

ქალაქ ბათუმის საკრებულოს

დადგენილება №33

2017 წლის 29 სექტემბერი

ქ. ბათუმი

ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტი – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 23-ე და 24-ე მუხლების და „ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის მოსამზადებლად ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების შესახებ“ ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2017 წლის 31 ივლისის №45 განკარგულების შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

1. დამტკიცდეს „ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება“, დანართის შესაბამისად.
2. წინამდებარე დადგენილება საჯაროდ გაცნობის მიზნით, მისი ძალაში შესვლის შემდეგ, საკრებულოს რეგლამენტით დადგენილი წესით გამოქვეყნდეს ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ინტერნეტგვერდზე.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ლაშა სირაბიძე

დანართი

ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება

ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება შემუშავდა კანონმდებლობით განსაზღვრული წინასაპროექტო კვლევის იმ შედეგების გათვალისწინებით, რომლებიც აუცილებელია დაგეგმარებითი ამოცანებისათვის. წინასაპროექტო კვლევისთვის, დაგეგმარებითი ამოცანებიდან გამომდინარე, ასევე განისაზღვრა სხვა დამატებითი მონაცემები, რაც კანონმდებლობით არ არის მოთხოვნილი, თუმცა დაშვებულია.

ქ. ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალების მიზანია ქ.ბათუმის თანამედროვე მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავება.

ქ. ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება უნდა შემუშავდეს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულების დამტკიცების თაობაზე“ განსაზღვრული შემადგენლობის შესაბამისად და დამტკიცდეს ამავე ბრძანებით განსაზღვრული პროცედურების დაცვით.

ქ. ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებითი დავალება მოიცავს შემდეგ ნაწილებს.

ზოგადი ნაწილი



მუხლი 1. ტექსტში გამოყენებული ძირითადი ცნებები

1. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია – ურთიერთდაკავშირებული და ურთიერთდამოკიდებული პროექტის წინა და საპროექტო დოკუმენტების ერთიანი სისტემა, რომელიც წარმოადგენს დასახლებათა სამართლებრივ, ტერიტორიულ-სივრცითი და ფუნქციური განვითარების საფუძველს.
2. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც განსაზღვრავს დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, საინჟინრო, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ასევე ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს და განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს.
3. ჩარჩო გეგმა – ფუნქციურად და გეგმარებითად ერთიანი დიდი ქალაქთმშენებლობითი ერთეულის ფუნქციონირებისა და განვითარებისათვის სქემის სახით დამუშავებული ქალაქთმშენებლობითი არასამართლებრივი დოკუმენტი. დადგენილი პროცედურის და პირობების ფარგლებში განსაზღვრავს განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებით მიმართულებებსა და პრიორიტეტებს.
4. განაშენიანების რეგულირების გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს, აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.
5. განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი) – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები, მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) დგინდება ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი.
6. განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები და ადგენს ქუჩის უწყვეტი განაშენიანების მიჯნას.
7. განაშენიანების გეგმარებითი სტრუქტურა – ტერიტორიებისა და მატერიალური გარემოს ჩამოყალიბებული და/ან ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული ურთიერთმიმართება.
8. განაშენიანების (დაბალი, საშუალო, მაღალი) ინტენსივობა – უფლებრივი ზონირების წესებით განსაზღვრული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული ტერიტორიების განაშენიანების ინტენსივობა.
9. განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობა – ტერიტორიებისა და განაშენიანებული გარემოს ჩამოყალიბებული ან/და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული ურთიერთმიმართება, სტრუქტურა და მახასიათებელთა სისტემა.
10. ქალაქთმშენებლობითი ზონირება – ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების დროს მოქმედი ნორმატივებითა და უფლებრივი ზონირების წესებით განსაზღვრული მახასიათებლებით დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირება.
11. ფუნქციური ზონირება – ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების დომინირებული სახეობის მიხედვით.
12. ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების მიხედვით ტერიტორიების ზონირება – ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ტერიტორიების იდენტიფიცირებას ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების მიხედვით.



13. უფლებრივი ზონირება – საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დასახლებათა ტერიტორიების ცალკეული ზონებისთვის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების პირობების დადგენა.

14. უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა – უფლებრივი ზონირების რუკის სახეობა, რომელიც ადგენს „ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებით“ განსაზღვრული ქვეზონების შესაძლო სახეობებს და მათი ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პარამეტრებს.

15. ზონირება გეგმარების შემზღუდავი პირობების საფუძველზე – ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას იმ ფაქტორების მოქმედებათა არეალის მიხედვით, რომლებიც ზღუდავენ უძრავი ობიექტების ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობებს.

16. ზონის ტერიტორიის გამოყენების სახეობა – გამოყენების სახეობა, რომელიც განისაზღვრება ზონის ტერიტორიაზე განთავსებული ნაკვეთებისა და ინფრასტრუქტურის სახეობით; ზონის ფუნქცია ერთგვაროვანია, თუკი მასზე განთავსებული ნაკვეთების ან ინფრასტრუქტურის მინიმუმ 75% გამოყენებულია იდენტური ფუნქციით (დომინირებული სახეობა); ზონის ფუნქცია შერეულია, თუკი მის ტერიტორიაზე განთავსებული ნაკვეთების 25%-ზე მეტი გამოყენებულია განსხვავებული ფუნქციით.

17. მიწის ნაკვეთი – საკადასტრო ერთეული, შესაბამისი კანონმდებლობით დადგენილი ოფიციალური საზღვრებით (საკადასტრო საზღვარი), სარგებლობის, განკარგვისა და განვითარებისათვის.

18. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი – საკადასტრო ერთეული, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული არასასოფლო-სამეურნეო ან/და საქართველოს მოქალაქეების, კომლების, ოჯახების კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის საკომლო მეურნეობის მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მოქმედი კანონმდებლობით დაშვებულია სამშენებლო სამუშაოების (შენობა-ნაგებობების) გარკვეული ტიპები, ხოლო საზოგადოებრივ ადგილებში სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის უფლებამოსილი დაწესებულების ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე მშენებლობისათვის განსაზღვრული ტერიტორია.

19. მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი – მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.

20. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართი – სახელმწიფო ნორმატივების და წესების შესაბამისად განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ნაწილის ფართობი.

21. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი – მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.

22. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – მიწის ნაკვეთზე განთავსებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით.

23. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების საზღვრები – მიწის ნაკვეთზე ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით დადგენილი საზღვრები, რომლის ფარგლებშიც ნებისმიერად არის დაშვებული შენობა-ნაგებობების განთავსება.

24. მიწის ნაკვეთის ფართობი – ნაკვეთის საზღვრებით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი.

25. მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა – მიწის ნაკვეთის არსებული ან ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა.

26. დასახლება – განსახლების განსხვავებული ფორმების (ტიპების) საერთო სახელწოდება (ქალაქი, დაბა, სოფელი).



27. დასახლებათა განვითარება – დასახლებათა (ქალაქის, დაბის, სოფლის) ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის განვითარების პროცესი ან/და მართვა, რომელიც აისახება ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმარების დოკუმენტებში.

28. ქალაქის გეგმარებითი კარკასი – ქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში, ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების, აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო-საფეხმავლო მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ არ არის დადგენილი დეტალური გეგმარების პროექტებითა და უფლებრივი ზონირების სავალდებულო რუკებით.

29. საზოგადოებრივი სივრცე – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები.

30. ქუჩა – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს მხოლოდ ქვეითად მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან), მხოლოდ ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან ან ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ქვეითად მოსიარულეთა სავალი ნაწილისგან (ტროტუარისაგან).

31. ინფრასტრუქტურა – საინჟინრო-ტექნიკური და სოციალური მომსახურების, ნაგებობათა და საკომუნიკაციო ობიექტების კომპლექსი.

32. ისტორიული განაშენიანების რაიონი – ტერიტორია, რომელსაც აქვს ოფიციალური დოკუმენტებით დადგენილი საზღვარი და, რომლის ფარგლებში განთავსებულ ნაგებობებს და ადგილებს აქვთ კულტურულ და ისტორიულ მემკვიდრეობასთან დაკავშირებული განსაკუთრებული არქიტექტურული და სხვა საზოგადოებრივი ღირებულება.

33. წყლის ზედაპირის დამცავი ტერიტორია – ზღვის, ტბის, წყალსაცავის და მდინარის მიწისზედა წყლის ზედაპირები, აგრეთვე მათი არსებობისათვის აუცილებელი სანაპირო ზოლების, ჭალების და მიწისქვეშა წყალშემკრები სისტემის ტერიტორიები.

მუხლი 2. საფუძვლები და პრინციპები

1. ქალაქ ბათუმის საკრებულოს 2012 წლის 14 სექტემბრის დადგენილება №51-ით დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის ზონირების ნაწილის ზოგადი ზონირების რუკაში გათვალისწინებული უნდა იყოს შემდეგი გეგმარებითი დოკუმენტების დებულებები და რეკომენდაციები:

- თვითმმართველი ქალაქ ბათუმის სტრატეგიული გეგმა;

- აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცითი მოწყობის სქემა.

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავებისას გამოყენებული უნდა იყოს საკანონმდებლო და ნორმატიული აქტების მოთხოვნები და ანალოგიური გეგმარებითი სამუშაოების გამოცდილება.

2. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა უნდა მოიცავდეს ბათუმის მთელ ტერიტორიას „ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციული საზღვრების პროექტის განხილვის შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის დადგენილება თვითმმართველი ბათუმის და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული საზღვრების შეცვლის შესახებ 2008 წლის 16 დეკემბრის №743-რს და 2009 წლის 26 ივნისის №1363 დადგენილებით დამტკიცებულ საზღვრებში.

3. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, როგორც ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, განსაზღვრავს ტერიტორიების გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს, სივრცითი კეთილმოწყობის, გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ სივრცით-ტერიტორიულ პირობებს, სატრანსპორტო, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის, ეკონომიკური განვითარების სივრცით ასპექტებს, აგრეთვე განსახლების ტერიტორიულ საკითხებს და მოქმედებს ქალაქ



ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე.

4. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა სტრატეგიულ დონეზე ეყრდნობა, წარმოაჩენს და ორიენტირებულია ქალაქის განვითარების შემდეგ ძირითად ბუნებრივ, გეოპოლიტიკურ, სოციალურ-ეკონომიკურ, გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით პრინციპებს.

5. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, ქალაქთმშენებლობითი პოლიტიკის გატარებისას ეყრდნობა შემდეგ ძირითად პრიორიტეტებს:

ა) ბათუმის მუნიციპალიტეტის ქალაქგეგმარებითი კვლევის საფუძველზე გამოვლენილ მემკვიდრეობითობას და შემოქმედებით განვითარებას;

ბ) ისტორიული ტერიტორიის მკაცრი დაცვის ზონაში ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ცენტრალური ნაწილის ისტორიული თვითმყოფადობის შენარჩუნებასა და აღდგენას;

გ) ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ურბანული ტერიტორიის თანაბარუფლებიან განვითარებას ტერიტორიის და ინფრასტრუქტურის რეორგანიზაციის, მისი ფუნქციის, ხარისხის და, შესაბამისად, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის გაზრდილი ტერიტორიის განვითარებას;

დ) საცხოვრებელ რაიონებში სრულფასოვანი საქალაქო გარემოს შექმნას, ვინაიდან, ახალი შემოერთებული ტერიტორიები არ აკმაყოფილებს ქალაქის ძირითად ფუნქციებს;

ე) ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური ღირებულებების გამოვლენასა და გაძლიერებას;

ვ) ტრანზიტული სატრანსპორტო სისტემის განვითარებას;

ზ) ურბანული კულტურულ-საზოგადოებრივი და საქმიანი სივრცის განვითარებას;

თ) თავისუფალი ტერიტორიების ათვისების სანაცვლოდ, ტერიტორიის სტრუქტურული, ფუნქციური და სივრცითი რეორგანიზაციის განხორციელებას ამავე საზღვრებში არსებული ტერიტორიული რესურსების გამოვლენას და მათი სავარაუდო ფუნქციების განსაზღვრას (ვინაიდან ბათუმის ცენტრალურ უბნებში ბოლო 10 წლის მანძილზე მოხდა ქაოტური განაშენიანება, რამაც გამოიწვია სიმჭიდროვის გაზრდა და მიმდებარე აუთვისებელი ან არსებული განაშენიანებული მიწის ნაკვეთების რესურსის მთლიანად ათვისება, განისაზღვროს პრიორიტეტად ასეთი ტერიტორიების ჩარჩო-გეგმის ან განაშენიანების რეგულირების გეგმის მიხედვით განვითარება);

ი) დასავლეთის მიმართულებით მახინჯაურის ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სივრცით-ტერიტორიულ განვითარებასთან ერთად, აღმოსავლეთის მიმართულებით ხელვაჩაურისა და გონიოს სივრცით-ტერიტორიული განვითარების გაძლიერების ტენდენციის ხელშეწყობას;

კ) მუნიციპალური არეალის, ურბანული ტერიტორიის და საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის საზღვრების დადგენას, ამ სივრცეების ძირითადი სივრცითი კავშირების და ტერიტორიული რეზერვების გამოვლენას, რაც ხელს შეუწყობს ცენტრალური ნაწილის განტვირთვას.

6. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა უნდა წარმოადგენდეს ქალაქგანვითარების მართვის ძირითად ინსტრუმენტს, რომელიც აგებული იქნება თანამედროვე ინფორმაციულ და ტექნოლოგიურ სისტემებზე.

7. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა უნდა აღწერდეს და ეყრდნობოდეს ტერიტორიების არსებულ ფუნქციურ, გეგმარებით-სტრუქტურულ და სივრცით-მოცულობით მდგომარეობას.

8. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა უნდა წარმოაჩენდეს და ადგენდეს სამშენებლო ტერიტორიების განვითარების ზოგად და ცალკეულ შემთხვევებში კონკრეტულ პირობებს, ხოლო სამშენებლო განვითარება განხორციელდება მხოლოდ ზოგადი და კონკრეტული პირობების შესაბამისი შემდეგი ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაციის დამუშავების მეშვეობით:

ა) „ჩარჩოგეგმა“ – ფუნქციურად და გეგმარებითად ერთიანი დიდი ქალაქთმშენებლობითი ერთეულის ფუნქციონირებისა და განვითარებისათვის სქემის სახით დამუშავებული ქალაქთმშენებლობითი არასამართლებრივი დოკუმენტი, რომელიც დადგენილი პროცედურისა და პირობების ფარგლებში განაშენიანების რეგულირების გეგმისათვის განსაზღვრავს გეგმარებით მიმართულებებსა და პრიორიტეტებს;



ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმა (გრგ) – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ქვეზონებს (რიგ შემთხვევებში, ზონებსაც) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს, აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას.

9. ქ. „ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიწათსარგებლობის ზოგადი ზონირების რუკა“ განსაზღვრავს მხოლოდ ზონის (რიგ შემთხვევებში ქვეზონების) სახეობასა და საზღვრებს და მოიცავს უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარების შემდეგ ძირითად პარამეტრებს:

ა) მიწის ნაკვეთების მაქსიმალური განაშენიანების კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთების მაქსიმალური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს.

