარებითი ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული სატრანსპორტო კვანძების მოდელირებითი ანალიზი მიკროსიმულაციურ პროგრამა „PTV VISSIM“-ის გამოყენებით.

ანალიზმა აჩვენა, რომ მიზიდულმა და გენერირებულმა ნაკადმა მცირედით გააუარესა არსებული სატრანსპორტო სიტუაცია. თუმცა, დაგეგმილი განაშენიანების მომსახურების ხარისხი ცხადყოფს, რომ აღნიშნულ ქუჩას აქვს რესურსი, რომ გაატაროს მეტი სატრანსპორტო საშუალება. ზემოთხსენებული რეზერვი აუცილებლობას წარმოადგენს, ვინაიდან და რადგანაც, როგორც ვიცით, საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ დაგეგმილია ბათუმის შემოვლითი მაგისტრალისა და ბათუმი-ახალციხის გზის დამაკავშირებელი კვანძის მოწყობა, რაც მნიშვნელოვნად გაზრდის კორესპონდენციების რაოდენობას აღნიშნულ გზაზე.

დეტალურად იხ. საბაზისო მონაცემები > ტრანსპორტის ზემოქმედების შეფასება (შპს STS, 2022).

3.3.3. მომარაგება-არინების ქსელზე

დაგეგმილ განაშენიანებას, როგორც §1.2.3-ში აღნიშნული უსაჭიროება მნიშვნელოვანი ენერგომომარება და შესაბამისი წყალარინების ქსელი. გამომდინარე იქიდან, რომ არსებულ თვითნებურ განაშენიანებას პრაქტიკულად არ გააჩნია მომარაგება-არინების ქსელები, ახალი განაშენიანებით პრაქტიკულად ნულიდან უნდა მოხდეს ამ საჭირო სიმძლავრეების აკრეფვა (არსებული ქსელის განახლებით ან გაძლიერებით). თუმცა აღნიშნული განხორციელება ეტაპობრივად.

თანახმად კოდექსისა, „შენობა-ნაგებობის ელექტროენერჯის, ბუნებრივი აირის, წყალმომარაგების, წყალარინებისა და სანიაღვრე ქსელებით, კავშირგაბმულობის ხაზებით და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.“ (მუხლი 72, ნაწილი 3)

ელექტრომომარაგება, ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების და პირობები რეგულირდება „ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების შესახებ“ საქართველოს კანონითა (38) და



საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის მიერ.⁴⁸ უშულოდ მომარაგება წარმოებს შესაბამისი ქსელის მფლობელისა და/ან განაწილება-მიწოდებაზე შესაბამისი ლიცენზიის მფლობელი პირების მიერ. რაც შეეხება საყოფაცხოვრებო წყალარინებას (ჩამდინარე წყლები) სანიაღვრე წყალარინებას (ზედაპირული წყლები), აღნიშნული რეგულირდება მუნიციპალიტეტის დონეზე.

ახალი განაშენიანების ზემოაღნიშნული ქსელებით მომავალში ეტაპობრივი უზრუნველყოფის (მოწყობის და/ან დაერთების) საკითხზე, წინასწარი ინფორმაცია გამოთხოვილ იქნა შესაბამისი ლიცენზიანტი პირებისგან (იხ. საბაზისო მონაცემები > მიმოწერა სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოებთან), რაც ადასტურებს დაგეგმილი განაშენიანებისთვის საჭირო სიმძლავრეების არსებობას განხორციელების პერიოდზე. ცალკეული მიწის ნაკვეთების უზრუნველყოფის მიზნით, უშუალოდ სანებართვო დოკუმენტაციის მომზადების პროცესში, აღებულ უნდა იქნეს შესაბამისი ტექნიკური პირობები.

⁴⁸ კოდექსი: მუხლი 73.



3.4. ზეგავლენა საჯარო ბიუჯეტზე და საფინანსო ან საინვესტიციო დაგეგმვაზე

პროექტიდან მისაღები შემოსავლები			
ფუნქციები	ფართობი (კვ.მ.)	სარეალიზაციო ფასი (\$/კვ.მ.)	ჯამური ღირებულება (\$)
საცხოვრებელი სულ	233,674		
გადასაცემი ფართი	107,602		
სარეალიზაციო ფართი	126,072	\$ 650	\$ 81,946,540
პარკინგი სულ	19,921		
გადასაცემი	5,000		
სარეალიზაციო	14,921	\$ 250	\$ 3,730,200
მულტიფუნქციური შენობა	17,500	\$ 850	\$ 14,875,000
სკოლა	6,180	\$ 550	\$ 3,399,000
სულ რეალიზაციებიდან მისაღები შემოსავლები			\$ 103,950,740

პროექტის ხარჯები			
ტიპი	ფართობი (კვ.მ.)	ხარჯი (\$/კვ.მ.)	ღირებულება (\$)
დაგეგმილი განაშენიანება			
საცხოვრებელი	233,674	\$ 320	\$ 74,775,552
პარკინგი	19,921	\$ 150	\$ 2,988,120
მულტიფუნქციური შენობა	17,500	\$ 400	\$ 7,000,000
სკოლა	6,180	\$ 300	\$ 1,854,000
მაკომპენსირებელი ღონისძიება			
სპორტული კომპლექსი და ბაღი	5,800	\$ 300	\$ 1,740,000
ადგილობრივი ღონისძიებები			
კეთილმოწყობა	45,523	\$ 84	\$ 3,816,200
მიწის ნაკვეთი	140,551	\$ 60	\$ 8,433,060
სულ პროექტის ხარჯები			\$ 100,606,932

მოგება	
საოპერაციო მოგება	\$ 3,343,808
დღგ	\$ 601,885
სხვადასხვა ხარჯები (1%)	\$ 1,039,507
მოგება	\$ 1,702,415
მოგების გადასახადი (15%)	\$ 255,362
სუფთა მოგება	\$ 1,447,053
დივიდენდის გადასახადი 5%	\$ 72,353
გასატანი მოგება	\$ 1,374,700

ცხრილი 9. გეგმის განხორციელების ფინანსური ანალიზი. NCD, 2022.

დაგეგმილ განვითარების მისაღწევად გეგმის მიღება-განხორციელება იქონიებს გავლენას, როგორც საჯარო, ისე კერძო ფინანსებზე, გამომდინარე იქიდან, რომ სოციალური საცხოვრისის მშენებლობა და აუცილებელი, ლოკალური ინფრასტრუქტურის ნაწილი მოწყობა უნდა განხორციელდეს აჭარის მთავრობის მიერ გამოყოფილი სახსრებით, ხოლო დანარჩენი საინვესტიციო ნაწილი დაფინანსდეს კერძო პირების მიერ.

ზეგავლენის შეფასების მიზნით, ინიციატორის მიერ (კონსულტანტის დახმარებით) მომზადებულია ფინანსური ანალიზი (ცხრილი 9), რომლის მიხედვითაც გეგმის სრული განხორციელების ⁴⁹ საოპერაციო მოგება შეადგენს 3'343'808.00 აშშ დოლარს (ექვივალენტ ლარს). აღნიშნული საფუძველს იძლევა დავასკვნათ, რომ გეგმის განხორციელება საწყის ეტაპზე მართალია გავლენას იქონიებს

⁴⁹ მათ შორის მაკომპენსირებელი ღონისძიების ჩათვლით.



