ფუნქციურ ზონა
საცხოვრებელი ზონა - სზ

ფუნქციურ ქვეზონა
მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა - სზ-4

უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული და საგამონაკლისო სახეობები:
ეგმარებით ერთეულში, (იხილე როგორც დაგეგმვისწინა მდგომარეობისა) გამოყენების ნებადართული სახეობებია:
ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
ბ) საოჯახო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
გ) ჯვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
დ) სკოლამდელი და საბავშო აღზრდის დაწესებულება;
ე) მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო ომენის პრინციპებს;
ვ) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
ზ) სასტუმრო;
თ) პროფესიული სასწავლებელი;
ი) ოფისი;
კ) საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
ლ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
მ) ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამზმარე ნაგებობა;
ნ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

საგამონაკლისი წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
ბ) სავაჭრო ცენტრი;
გ) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.

განაშენიანების ძირითად პარამეტრები და ზღვრული მაჩვენებლები;

გეგმარებითი ერთეულის მიმართ დადგენილი განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები:

სამშენებლო ზონები - საცხოვრებელი ზონა (სზ)
სამშენებლო ქვეზონები - მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)
კ-1 -0.4 კ-2 - 4.2 კ-3 - 0.3
განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ) - 51,38

განაშენიანების რეგულირების ძირითად პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამტტება შესაძლებელია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად

განაშენიანების სახეობა
განაშენიანების სახეობა - ღია (ცალკე მდგომი, შეტეტუპებული).

განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) გავლებულია საკადასტრო საზღვარზე.

განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) გავლებულია ქუჩის მხარეს გავლებული წითელი ხაზიდან 7-12 მ-ში, ხოლო სამხრეთ-აღმისავლეთიდან 5 მ-ში,

სამშენებლო მინის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი შეადგენს - 600 კვ.მ.

განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე - 5138 მ.

საპროექტო მინის ნაკვეთზე ავტოსადგომების რაოდენობა - 150 ავტოსადგომი მინისქვეშა, 50 ღია (ეზოში) ავტოსადგომი, სულ 200 ავტოსადგომი.

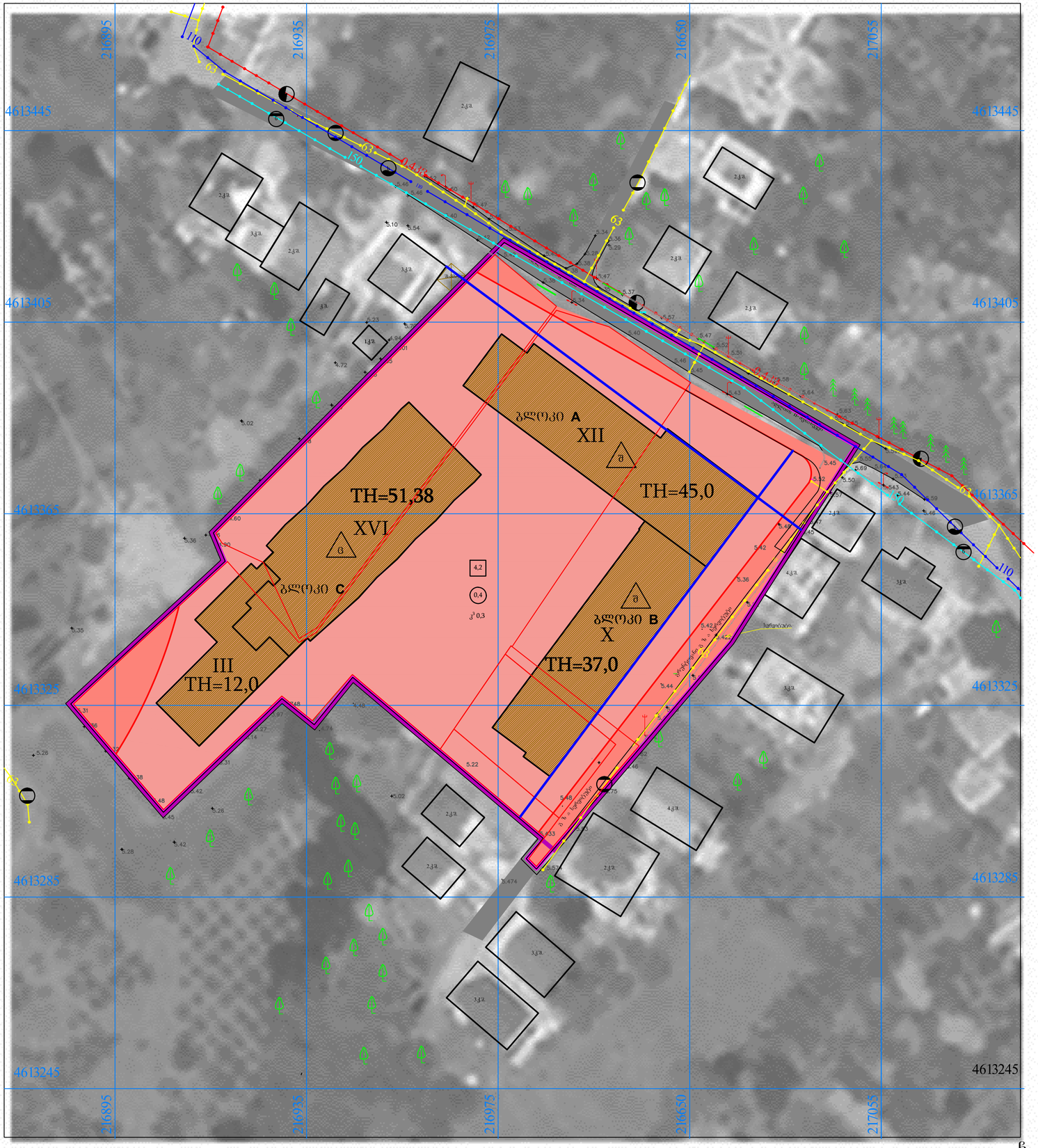
ესთეტიკურ პარამეტრები:
საინჟინრო ინფრასტრუქტურის განთავსება უნდა განხორციელდეს არსებულ მინისქვეშა არხებში-ღარებში ან/და გვირაბებში. თუ ტერიტორიაზე არ არსებობს მინისქვეშა ინფრასტრუქტურა ან/და შეუძლებელია ამ ინფრასტრუქტურის გამოყენება, მაშინ აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ახალი ტრანშეების მოწყობით. სარეკლამო სამრეკლო დასაფები, ბანერები, ბანდროლერების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/ დასადგარები უნდა განთავსდეს შენობის შიგნით. სხვა შემთხვევაში უნდა მოხდეს მათი შემოსავლიანობიდან დეკორატიული ელემენტებით (ცალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარე ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემას უნდა ქმნიდეს. არ არის რეკომენდირებული ასეთი მოწყობილობა/დასადგარების საზოგადოებრივი სივრცის მხარე განთავსება.
ანტენები (საატელიტური, საატელევიზიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, გარდა ქუჩის მხარეს გამოსცალი ფასადისა.

შემოღობვის პირობები:

მინის ნაკვეთი ისე უნდა იქნეს შემოღობილი, რომ აუზრუნველყოფილ იქნეს განათებულობის, განიავების, დასახლების იერსახის ესთეტიური ხარისხის შენარჩუნების ესთეტიკურობის შენარჩუნება და სხვა საკარო ინტერესების დაცვა.
მინის ნაკვეთის შემოღობა შესაძლებელია:
ა) მინის ნაკვეთის საზღვრებში ან საზღვრის პირზე;
ბ) მინის ნაკვეთის საზღვრებზე (საზიარო საზღვარი).
წინა ეზო (საჭიროების შემთხვევაში) : ყრუ ღობე ან ღობის ნაწილი - 0.8 მეტრამდე; გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ღობე - 1.8 მეტრამდე
უკანა ეზო (საჭიროების შემთხვევაში); - 1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო მინის ნაკვეთის მხარეს (საჭიროების შემთხვევაში); - 1.8 მეტრამდე
გვერდითი ეზო წინა ეზოს ნაწილში (საჭიროების შემთხვევაში) : ყრუ ღობე ან ღობის ნაწილი - 0.8 მეტრამდე; გამჭვირვალე ლითონის გისოსებიანი ღობე - 1.8 მეტრამდე