მუხლი 3. ფუნქციური ზონები

1. უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების განხორციელების მიზნით თვითმმართველი ქ.ბათუმის ტერიტორია იყოფა შემდეგ ზონებად:

ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებად:

ა.ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა – (ლსზ);

ა.ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა – (სოფზ);

ა.გ) სარეკრეაციო ზონა – (რზ);

ა.დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა – (სრზ);

ა.ე) სპეციალური ზონა – (სპეცზ);

ა.ვ) საცხოვრებელი ზონა – (სზ);

ა.ზ) სატრანსპორტო ზონა – (ტზ);

ა.თ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – (სსზ);

ა.ი) სამრეწველო ზონა – (ს);

ა.კ) სანიტარიული ზონა (სანზ);

ა.ლ) სამხედრო დანიშნულების ზონა (სდზ).

ბ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად:

ბ.ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' – (ლსზ');

ბ.ბ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა' – (სოფზ');

ბ.გ) სარეკრეაციო ზონა' – (რზ');

ბ.დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 – (სრზ-2)

ბ.ე) სპეციალური ზონა' – (სპეცზ');

ბ.ვ) საცხოვრებელი ზონა 3 – (სზ-3);

ბ.ზ) საცხოვრებელი ზონა 5 – (სზ-5);



ბ.თ) საცხოვრებელი ზონა 6 – (სზ-6);

ბ.ი) სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1);

ბ.კ) სატრანსპორტო ზონა 2 – (ტზ-2);

ბ.ლ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 – (სსზ-1);

ბ.მ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 – (სსზ-2);

ბ.ნ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 – (სსზ-3);

ბ.ო) სამრეწველო ზონა 1 – (ს-1);

ბ.პ) სამრეწველო ზონა 2 – (ს-2).

ბ.ჟ) სანიტარიული ზონა (საზზ);

ბ.რ) სამხედრო დანიშნულების ზონა (სდზ).

2. ტერიტორიის ზოგად ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისი მიწათსარგებლობის ზოგადი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში.

3. ტერიტორიის კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებად დაყოფა აისახება განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესაბამისი მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში.

მუხლი 4. კონკრეტული ფუნქციური ზონების კოეფიციენტები

კონკრეტული ფუნქციური ზონებისათვის დადგინდეს შემდეგი კოეფიციენტები:

4.1. საცხოვრებელი ზონა – 3 (სზ-3), დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა:

ა) განაშენიანების დომინირებული სახეობა – საცხოვრებელი სახლები;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0,5$;

გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 1,3$ -მდე;

დ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი $k-3 = 0,2$.

4.2. საცხოვრებელი ზონა – 5 (სზ-5), საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა:

ა) დომინირებული სახეობა – საცხოვრებელი სახლები;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0,5$;

გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 1,8$ -მდე;

დ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი $k-3 = 0,1$.

4.3. საცხოვრებელი ზონა – 6 (სზ-6), მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა:

ა) განაშენიანების დომინირებული სახეობა – საცხოვრებელი სახლები;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0,5$;

გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 2,2$ -მდე;

დ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი $k-3 = 0,1$.

4.4. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – 1 (სსზ-1), საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა:



ა) განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე (შერეული ზონა);

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0,6$;

გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 3,0$ -მდე;

დ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი $k-3 = 0,1$.

4.5. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – 2 (სსზ-2), განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა:

ა) დომინირებული სახეობა – საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0,7$;

გ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 4,0$ -მდე;

დ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი $k-3 = 0,1$.

4.6. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – 3 (სსზ-3), განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა:

ა) დომინირებული სახეობა – საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0,7$;

გ) მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე – 15 მეტრი;

დ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი $k-3 = 0,1$.

4.7. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა-2 (სრზ-2):

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-1 = 0,3$;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი $k-2 = 3,0$ -მდე;

გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი $k-3 = 0,1$.

4.8. ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ), სარეკრეაციო ზონა (რზ), სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), სამრეწველო ზონა 2 (ს-2), სპეციალური ზონა (სპეცზ), სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1) და სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2), სამხედრო ზონა(სდზ), სანიტარიული ზონა (სანზ): კოეფიციენტები არ დგინდება.

4.9. კონკრეტული ფუნქციური ზონებისათვის მაქსიმალური კოეფიციენტის დადგენა, დამკვეთს არ ავალდებულებს სრულად აითვისოს დადგენილი კოეფიციენტი, ხოლო მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ პირს არ ავალდებულებს უპირობოდ დაამტკიცოს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები და შეითანხმოს პროექტი.

მუხლი 5. კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე შენობის მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლის განსაზღვრის ფორმულის ($H=L/Y$) Y კოეფიციენტის მნიშვნელობა დგინდება შემდეგი მონაცემების თანახმად:

ა) საცხოვრებელი ზონა – 3 (სზ-3) = 0,4;

ბ) საცხოვრებელი ზონა – 5 (სზ-5) = 0,4;

გ) საცხოვრებელი ზონა – 6 (სზ-6) = 0,4;

დ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – 1 (სსზ-1) = 0,35;

ე) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – 2 (სსზ-2) = 0,35;

ვ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – 3 (სსზ-3) = 0,35;



ზ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა – 2 (სრზ-2) = 0,4;

თ) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ) = 0,4;

ი) სარეკრეაციო ზონა (რზ) = 0,4;

კ) სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) = 0,25;

ლ) სამრეწველო ზონა 2 (ს-2) = 0,25;

მ) სპეციალური ზონა (სპეზ) = 0,4;

ნ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ) = 0,4;

ო) სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1) = 0,4;

პ) სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2) = 0,4;

ჟ) სანიტარიული ზონა (სანზ) = 0,4;

რ) სამხედრო ზონა (სანზ) = 0,4.

მუხლი 6. კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარე ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები (ნებადართული) სახეობების ჩამონათვალი

დამტკიცდეს კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარე ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები (ნებადართული) სახეობების ჩამონათვალი:

6.1. საცხოვრებელი ზონა – 3 (სზ-3):

ა) ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- ბაღები;

- სკვერები;

- საბავშვო მოედნები;

- მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, სასტუმროები საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები;

- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნოები საცხოვრებელ სახლებში სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

- საბავშვო ბაღები და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულებები;

- დაწყებითი სკოლები;

- საშუალო სკოლები;

- ღია საცურაო აუზები;

- სპორტული მოედნები;

- ამბულატორიები;

- აფთიაქები;

- კლუბები (მრავალფუნქციური დარბაზები შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);

- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზიები;



- სასურსათო მაღაზიები;
- საფოსტო განყოფილებები, კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ბანკების ფილიალები/ განყოფილებები;
- საერთო სარგებლობის ღია მიწისზედა ან/და მიწისქვეშა ავტოსადგომები, ცალკე მდგომი მრავალსართულიანი ავტოსადგომები;
- ავტოგასამართი სადგურები ან/და სატრანსპორტო ტექნომსახურების ობიექტები;
- პარკები;
- ბულვარები;
- ორანჟერეები და სათბურები;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობები;
- კიოსკები, დროებითი პავილიონები, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- სანოტარო კანტორები;
- კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ობიექტები;

ბ) ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთებზე, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია, უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- ბაღები;
- სკვერები;
- პარკები;
- საბავშვო მოედნები;
- სპორტული მოედნები;
- სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე არსებული ობიექტების რეკონსტრუქცია;
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი სხვა ობიექტი;

გ) ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მიშენება ან/და დაშენება დასაშვებია მხოლოდ ერთიანი პროექტის საფუძველზე. ერთიანი პროექტი ნიშნავს ეზოს მხარეს არსებულ ფასადზე ცალკეულ, მაგრამ ერთიან მიშენებას, ხოლო ქუჩის მხარეს არსებულ ფასადზე მთელს ფასადზე ერთიან მიშენებას;

დ) ზონის ტერიტორიისათვის, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთებისა, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია, უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- პოლიკლინიკები;
- სპორტული დარბაზები;
- კინოთეატრები;



- საინფორმაციო ცენტრები;
- საგამოფენო დარბაზები;
- საცეკვაო დარბაზები-დისკოთეკები;
- ბარები;
- კაფეები;
- სწრაფი კვების ობიექტები;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები;
- საეკლესიო ობიექტები;
- პოლიციის განყოფილებები.

6.2. საცხოვრებელი ზონა – 5 (სზ-5):

ა) ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- პარკები;
- ბაღები;
- სკვერები;
- ბულვარები;
- საბავშვო მოედნები;
- მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, სასტუმროები საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები;
- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნოები საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღები და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულებები;
- დაწყებითი სკოლები;
- საშუალო სკოლები;
- პოლიკლინიკები;
- ამბულატორიები;
- აფთიაქები;
- სპორტული დარბაზები;
- ღია საცურაო აუზები;
- სპორტული მოედნები;
- კლუბები (მრავალფუნქციური დარბაზები შეხვედრებისათვის, გამოფენებისათვის);
- კინოთეატრები;



- საინფორმაციო ცენტრები;
- საგამოფენო დარბაზები;
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზიები;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზიები;
- სასურსათო მაღაზიები;
- უნივერსალური მაღაზიები;
- ბარები;
- კაფეები;
- სწრაფი კვების ობიექტები;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები;
- საფოსტო განყოფილებები, კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ბანკების ფილიალები, განყოფილებები;
- იურიდიული კონსულტაციები;
- სანოტარო კანტორები;
- ცალკე მდგომი მრავალსართულიანი ავტოსადგომები;
- საერთო სარგებლობის ღია მიწისზედა ან/და მიწისქვეშა ავტოსადგომები;
- კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ობიექტები;
- საქალაქო ბიბლიოთეკები;
- არქივები;
- მუზეუმები;
- ავტოგასამართი სადგურები ან/და სატრანსპორტო მომსახურების ობიექტები.

ბ) ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთებზე, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია, უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- ბაღები;
- სკვერები;
- პარკები;
- საბავშვო მოედნები;
- სპორტული მოედნები;
- სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე არსებული ობიექტების რეკონსტრუქცია;



- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი სხვა ობიექტი.

გ) ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მიშენება ან/ და დაშენება დასაშვებია მხოლოდ ერთიანი პროექტის საფუძველზე.

დ) ზონის ტერიტორიისათვის, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთებისა, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია, უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულებები;
- მოხუცთა ინტერნატები;
- საავადმყოფოები;
- საცურაო აუზები;
- თეატრები;
- საცეკვაო დარბაზები – დისკოთეკები;
- რესტორნები;
- კიოსკები, დროებითი პავილიონები, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- ბანკები;
- მართვის დაწესებულებები და ორგანიზაციები;
- ოფისები და კანტორები;
- სასამართლოები;
- საეკლესიო ობიექტები;
- პოლიციის განყოფილებები;
- სახანძრო დეპოები;
- საზოგადოებრივი ტუალეტები;

6.3. საცხოვრებელი ზონა – 6 (სზ-6):

ა) ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- პარკები;
- ბაღები;
- სკვერები;
- ბულვარები;
- საბავშვო მოედნები;
- მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, სასტუმროები საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები;



- ინდივიდუალური სამეწარმეო და არასამეწარმეო საქმიანობის სახელოსნოები საცხოვრებელ სახლებში და ცალკე მდგომი, სამეზობლო თემებისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- საბავშვო ბაღები და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულებები;
- დაწყებითი სკოლები;
- საშუალო სკოლები;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულებები;
- უმაღლესი სასწავლებლები;
- პოლიკლინიკები;
- ამბულატორიები;
- აფთიაქები;
- სპორტული დარბაზები;
- საცურაო აუზები;
- ღია საცურაო აუზები;
- სპორტული მოედნები;
- კლუბები;
- კინოთეატრები;
- საქალაქო ბიბლიოთეკები;
- საინფორმაციო ცენტრები;
- საგამოფენო დარბაზები;
- პირველადი მოხმარების საქონლის მაღაზიები;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზიები;
- სასურსათო მაღაზიები;
- უნივერსალური მაღაზიები;
- ბარები;
- კაფეები;
- სწრაფი კვების ობიექტები;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები;
- საფოსტო განყოფილებები, კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ბანკების ფილიალები, განყოფილებები;
- იურიდიული კონსულტაციები;
- სანოტარო კანტორები;



- ცალკე მდგომი მრავალსართულიანი ავტოსადგომები;
- საერთო სარგებლობის ღია მიწისზედა ან/და მიწისქვეშა ავტოსადგომები.
- ავტოგასამართი სადგურები ან/და სატრანსპორტო მომსახურების ობიექტები.

ბ) ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთებზე, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია, უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- ბაღები;
- სკვერები;
- პარკები;
- საბავშვო მოედნები;
- სპორტული მოედნები;
- სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე არსებული ობიექტების რეკონსტრუქცია;
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი სხვა ობიექტი.

გ) ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მიშენება ან/ და დაშენება დასაშვებია მხოლოდ ერთიანი პროექტის საფუძველზე.

დ) ზონის ტერიტორიისათვის, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთებისა, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია, უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- მოხუცთა ინტერნატები;
- საავადმყოფოები;
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგურები;
- თეატრები;
- არქივები;
- მუზეუმები;
- საცეკვაო დარბაზები – დისკოთეკები;
- რესტორნები;
- კიოსკები, დროებითი პავილიონები, საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- ბანკები;
- მართვის დაწესებულებები და ორგანიზაციები;
- ოფისები და კანტორები;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;



- სასამართლოები;
- საეკლესიო ობიექტები;
- პოლიციის განყოფილებები;
- სახანძრო დეპოები;
- საზოგადოებრივი ტუალეტები;
- კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ობიექტები.

6.4. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – 1 (სსზ-1):

ა) ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- პარკები;
- ბაღები;
- სკვერები;
- ბულვარები;
- საბავშვო მოედნები;
- მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, მრავალფუნქციური შენობები (საცხოვრებელი, ოფისები და სხვა);
- საბავშვო ბაღები და სკოლამდელი აღზრდის სხვა დაწესებულებები;
- დაწყებითი სკოლები;
- საშუალო სკოლები;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულებები;
- უმაღლესი სასწავლებლები;
- პოლიკლინიკები;
- ამბულატორიები;
- აფთიაქები;
- სპორტული დარბაზები;
- საცურაო აუზები;
- კლუბები;
- კინოთეატრები;
- თეატრები;
- საქალაქო ბიბლიოთეკები;
- არქივები;



- საინფორმაციო ცენტრები;
- მუზეუმები;
- საგამოფენო დარბაზები;
- საცეკვაო დარბაზები – დისკოთეკები;
- სამრეწველო საქონლის მაღაზიები;
- სასურსათო მაღაზიები;
- უნივერსალური მაღაზიები;
- ბარები;
- კაფეები;
- რესტორნები;
- სწრაფი კვების ობიექტები;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის განყოფილებები;
- ბანკების ფილიალები, განყოფილებები;
- ბანკები;
- მართვის დაწესებულებები და ორგანიზაციები;
- ოფისები და კანტორები;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;
- სასამართლოები;
- იურიდიული კონსულტაციები;
- სანოტარო კანტორები;
- სასტუმროები;
- ცალკე მდგომი მრავალსართულიანი ავტოსადგომები;
- საერთო სარგებლობის ღია მიწისზედა ან/და მიწისქვეშა ავტოსადგომები.
- ავტოგასამართი სადგურები ან/და სატრანსპორტო მომსახურების ობიექტები;
- კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ობიექტები.
- მრავალფუნქციური შენობები (საცხოვრებელი, ოფისები და სხვა);
- სავაჭრო ცენტრები;
- კიოსკები, დროებითი პავილიონები საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- პოლიციის განყოფილებები.