საბიუჯეტო სახსრებზე, თუმცა საწყის ეტაპზე ჩანს საინვესტიციო მიმზიდველობა, დასრულების ეტაპზე კი — დადებით უკუგება.

3.5. სხვა ზეგავლენები

დაგეგმვის შედეგების გათვალისწინებით, სხვა ზეგავლენები არ არის გამოვლენილი.



4. პროცედურები და სამართლებრივი საფუძვლები

4.1. პროცედურის ტიპი

4.1.1. გდგ განხილვა დამტკიცება

საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება განაშენიანების გეგმის / განაშენიანების დეტალური გეგმის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებით ხორციელდება კოდექსის 42-ე მუხლით (გარდა 42-ე მუხლის მე-7 ნაწილისა) დადგენილი წესით (კოდექსი მუხლი 43, ნაწილი 1). ამასთან, თუ განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის მიზანია დასახლებული ტერიტორიის (შიდა) განვითარება, ⁵⁰ მის განხილვასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება შემოიფარგლება განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის განხილვითა და დამტკიცებით.

ჩვენს შემთხვევაში გდგ დამტკიცებაში გამარტივებული პროცედურა ვერ იქნება გამოყენებული, რამდენადაც წარმოდგენილი გდგ ითვალისწინებს ზემდგომი გეგმით დადგენილი საცხოვრებელი ქვეზონის (სზ-3) ცვლილებას უფრო მაღალი სიმჭიდროვის საცხოვრებელ ქვეზონაზე (სზ-4) და დამატებით ხსენებული ზონისთვის ძირითადი დებულებებით დადგენილი კ² ზღვრული მაჩვენებლის (2.5) გადამეტებას. შესაბამისად, საჭიროა სტანდარტული ორსტადიანი პროცედურის ჩატარება.

თანახმად ზემოხსენებული 42-ე მუხლისა, გეგმის განხილვა და დამტკიცება ხორციელდება ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ ორ სტადიად:

- ა) I სტადია – გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება;
- ბ) II სტადია – გეგმის განხილვა და დამტკიცება.

I სტადია იწყება გეგმის კონცეფციის ⁵¹ შემუშავების შემდეგ, რომლის დროსაც წინასაპროექტო კვლევების საფუძველზე უნდა განხორციელდეს გეგმის კონცეფციის განხილვა და დამტკიცება. გეგმის კონცეფციაში ასახული უნდა იყოს ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის ძირითადი მიზნები და ამოცანები, მათი მიღწევისა და გადაწყვეტის გზები.

გეგმა კონცეფცია შესაბამისმა მუნიციპალიტეტმა განსახილველად უნდა წარუდგინოს სამინისტროს. სამინისტრო უზრუნველყოფს სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მონაწილეობას, აგრეთვე მათ მიერ საკუთარი შენიშვნებისა და მოსაზრებების შეჯერებული ვერსიის შესაბამისი მუნიციპალიტეტისათვის წარდგენას. **გეგმის კონცეფციას ამტკიცებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულო.**

II სტადია იწყება გეგმის დამტკიცებული კონცეფციის საფუძველზე გეგმის პროექტის შემუშავების შემდეგ, მისი განხილვისა და დამტკიცების მიზნით. მუნიციპალიტეტის მერია გეგმის პროექტს წარუდგენს უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოებს. ეს ორგანოები ამზადებენ შესაბამის რეკომენდაციებს. **საბოლოოდ გეგმის პროექტი წარუდგინება შესაბამისი მუნიციპალიტეტის საკრებულოს და ისვე ამტკიცებს გეგმას.**

⁵⁰ ქალაქთმშენებლობითი პროცესი, რომლის მიზანია ჩამოყალიბებული დასახლების პოტენციალის ამაღლება ცალკეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების გამჭიდროვებით (განაშენიანების ინტენსივობის გაზრდით), ლეგალიზებული სივრცეების ხელახლა გამოყენებით და სხვა, მსგავსი ღონისძიებებით. (კოდექსი: მუხლი 3, პ. „რ“)

⁵¹ იგივე გეგმის მონახაზი — გეგმა წინაპროექტის სახით.



გეგმასთან დაკავშირებული საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების თითოეულ სტადიაზე საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას დამატებით უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფა, რომელზედაც, სულ მცირე, უნდა განთავსდეს ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ტერიტორიის საზღვრების, დაინტერესებული პირებისაგან მოსაზრებებისა და შეფასებების მიღების პერიოდისა და გეგმის დამტკიცების სავარაუდო ვადების შესახებ. (კოდექსი: მუხლი 43, ნაწილი 4)

გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია (მათ შორის, გეგმარებითი არეალის ზუსტი საზღვრების შესახებ ინფორმაცია) უფლებამოსილმა ადმინისტრაციულმა ორგანომ უნდა გამოაქვეყნოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 3 თვისა. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია საინფორმაციო დაფაზე პირმა უნდა განათავსოს საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა. (კოდექსი: მუხლი 43, ნაწილი 5)

4.1.2. ზემდგომ გეგმაში ცვლილებების შეტანა

ვინაიდან დაგეგმილი განაშენიანებისთვის საჭირო გღგ იწვევს ცვლილებას ზემდგომ გეგმაში — ბათუმის განაშენიანების გეგმაში, აუცილებელია შესაბამისი ცვლილების შეტანა ხსენებულ გეგმაშიც.

კოდექსის 43-ე მუხლის მიხედვით, განაშენიანების გეგმაში ცვლილების შეტანა ხდება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით, მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინიციატივით ან ნებისმიერი პირის მიმართვის საფუძველზე, ხოლო არაარსებითი ცვლილების შეტანის შემთხვევაში ამ მუხლით განსაზღვრული I სტადია არ ხორციელდება.




არაარსებითი ცვლილება განმარტებულია გეგმების შემუშავების წესით, როგორც ცვლილება, რომელიც არ ცვლის დაგეგმარების კონცეფციას, კერძოდ, არ ზრდის ჯამურ განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს (კ-2), სართულიანობას, საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვეს. შესაბამისად, აღნიშნული გამარტივებული პროცედურაც ვერ იქნება გამოყენებული და ზემდგომ გეგმაში ცვლილებების შეტანის განხილვა-დამტკიცება უნდა განხორციელდეს ორივე სტადიის გავლით.

გეგმების შემუშავების წესის მიხედვით, „იერარქიულად ქვემდგომი გეგმით იერარქიულად ზემდგომი გეგმის მოთხოვნებისგან არსებითად განსხვავებული მოთხოვნების დადგენა შესაძლებელია მხოლოდ იერარქიულად ზემდგომ გეგმაში შესაბამისი ცვლილების შეტანის შემდეგ ან მასთან ერთდროულად (პარალელურად). თუ ზემდგომ გეგმაში ცვლილების შეტანა ხდება ქვემდგომი გეგმის მომზადების პროცესში და ზემდგომი გეგმის მიღება სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსლებაა, მაშინ მისი დამტკიცება წინ უნდა უსწრებდეს ქვემდგომი გეგმის მიღებას, ხოლო თუ ორგანო ერთია, მაშინ მათი მიღება შესაძლებელია ერთდროულად.“ (მუხლი 20)



4.2. შეტყობინება დაგეგმვის განზრახვის შესახებ

4.2.1. ინიცირების განცხადება

საქართველო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო		 	GEORGIA AUTONOMOUS REPUBLIC OF AJARA MINISTRY OF FINANCE AND ECONOMY
www.mofea.ge		6018 ქ. ბათუმი, კომპიუტერის ქ. №119 ტელეფონი: (04 22) 27 35 10 (102) ფაქსი: (04 22 27 66 71) 6018 №119 Komakhidze str, Batumi, Georgia Tel: (04 22) 27 35 10 (102) Fax: (04 22 27 66 71)	
5677-01-01-10-2-202111180123			N 01-01-10/5677 18/11/2021
<p>ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მოვალეობის შემსრულებელს ქალბატონ ლელა სურმანიძეს</p>			
<p>ქალბატონო ლელა,</p> <p>საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის (შემდგომ კოდექსი) 47-ე მუხლის მე-2 ნაწილითა და სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის (შემდგომ წესი) მე-5 მუხლის, მე-3 პუნქტის, მე-3 პუნქტის, „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უფლების საფუძველზე, ამავე წესის მე-5 მუხლის, მე-2 პუნქტით დადგენილი წინაპირობების გათვალისწინებით, მოგმართავთ კერძო ინიციატივით:</p> <p>შემუშავებულ იქნას განაშენიანების დეტალური გეგმა (შემდგომ გეგმა), ჩვენს დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთის ს.კ. 05.32.09.877) განვითარების მიზნით.</p> <p>თანახმად წესის მე-6 მუხლის, 1-ლი პუნქტისა გეგმის ინიცირების თაობაზე გადაწყვეტილების მისაღებად, წარმოგიდგენთ საწყის მონაცემებს:</p> <ul style="list-style-type: none">• დაგეგმვის საჭიროების აღწერა-დანართი 1;• დაგეგმილი ცვლილების მიზანი-დანართი 2;			



- სავარაუდო გეგმარებითი ერთეულე-დანართი 3.

იმავე წესის მე-7 მუხლის მე-2 პუნქტისა-*გეგმის* შემუშავების ფინანსურ უზრუნველყოფას ვახორციელებთ ჩვენ.

პატივისცემით,

ჯაბა ფუტყარაძე

მინისტრი

3





4.2.2.ინიცირების გადაწყვეტილება



ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერი



ბრძანება:ბ14.14213423

თარიღი:08/12/2021

ქალაქ ბათუმში, გარკვეულ ტერიტორიაზე

განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერიას 2021 წლის 22 ნოემბერს N:04-1421329549-14 განცხადებით მომართა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრომ და წარმოდგენილი საწყის მონაცემების საფუძველზე მოითხოვა ქალაქ ბათუმში, ფრიდონ ხალვაშის ქ. N88-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე N 05.32.09.877 მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიციატივის განხილვა. როგორც წარმოდგენილი დოკუმენტაციის განხილვით ირკვევა, ინიციატორის მიერ დასახელებული განვითარების მიზანია მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა, მოთხოვნილია დადგენილი კ2 მაჩვენებლის გადამეტება, რაც წარმოადგენს სწორედ საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს და ამასთან საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის ^[1] (შემდგომ კოდექსი) 41-ე მუხლის მე-5 პუნქტით დადგენილია კ2 მაჩვენებლის გადამეტების საფუძველი — გდგ, სახეზე გვაქვს დაგეგმვის საჭიროება.

„ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-16 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის, „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი“ საქართველოს კანონის IV თავის, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის 41-ე, 43-ე და 47 მუხლების, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის“ მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, მე-6 მუხლისა და მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად,

გ ბ რ ძ ა ნ ე ბ :

1. ინიცირებულ იქნას ქალაქ ბათუმში, ფრიდონ ხალვაშის ქ. N88-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე N 05.32.09.877 მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის მიზნით წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და დამტკიცდეს თანდართული დავალება გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით;



2. დაევალოს მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახურს:

- 2.1. ამ ბრძანების ძალაში შესვლიდან 3 თვის ვადაში მოამზადოს და გააფორმოს ადმინისტრაციული ხელშეკრულება ინიციატორთან, გეგმის შემუშავების თაობაზე, რომლის განუყოფელი ნაწილია ამ ბრძანებას თანდართული დაგალება გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით;
 - 2.2. განემარტოს დაინტერესებულ პირს, რომ კანონმდებლობით გათვალისწინებული სამშენებლო კოეფიციენტები და საპროექტო ობიექტის სართულიანობა უნდა დაზუსტდეს მომზადებული კვლევების საფუძველზე, კონცეფციის შემუშავების ეტაპზე.
 - 2.3. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია (მათ შორის, გეგმარებითი არეალის ზუსტი საზღვრების შესახებ ინფორმაცია) გამოაქვეყნოს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 3 თვისა.
3. განემარტოს გეგმის შემუშავების ინიციატივის ავტორს, რომ განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების დაწყების თაობაზე ინფორმაცია საინფორმაციო დაფაზე მან უნდა განათავსოს საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებისათვის თვალსაჩინო ადგილას, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 2 კვირისა.
4. ბრძანება ძალაშია ხელმოწერის დღიდან.
5. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ოფიციალური წესით მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ბათუმის საქალაქო სასამართლოში (მის: ქ. ბათუმი, ზუბალაშვილის ქ.№30).

[\[1\]](#) N3213-რს, 20.07.2018 წ.

არჩილ ჩიქოვანი

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია-მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



4.3. სამართლებრივი საფუძვლები

გდგ შემუშავების, განხილვა-დამტკიცების სამართლებრივი საფუძვლებია:

1. „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი N3213-რს, მიმდინარე რედაქცია 2022 წლის 12 აპრილის ცვლილებებით (39);
2. „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება N260, მიმდინარე რედაქცია 2020 წლის 21 აგვისტოს სახით (8);
3. „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება N261, მიმდინარე რედაქცია 2019 წლის 3 ივნისის სახით (9);
4. „სივრცის დაგეგმარების საინფორმაციო სისტემის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება N72, მიმდინარე რედაქცია 2022 წლის 17 თებერვლის სახით (10)



II. დანართები

5. ინფორმაცია მიმწოდებლის შესახებ

5.1. რეკვიზიტები

	საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო	
ამონაწერი მენარმეთა და არასამენარმეთა (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან		
განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B22036001, 29/03/2022 10:36:16		
სუბიექტი		
საფირმო სახელწოდება:	შპს ნიუ სითი დეველოპმენტ	
სამართლებრივი ფორმა:	შებლადელი პასუხისმგებლობის საზოგადოება	
საიდენტიფიკაციო ნომერი:	205249248	
რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი:	08/04/2008	
მარეგისტრირებელი ორგანო:	თბილისის საგადასახადო ინსპექცია	
იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქალაქი თბილისი, ვაკის რაიონი, ზურაბ საკანდელიძის ქუჩა N6	
ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუნარობის პროცესის მიმდინარეობის შესახებ		
რეგისტრირებული არ არის		
ხელმძღვანელობა/ნარმომადგენლობა		
• გენერალური დირექტორი - აკაკი ზერევიძე, 01024040202		
კაპიტალი		
პარტნიორები		
მესაკუთრე	წილი	წილის მმართველი
აკაკი ზერევიძე, 01024040202	100%	
ვალდებულება		
რეგისტრირებული არ არის		
http://public.reestri.gov.ge		



