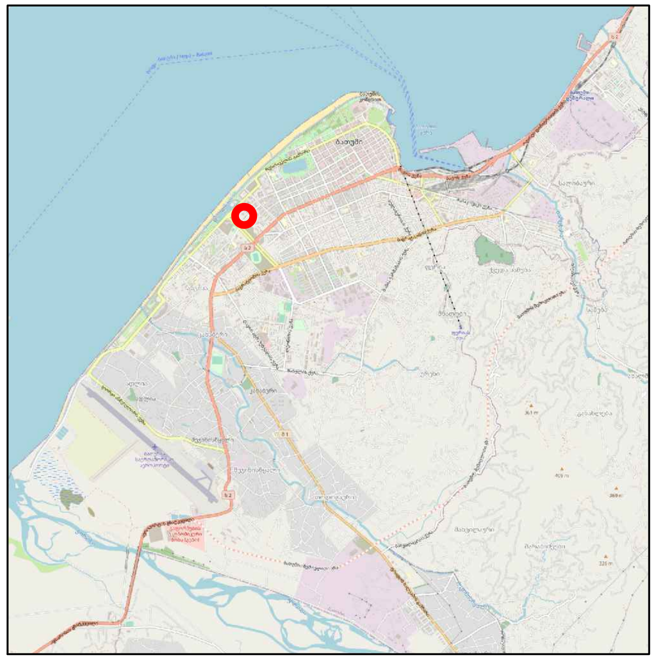


ფუნქციურ ზონა - შერეული ზონა - შზ **ფუნქციურ ქვეზონა** - საქმიანი ზონა - შზ-3

უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობები:

ა) მრავალფუნქციური შენობა;
ბ) სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
გ) კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
დ) სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
ე) რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
ვ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
ზ) სასტუმრო;
თ) ადმინისტრაციული ობიექტი;
ი) უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
კ) გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
ლ) ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:
ა) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
ბ) სავაჭრო ცენტრი.

განაშენიანების ძირთად პარამეტრები და ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტების პირობები:

გეგმარებითი ერთეულის მიმართ განაშენიანების რეგულირების პარამეტრებია:

განაშენიანების კოეფიციენტი	კ1 -0,7
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი	კ2 -4,6
გამწვანების კოეფიციენტი	კ3 -0,2

მიწის ნაკვეთებისათვის საკადასტრო კოდებით 05.24.05.126; 05.24.05.017; 05.24.05.132; 05.24.05.234.

განაშენიანების კოეფიციენტი	კ1 -0,7
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი	კ2 -17,0
გამწვანების კოეფიციენტი	კ3 -0,2

მიწის ნაკვეთისათვის საკადასტრო კოდით 05.24.05.192.

განაშენიანების კოეფიციენტი	კ1 -0,6
განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი	კ2 -11,1
გამწვანების კოეფიციენტი	კ3 -0,1

მაქსიმალური სიმაღლე ქუჩის დონიდან: ს/კ 05.24.05.126; - 150 მ. ს/კ 05.24.05.017; 05.24.05.132; 05.24.05.234; - 160 მ.

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

განაშენიანების სახეობა - დახურული

განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები გავლებილია საკადასტრო საზღვარზე. განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი ხაზები) გავლებულია: ს/კ 05.24.05.126 - გორგილაძის ქუჩის მხარეს გავლებული წითელი ხაზიდან 6 მეტრში. ს/კ 05.24.05.017; 05.24.05.132; 05.24.05.234; - ემთხვევა წითელ ხაზს ფიროსმანის ქუჩის მხრიდან.

ესთეტიკურ პარამეტრები:

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

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

სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი შეადგენს 500 მ2.

საპროექტო ტერიტორიაზე ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა: ს/კ 05.24.05.126 - 125 ერთეული. ს/კ 05.24.05.017; 05.24.05.132; 05.24.05.234 - 97 ერთეული.