ბ) ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთებზე, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია, უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- ბაღები;
- სკვერები;
- პარკები;
- საბავშვო მოედნები;
- სპორტული მოედნები;
- სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე არსებული ობიექტების რეკონსტრუქცია;
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი სხვა ობიექტი.

გ) ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მიშენება ან/ და დაშენება დასაშვებია მხოლოდ ერთიანი პროექტის საფუძველზე.

დ) ზონის ტერიტორიისათვის, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთებისა, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია, უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- საავადმყოფოები;
- სასწრაფო სამედიცინო დახმარების სადგურები;
- ღია საცურაო აუზები;
- სპორტული მოედნები;
- საკონცერტო დარბაზები;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზები;
- საეკლესიო ობიექტები;
- სახანძრო დეპოები;
- საზოგადოებრივი ტუალეტები;
- რკინიგზის სადგურები და ავტოსადგურები;

6.5. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – 2 (სსზ-2):

ა) ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- პარკები;
- ბაღები;
- სკვერები;
- ბულვარები;



- მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, მრავალფუნქციური შენობები (საცხოვრებელი, ოფისები და სხვა);
- აფთიაქები;
- კლუბები;
- კინოთეატრები;
- თეატრები;
- საკონცერტო დარბაზები;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზები;
- საქალაქო ბიბლიოთეკები;
- არქივები;
- საინფორმაციო ცენტრები;
- მუზეუმები;
- საგამოფენო დარბაზები;
- საცეკვაო დარბაზები – დისკოთეკები;
- უნივერსალური მაღაზიები;
- სავაჭრო ცენტრები;
- ბარები;
- კაფეები;
- რესტორნები;
- სწრაფი კვების ობიექტები;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტები;
- ბანკების ფილიალები, განყოფილებები;
- ბანკები;
- მართვის დაწესებულებები და ორგანიზაციები;
- ოფისები და კანტორები;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;
- სასამართლოები;
- იურიდიული კონსულტაციები;
- სანოტარო კანტორები;
- სასტუმროები;



- ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტები;
- ცალკე მდგომი მრავალსართულიანი ავტოსადგომები;
- საერთო სარგებლობის ღია მიწისზედა ან/და მიწისქვეშა ავტოსადგომები.
- დაწყებითი სკოლები;
- საშუალო სკოლები;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულებები;
- უმაღლესი სასწავლებლები;

ბ) ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთებზე, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია, უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- ბაღები;
- სკვერები;
- პარკები;
- საბავშვო მოედნები;
- სპორტული მოედნები;
- სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე არსებული ობიექტების რეკონ-სტრუქცია;
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი სხვა ობიექტი.

გ) ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მიშენება ან/ და დაშენება დასაშვებია მხოლოდ ერთიანი პროექტის საფუძველზე.

დ) ზონის ტერიტორიისათვის, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთებისა, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია, უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- პოლიკლინიკები;
- კიოსკები, დროებითი პავილიონები საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- საეკლესიო ობიექტები;
- პოლიციის განყოფილებები;
- რკინიგზის სადგურები და ავტოსადგურები;
- ავტოგასამართი სადგურები ან/და სატრანსპორტო მომსახურების ობიექტები;
- კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ობიექტები.

6.6. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა – 3 (სსზ-3):

ა) ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:



- პარკები;
- ბაღები;
- სკვერები;
- ბულვარები;
- მრავალბინიანი და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, მრავალფუნქციური შენობები (საცხოვრებელი, ოფისები და სხვა);
- აფთიაქები;
- კლუბები;
- კინოთეატრები;
- თეატრები;
- უნივერსალური სპორტულ-სამაყურებლო დარბაზები;
- საქალაქო ბიბლიოთეკები;
- არქივები;
- საინფორმაციო ცენტრები;
- მუზეუმები;
- საგამოფენო დარბაზები;
- საცეკვაო დარბაზები – დისკოთეკები;
- უნივერსალური მაღაზიები;
- სავაჭრო ცენტრები;
- ბარები;
- კაფეები;
- რესტორნები;
- სწრაფი კვების ობიექტები;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტები;
- საფოსტო და კავშირგაბმულობის ობიექტები;
- ბანკების ფილიალები, განყოფილებები;
- ბანკები;
- მართვის დაწესებულებები და ორგანიზაციები;
- ოფისები და კანტორები;
- სამეცნიერო და საპროექტო ორგანიზაციები;



- სასამართლოები;
- იურიდიული კონსულტაციები;
- სანოტარო კანტორები;
- სასტუმროები;
- ჩაშენებული საზოგადოებრივი ტუალეტები;
- ცალკე მდგომი მრავალსართულიანი ავტოსადგომები;
- საერთო სარგებლობის ღია მიწისზედა ან/და მიწისქვეშა ავტოსადგომები.

ბ) ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებულ მიწის ნაკვეთებზე, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია, უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- ბაღები;
- სკვერები;
- პარკები;
- საბავშვო მოედნები;
- სპორტული მოედნები;
- სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე არსებული ობიექტების რეკონსტრუქცია;
- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი სხვა ობიექტი.

გ) ზონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე მიშენება ან/ და დაშენება დასაშვებია მხოლოდ ერთიანი პროექტის საფუძველზე.

დ) ზონის ტერიტორიისათვის, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთებისა, მათ შორის იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც მიკუთვნებული იყო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლზე, მაგრამ მოხდა მისი გამოყოფა და დამოუკიდებელ საკადასტრო ერთეულად რეგისტრაცია, უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები, რომლებიც საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას:

- დაწყებითი სკოლები;
- საშუალო სკოლები;
- საშუალო პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულებები;
- უმაღლესი სასწავლებლები;
- პოლიკლინიკები;
- კიოსკები, დროებითი პავილიონები საცალო ვაჭრობისა და მომსახურებისათვის;
- საეკლესიო ობიექტები;
- პოლიციის განყოფილებები;
- რკინიგზის სადგურები და ავტოსადგურები;



- ავტოგასამართი სადგურები ან/და სატრანსპორტო მომსახურების ობიექტები;
- კომუნალური და საინჟინრო-ტექნიკური ობიექტები;
- საკონცერტო დარბაზები;

6.7. ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონაჲ (ლსზჲ):

ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- პარკები;
- ბაღები;
- სკვერები;
- ბულვარები;
- სანაპირო პლაჟები;
- დეკორატიული გაფორმების ობიექტები;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები (საპარკო პავილიონები, როტონდები, კიოსკები, შადრევნები, დეკორატიული აუზები, წყლის სასმელები, კასკადები, არხები და სხვა);
- საწყალოსნო ობიექტები (ნავსადგომები, პირსები, ელინგები);
- გასახდელები, საშხაპეები, საზოგადოებრივი ტუალეტები;
- პლაჟის ინვენტარის ღია საწყობები;
- სამაშველო სამსახურის სადგურები;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტები.

6.8. სარეკრეაციო ზონაჲ (რზჲ):

ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები:

- პარკები;
- ბაღები;
- სკვერები;
- ბულვარები;
- დეკორატიული გაფორმების ობიექტები;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები (საპარკო პავილიონები, როტონდები, კიოსკები, შადრევნები, დეკორატიული აუზები, წყლის სასმელები, კასკადები, არხები და სხვა);
- სპორტული მოედნები;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტები;
- სავაჭრო პავილიონები;
- ატრაქციონები;



- საწყალოსნო ობიექტები (ნავმისადგომები, პირსები, ელინგები);
- საერთო სარგებლობის ღია მიწისზედა ან/და მიწისქვეშა ავტოსადგომები;
- საზოგადოებრივი ტუალეტები;
- სამაყურებლო ობიექტები (ესტრადები, ამფითეატრები, საგამოფენო დარბაზები, კინოთეატრები);
- სპორტულ-ფიზკულტურული ნაგებობები (სტადიონები, სპორტდარბაზები, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
- სათამაშო ავტომატების დარბაზები, საბილიარდოები და ა.შ.;
- ზოოპარკები;
- კაფეები, რესტორნები;
- საეკლესიო ობიექტები;
- სკოლამდელი ასაკის საბავშვო სპეციალიზერებული დაწესებულებები;
- ადმინისტრაციის შენობები.

6.9. საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა-2 (სრზ-2):

- პარკები;
- ბაღები;
- სკვერები;
- ბულვარები;
- დეკორატიული გაფორმების ობიექტები;
- საერთო სარგებლობის ღია მიწისზედა ან/და მიწისქვეშა ავტოსადგომები;
- მცირე არქიტექტურული ფორმები (საპარკო პავილიონები, როტონდები და სხვა);
- სპორტული მოედნები;
- პირველადი სამედიცინო დახმარების პუნქტები;
- სავაჭრო პავილიონები, კიოსკები;
- ატრაქციონები;
- საწყალოსნო ობიექტები (ნავმისადგომები, ელინგები);
- საზოგადოებრივი ტუალეტები;
- სამაყურებლო ობიექტები (ესტრადები, ამფითეატრები, საგამოფენო დარბაზები, კინოთეატრები);
- სპორტულ-ფიზკულტურული ნაგებობები (საწვრთნელი ბაზები, სტადიონები, სპორტდარბაზები, ღია და დახურული საცურაო აუზები);
- ზოოპარკები;
- კაფეები, რესტორნები;



- საეკლესიო ობიექტები;
- სკოლამდელი ასაკის ბავშვთა აგარაკები;
- დასვენების ბანაკები და ბაზები;
- დასასვენებელი სახლები;
- სანატორიუმები;
- სასტუმროები;
- მუხუცთა ინტერნატები;
- საავადმყოფოები;
- სამეურნეო ობიექტები (ადმინისტრაციის შენობები; საყოფაცხოვრებო სათავსები, სახელოსნოები, ცალკე მდგომი მრავალსართულიანი ავტოსადგომები).

6.10. სამრეწველო ზონა 1 (ს-1), სამრეწველო ზონა 2 (ს-2), სპეციალური ზონა' (სპეცზ'), სასოფლო-სამეურნეო ზონა' (სოფზ'), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1) და სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2), სამხედრო ზონა (სდზ), სანიტარიული ზონა (სანზ):

სამრეწველო ზონა 1 (ს-1)-ის, სამრეწველო ზონა 2 (ს-2)-ის, სპეციალური ზონის' (სპეცზ'), სასოფლო-სამეურნეო ზონის' (სოფზ'), სატრანსპორტო ზონა 1 (ტრ-1)-ის და სატრანსპორტო ზონა 2 (ტრ-2)-ის სამხედრო ზონის (სდზ), სანიტარიული ზონის (სანზ) ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები სახეობები განისაზღვროს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 08 ივლისის №1-1/1254 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებით“.

6.11. კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარე ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები (ნებადართული) სახეობების ჩამონათვალი ვრცელდება როგორც ახალმშენებლობაზე, ისე არსებულის რეკონსტრუქციაზე.

მუხლი 7. კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარე ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დაუშვებელი (აკრძალული) სახეობების ჩამონათვალი

დამტკიცდეს კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარე ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დაუშვებელი (აკრძალული) სახეობების ჩამონათვალი:

7.1. კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტში ასახული ყველა ზონის ტერიტორიისათვის დაუშვებელი (აკრძალული) უძრავი ქონების (ობიექტების) სახეობებია:

ა) უძრავი ქონებები (ობიექტები), რომელთა შესაბამის ზონის ტერიტორიაზე განთავსებაც (მშენებლობაც) თვითმმართველი ქალაქის – ბათუმის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკაში ასახული ზონის ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დასაშვები (ნებადართული) და დაუშვებელი (აკრძალული) სახეობების ჩამონათვალით (რეგლამენტით), მათ შორის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით, დასაშვები არ არის;

ბ) ხის საცხოვრებელი სახლები, მათ შორის კომბინირებული (ხის და სხვა სამშენებლო მასალის ერთობლიობა) საცხოვრებელი სახლები;

გ) ხის სხვა შენობა-ნაგებობები, მათ შორის კომბინირებული (ხის და სხვა სამშენებლო მასალის ერთობლიობა) შენობა-ნაგებობები, გარდა:

გ.ა) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული სასოფლო-სამეურნეო ზონის ტერიტორიაზე' (სოფზ') მდებარე მიწის ნაკვეთის ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;

გ.ბ) მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით გათვალისწინებული ყველა ზონის ტერიტორიაზე ქარხნული წესით დამზადებული საცხოვრებელი, კომერციული და საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობები, სტაციონარული არქიტექტურული ფორმების, კაფე-ბარის, რესტორნის, ბუნგალოს და სხვა მსგავსი ტიპის



საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებისა და მათი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა.

7.2. კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარე ტერიტორიისათვის უძრავი ქონების (ობიექტების) დაუშვებელი (აკრძალული) სახეობების ჩამონათვალი ვრცელდება როგორც ახალშენებლობაზე, ისე არსებულის რეკონსტრუქციაზე.

მუხლი 8. სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების პრინციპები

ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტისა და რეგიონის მზარდი პოტენციალის გამოყენება, ადგილობრივი ინტერესების გათვალისწინება. საბაზრო ეკონომიკის ფუნდამენტურ მოთხოვნა-მიწოდების პრინციპების გათვალისწინება მოსახლეობის რაოდენობის ზრდის პროგნოზზე ორიენტირებული ქალაქის სამშენებლო განვითარების გრძელვადიანი დაგეგმვა.

ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით აქტუალურია მხოლოდ საცხოვრებელი ტერიტორიის სამოსახლო რესურსის პოტენციური შესაძლებლობების გამოვლენა და განაშენიანების რიგითობა. თავად მშენებლობის მოცულობა და ხანგრძლივობა მხოლოდ საინვესტიციო შესაძლებლობებზე და მოთხოვნა-დაკმაყოფილების პროცესზეა დამოკიდებული.

განაშენიანების სავარაუდო ტიპების და შესაბამისი სიმჭიდროვის მიხედვით, ბათუმის მუნიციპალიტეტის სამოსახლო ტერიტორიების რესურსი რეკონსტრუქციის, სიმჭიდროვის გაზრდის და აუთვისებელი ტერიტორიების გამოყენების ხარჯზე უზრუნველყოფს 200000-მდე მოსახლის განთავსებას.