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

5.2. დაგეგმვის გუნდი და კვალიფიკაცია

პერსონალი	პოზიცია	მინ. #	კვალიფიკაცია/კომპეტენცია და გამოცდილება	პერსონალი
პროექტის მმართველი ⁵²	საერთო ხელმძღვანელი / კოორდინატორი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი საერთაშორისო ბიზნესის მენეჯმენტში 7-წლიანი გამოცდილება დაგეგმვის პროექტების მართვაში. 	მარიამ ოლეიშვილი
ქალაქდამგეგმავი ⁵³	დაგეგმვის ხელმძღვანელი	1	<ul style="list-style-type: none"> დოქტორის ხარისხი დაგეგმვის განხრით. 45-წლიანი პროფესიული გამოცდილება დაგეგმვაში. 	ლადო ვარდოსანიძე
მიწათსარგებლობის დამგეგმავი ⁵⁴	დაგეგმვის მოწვეული კონსულტანტი		<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი დაგეგმვის განხრით. 16-წლიანი გამოცდილებით დაგეგმვაში. 	ვასტანგ ჯოსაძე
ქალაქდამგეგმარებელი	დაგეგმარების ხელმძღვანელი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი არქიტექტურაში. ავტომატიზებული დაპროექტების სისტემის (CAD) და კომპიუტერული მოდელირების შესაბამისი პროგრამების სრულყოფილი ცოდნა. 15-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	ლევან ძაგნიძე
კონსერვატორი / რესტავრატორი / ხელოვნებათმცოდნე	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი არქიტექტურაში და/ან ჰუმანიტარულ მეცნიერებებში; 2-წლიანი პროფესიული გამოცდილება კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებთან მუშაობაში. 	არ იყო საჭირო
სოციოლოგი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი სოციოლოგიის განხრით; 2-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	ამ ეტაპზე არ იყო საჭირო
მიწისა (საკუთრების) და კადასტრის სპეციალისტი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> უესურთული ცოდნის მქონე მიწის მართვის საკითხებში. 10-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	აკაკი ზერეკიძე
საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> უესურთული ცოდნის მქონე ინფრასტრუქტურულ ინჟინერიაში. 32-წლიანი გამოცდილება დასახლებებში საინჟინრო ინფრასტრუქტურის დაპროექტებაში. 	გიორგი ანდლუაძე
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> სერტიფიცირებული სატრანსპორტო დაგეგმვაში / სატრანსპორტო ინჟინერიაში, საგზაო მოძრაობის ან ტრანსპორტის მართვის მიმართულებით. 12-წლიანი გამოცდილებით დასახლებებში საგზაო მოძრაობის (რე)ორგანიზების სქემის შემუშავებაში. 	ზურა ბერაძე
ეკოლოგიის სპეციალისტი/ ეკოსისტემების მართვის სპეციალისტი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> დოქტორის ხარისხი ეკოლოგიაში 34-წლიანი გამოცდილება სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასებების (სგშ) და/ან გარემოზე ზემოქმედების შეფასებების (გშშ) წარმოებაში. 	იზოლდა მაჭუტაძე
გეო-ინფორმაციული სისტემების (GIS) სპეციალისტი	წამყვანი სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> გეოგრაფიის მეცნიერებათა დოქტორი GIS პროგრამული უზრუნველყოფის (იხ. დავალება §2.5) სრულყოფილი ცოდნა. 19-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	დავით სვანაძე
იურისტი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი იურისპრუდენციაში. 2-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	ამ ეტაპზე არ იყო საჭირო
არქიტექტორი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი არქიტექტურაში. ავტომატიზებული დაპროექტების სისტემის (CAD) და კომპიუტერული მოდელირების შესაბამისი პროგრამების სრულყოფილი ცოდნა. 5-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	მთა ფიფია
კარტოგრაფი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> გეოგრაფიის მეცნიერებათა დოქტორი 19-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	დავით სვანაძე
ტოპოგრაფი / გეოდეზისტი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> გეოგრაფიის მეცნიერებათა დოქტორი ავტომატიზებული დაპროექტების სისტემის (CAD) და კომპიუტერული მოდელირების შესაბამისი პროგრამების სრულყოფილი ცოდნა. 19-წლიანი პროფესიული გამოცდილება ტოპოგრაფიული რუკების/გეგმების შედგენაში. 	დავით სვანაძე

⁵² საერთაშორისო პრაქტიკაში — [Project Manager](#).

⁵³ საერთაშორისო პრაქტიკაში — [Urban Planner](#).

⁵⁴ საერთაშორისო პრაქტიკაში — [Land\(use\) Planner](#).



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

რედაქტორი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> მაგისტრის ხარისხი ინგლისურ ფილოლოგიაში 5-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	სალომე კომლაძე
საზოგადოებასთან ურთიერთობის სპეციალისტი	სპეციალისტი	1	<ul style="list-style-type: none"> ბაკალავრის ხარისხი კომუნიკაციაში (ჟურნალისტიკა) 3-წლიანი პროფესიული გამოცდილება. 	მარიამ ოლქიშვილი

შენიშვნა:

- ქვემოთ მოცემულია დაგეგმვის წარმოებისთვის და შესაბამისი დოკუმენტაციის მომზადებისთვის საჭირო გეგმის დავალებით დადგენილი მინიმალურად აუცილებელი მოთხოვნების დაკმაყოფილების ამსახველი ცხრილი. ცხრილში **წითლად** გამოყოფილია სავალდებულო პოზიციები, ხოლო **შავად** — ფაკულტატიური.
- თითოეულ სპეციალისტს გააჩნია ეროვნულ დონეზე აღიარებული სათანადო კვალიფიკაცია და გამოცდილება. აღნიშნული საბუთდება დოკუმენტურად: კვალიფიკაცია შესაბამისი სასწავლებლის⁵⁵ მიერ გაცემული მოწმობით (დიპლომი, სერთიფიკატი და მსგავსი), ხოლო გამოცდილება — მოკლე ბიოგრაფიული ცნობებით და დამატებით (მერიის მოთხოვნისამებრ) შრომის წიგნაკით / დამსაქმებლის ცნობით / ხელშეკრულების ასლით.
- გეგმის დავალებით დასაშვებია ერთიდაიგივე პირმა დაიკავოს 3 პოზიცია, თუ მას ხელს უწყობს პროფესიული ცოდნა/უნარები და გამოცდილება. დაუშვებელია 4 და მეტი პოზიციის ერთდროულად დაკავება. სპეციალისტების შეიძლება მობილიზებულ იქნენ სხვადასხვა იურიდიული პირების მიერ, სადაც კი ქვე-კონტრაქტი დაშვებულია წინამდებარე ან სხვა დოკუმენტით.

⁵⁵ მათ შორის პროფესიული საგანმანათლებლო დაწესებულების მიერ გაცემული.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

6. მოსამზადებელი კვლევის შედეგები

6.1. საბაზისო მონაცემები

6.1.1. მონაცემთა მატრიცა

იხილეთ ცალკე დანართ ფაილში.

6.1.2. საბაზისო რუკა

იხილეთ ცალკე დანართ ფაილში.

6.2. განაშენიანების ესკიზი

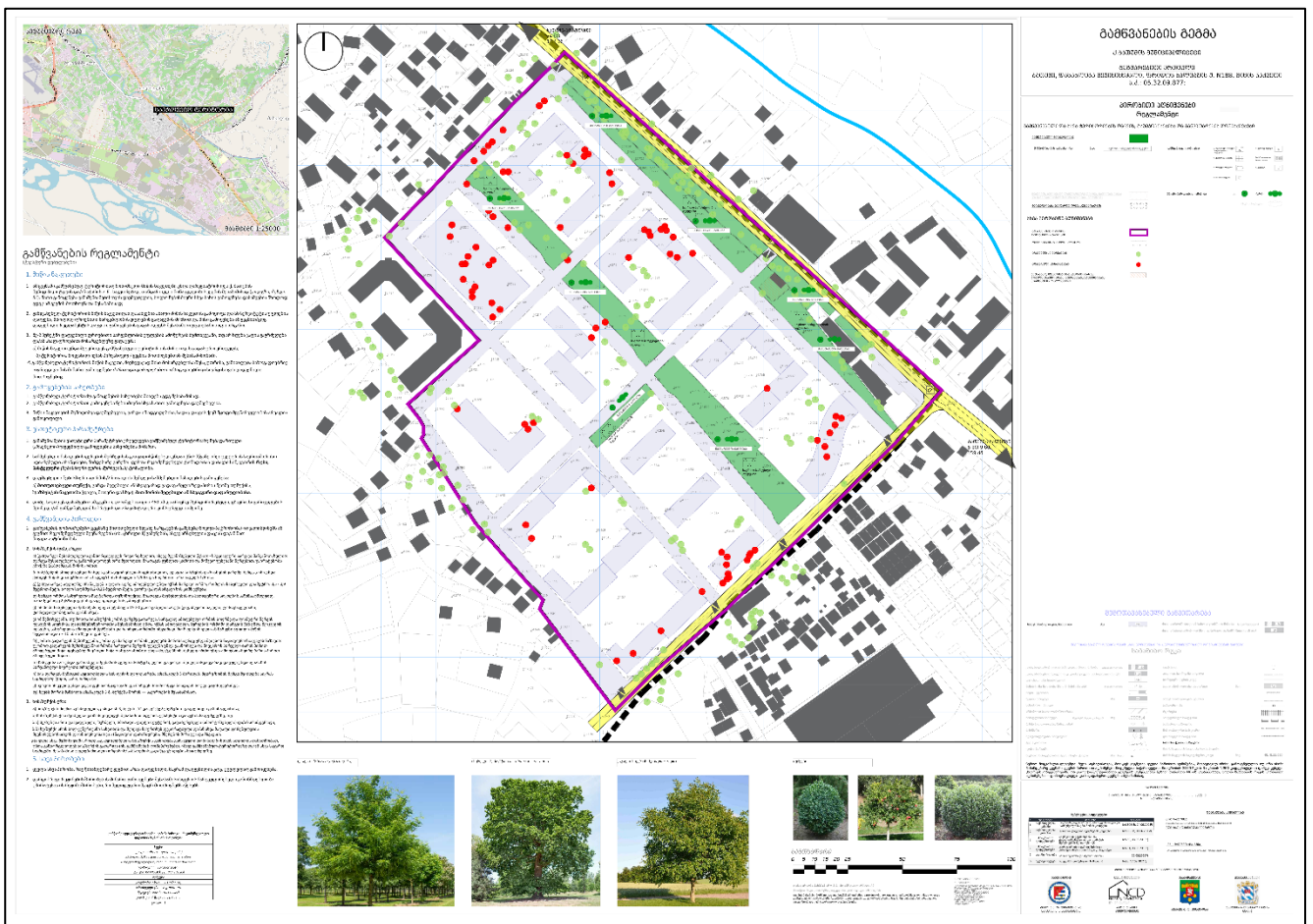
იხილეთ ცალკე დანართ ფაილში.

6.3. სგმ სკრინინგი

იხილეთ ცალკე დანართ ფაილში.

7. დარგობრივი და/ან დამოუკიდებელი გეგმები (მონახაზები)

იხილეთ ცალკე დანართ ფაილებში.



ილ. 18. გამწვანების გეგმა. 2022



8. ძირითადი ცნებები

8.1. შემოკლებათა ახსნა

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებული შემოკლებები ⁵⁶ აიხსნება შემდეგნაირად:

- 1) აჭარა – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა, საქართველო.
- 2) ბათუმი – ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტი, საკუთარ ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრებში;
- 3) განაშენიანების მართვის რეგლამენტი – გეგმარებით ერთეულის განაშენიანების გეგმის (და/ან განაშენიანების დეტალური გეგმების) ტექსტური ნაწილი, შედგენილი გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად;
- 4) გღგ – განაშენიანების დეტალური გეგმა, კოდექსის 41-ე მუხლის შესაბამისად;
- 5) გეგმარებითი ერთეული – გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, გეგმის დავალებით გათვალისწინებული ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალის ტერიტორიაზე, ფრიდონ ხალვაშის გამზ. N188-ში არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე და მიმდებარედ, საოცხრებელი კომპლექსის გღგ შემუშავებისთვის განსაზღვრული დაგეგმვის ტერიტორიული ფარგლები;
- 6) გეგმარებითი ტერიტორია – გეგმარებითი ერთეულის ნაწილი, სახელმწიფო ტექნიკური დავალებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი (ს. კ. 05.32.09.877), სადაც უნდა დაგეგმარდეს (დაპროექტდეს) სოციალური საცხოვრებელი კომპლექსი;
- 7) გეგმების შემუშავების წესი – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“; (3)
- 8) გის – გეოინფორმაციული სისტემა;
- 9) დაგეგმარება – სივრცის დაგეგმარება (პროექტირება);
- 10) დაგეგმვა – სივრცითი განვითარების დაგეგმვა და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვა;
- 11) დაგეგმვის გუნჯი –
- 12) დავალება, გეგმის – ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ გაცემული დავალება გეგმის შემუშავებასთან დაკავშირებით (#ბ14.14213423, 08/12/2021);
- 13) დავალება, ტექნიკური – საკონკურსო დოკუმენტაციის ნაწილი (§2. ტექნიკური მოთხოვნები);
- 14) დსს – კოდექსის მე-14 მუხლით გათვალისწინებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის საინფორმაციო სისტემა“;
- 15) დღე – კალენდარული დღე, გარდა ტექსტში სპეციალურად მითითებულისა;
- 16) კვლევა – ხელშეკრულების ფარგლებში წინამდებარე დოკუმენტით განსაზღვრული პირობებით, ინიციატორის მიერ ჩატარებული გეგმების შემუშავებისთვის საჭირო მოსამზადებელი (წინასაპროექტო) კვლევა;
- 17) კოდექსი – „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი (N3213-რს, 2019 წ.); (28)
- 18) მერია – ბათუმის მერია;
- 19) მეჯინისწყალი – უბანი მეჯინისწყალი, აეროპორტის ტერიტორიულ ერთეულში, ქ. ბათუმი, ბათუმის მუნიციპალიტეტი. ყოფ. დასახლება ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტში;
- 20) მთავრობა – აჭარის მთავრობა;
- 21) საკრებულო – ბათუმის საკრებულო;
- 22) სამინისტრო – აჭარის ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტრო;
- 23) სამსახური – მერიის ქალაქგანვითარებისა და ურბანული პოლიტიკის სამსახური;
- 24) სანაპირო ზოლი – შავი ზღვის სანაპირო ზოლი ბათუმის გასწვრივ;
- 25) საპროექტო მომსახურება – წინამდებარე დავალების საფუძველზე დადგენილი გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავება და შემსყიდველისთვის მიწოდება;
- 26) საჯარო რეესტრი – სსიპ საქართველოს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- 27) სგმ – გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასება;
- 28) სნდწ – სამშენებლო ნორმები და წესები; ⁵⁷
- 29) ძირითადი დებულებები – საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“. (4)

⁵⁶ მათ შორის აბრევიატურები, გამოყენება ბრუნვის ნიშნების გარეშე.

⁵⁷ იგულისხმება 1992 წლამდე მოქმედი „სამშენებლო ნორმები და წესები“ ან მათი ეროვნული ანალოგები.



8.2. ტერმინთა განმარტება

წინამდებარე დოკუმენტში გამოყენებულ ტერმინებს გააჩნიათ საქართველოს კანონმდებლობაში განმარტებული/გამოყენებული მნიშვნელობები, დამატებით გამოიყენება ქვემოთ მოცემული მნიშვნელობები:

- (1) **აეროფოტო** — საჰაერო გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
- (2) **განაშენიანების ესკიზი** — ქალაქგეგმარებითი ესკიზური პროექტი, რომელიც გდგ მიზნებისთვის არქიტექტურული დაგეგმარების ენაზე ასახავს გეგმარებით ერთეულში დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისი ფიზიკური გარემოს⁵⁸ სამომავლო სურათს;⁵⁹
- (3) **დენდროლოგია** — მერქნიანი მცენარეების შესწავლა, ტაქსონომია და აღნუსხვა, მათი სარგებლიანობის და გამოყენების საჭიროების დადგენის მიზნით;
- (4) **დრონი** — ახლო მანძილის დისტანციური ზონდირებისთვის განკუთვნილი საფრენი მოწყობილობა;
- (5) **ესთეტიკური პარამეტრები** — შენობა-ნაგებობის ესთეტიკური წყობის განმსაზღვრელი მახასიათებლების ერთობლიობა, რომელიც და რომლის მაჩვენებლებიც დგინდება განაშენიანების მართვის რეგლამენტით, დაგეგმვის მიზნების და/ან დაგეგმილი ცვლილებების შესაბამისად;
- (6) **კომპიუტერული გრაფიკა** — კომპიუტერული ტექნოლოგიის (აპარატურული და პროგრამული უზრუნველყოფა) გამოყენებით შექმნილი/მიღებული გრაფიკა;
- (7) **ვიზუალიზაცია** — დაგეგმილი თუ დაგეგმარებული წარმოსახვითი ფიზიკური გარემოს სხვადასხვა კომპიუტერული გრაფიკის გამოყენებით შექმნილი გრაფიკული გამოსახულება (სურათი, დიაგრამა და/ან ანიმაცია);
- (8) **ზედა დონე** — სივრცითი დაგეგმვის ტაქსონომიაში, შესაბამისი კვლევების და დაგეგმვის მაკრო ხასიათი და მიზნები, რომელიც აღწერს უფრო მეტად აბსტრაქტული ხასიათის მონაცემებს და მათ კორელაციებს; სადაც საერთო მიზნები და ამოცანების თავისებურებანი, როგორც წესი კონცენტრირებულია უფრო მეტად ფართო, მთლიან სისტემაზე;
- (9) **ინტერეს-წერტილი** — სივრცით დაგეგმვაში, ასევე ტოპოგრაფიასა და კარტოგრაფიაში, განსაზღვრული სივრცე ან ადგილმდებარეობა, გამოსახული ნივთიერ-წერტილის სახით, რომელიც კონკრეტული მიზნებისთვის (ადამიანთა მოღვაწეობის/საქმიანობის თვალსაზრისით) წარმოადგენს ინტერესის და/ან მიზიდულობის ობიექტს;⁶⁰
- (10) **კომიუტერი** — ადამიანი, რომელიც რეგულარულად გადაადგილდება საცხოვრებელი ადგილიდან დასახლებათმორის მანძილზე დამორებული სამუშაოს/სასწავლებლის მიმართულებით. როგორც წესი 1 დღე-ღამის ინტერვალით;
- (11) **კოსმოფოტო** — სატელიტური გადაფრენით შესრულებული ორთოფოტოგადაღება;
- (12) **ლიდარი**⁶¹ — მიწისზედა გამოყენებითი ფოტო-გრამმეტრიული მეთოდი, რომლისა საშუალებებითაც გაიზომება მანძილი ობიექტამდე, მასზე ლაზერის სხივის მიწათებით;
- (13) **ლიმიტაცია** — გარემო ფაქტორების ერთობლიობა, რომლებმაც დაგეგმვის მიზნების ფორმირებისას ინტერესთა შეჯერების პროცესი შეზღუდეს ან შეუძლებელი გახადეს;
- (14) **მასშტაბი** — ფიზიკურ გარემოში გაზომილი სხეულების გამომხატვის/გამომხატვის დროს შემცირების ზომა. ასევე, რუკაზე, გეგმაზე ან სქემაზე მოცემული ხაზების სიგრძის შეფარდება ამ ხაზით გამომხატულ ნამდვილ სიგრძესთან. მასშტაბი სამი სახისაა: რიცხვითი, ხაზოვანი და სიტყვიერი;
- (15) **ორთოფოტოგადაღება** — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ- ან წვრილ-მასშტაბიანი ფოტოსურათი, რომელიც დისტანციური ზონდირების მეთოდით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;
- (16) **საბაზისო რუკა** — გეგმების შემუშავების წესის შესაბამისად, ტერიტორიის სივრცითი განვითარებისა და ფიზიკური გარემოს ფორმირების, მათ შორის მიწათდაფარულობის (არსებული სურათის) ამსახველი, დაგეგმარების საბაზისო დოკუმენტი, რომელიც მზადდება ციფრული (ინტეგრირებული საინფორმაციო სისტემაში) და/ან ბუქსური (კარტოგრაფიული გეგმის/რუკის) სახით;
- (17) **საზოგადოებრივი სივრცე** — განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, გზა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, ხეივანი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები და/ან მიწის ნაკვეთები,

⁵⁸ ამის საპირისპიროდ განაშენიანების მართვის გეგმები (გენგემა/გ(დ)გ) ასახავენ უფლებრივ გარემოს.

⁵⁹ განაშენიანების, ინფრასტრუქტურის, ლანდშაფტის და/ან სხვა სივრცეების გეგმარებითი გადაწყვეტა.

⁶⁰ საერთაშორისო პრაქტიკაში შეესაბამება — Point of interest, POI.

⁶¹ ინგლ. აკრონიმი „Light Detection and Ranging“.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

- რომლებიც განკუთვნილია ან გადაცემულია საზოგადოებრივი მოხმარებისთვის, მათ შორის საჯარო სერვიტუტის გამოყენებით;
- (18) **საკვლავი არელი** — წინამდებარე დოკუმენტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შემუშავებისთვის საჭირო კვლევების ჩატარების ტერიტორიული ფარგლები და/ან მონაცემების შეგროვების ინფორმაციული არე, რომელიც საწყის ეტაპზე ემთხვევა გეგმარებით ერთეულს;
 - (19) **საკოორდინატო ბადე** — მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული, ტერიტორიის აბსოლუტური ჰორიზონტალური ნიშნულების ერთობლიობა (WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში), გამოსახული ორთოგონალურ ბადეზე;
 - (20) **სამშენებლო პოტენციალი** — ტერიტორიის განაშენიანებისა ან მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების დროს, განაშენიანების მართვის რეგლამენტით მათთვის დადგენილი ქალაქმშენებლობითი სიმჭიდროვების და/ან განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ათვისების შესაძლებლობა;
 - (21) **საცხოვრებელი სიმჭიდროვე** — ქალაქმშენებლობითი სიმჭიდროვის ⁶² ნაირსახეობა, სამშენებლო ტერიტორიაზე *საბალანსო ერთეულისთვის* დადგენილი *საცხოვრებელი ერთეულის* ⁶³ მაქსიმალური დასაშვები რაოდენობა ან ამავე ტერიტორიის ყოველ 1 ჰა-ზე (სფ/ჰა) ⁶⁴ ან შენობაში (სფ/შ), ⁶⁵ დაგეგმვის ამოცანების შესაბამისად;
 - (22) **ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) გეგმა** — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის მსხვილ-მასშტაბიანი (არაუმეტეს მ 1:10000) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინების გარეშე ასახავს ფიზიკურ გარემოს;
 - (23) **ტოპოგრაფიული (ტოპოგეოდეზიური) რუკა** — ტერიტორიის ნაწილის ორთოგონალური პროექციის წვრილ-მასშტაბიანი (მ 1:10000 მეტი) ნახაზი, რომელიც პირობითი აღნიშვნების გამოყენებით, დედამიწის დონებრივი სიმრუდის გათვალისწინებით ასახავს ფიზიკურ გარემოს;
 - (24) **უფლებრივი გარემო** — საქართველოს ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტებით დადგენილი უფლებების ერთობლიობა, მათ შორის გამოსახული რეგლამენტებში, რეჟიმებში, ვალდებულებებში, საჯარო თუ კერძო ინტერესებში;
 - (25) **ფიზიკური გარემო** — ბუნებრივი გარემოსა და კულტურული (ანთროპოგენური) გარემოს ერთობლიობა;
 - (26) **ფოტოგრამმეტრია** — სამეცნიერო-ტექნიკური დისციპლინა, რომელიც გამოიყენება ობიექტების ფოტოგამოსახულების მიხედვით მათი ფორმების, ზომების, მდებარეობის და მსგავსი სივრცული მახასიათებლების განსაზღვრისთვის;
 - (27) **ფოტოფიქსაცია** — ტერიტორიის ფიზიკური გარემოს ასახვა ფოტოგადაღების მეთოდით, კონკრეტულ დროში მისი მდგომარეობის დაფიქსირების მიზნით;
 - (28) **ქვედა დონე** — სივრცითი დაგეგმვის ტაქსონომიაში, შესაბამისი კვლევების და დაგეგმვის მიკრო ხასიათი და მიზნები, რომელიც ფოკუსირებულია უფრო მეტად ინდივიდუალური ხასიათის მონაცემებზე და თავისებურებებზე; სადაც დაგეგმვის მიზნები და ამოცანების თავისებურებანი, როგორც წესი, კონცენტრირებულია მთლიანის ნაწილებზე და მათ ფუნქციონირებაზე;

ყველა სხვა ტერმინი, რაც მოცემულია ხელშეკრულების ან წინამდებარე დავალების ტექსტში და არაა განმარტებული ამ მუხლში, გამოიყენება *კოდექსის*, მისი ქვემდებარე ნორმატიული აქტებისა და შესაბამისი სფეროს მოქმედ კანონმდებლობაში გამოყენებული მნიშვნელობითა და/ან მიზნებით.

⁶² გეგმების შემუშავების წესი, დანართი 2: §1.5. (3)

⁶³ „ბინა“ – საცხოვრებელ სახლში, ხოლო „საძილე ერთეული“ – ნებისმიერი ტიპის სასტუმროში.

⁶⁴ დგინდება მხოლოდ გენგეგმაში ან გგ-ში, თუ ის ანაცვლებს გენგეგმას.

⁶⁵ დგინდება მხოლოდ გგ/გდგ-ში.



9. ბიბლიოგრაფია

1. აჭარის ეკონომიკისა და ფინანსთა სამინისტრო. სახელმწიფო შესყიდვა კონკურსის წესით CNT21000006. ხელშეკრულება N60. [ინტერნეტი] 2021 წლის 17 სექტემბერი. <https://tenders.procurement.gov.ge/public/library/files.php?mode=contract&file=411651>.
2. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ერთეულების შექმნისა და მათი საზღვრების დადგენის შესახებ. დადგენილება N29. [ინტერნეტი] 2014 წლის 29 აგვისტო. <https://matsne.gov.ge/document/view/2477098?publication=1.010250050.35.132.016225>.
3. საქართველოს მთავრობა. საქართველოს ტერიტორიაზე სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი ტექნიკური რეგლამენტების დამტკიცების შესახებ. დადგენილება N71. [ინტერნეტი] 2014 წლის 15 იანვარი. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2197044?publication=0>.
4. საქართველოს რესპუბლიკის პარლამენტი. საქართველოს კონსტიტუცია. საქართველოს რესპუბლიკის კონსტიტუციური კანონი №786-რს. [ინტერნეტი] 1995 წლის 24 აგვისტო. <https://matsne.gov.ge/document/view/30346?publication=35>.
5. საქართველოს პარლამენტი. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის შესახებ. საქართველოს კონსტიტუციური კანონი N1325-რს. [ინტერნეტი] 2017 წლის 13 10. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3811829?publication=0>.
6. —. აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კონსტიტუციის დამტკიცების თაობაზე. საქართველოს ორგანული კანონი N232-რს. [ინტერნეტი] 2008 წლის 05 07. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/18940?publication=3>.
7. —. ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი. საქართველოს ორგანული კანონი N1958-III. [ინტერნეტი] 2014 წლის 05 თებერვალი. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2244429?publication=37>.
8. საქართველოს მთავრობა. სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ. დადგენილება N260. [ინტერნეტი] 2019 წლის 3 ივნისი. <https://matsne.gov.ge/document/view/4579368?publication=0>.
9. —. ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ. დადგენილება N261. [ინტერნეტი] 2019 წლის 3 ივნისი. <https://matsne.gov.ge/document/view/4579383?publication=0>.
10. —. სივრცის დაგეგმარების საინფორმაციო სისტემის შესახებ. დადგენილება N72. [ინტერნეტი] 2022 წლის 17 02. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/5384230?publication=0>.
11. საქართველოს საგარეო საქმეთა მინისტრი. კონვენცია საერთაშორისო სამოქალაქო ავიაციის შესახებ. საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულება და შეთანხმება. [ინტერნეტი] 1944 წლის. მიერთების წელი 1993, რატიფიცირებულია საქართველოს პარლამენტის 1993 წლის N350 დადგენილებით.. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/1279517?publication=0>.
12. საქართველოს პარლამენტი. საერთაშორისო სამოქალაქო ავიაციის შესახებ ჩიკაგოს კონვენციასთან შეერთების თაობაზე. დადგენილება N350. [ინტერნეტი] 1993 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/37096?publication=0>.
13. —. საჰაერო კოდექსი. საქართველოს კანონი №462-III. [ინტერნეტი] 1996 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/33298>.
14. —. გარემოს დაცვის შესახებ. საქართველოს კანონი №519- III. [ინტერნეტი] 1996 წლის. <https://matsne.gov.ge/document/view/33340?publication=26>.
15. —. გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი. საქართველოს კანონი N890-III. [ინტერნეტი] 2017 წლის 1 ივნისი. <https://matsne.gov.ge/document/view/3691981?publication=2>.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