გამწვანების პირობები:

გეგმარებით ერთეულზე, როგორც მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში, მრავალბინიანი სახლის ეზოებში და საზოგადოებრივი სარეკრეაციო ტერიტორიებზე დგინდება გამწვანების ვალდებულება მინიმუმ კ-3-ით განსაზღვრულ არეალში.
ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და საზოგადოებრივ სივლეში არსებულ ხეს შორის არ უნდა იყოს 1 მეტრზე ნაკლები, თუ დაგეგმილი შენობა/ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე არ აღემატება 5 მეტრს. სხვა შემთხვევა დაშორება უნდა იყოს არანაკლებ 3 მეტრისა.
დადგენილი მოთხოვნებისგან გამონაკლისები შეიძლება დადგინდეს შესაბამისი დენდროლოგიური დასკვნის საფუძველზე, ხე-ნარგავების სიცოცხლისუნარიანობის კეთილისინდისიერებით ან/და მათი შენარჩუნების პირობით.



"ქმედებაჯამის საფუძველი
„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი" საქართველოს კანონი;
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ";
საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ" ;
ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერის 2020 წლის 02 ნოემბრის N1373 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, დასახლება მინდაში და კოტე ყფსაზის ქ. N43, 47, 53-ში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს .კ. 05.32.03.215; N05.32.16.239; N05.32.03.101; N05.32.16.227; N05.32.16.228; N05.32.16.230; N05.32.16.242) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიციირების თაობაზე".

განაშენიანების დეტალური გეგმა
განაშენიანების ესკიზი

მის. ქ. ბათუმი ალიან ალიანის 43 47 53 სკ: 05.32.16.227; 05.32.16.228; 05.32.16.230; 05.32.03.101; 05.32.16.239; 05.32.03.215; 05.32.16.242

ტერიტორიის გამოყენების რუქა

ექსპლიკაცია

- გეგმარებითი ერთეული
- საკადასტრო საზღვარი
- საერთო სარგებლობის ტერიტორია - სერვიტუტი
- არსებული შენობა
- საპროექტო შენობა
- ქუჩის ტერიტორია
- სზ3 მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა სზ-4
- განაშენიანების რეგულირების წითელი ხაზი
- განაშენიანების რეგულირების ლურჯი ხაზი

განაშენიანების სახეობა

- Δ ცალკე მდგომი
- Δ შეტეტუპებული

ქალაქმშენებლობითი კოეფიციენტები

- 0,4 - კ1
- 4,2 - კ2
- კ3 0,3 - კ3
- X ნაძს. დასაშვები სრთ.
- TH მაძს. სიმაღლე ქუჩის დონიდან

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

- ტერიტორია
- წყალარინება ანიაღვრე
- ელექტროენერგია
- წყალარინება საკანალიზ.
- საკანალიზაციო წყალი
- გაზგამანაწილებელი

- ხე
- ელ. ბოძი
- ქვის ღობე
- მავთულის ღობე
- ჭიშკარი
- ჭა-ჭაბურღილი
- ლუქი

დამტკიცებულია

ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ------.-----. 2022 წ.

№ ---------- განკარგულებით

ინიციატორი / შემსრულებელი
შპს სპარტ დეველოპმენტი

ქმრო ინიციატივის საფუძველზე

შემოთანხმებული
ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

მაშტაბი 1:500

10 0 10 20 30 40