მოსახლეობის ეს რაოდენობა მხოლოდ მათი განთავსების პოტენციურ შესაძლებლობებზე მიგვითითებს, გამოხატავს არსებული განაშენიანების საზღვრებში ბათუმის მუნიციპალიტეტის სამოსახლო რესურსს, არ არის დაკავშირებული საპროგნოზო მონაცემებთან და გვამღებს საშუალებას, ქალაქის განვითარება შევინარჩუნოთ არსებულ საზღვრებში, რაც ამავე დროს ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ქალაქმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტს წარმოადგენს.

ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით სოციალური სფეროს განვითარება ორიენტირებულია ეკონომიკის ძირითად სექტორებზე (სამეცნიერო-საწარმოო, სოციალური, კომერციულ-საქმიანი და ტურისტული), სადაც დასაქმებისა და ძირითადი ფონდების უპირატესი ზრდა სოციალურ და კომერციულ-საქმიან სექტორში იქნება მიმართული. კერძოდ:

ა) სოციალური უზრუნველყოფის სფეროში მუნიციპალიტეტის ინტერესები უკავშირდება დაწესებულებათა შემდეგ ტიპებს – პენსიონერთათვის, ინვალიდთათვის, სტუდენტური ოჯახებისათვის, ლტოლვილთათვის, უსახლკაროთათვის, ზრუნვამოკლებულ პირთათვის;

ბ) ამ ტიპის დაწესებულებათა რიგში გათვალისწინებული იქნება სოციალური დაცვის ტერიტორიული ცენტრები, დროებითი და მუდმივი სტაციონარები, სანატორიუმები, საზაფხულო-გამაჯანსაღებელი ბანაკები, პროფესიული სწავლებისა და სოციალურ-პროფესიული რეაბილიტაციის ცენტრები, სანიტარიულ-ჰიგიენური ორგანიზაციები, თავშესაფრები;

გ) განათლების სფეროში პერსპექტიული განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს სასწავლებლების მრავალფეროვან ტიპებზე, მოსწავლეზე, ნორმატიული 10-16 მ²/1 ფართით;

დ) კულტურისა და გართობა-დასვენების სფეროში ყურადღება გამახვილდება უბნებში მინიმალურ გარანტირებულ მომსახურებაზე, მათ შორის მხატვრული და ტექნიკური შემოქმედების, კლუბების, საგამოფენო დარბაზების, საბავშვო პარკებისა და დასვენების ცენტრების და საინფორმაციო ცენტრების განვითარებაზე.

9. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ბათუმის მუნიციპალიტეტის საწარმოო-ეკონომიკური პოტენციალის პოლიფუნქციური – ადმინისტრაციული, საქმიანი, საფინანსო, სამეცნიერო-საგანმანათლებლო და კულტურული ხასიათი განაპირობებს მის გარდაუვალ რეორგანიზაციას, რაც გულისხმობს ქალაქის ფარგლებიდან სამეურნეო და სპეცდანიშნულების ფუნქციათა დიდი ნაწილის გადინებას პერიფერიულ ზონებში.

10. ქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ბათუმის მუნიციპალიტეტის მრეწველობის საწარმოო-ეკონომიკური პოტენციალი, მისი რესტრუქტურისაციის გზები და ქალაქწარმომქმნელი ფაქტორები, ქვეყნის რეგიონალიზაციის გათვალისწინებით და საწარმოო-ეკონომიკური პოტენციალის მეორადი სექტორის დარგების რეორიენტაციის პირობებში, მიმართულია შემდეგ ტენდენციებზე:



ა) ქალაქის ფარგლებში წარმოების განთავსება ხორციელდება “თანაბარი” პრინციპზე დაყრდნობით;

ბ) წარმოების განვითარების დროს უპირატესობა ენიჭება იმ საწარმოებს, რომლებიც გამოირჩევიან ტექნოლოგიურობით, ენერგომომჭირნეობით და მასალის დანახარჯის სიმცირით. ასეთი ტიპის საწარმოები უმეტესად ეკოლოგიური სისუფთავით გამოირჩევიან და სავსებით შესაძლებელია მათი განთავსება საზოგადოებრივ-საქმიანი სივრცის ფარგლებში.

მუხლი 9. ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური გარემოს დაცვა და განვითარება

1. ქალაქმშენებლობით განვითარებაში ეკოლოგიური პოლიტიკის სრულყოფის ძირითად მიზანს წარმოადგენს გარემოზე ანთროპოგენური ზემოქმედების ეკოლოგიურად დასაშვებ დონემდე შემცირება.

2. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა საერთო საქალაქო ეკოლოგიური პრობლემების მოგვარებაში ასრულებს კომპლექსური საკოორდინაციო დოკუმენტის ფუნქციას და ეყრდნობა ისეთ ურბანულ ინდიკატორებს, რომლის საშუალებითაც განხორციელდება ბუნებრივი ლანდშაფტის ეკოლოგიური მონიტორინგი, რომელსაც განხორციელებს როგორც რეგიონალური, ასევე მუნიციპალიტეტის შესაბამისი სამსახურები.

3. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ხორციელდება:

- ქალაქის არსებული ეკოლოგიური სიტუაციის ანალიზი.
- ზღვის დაბინძურების გამომწვევი მიზეზების მოკვლევა და აღმოფხვრა.
- ნავთობტერმინალის ეკოლოგიური მდგომარეობის შეფასება და დაბინძურების გამომწვევი მიზეზების აღმოფხვრა.
- ნარჩენების მართვის რეგიონული გეგმის შემუშავება და კონკრეტული ადგილისთვის გზშ-ს დამუშავება.
- სანაპირო ზოლის მორეცხვის აღკვეთის მიზნით შესაბამისი კვლევების ჩატარება და გრძელვადიანი სამოქმედო გეგმის შემუშავება.
- ჰაერის დაბინძურების გამომწვევი მიზეზების მოკვლევა და აღმოფხვრა.

ა) გარემოს დაცვა, ეკოლოგიური უსაფრთხოება, ბუნებრივი რესურსების შენარჩუნება და აღდგენა – განიხილება არა მხოლოდ მიმდინარე საკითხებთან ერთობლიობაში, არამედ მომავალი თაობების უფლებების გათვალისწინებით – სრულად გამოიყენონ ბუნებრივი რესურსების პოტენციალი (მდგრადი განვითარების ფუნდამენტური პრინციპი);

ბ) ბათუმის მუნიციპალიტეტის ლანდშაფტურ-ეკოლოგიური გარემო წარმოადგენს ერთიან ბუნებრივ-ეკოლოგიურ კარკასს, რომლის შემდგომი განვითარება-ჩამოყალიბება განიხილება ცალკეული ბუნებრივი და გამწვანებული ტერიტორიების გამაერთიანებელი მდინარეებისა და ტბების ერთიანი ქსელის სახით;

გ) ქალაქის ეკოსისტემის მდგრადობა ეყრდნობა გამწვანებული სივრცეების და ხეების შემკრები ადგილობრივი მდინარეების ბუნებრივ-ლანდშაფტური კარკასის - ქალაქის ტერიტორიის ბუნებადამცავი და რეკრეაციული, ფუნქციური ქვესისტემის შენარჩუნებას, განვითარებას, ვიზუალური გახსნასა და აქცენტების გაძლიერებას;

დ) პრიორიტეტულია ქალაქის ირგვლივ ბუფერული გამწვანების ზონის შემდგომი განვითარება, დეგრადირებული ტერიტორიების, მწვანე ნარგავებისა და ლანდშაფტური სივრცეების აღდგენა;

ე) გარემომცველ რეკრეაციულ ტერიტორიებზე სააგარაკო და საბაღე ნაკვეთებისათვის ახალი ტერიტორიების გამოყოფა ორიენტირებულია მხოლოდ მათი განაშენიანების სისტემური ორგანიზაციის ფარგლებში;

ვ) ფუნქციაშეცვლილი საწარმოო და სხვა უსარგებლო ტერიტორიების რეკულტივაცია და სანაცია განხორციელდება მხოლოდ სპეციალური პროგრამების მეშვეობით, მისი შემდგომი უფრო ღირებული ფუნქციისათვის გამოყენების მიზნით;

ზ) საწარმოო და საყოფაცხოვრებო ნარჩენების დამარხვის, გაუვნებელყოფის და უტილიზაციის მიზნით განვითარდება შესაბამისი საქალაქო ინფრასტრუქტურა;

თ) პრიორიტეტულია საზოგადოებრივ და საცხოვრებელ ტერიტორიებზე, რეკრეაციულ ზონებში აკუსტიკური დისკომფორტის ლიკვიდაცია ტერიტორიის ფუნქციური ზონირების, გამწვანების, განაშენიანების თანამედროვე მეთოდების, მოძრაობის ორგანიზაციის, სპეციალური საინჟინრო ნაგებობების, ძირითადი მაგისტრალებისა და რკინიგზის გასწვრივ ხმაურდამცავი ფარების მოწყობის საშუალებით;



ი) პრიორიტეტულია საცხოვრებელ ტერიტორიებზე უხიფათო გარემოს შექმნა ეკოლოგიურად მავნე და ტექნოლოგიურად მოძველებული საწარმოების პროფილის შეცვლის, მოდერნიზაციის და ლიკვიდაციის და საწარმოსა და საცხოვრებელ ტერიტორიებს შორის მწვანე ბუფერული ზონის ორგანიზაციის ხარჯზე.

მუხლი 10. ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობა

საქართველოს კანონის „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ მოთხოვნათა შესაბამისად საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს ინიციატივით 2007 წელს „გის და დზ საკონსულტაციო ცენტრ გეოგრაფიკა“ და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ფონდმა შეიმუშავეს „ქ. ბათუმის ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა“

ამ ნაშრომში აქცენტი გაკეთებულია ქ. ბათუმის ისტორიული ნაწილის ანუ ე.წ. „ძველი ბათუმის“ ურბანული მემკვიდრეობის დაცვა-განვითარების პირობების შემუშავებაზე; ჩამოყალიბებულია ქალაქის ისტორიული ნაწილის დაცვა. რეაბილიტაციის ძირითადი პრინციპები გაანალიზებულია XIX საუკუნის ბოლო მეოთხედისა და XX საუკუნის ბათუმის ურბანული განვითარების საკანონმდებლო ნორმატიული ბაზა; ქალაქის არქიტექტურულ-მხატვრული სახე, სივრცითი წყობა და ა.შ.

ქ. ბათუმის ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის დებულებები მოიცავს ისეთ ნაწილებს, როგორიცაა:

- დებულება რეაბილიტაციისა და განვითარების შესახებ;
- დაცვითი ზონების საზღვრების აღწერა;
- დაცვითი ზონების რეჟიმი;
- მითითებები ახალმშენებლობების გეგმარებითი პარამეტრების დასადგენად;
- ისტორიული ნაწილის სრული ინვენტარიზაცია და მხატვრული მნიშვნელობის ობიექტების სია.

ზემოაღნიშნული ბათუმის ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა დაცვისა და რეგულირების საზღვრებით დაფიქსირებულია ქ. ბათუმის ბოლო თაობის ქალაქმშენებლობით დოკუმენტაციაში, რომელიც დამტკიცებულია 2009 წელს.

მიუხედავად იმისა, რომ ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის საზღვრები დამუშავებულია კოორდინატებში და საჭიროებს მხოლოდ ექსპერტიზას და ოფიციალურ დამტკიცებას, დღემდე ქალაქის ურბანული განვითარებისთვის ძალზედ მნიშვნელოვანი ეს საკითხი არ არის ბოლომდე მიყვანილი და საჭიროებს გადაუდებელ ყურადღებას.

1. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შედგენისას, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურული, კულტურული და ისტორიული ღირებულებები განხილული უნდა იქნეს, როგორც მუდმივი და აუცილებელი ბარიერი ყველა იმ ძალისხმევის მიმართ, რომელიც მაქსიმალური ეკონომიკური ეფექტის მიღების მცდელობისას უგულვებელყოფენ ქალაქის კონტექსტს.

2. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა ისტორიულ-კულტურულ მემკვიდრეობას მიიჩნევს, როგორც ქალაქის და მისი იერსახის განვითარების ყველა ასპექტზე აქტიური გავლენის მქონე უმნიშვნელოვანეს ქალაქმდგომარეობელ ფაქტორს და ამდენად, ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის შენარჩუნება, აღდგენა და განსაკუთრებულ შემთხვევებში ხელახლა შექმნა მის პრიორიტეტულ ამოცანას წარმოადგენს. ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის შენარჩუნებასა და რეგენერაციაში, შესაბამისი მნიშვნელობის ამოცანის ფართო წრის გადაჭრის დროს იგულისხმება არა მხოლოდ ცალკეული კომპონენტების, არამედ მათ კომპოზიციური, სივრცობრივი, ხედვითი ურთიერთკავშირების დაცვა. ამ თვალსაზრისით ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის ქალაქგეგმარებითი განვითარება ეყრდნობა:

ა) ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის კომპლექსურ რეაბილიტაციას;

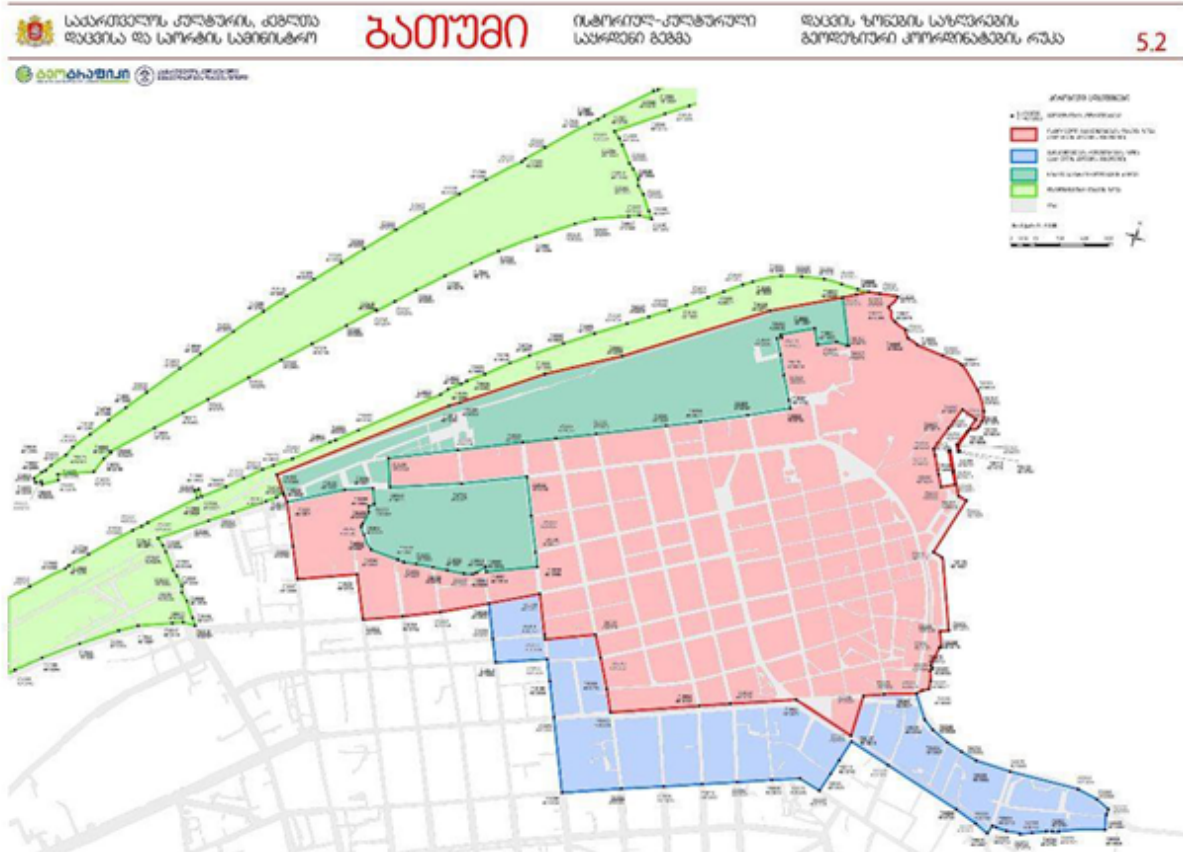
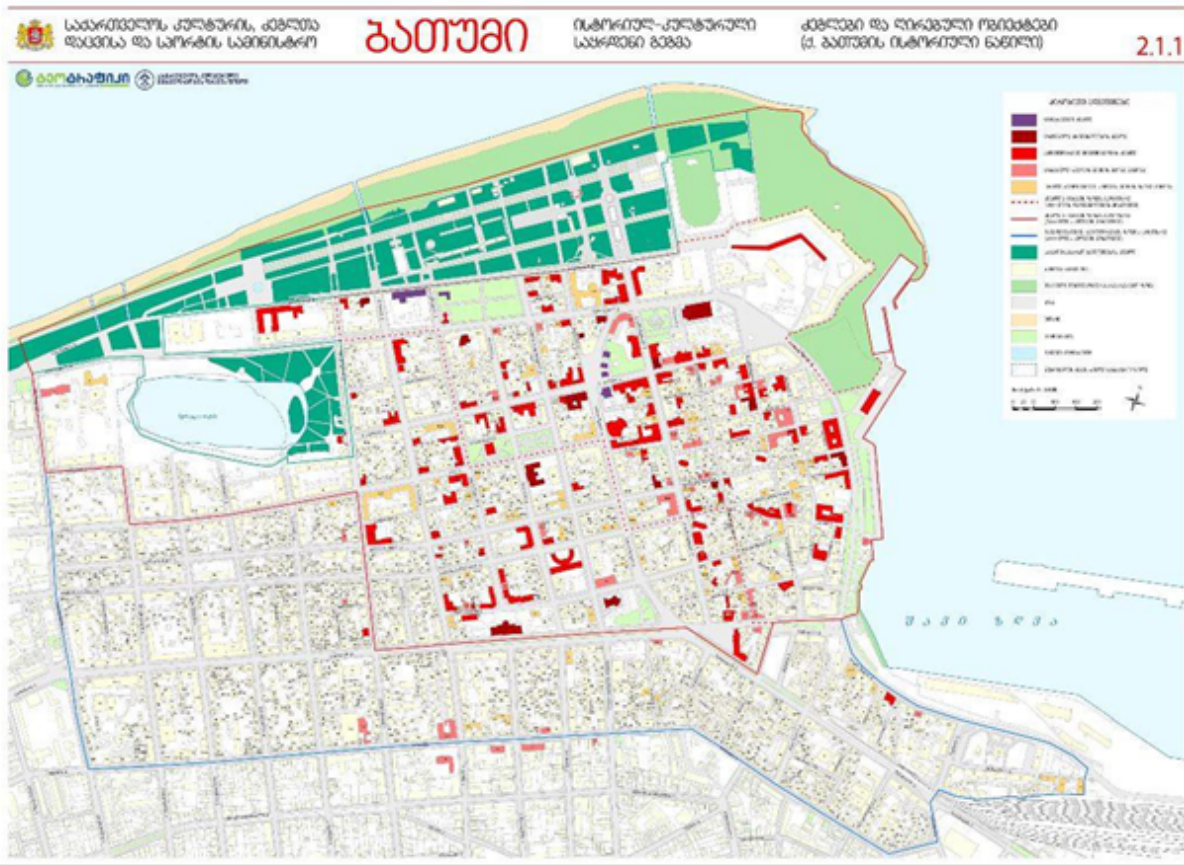
ბ) ქალაქის ყველა ისტორიული, გეგმარებითი, ლანდშაფტური, კომპოზიციური, არქეოლოგიური და გარემოს შემქმნელი საფუძვლების, მათ შორის, რელიეფის, საქალაქო თუ ბუნებრივი ლანდშაფტების ისტორიული მახასიათებლების, ქუჩების ისტორიული ქსელის, მოედნების, ქალაქმშენებლობითი ანსამბლების, დომინანტების, აქტიური ხედვის წერტილების, კულტურის უძრავი ძეგლების და ისტორიული განაშენიანების გამოვლენას, აქცენტირებასა და შენარჩუნებას;

გ) საქალაქო სივრცის ისტორიული მორფოტიპების, ტერიტორიის გეგმარებითი სტრუქტურის, ისტორიული



ლანდშაფტის ელემენტების შენარჩუნებას;

დ) იმ ტერიტორიებზე, რომლებმაც შეინარჩუნეს ერთანი ისტორიული ხასიათი ან ისტორიული ლანდშაფტის, გეგმარებისა და განაშენიანების ტიპური ნიშნები, დაკარგული ან დარღვეული ისტორიული იერსახის აღდგენას.



მუხლი 11. სატრანსპორტო კომუნიკაციები

1. ქალაქ ბათუმის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით ბათუმის მუნიციპალიტეტის



სატრანსპორტო კომუნიკაციების მოწესრიგება უპირატესად დაკავშირებულია სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების რეგიონალურ ტენდენციებთან – აგლომერაციის გამჭოლ აღმოსავლეთ-დასავლეთის ტრანსნაციონალური მაგისტრალის და ყარსი-ერზერუმის მიმართულებით საქართველოს მეორე ღერძის განვითარებასთან. ამ ტენდენციების გათვალისწინებით, პრიორიტეტულ ამოცანას წარმოადგენს ტრანზიტული სარკინიგზო მაგისტრალის ქალაქიდან გატანა.

2. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სატრანსპორტო სისტემის განვითარების ერთიანი სტრატეგიის მიხედვით სატრანსპორტო კომუნიკაციები ეყრდნობა შემდეგ პარამეტრებს.

ა) ჩქაროსნული მაგისტრალი;

ბ) შიდა საქალაქო მაგისტრალეები;

გ) მაგისტრალებს შორის ქუჩების ქსელი.

3. სატრანსპორტო კომუნიკაციები ასევე ეყრდნობა ზოგად პრინციპებს, რომელიც ამ დიფერენციაციასა და სატრანსპორტო საშუალებებს შორის ოპტიმალური ბალანსის დამყარების საშუალებას იძლევა. კერძოდ:

ა) ჩქაროსნული მაგისტრალეები ტრანზიტული ტვირთგამტარი ფუნქციით ჩქაროსნული უწყვეტი მოძრაობის უზრუნველყოფისას, მთლიანად ვითარდებიან შემოვლითი გზით და მათ მიმართ ტრანსპორტის ინტერესები ითვლება პრიორიტეტულად;

ბ) გზის გაბარიტები, კონფიგურაცია, კვანძები მთლიანად ემორჩილება სატრანსპორტო მოთხოვნებს;

გ) შიდა საქალაქო მაგისტრალეების განვითარების დროს საქალაქო მაგისტრალური გრძივი და განივი კავშირების სრულყოფა უზრუნველყოფილია განაშენიანების და ტრანსპორტის თანაბარმალოვანი ინტერესების ურთიერთდაბალანსების გზით. თანაბრად გასათვალისწინებელია როგორც შიდა საქალაქო მაგისტრალეების ორგანულად ჩამოყალიბებული სტრუქტურა, ასევე განაშენიანების ინტერესები;

დ) ქუჩების ქსელის, როგორც განაშენიანებისაგან განუყოფელი ორგანული ერთიანობის განვითარება, უზრუნველყოფილია ქუჩების ქსელის მიმართ ტრანსპორტის ინტერესების მაქსიმალურად შეზღუდვით. უპირატესობა ენიჭება ტრანსპორტის რეგულირების ადმინისტრაციულ, ორგანიზაციულ და მართვით ოპერაციებს.

4. ბათუმის სატრანსპორტო სისტემის განვითარების ერთიანი სტრატეგიის შიდა სატრანსპორტო კომუნიკაციების მოწესრიგება დაკავშირებულია შემდეგ ღონისძიებებთან:

ა) მოქმედი საგზაო ქსელის რეკონსტრუქცია; შიდა საქალაქო გზებზე საზოგადოებრივი და კერძო ტრასპორტის ფუნქციონირების დაბალანსება; ინდივიდუალური ტრასპორტის პარკირებისა და შეზღუდული რეჟიმით (მანქანის ტიპების, დროის, დღეების მიხედვით და სხვა) მოძრაობისათვის ტერიტორიული ზონების ორგანიზება;

ბ) შიდა საქალაქო გრძივი მაგისტრალური გზებისა და მათ შორის განივი კავშირების სისტემური მოწყობა, საბაგირო გზების, სატრანსპორტო და საფეხმავლო ხიდეების, გვირაბების შემდგომი განვითარება;

გ) საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის განუყოფელი ნაწილის სახით ფეხმავალთა ერთიანი სისტემის გამოვლენა და განვითარება;

დ) ავტომობილების მიწისქვეშა შენახვისა და პარკირების ერთიანი სისტემის მოწყობა შესაბამისი დიფერენციაციით (საქალაქო, საუბნო, საცხოვრებელი კომპლექსისა და სხვა) და ოჯახზე 100%-იანი უზრუნველყოფით გზის მიმდებარე და ცალკეულ მოედნებზე, საცხოვრებელი სახლის ცოკოლის სართულებში, მიწისქვეშა ეზოს შიდა სივრცეში განთავსებით.



ბ) მაგისტრალურ, გამანაწილებელ და შიდა ქსელებზე მინიმუმამდე შემცირდეს განაწონები.

გ) წყლის უყარათოდ ხარჯვის აღკვეთის მიზნით, წყლის დანაკარგების მოცულობის განსაზღვრისა და, შესაბამისად, სარეაბილიტაციო ქსელების რიგითობის დადგენისათვის ქსელები კვანძებში აღიჭურვოს სათანადო დიამეტრის წყალმზომებით, ხოლო ყველა ბინა წყლის მრიცხველებით, გადაეცეს მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებში წყლის ხარჯის აღრიცხვის უფლებამოსილება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს, მოეწყოს წყლის მეორადი ბრუნვითი სისტემები მსხვილ სამრეწველო ობიექტებზე, ტექნიკური წყალი გამოყენებულ იქნეს ქუჩების და ავტომანქანების რეცხვისათვის;

დ) დამუშავდეს და დაინერგოს ავტომატიზებული მართვის სისტემა;

ე) ხელი შეეწყოს სამრეწველო საწარმოების გადაყვანას საცირკულაციო და წყლის განმეორებითი გამოყენების სისტემაზე, შესაძლებლობის შემთხვევაში, მოეწყოს დამოუკიდებელი ტექნიკური წყალსადენები.

2. მიზანშეწონილია დაწესდეს ყველა სამრეწველო საწარმოსათვის სასმელ-სამეურნეო წყლის ხარჯვის ლიმიტი.

3. გაკონტროლდეს წყლის დამზოგი ან საცირკულაციო და წყლის განმეორებითი გამოყენების ტექნოლოგიის გაუთვალისწინებლობის შემთხვევაში სამრეწველო ობიექტების ექსპლუატაციაში გაშვება.

4. სათავე ნაგებობის, წყალსადენების, წყალსადენის ქსელის სატუმბო სადგურების, რეზერვუარების და სისტემის სხვა ნაგებობების მუშაობის რეჟიმის ან მათი პარამეტრების შეცვლასთან დაკავშირებული ღონისძიება განხორციელდეს მხოლოდ მათ შორის ურთიერთკავშირის და ურთიერთგავლენის გათვალისწინების შემთხვევაში.

5. წყლისა და საკანალიზაციო სისტემის რეაბილიტაცია 2007 წლიდან გერმანიის რეკონსტრუქციის საკრედიტო ბანკიდან (KfW) აღებული სესხისა და ბთუმის მერიის თანადაფინანსებით ხორციელდება. პროექტის განხორციელება 3 ფაზად მიმდინარეობს და მისი ღირებულება 115 მილიონ ევროს შეადგენს.

ინვესტირება სამ ეტაპად მიმდინარეობდა:

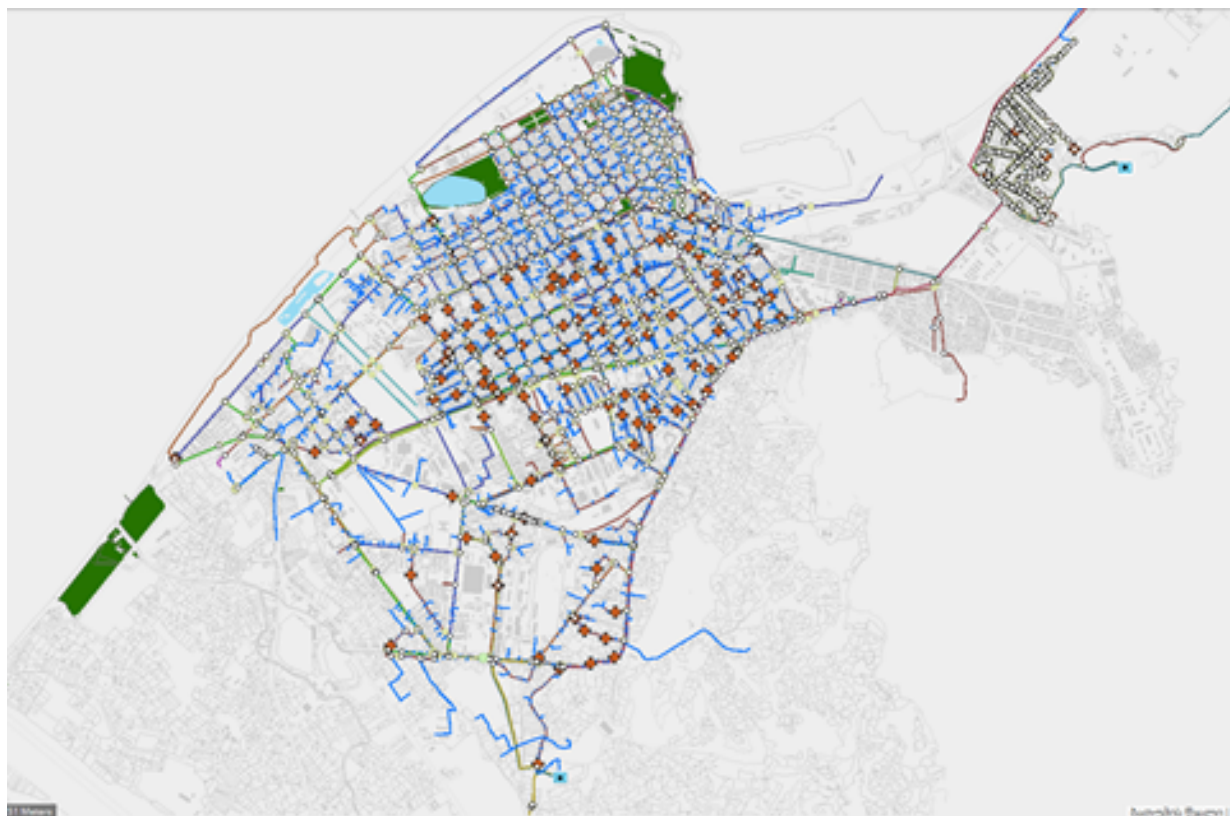
პირველი ეტაპი – 17.1 მლნ. ევრო 2007 – 2010 წლები მეორე ეტაპი – 35.0 მილ. ევრო 2009 – 2012 წლები მესამე ეტაპი – 35,0 მლნ. ევრო 2012 – 2014 წელი. გერმანული ბანკის სესხით განხორციელებული წყლისა და კანალიზაციის სისტემის რეაბილიტაციის პროექტის მიმდინარე და დასრულებული სამუშაოები:

დასრულებული პროექტები:

- ქ.ბათუმის წყლის და კანალიზაციის რეაბილიტაციის მთავარი სამუშაოები;
- კანალიზაციის სატუმბო სადგურების რეაბილიტაცია (2 ერთეული);
- წყლის სამარაგო რეზერვუარების მშენებლობა;
- მეჯინისწყლისა და ბარცხანის სატუმბო სადგურების რეაბილიტაცია;
- წყლის სათავე ნაგებობის რეაბილიტაცია (3 ერთეული);
- მაგისტრალური წყალსადენი მილის მშენებლობა (64 კმ);
- წყლის ახალი გამანაწილებელი მილების მშენებლობა სახლების მიერთებების ჩათვლით (564 კმ);
- ახალი საკანალიზაციო მილების მშენებლობა სახლების მიერთებების ჩათვლით (352კმ).
- მიმდინარე პროექტები:
- ინჯალოს რეზერვუარის მშენებლობა (95%)



- წყლის სისტემების სარეაბილიტაციო სამუშაოები შავშეთის, მეჯინისწყლის, მელიქიშვილის, გიორგი ბრწყინვალეს და მთისძირის ქუჩებზე (40%);
 - წყლის გამრიცხველიანება – 1 082 კარადა;
 - ზღვის სანაპირო ზოლის სარფი-გონიო-კვარიათის სკანალიზაციო სისტემის მოწყობა (80%);
 - ადლიის გამწმენდი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა (65%);
 - ბათუმისათვის ერთ-ერთი ყველაზე პრიორიტეტული პროგრამა – წყლისა და საკანალიზაციო სისტემის სრული რეაბილიტაციაა. იგი გერმანიის სახელმწიფო ბანკისა (KfW) და ბათუმის მერიის თანადაფინანსებით ხორციელდება. ბათუმის წყლის, კანალიზაციისა და სანიაღვრე სისტემების უმეტესი ნაწილი მოძველებული და ამორიზებულია. ნონსენსია, მაგრამ ქალაქი, რომელიც დღეს უკვე თითქმის 150 ათას მოსახლეს ითვლის, გასული საუკუნის 50-60-იან წლებში დამონტაჟებული იმ კომუნიკაციებით სარგებლობდა, რომელიც დაახლოებით 50 ათას კაცზე იყო გათვლილი. ქალაქის მთელ რიგ უბნებს არ გააჩნია სანიაღვრე არხები. მიწისქვეშა კომუნიკაციებზე მიმდინარე სამუშაოები იმდენად მასშტაბურია, რომ გრაფიკი რამდენიმე წელიწადზეა გათვლილი.
 - პროექტი სამ ეტაპად ხორციელდება. სესხის ფარგლებში დაგეგმილია ქალაქის წყლისა და კანალიზაციის სისტემის სრული რეაბილიტაცია, აღნიშნულის პარალელურად ადგილობრივი ბიუჯეტიდან დაფინანსდება სანიაღვრე არხების სარეაბილიტაციო სამუშაოები.
 - KfW სესხის სახით სულ 72,10 მლნ ევროს გამოყოფს, ხოლო გრანტის სახით კიდევ 15 მლნ ევროს; ევროკავშირი – 4 მლნ. ევროს; აჭარის ა.რ-ს ბიუჯეტიდან გახარჯულია 10 მლნ ევრო, ხოლო ქ. ბათუმის მერიის ბიუჯეტიდან 14,7 მლნ ევრო; პროექტის მთლიანი ღირებულებაა 115,8 მლნ ლარი.
 - ზღვაში ჩამშვები საკანალიზაციო მილის მშენებლობა (45%)
- ქ. ბათუმის წყალმომარაგების გეომეტრიული ქსელი, ჰიდრანტი, სატუმბო, ცენტრალური ურდული, სააბონენტო ყუთი და წყლის მილები.

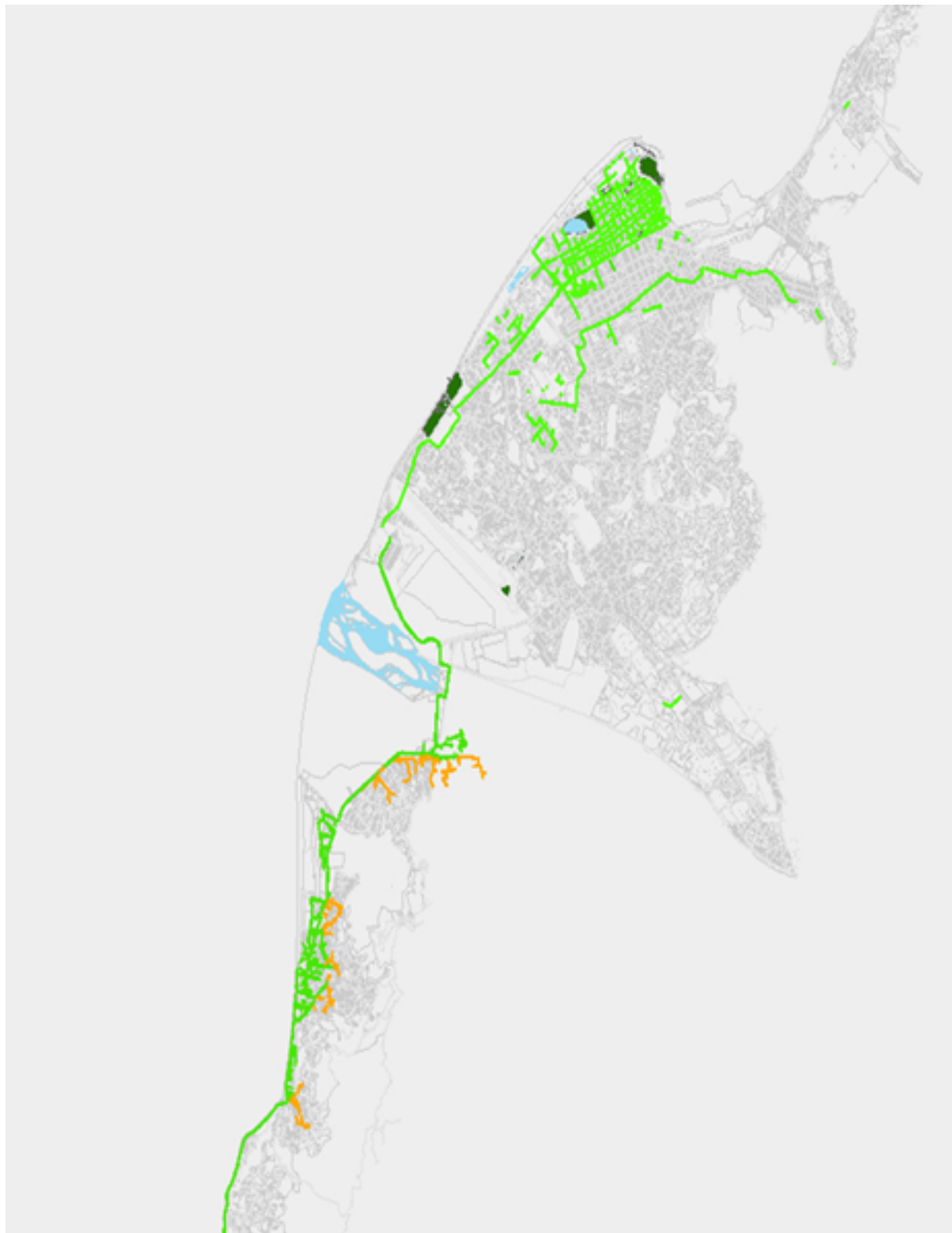


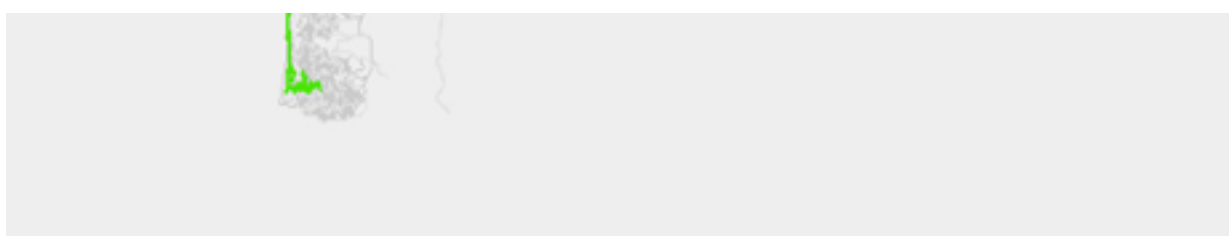
გ) მოქმედი საკანალიზაციო ქსელის სარეაბილიტაციო ღონისძიებებით უნდა გამოირიცხოს ტექნოგენური წყლების დონის აწევა და ფეკალური კანალიზაციის ზღვაში მოხვედრა;

დ) საჭიროა ჩატარდეს ქსელის ჰიდრავლიკური გადაანგარიშება დამატებითი თუ შემცირებული ხარჯების შესატყვისი პარამეტრების დასადენად, რათა მიღებულ იქნეს ეკონომიური გადაწყვეტილება.

მუხლი 15. სანიაღვრე სისტემა

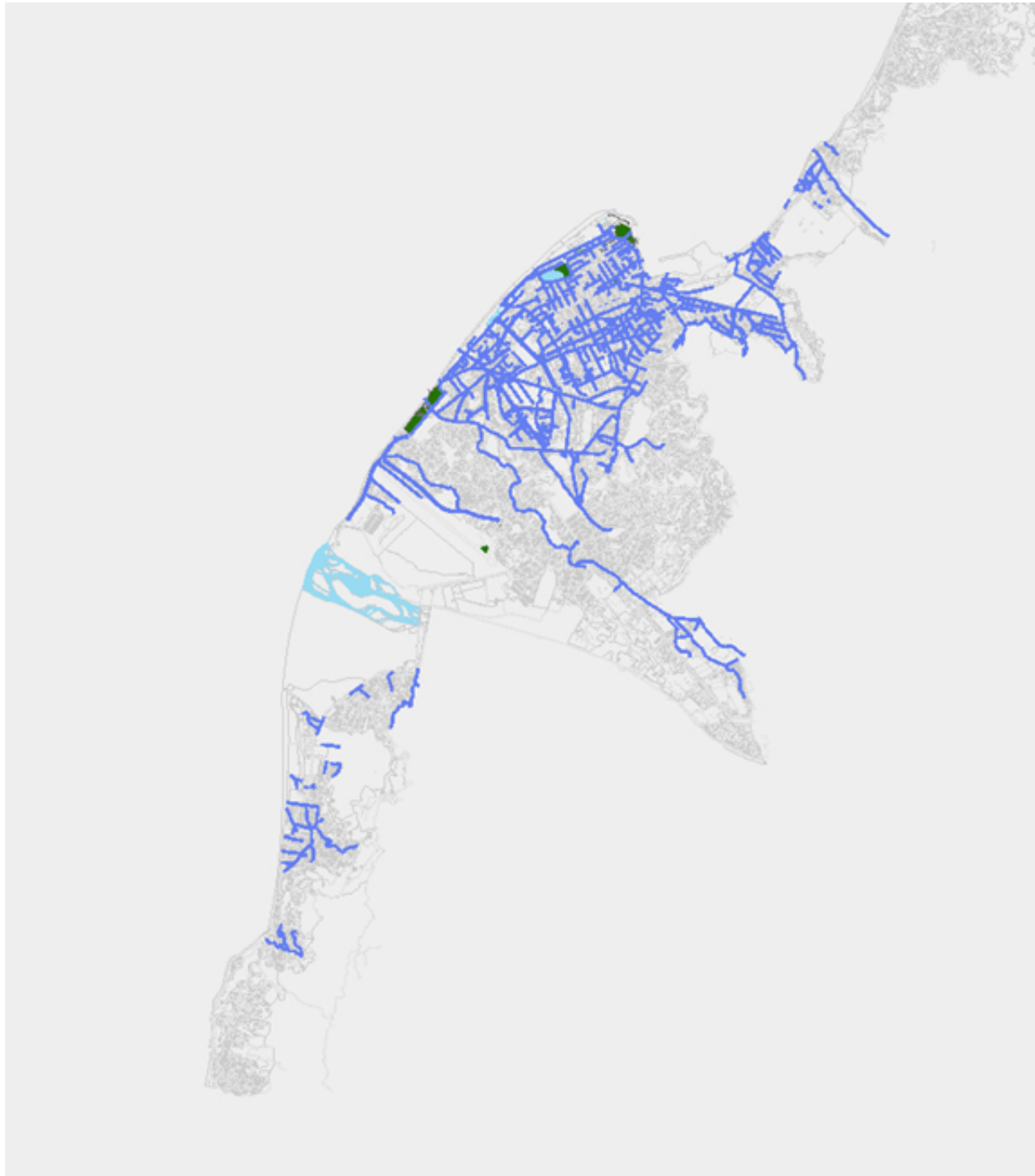
1. ქალაქის ტერიტორიაზე, მიზანშეწონილია სანიაღვრე სისტემა იყოს განცალკევებული და დახურული.
2. გადამოწმდეს არსებული გაერთიანებული სისტემების პარამეტრები, განსაკურებულად ქალაქის ცენტრში ჩამომავალი კოლექტორებისა, რის შემდეგაც მოხდეს მათი რეაბილიტაცია მათგან განაჟონების აღკვეთის მიზნით და საცხოვრებელი სახლების სარდაფების დატბორვისაგან დასაცავად, რაც შენობა-ნაგებობების ტექნიკური მდგომარეობის გაუარესებას იწვევს.





მუხლი 16. სადრენაჟო ღონისძიებები

1. სადრენაჟო სისტემის მასშტაბურად განხორციელებისათვის მიზანშეწონილია პირველ ეტაპზე განხორციელდეს წყლის ჟონვების გამომრიცხავი ღონისძიებები და უფრო რეალურ გარემოებებზე დაყრდნობით მოხდეს ამა თუ იმ უბანში სადრენაჟო სისტემის მოწყობა. ბათუმის ტერიტორიაზე რაიმე ქალაქთმშენებლობითი გადაწყვეტილების მიღება, ამ ტერიტორიაზე არსებული ახალი და განსაკუთრებულად ძველი უბნების წყალმატარებელი კომუნიკაციების ადგილმდებარეობის დადგენის და მათი პარამეტრზე ცნობის გარეშე, დაუშვებელია ტექნოგენური წყლების ხარჯზე წყლის დონის გრუნტში ამოწევის და გრუნტის გეოლოგიური მახასიათებლების გაუარესების გამო.



მუხლი 17. ელმომარაგება

რაც შეეხება ქალაქის ელმომარაგებას, მოსახლეობა სრულად არის უზრუნველყოფილი. სრულდება ქუჩების გარე განათების კაპიტალური სამუშაოები.



მუხლი 18. კავშირგაბმულობა

1. საჭიროა დაინერგოს ავტომატური ელექტრონული სისტემები. სატელეფონო სადგურები უნდა აღიჭურვოს ციფრული სისტემების მოწყობილობით, მხოლოდ ციფრული სისტემების დანერგვით შეიძლება მიღწეულ იქნეს ხარისხობრივად ახალი კავშირები და სააბონენტო მომსახურების სრულყოფილი სერვისი. ბათუმის მუნიციპალიტეტში ფართოდ ვითარდება ფიჭური კავშირის სადგურები (მობილური ტელეფონები).
2. სადგურთაშორისო და საკვანძოთაშორისო კავშირების თანამედროვე ტექნოლოგიებში, როგორც წესი, გამოყენებული უნდა იქნეს შემჭიდროებული ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელები. კარდოდ, მაღალი სიხშირის აპარატურის M-120 და M-480 ტიპის, ხოლო სადგურთაშორისო შიდასაკვანძო მიმართულებებზე – მაღალი სიხშირის აპარატურის M-30/5 ტიპის კაბელი.

მუხლი 19. გაზიფიკაცია

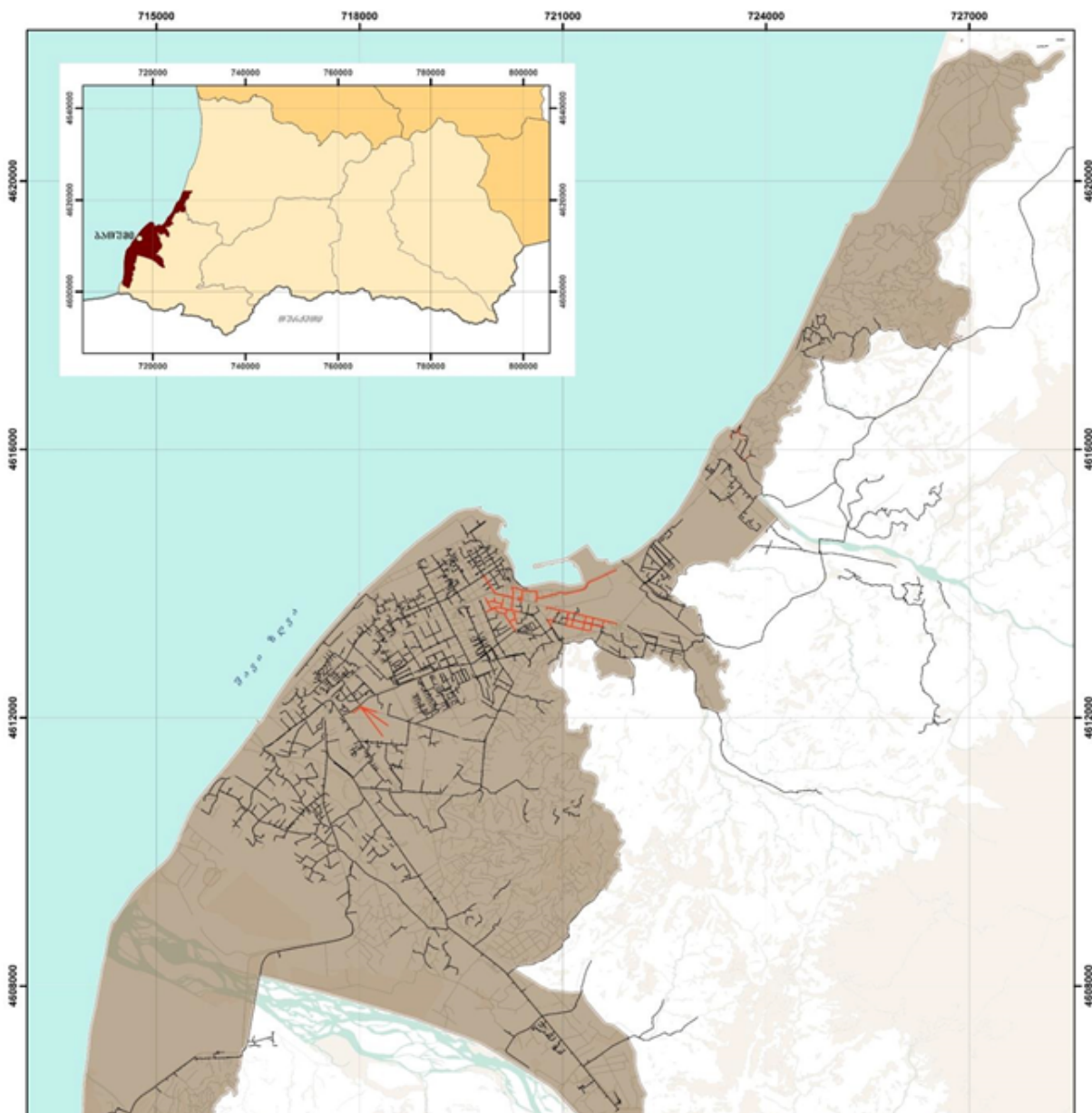
1. 2008-2011 წლებში აშენებულია 136 კმ გაზსადენის ქსელები, რომელთა ღირებულებამ 14,2 მლნ ლარი შეადგინა.

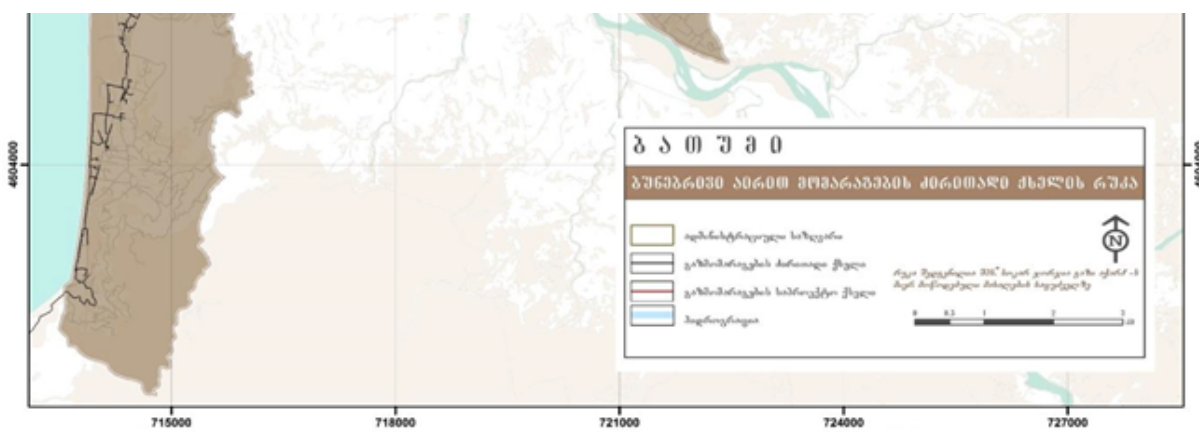
მიმდინარეობს 112 კმ გაზსადენის ქსელის მშენებლობა – ღირებულებით 8,8 მლნ ლარი.

2008 წლიდან დღემდე, ქსელში ჩართული აბონენტების რაოდენობა 13 100-ს შეადგენს.

საყოფაცხოვრებო მომხმარებელი – 12 492, არასაყოფაცხოვრებო – 608 მომხმარებელი.

2. საჭიროა ქალაქს გააჩნდეს ბუნებრივი გაზის სარეზერვო მიწისქვეშა საცავი, სულ ცოტა ერთი კვირის მარაგით.





სპეციალური პირობები:

- ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციული საზღვრებისა და მასში მოქცეული დასახლებული პუნქტების სტატუსის გადახედვა და კორექტირება შესაბამისი კომპეტენტური კვლევების საფუძველზე.
- ქ. ბათუმის საზღვრებში არსებული სოფლის ტიპის დასახლებების სტატუსის დადგენა.
- მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლება-დამუშავება და შეთანხმება/დამტკიცება. საკადასტრო გეოინფორმაციული ბაზის შექმნა.
- რეკრეაციული სივრცეების დაცვის მიზნით ყველა გამწვანებული ტერიტორიის აღრიცხვა და მათთვის დაცვის რეჟიმების დადგენა.
- რეკრეაციული სივრცეების დეფიციტის აღმოსაფხვრელად ქალაქის ან სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული რეკრეაციული პოტენციალის მექანიზმების ტერიტორიების გამოვლენა და მათთვის დაცვის რეჟიმების დადგენა შემდგომში რეკრეაციული ფუნქციებით განსავითარებლად.
- ქალაქის არსებული ეკოლოგიური სიტუაციის ანალიზი.
- სანაპირო ზოლის მორეცხვის აღკვეთის მიზნით შესაბამისი კვლევების ჩატარება და გრძელვადიანი სამოქმედო გეგმის შემუშავება.
- ზღვის დაბინძურების გამომწვევი მიზეზების მოკვლევა და აღმოფხვრა.
- ნარჩენების მართვის რეგიონული გეგმის შემუშავება და კონკრეტული ადგილისთვის გზმ-ს დამუშავება.
- ჰაერის დაბინძურების გამომწვევი მიზეზების მოკვლევა და აღმოფხვრა.
- ნავთობტერმინალის ეკოლოგიური მდგომარეობის შეფასება და დაბინძურების გამომწვევი მიზეზების აღმოფხვრა.
- საგზაო ინფრასტრუქტურის სრული რეაბილიტაცია.
- გამწმენდ ნაგებობებში კანალიზაციის ქსელი სრულად ჩართვა და სანიაღვრე სისტემის გაწმენდა/რეაბილიტაცია.
- გარემოზე უარყოფითი გავლენის აღმოსაფხვრელად ქალაქის სრულად უზრუნველყოფა წყალმომარაგების, კანალიზაციის და სანიაღვრე სისტემებით.
- ქალაქის საკურორტო სტატუსის შესაბამისი რეგულაციების მომზადება.
- საკურორტო და ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარების სტრატეგიის შექმნა.
- თვითმმართველობის კონტოლის გაზრდა ქალაქის პორტის, ნავსადგურის საქმიანობაზე სტრატეგიული სატრანსპორტო დერეფნების მაქსიმალურად ათვისების მიზნით.
- ეკოლოგიური სამსახურის შექმნა, ქმედითი ფუნქციებით აღჭურვა და ძლიერი ბერკეტებით უზრუნველყოფა.
- ოპტიმალური სტრატეგიის შემუშავება ზღვის პროდუქტების მოპოვებასა და შენახვაზე; კონკურენტუნარიანობის გაზრდის მიზნით საკანონმდებლო ცვლილებების გათვალისწინება.
- ქალაქის ტრადიციული გემარებითი სტრუქტურის და „ძველი განაშენიანების“ ისტორიული მასშტაბის შენარჩუნება და დაცვა საკანონმდებლო დონეზე /წარდგენა კულტურის სამინისტროში.
- ისტორიის და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების აღრიცხვა; „ძველი ბათუმის“ დაცვისა და რეგულირების ზონების დამტკიცება.
- ქალაქის სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზაციის გაუმჯობესება და პარკინგებით უზრუნველყოფა.
- ტრანზიტული მოძრაობის ქალაქიდან გატანა. ტრანზიტული დერეფნის არსებულ არეალში დაბინძურების და ხმაურის დონის შესამცირებელი ღონისძიებების გატარება.
- „ძველ ბათუმში“ ეკოლოგიური სიტუაციის გაუმჯობესების მიზნით, აგრეთვე შემთხვევითი სატრანსპორტო ნაკადების აცილების უზრუნველყოფისთვის სატრანსპორტო მოძრაობის



რეორგანიზაციის სქემის დამუშავება და დამტკიცება.

- ქალაქის განვითარების უფლებრივი ზონირების შერჩეული ვარიანტის საყოველთაო განხილვა, მოსახლეობის ჩართულობის უზრუნველყოფა და თვითმმართველობის მიერ ზონირების რუკის დამტკიცება.
- ქალაქის ფარგლებში არსებული ტერიტორიების განაშენიანებისა და რეკონსტრუქციისთვის უფლებრივი ზონირების ისეთი ვარიანტის შემუშავება, რომელიც ხელს შეუწყობს როგორც „ზღვის ფასადის“ და „მეხუთე ფასადის“, ისე კვარტალური განაშენიანების სივრცით-მოცულობითი გადაწყვეტის მხატვრული იერსახის ჩამოყალიბებას.
- ქალაქის მაღალი პოტენციალის საზღვაო კარიბჭედ დამკვიდრების მისაღწევად რეგიონული დონის ეკონომიკური განვითარების სტრატეგიული საპროგრამო დოკუმენტის შემუშავება და დამტკიცება.
- ზღვისპირა ინფრასტრუქტურის /სამგზავრო-სასაზღვაო ნავმისადგომი, დასასვენებელი, საპლაჟო ინფრასტრუქტურა/სარეაბილიტაციო გეგმის შემუშავება და ეტაპობრივი განხორციელება.
- გამანაწილებელი ტურისტული ცენტრის ფუნქციის მოსაპოვებლად სტრატეგიის შემუშავება, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტების განთავსების ზონის დადგენა და შესაბამისი სარეალიზაციო პროექტების დამუშავების უზრუნველყოფა.
- ქ. ბათუმის საზღვრებში არსებული სოფლის ტიპის დასახლებებისთვის სტატუსის დადგენის შემდგომ მათი განვითარების სტრატეგიის შემუშავება.
- ისტორიული ნაწილისა და სანაპირო ზოლის განაშენიანების რეგულირების გეგმების დამუშავება.
- კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების აღრიცხვა, მათი პოპულარიზაცია და ჩართვა ტურისტულ ინდუსტრიაში.
- სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მოდელირება პროფილირებულ პროგრამაში და სიმულაციის მეთოდით გადაწყვეტილებების მიღება.
- ეკო-ტურიზმის განვითარების რეგიონული დონის სტრატეგიის შემუშავება.
- არდაგანის ტბის კონსერვაცია /გაწმენდა, ფეკალური წყლების აცილება/
- საზოგადოებრივი დანიშნულების გამწვანებული ტერიტორიების დაბალანსების მიზნით შერჩეულ ტერიტორიებზე შესაბამისი დენდროპროექტებით სკვერების, პარკების გაშენება.
- სამანქანო მოძრაობით გამოწვეული ხმაურის შემცირების ღონისძიებების შემუშავება.
- ბუნებრივი კატაკლიზმებით გამოწვეული სტიქიური მოვლენების რისკების შეფასება და პრევენციული ღონისძიებების დაგეგმვა.
- საზღვაო სამგზავრო ტრანსპორტის განვითარებისთვის სამოქმედო გეგმის შემუშავება.
- მშენებლობაში თბოდანაკარგების შემზღუდავი მასალების გამოყენება.
- ქალაქიდან ტრანზიტული მოძრაობის გადატანის მონიშნულ არეალებში ინფრასტრუქტურული პროექტების რეალიზაციის სამუშაოების.
- საქმიანობის სხვადასხვა სფეროში არსებული საკადრო დეფიციტის ან სიჭარბის შეფასება. ასეთი კვლევა ხელს შეუწყობს დასაქმების მაჩვენებლის გაზრდას.
- კვლევების საფუძველზე სპორტულ გამაჯანსაღებელი კომპლექსების მშენებლობისთვის ტერიტორიების დარეზერვება. სპორტის სახეობების მიხედვით მათი ინფრასტრუქტურული და სოციალური უზრუნველყოფის კვლევა. პრიორიტეტულობის მიხედვით სპორტული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა.
- გადამზადების პროგრამების ჩატარება, განსაკუთრებით ბიზნეს უნარ-ჩვევებში.
- ქ. ბათუმის საზღვრებში არსებული სოფლის ტიპის დასახლებებისთვის სტატუსის დადგენის შემდგომ, მათი განვითარების სტრატეგიის შემუშავება სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციის გაძლიერებით.
- ტურისტული გამანაწილებელი ფუნქციის რეალიზება. მსხვილი, მულტისეზონური შემეცნებით-გასართობი ცენტრის შექმნა, რომელიც ხელს შეუწყობს ქალაქისთვის აქტიური პერიოდის გახანგრძლივებას.
- კულტურულ-რეკრეაციული ობიექტების აღრიცხვა, აღდგენა/რეაბილიტაცია და პოპულარიზაციის სტრატეგიის დამუშავება.

მიმდინარე ეტაპზე განვითარება შეზღუდული უნდა იქნეს რიგ ქუჩებზე და უბნებზე ჩარჩოგეგმის დამუშავებამდე, გარკვეული პირობებით გრგ-ს დამუშავებამდე და შეთანხმებამდე:

1. თბილისის მოედნიდან შავშეთის, გოგებაშვილის, ჭავჭავაძისა და წერეთლის ქუჩებს შორის არსებულ ბარაკულ განაშენიანებაზე უნდა დამუშავდეს ჩარჩო გეგმა, რის შემდეგ მართებულია ამ ტერიტორიაზე, რომელიც დაახლოებით 83ა-ს შეადგენს, გაიცეს მშენებლობის ნებართვა.
2. ტერიტორიაზე, რამელიც მდებარეობს ჭავჭავაძე, პუშკინი, ბერიძე, იმედაშვილი, ფალავანდიშვილის შორის, ჩარჩოგეგმის ფარგლებში უნდა დამუშავდეს როგორც სატრანსპორტო ქსელის მოწესრიგება, აგრეთვე ავტოსადგომების პრობლემა.
3. ძველი ავტოსადგურის ტერიტორიაზე, მიწის ნაკვეთის ფართობით დაახლოებით 1,43ა, ვინაიდან მას



გააჩნია ერთი მფლობელი, აუცილებელია დამუშავდეს გრგ (განაშენიანების რეგულირების გეგმა).

4. მნიშვნელოვანია მთის ძირის ქუჩასა და გენერალ ასლან აბაშიძის ქუჩას შორის ტერიტორიაზე, საერთო ფართობით 14 ჰა (ამჟამად ტერიტორიას მინიჭებული აქვს სსზ2 და რზ.), დასადგენია ზონების გამოიჯვნა.

5. გენერალ აბაშიძის, ლეონიძის და გაგარინის ქუჩებს შორის დასამუშავებელია ჩარჩოგეგმა. აღნიშნულ ტერიტორიაზე ქალაქ ბათუმის ზონირების რუკით დადგენილია სამრეწველო, სატრანსპორტო ზონა 2 და საცხოვრებელი ზონა 5, ტერიტორიის ფართობი დაახლოებით 8 ჰა. აღნიშნულ ტერიტორიაზე დიდი ხანია არ ფუნქციონირებს საწარმო და დაგეგმილია სპორტული კომპლექსების მშენებლობა, შესაბამისად, უნდა გასწორდეს ზონები.

6. გენერალ აბაშიძის, ლეონიძის, აღმაშენებლის და ბაგრატიონის ქუჩებს შორის (ტერიტორიის ფართობი 36 ჰა), მომატებულია ინვესტორების მხრიდან დაინტერესება. ცალკეულ მიწის ნაკვეთებზე არ უნდა გაიცეს ნებართვები ჩარჩოგეგმის დამუშავების გარეშე, ტერიტორიას მინიჭებული აქვს სამი სხვადასხვა ზონა.

7. ლეკ და მარია კაჩინსკის, გრიგოლ ელიავასა და აეროპორტის გზატკეცილს შორის (ტერიტორიის ფართობი 34 ჰა), რომელსაც გააჩნია დიდი ურბანული პოტენციალი, განსაკუთრებით ახალი ბულვარის მხარეს, სადაც ინტენსიურად მიდის ახალი მშენებლობა. აღნიშნული ტერიტორიები მოითხოვს ჩარჩოგეგმის ფარგლებში კომპლექსურ გადაწყვეტას, სატრანსპორტო კვანძების დამუშავებას ახალი, როგორც განივი, ასევე გრძივი მიმართულების სატრანსპორტო მაგისტრალების ერთობლივ გააზრებულ გეგმარებას.

8. ჭოროხის ხიდიდან გონიო-სარფის მიმართულებით საავტომობილო მაგისტრალის გასწვრივ 100 მეტრის რადიუსში შესრულდეს საქართველოს პრემიერ-მინისტრის დადგენილება N—(---) რომელიც ზღუდავს კაპიტალური ნაგებობების მშენებლობას. აღნიშნული შეზღუდვა ძალაშია, სანამდე არ დამტკიცდება აღნიშნულ მონაკვეთზე როგორ გაივლის ჩქაროსნული საავტომობილო მაგისტრალი. მოგეხსენებათ ეს მონაკვეთი უშვალოდ მდებარეობს საქართველო-თურქეთის საზღვარზე და ძალიან მნიშვნელოვანია მოხდეს ამ მონაკვეთის შეუფერხებლად დაფარვა. აგრეთვე ამავე დადგენილებით შესასრულებელია ზღვის ზოლში ნაპირ დაცვის დებულებები, რომელიც აგრეთვე ითვალისწინებს ამ ზოლში ყველა სახის კაპიტალური ნაგებობების მშენებლობას.

შენიშვნები

მუხლი 4. პუნქტი 4.5–ის „ბ“ ქვეპუნქტი: ტექსტში მითითებულია $k_2=4,0$, უნდა იყოს $k_2=5,0$ (საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1/1254 ბრძანების „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე მუხლი 12, პუნქტი 16).

იგივე მუხლის 6.10 ქვეპუნქტი.

აქ სასოფლო-სამეურნეო ზონაში დასაშვებ სახეობათა ჩამონათვალში წერია მხოლოდ დამხმარე ნაგებობების. შეცდომა გამოწვეულია 2008 წლის 8 ივლისის №1/1254 ბრძანებაში გაპარული შეცდომის გამო. თუმცა საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე დასაშვები მშენებლობათა სახეობები. მითითებულია, რომ შესაძლებელია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა და დამხმარე ნაგებობების მშენებლობა. ასევე სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის გადამამუშავებელი საწარმოების მშენებლობა.

მუხლი 7

აქ იკრძალება ხის საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა. იგი მიღებულია ხანძარსაწინააღმდეგო ღონისძიებათა გამო. მაგრამ თუ შენობა მოცილებული იქნება მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული შენობებიდან ხანძარსაწინააღმდეგო ნორმებით გათვალისწინებული მანძილით, ან კიდევ დამუშავებული იქნება ხანძარსაწინააღმდეგო ხსნარებით, რის საშუალებასაც გვაძლევს 41 ერთე დადგენილება დასაშვები უნდა იყოს ასეთი ტიპის ნაგებობების მშენებლობა. მოგეხსენებათ ბათუმს შემოუერთდა ისეთი ტერიტორიებიც, რომლებსაც არანაირი ქალაქური განაშენიანების დამახასიათებელი ნიშნები არ გააჩნია, არის სასოფლო ზონები და შესაბამისად მოსახლეობას ჰყავს პირუტყვიც და სჭირდებათ დამხმარე ნაგებობები.

1. გადასახედია აეროპორტსა და ახლად გაყვანილ გზას შორის არსებული ტერიტორიის ზონირების საკითხი. მინიჭებული აქვს „რზ“ – რეკრეაციული ზონის სტატუსი. რეალურად აქ არსებობს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები და მიწის ნაკვეთები. შენობათა სიმაღლე ისედაც იზღუდება აერონაოსნობის მოთხოვნების გამო. ამასთან, მოსახლეობას ზოგჯერ ესაჭიროება სახლის რეკონსტრუქცია, ზონის სტატუსის



გამო კი იზღუდება ვინაიდან კანონმდებლობით იზრდება ამ შენობების შეუსაბამისობის ხარისხი.

2. ბათუმს შემოუერთდა ტერიტორიები, რომლის ნაწილს აქვს მინიჭებული სტატუსი – სასოფლო ზონა. მოგეხსენებათ სასოფლო ზონა შეზღუდულია მშენებლობათა დასაშვები სახეობების მრავალფეროვნებისაგან. მაგალითად სოფელი მახინჯაურის უდიდეს ნაწილს მინიჭებული აქვს დასახელებული ზონის სტატუსი. პარადოქსია, მაგრამ სანამ ეს მიწები ხელვაჩაურის რაიონის შემადგენლობაში იყო, მათზე შეიძლებოდა სასტუმროების და სხვა საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების მშენებლობა და ქალაქში შესვლის შემდეგ კი მხოლოდ საცხოვრებელი სახლების მშენებლობებია შესაძლებელი. ამ დროს ამ ტერიტორიებიდან იშლება ზღვის ხედები და შესაბამისად საოჯახო სასტუმროებისა და სხვა საინტერესო შენობების აშენება შეიძლება. ანუ თუა ქალაქი, სოფლის ზონის არსებობა კონტრასტს ქმნის. უნდა მიეცეს რომელიმე ზონა კოეფიციენტებით.

3. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე კანონმდებლობით დასაშვებია ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა და სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის შესანახი შენობა-ნაგებობების მშენებლობა. კანონმდებლობით არაა განსაზღვრული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის განსაზღვრის კრიტერიუმები. ამიტომ მშენებლობის ნებართვის გაცემისას ნებართვის გამცემ ორგანოს უჭირს, თუ როგორ განსაზღვროს შენობის დანიშნულება. ზოგჯერ ხდება უარის თქმა თუნდაც იმიტომ, რომ შენობის გაბარიტები დიდია, ან მაგალითად აქვს სართულზე რამოდენიმე საპირფარეშო და ეს ხდება ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის მიზეზი. მითითება კი ასეთია, გადაყვანილი იქნას მიწა არასასოფლო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად. თუ ნებართვის მაძიებელი ითხოვს ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლის მშენებლობის ნებართვას, უნდა მიეცეს იგი შენობის გაბარიტული ზომების მიუხედავად. სახლის აშენების შემდგომ, თუ მესაკუთრე შეუცვლის მას სტატუსს და გამოიყენებს კომერციული მიზნებისათვის, ვფიქრობ ეს მისასალმებელიც იქნება, ვინაიდან იგი დაიბეგრება შესაბამისი საქმიანობის გამო და სახელმწიფო ხაზინაც შეივსება.

4. კანონმდებლობით უკანა ეზოს მხარეს თუ მომიჯნავე მიწის მეპატრონეს აშენებული აქვს მიჯნის ზონაში შენობა, ასევე ნებართვის მაძიებელსაც ეძლევა შესაძლებლობა დაარღვიოს უკანა ეზოს პრინციპი და მიჯნის ზონაში ააშენოს ნაგებობა. ხშირ შემთხვევაში ადრე აშენებული ასეთი შენობა ხანდაზმულობის გამო დასანგრევი ხდება და იზრდება აგრეთვე შეუსაბამობის ხარისხი.

5. ქალაქ ბათუმის ტერიტორიაზე გრუნტების ფიზიკო-მექანიკური თვისებები ძალიან განსხვავებულია. ანუ არაერთგვაროვანია. ზოგ ტერიტორიებზე თუ საძირკვლისთვის გამოსაყენებელი გრუნტები მიწის ზედაპირიდან 1,2–2,2 მეტრის ქვემოთ იწყება, სადაც საანგარიშო წინაღობა დაახლოებით $R_0=1,8-2,0$ მეგაპასკალს, ზოგან კი ეს მაჩვენებელი ძალიან მაღალია და $R_0=5,0$ მეგაპასკალს, არის ტერიტორიების ძალიან დიდი ნაწილი, სადაც იგივე მაჩვენებელი ნაკლებია 1,0 და ითვლება არანორმატიულ გრუნტებად. აქ მყარ გრუნტებამდე მანძილი მიწის ზედაპირიდან იცვლება 18–22 მეტრ სიღრმემდე და მოითხოვს ხიმინჯების გამოყენებას. გამომდინარე აქედან გვაქვს ტერიტორიები, სადაც მაღალი კ2 კოეფიციენტის მიუხედავად ვერ ხერხდება მრავალსართულიანი სახლების მშენებლობა, ხოლო იგივე მაღალი სიმტკიცის მქონე გრუნტების მქონე ტერიტორიებზე კი კ2 დაბალია და ხდება მოთხოვნა მის მომატებაზე. ამიტომ ქალაქის ზოგიერთ ნაწილში (მაგალითად კობალაძის ქუჩაზე, ტბელ აბუსერიძის კვეთასთან) თავი მოიყარა მრავალსართულიანმა შენობებმა. სადაც სიმჭიდროვე მრავალჯერ არის გადამეტებული, განსაზღვრულია სავალდებულო ლურჯი ხაზები და დასადგენია მიმდებარე ქუჩების შენობების მაქსიმალური სიმაღლეები.

6. სახანძრო და სამაშველო სამსახურები და მათი მომსახურების არეალიც გადასახედია, ვინაიდან

დღესდღეობით ვერ ფარავს ქალაქის ცენტრალურ ნაწილს, სამომავლოდ რეკომენდებულია დაემატოს მინიმუმ 3 მომსახურების პუნქტი ხახულის ქუჩაზე, 26 მაისის ქუჩაზე, თამარის დასახლება, ტბეთის ქუჩა.

7. კერძო და საჯარო სკოლები და მათი მომსახურების არეალები. ანალიზიდან გამომდინარე ბათუმის ახალ შემოერთებულ ტერიტორიებს 450-მეტრიან არეალში ჩანს, რომ ვერ აკმაყოფილებს ნორმით დადგენილ პარამეტრებს. გასაანალიზებელია მოზარდთა რიცხვი ამ რაიონებში და შესარჩევია სკოლებისა და ბაღების ოპტიმალური ადგილები.