16. —. წყლის შესახებ. საქართველოს კანონი №936-III. [ინტერნეტი] 1997 წლის. <https://matsne.gov.ge/document/view/33448?publication=23>.
17. —. ატმოსფერული ჰაერის დაცვის შესახებ. საქართველოს კანონი N2116-III. [ინტერნეტი] 1999 წლის 22 06. <https://matsne.gov.ge/document/view/16210?publication=22>.
18. —. ჯანმრთელობის დაცვის შესახებ. საქართველოს კანონი N1139-III. [ინტერნეტი] 1997 წლის 10 12. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/29980?publication=46>.
19. საქართველოს რესპუბლიკის პარლამენტი. საავტომობილო გზების შესახებ. საქართველოს რესპუბლიკის კანონი №585. [ინტერნეტი] 1994 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/28420?publication=19>.
20. საქართველოს პარლამენტი. საგზაო მოძრაობის შესახებ. საქართველოს კანონი N1830-რს. [ინტერნეტი] 2013 წლის 24 დეკემბერი. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2169396?publication=12>.
21. —. სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ. საქართველოს პარლამენტი N2608-III. [ინტერნეტი] 2018 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4243170?publication=3>.
22. —. ნარჩენების მართვის კოდექსი. საქართველოს კანონი N2994-რს. [ინტერნეტი] 2014 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2676416?publication=9>.
23. —. გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ. საქართველოს კანონი №1345-III. [ინტერნეტი] 1998 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/32512?publication=14>.
24. საქართველოს პრეზიდენტი. საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატა სისტემის შესახებ. საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება №206. [ინტერნეტი] 1998 წლის 30 აპრილი. <https://www.matsne.gov.ge/ka/document/view/21628?publication=0>.
25. საქართველოს მთავრობა. ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ. დადგენილება N366. [ინტერნეტი] 2013 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2156434?publication=4>.
26. —. მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ. დადგენილება N365. [ინტერნეტი] 2013 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2156463?publication=5>.
27. —. საქართველოს ზედაპირული წყლების დაბინძურებისაგან დაცვის ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე. დადგენილება N425. [ინტერნეტი] 2013 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2187528?publication=1>.
28. —. საქართველოს მცირე მდინარეების წყალდაცვითი ზოლების (ზონების) შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე. დადგენილება N445. [ინტერნეტი] 2014 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2187049?publication=0>.
29. —. წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე. დადგენილება N440. [ინტერნეტი] 2013 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2187020?publication=0>.
30. —. ტექნიკური რეგლამენტი – ატმოსფერული ჰაერის ხარისხის სტანდარტების დამტკიცების შესახებ. დადგენილება N383. [ინტერნეტი] 2018 წლის 01 08. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4277611?publication=1>.
31. —. ატმოსფერულ ჰაერში მავნე ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშვები გაფრქვევის ნორმების განაგარიშების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე. დადგენილება N408. [ინტერნეტი] 2013 წლის 31 12. <https://matsne.gov.ge/document/view/2187592?publication=2>.



ქ. ბათუმში, დასახლება მეჯინისწყალში (ფ. ხალვაშის ქ. 188) არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს.კ. 05.32.09.877) საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობის მიზნით მომზადებული განაშენიანების დეტალური გეგმის ტექსტური ნაწილი

32. —. წყალარინების (საკანალიზაციო) სისტემაში ჩამდინარე წყლის ჩაშვებისა და მიღების პირობებისა და დამაბინძურებელ ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშვები ნორმების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე. *დადგენილება N431*. [ინტერნეტი] 2018 წლის 20 08. <https://matsne.gov.ge/document/view/4306275?publication=0>.
33. საქართველოს რესპ. არქ. და ქალაქთმშენ. სახ. კომიტეტი. ქალაქთმშენებლობა. ქალაქისა და სოფლის დასახლების დაგეგმარება და განაშენიანება. *http://снип.рф*. [ინტერნეტი] 1991 წლის. <http://xn--h1ajhf.xn--p1ai/snip/view/110>.
34. Главное управление геодезии и картографии при Совете Министров СССР. УСЛОВНЫЕ ЗНАКИ ДЛЯ ТОПОГРАФИЧЕСКИХ ПЛАНОВ МАСШТАБОВ 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. Москва : НЕДРА, 1989.
35. ვ. ჯოხაძე, ა. ებილაშვილი. ილუსტრირებული ვამკვლევი სივრცითი დაგეგმვისა და განაშენიანების მართვის საკითხებში. თბილისი : გერმანიის საერთაშორისო თანამშრომლობა, 2021.
36. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო. თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცებისა და სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის (ქალაქთმშენებლობითი) სხვა დოკუმენტაციის დამტკიცების წესის თაობაზე. *დადგენილება N4-1*. [ინტერნეტი] 2009 წლის 27 02. batumi.ge/ge/upload/docx/4-1-dadgenileba.docx.
37. —. თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების თაობაზე“ თვითმმართველი ქალაქის - ბათუმის საკრებულოს 2009 წლის 27 თებერვლის N4-1 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის შესახებ. *დადგენილება N11*. [ინტერნეტი] 2020 წლის 25 თებერვალი. <http://batumicc.ge/index.php?l=1&menu=65&obj=1263>.
38. —. ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკის (განაშენიანების რეგულირების გეგმის ზონირების ნაწილი) დამტკიცების შესახებ. *განკარგულება N25*. [ინტერნეტი] 2020 წლის 30 04. <http://batumicc.ge/index.php?l=1&menu=65&obj=1296>.
39. საქართველოს პარლამენტი. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი. *საქართველოს კანონი N3213-რს*. [ინტერნეტი] 2018 წლის 20 ივლისი. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4276845?publication=1>.
40. —. ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების შესახებ. *საქართველოს კანონი N5646-რს*. [ინტერნეტი] 2019 წლის 20 12. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/4747785?publication=6>.
41. —. სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ. *საქართველოს კანონი N3099-III*. [ინტერნეტი] 2015 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2750311?publication=5>.
42. საქართველოს მთავრობა. საქართველოს ტერიტორიაზე სამშენებლო სფეროს მარეგულირებელი ტექნიკური რეგლამენტების აღიარებისა და სამოქმედოდ დაშვების შესახებ. *დადგენილება N52*. [ინტერნეტი] 2014 წლის. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/2195713?publication=2>.
43. —. ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე. *დადგენილება N41*. [ინტერნეტი] 2016 წლის 08 თებერვალი. <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3176389>.