შემოღობვის პირობები:

გეგმარებით ერთეულზე დაუშვებელია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მიწის ნაკვეთების შემორობვა ქუჩის მხრიდან

მიწის ნაკვეთი ისე უნდა იქნეს შემოღობილი, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს განათებულობის, განიავების, დასახლების იერსახის ესთეტიური ხარისხის შენარჩუნება და სხვა საჯარო ინტერესების დაცვა.
მიწის ნაკვეთის შემოღობვა შესაძლებელია:
ა) მიწის ნაკვეთის საზღვრებში ან საზღვრის პირზე;
ბ) მიწის ნაკვეთის საზღვრებზე (საზიარო საზღვარი).

ღობის მაქსიმალური სიმაღლეები

უკანა ეზო (საჭიროების შემთხვევაში); - 1.8 მეტრამდე

გვერდითი ეზო მიწის 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

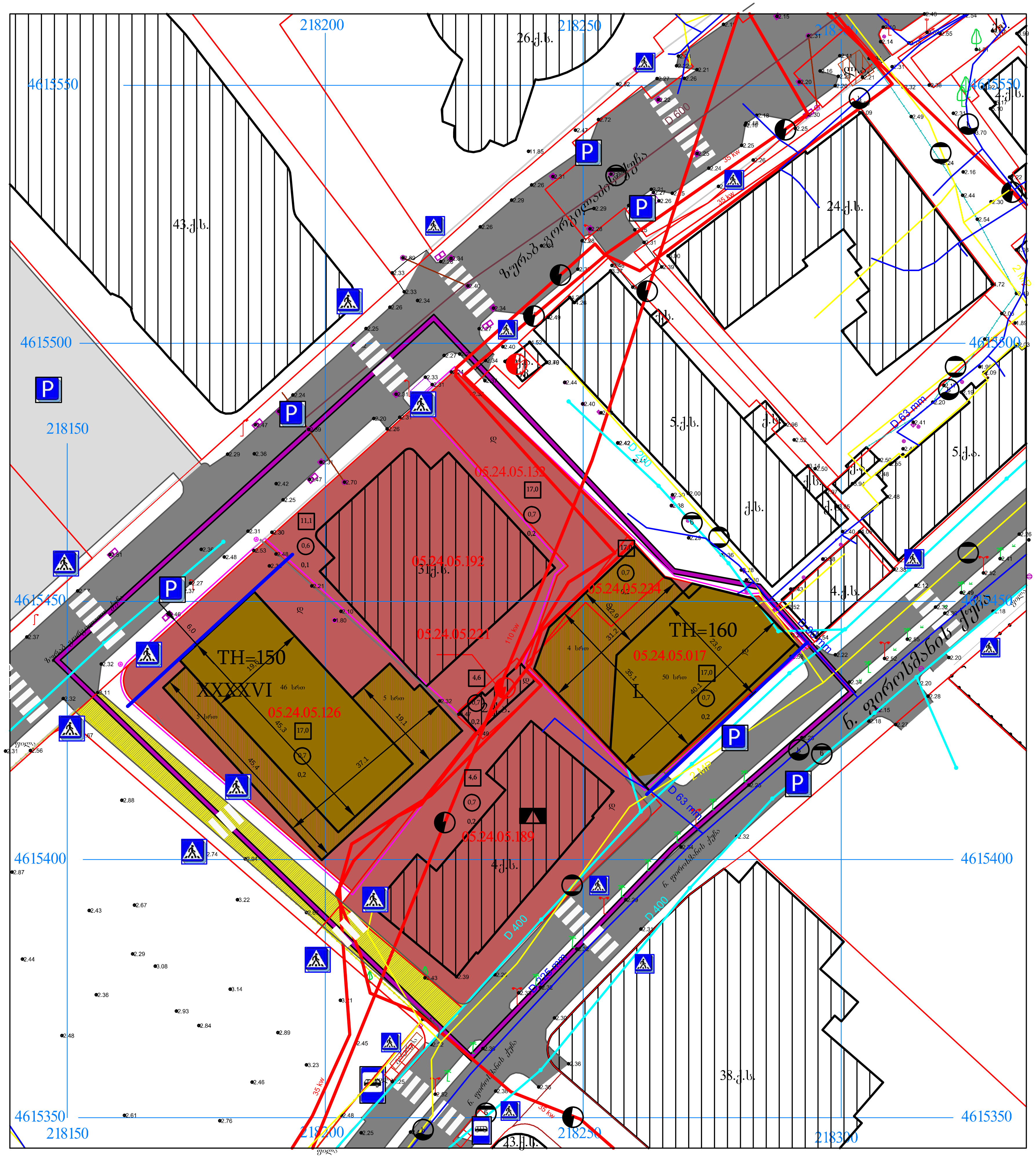
გამწვანების პირობები:

გეგმარებით ერთეულზე დგინდება გამწვანების ვალდებულება მინიმუმ კ-3-ით განსაზღვრულ არეალში. ნაკვეთზე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისას მინიმალური დაშორება მშენებარე შენობასა და საზოგადოებრივ სივცეში 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 გათვალისწინებით ან/და მათი შენარჩუნების პირობით.

სხვა პირობები:

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



განაშენიანების დეტალური გეგმა

მის. ქ. ბათუმი, გორგილაძის 113 ს/კ 05.24.05.126.
ქ. ბათუმი, ფიროსმანის 8-10 ს/კ 05.24.05.017, 05.24.05.132, 05.24.05.234.
გეგმარებითი ერთეული 05.24.05.126; 05.24.05.017; 05.24.05.234; 05.24.05.132; 05.24.05.189; 05.24.05.192; 05.24.05.211

განაშენიანების დეტალური გეგმა

ექსპლიკაცია

▭	გეგმარებითი ერთეული
▭	საკადასტრო საზღვარი
▭	საპროექტო ტერიტორია ემთხვევა საკადასტრო საზღვარს
▨	შენობა
■	ქუჩის ტერიტორია
▨	შენობა
შზ3	საქმიანი ზონა შზ-3

განაშენიანების სახეობა

ღ ღია ღ დახურული

△ ცალკე მდგომი △ შეტყუპებული △ შეჯგუფებული

ქალაქმშენებლობითი კოეფიციენტები

0,7 - კ1 16,0 - კ2 0,2 - კ3

X მაქს. დასაშვები სრთ.

TH მაქს. სიმაღლე ქუჩის დონიდან

განაშენიანების რეგულირების სავალდებულო ხაზები

საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

◐	ქვესადგური	ⓝ	წყალარინება სანიაღვრე
◐	ელექტროდენი	ⓢ	წყალარინება საყოფაცხ.
ⓢ	სასმელი წყალი	⊖	ბუნებრივი აირი

დაწესებულებები და ობიექტები

■ საზოგადოებრივი ობიექტი ▲ საგანმანათლებლო ობიექტი

▨	საპროექტო ქუჩის ტერიტორია
P	საერთო სარგებლობის პარკინგი
⚠	გადასასვლელი
🚌	საზ. ტრანსპორტის გაჩერება

ქვის ღობე
ლითონის ღობე
მავთულის ღობე
ჭიშკარი
ლუკი, ჭა
ტროტუარის გაზონი
ხე
ელ. ბოძი
ნიშანი/ შუქნიშანი
საყრდენი

მასშტაბი

10 0 10 20 30 40

დამტკიცებულია

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

№ --------------- განკარგულებით

ინიციატორი / შემსრულებელი
შპს ბლექ სი თაუერი
შპს ცენტრალ სითი ლაინი
კერძო ინიციატივის საფუძველზე
შემთანხმებელი
ქ.ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია

შემუშავების 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 მერიის 2023 წლის 06 აპრილის N ბ14. 142309613 ბრძანება „ქალაქ ბათუმში, ზურაბ გორგილაძის ქუჩა N 113, ზ. გორგილაძის ქუჩის ბოლოს პოლიტექნიკური ინსტიტუტის მიმდებარედ, ფიროსმანის ქუჩა N8-ის მიმდებარედ, ფიროსმანის ქუჩა N 10-ში მდებარე მიწის ნაკვეთებზე საკადასტრო კოდები - N05.24.05.126; N05.24.05.132;N 05.24.05.234; N05.24.05.017 წარმოდგენილ გეგმარებით ერთეულზე განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე“