

ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს რიგგარეშე სხდომის
ოქმი №01-06/16

დაბა ქედა,

20 ოქტომბერი, 2022 წელი

სხდომა დაიწყო: 15:00 საათზე;

სხდომა დამთავრდა: 15:40 საათზე.

საკრებულოს სხდომას სიითი შემადგენლობის 21 წევრიდან ესწრებოდა 13.

სხდომას თავმჯდომარეობდა ამირან ცინცაძე - ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარე.

სხდომას ესწრებოდნენ:

რეზო თურმანიძე - ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის მოადგილე;
არჩილ გორგილაძე - ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის მოადგილე;
ვაჟა აბულაძე - სამანდატო, საპროცედურო საკითხთა და ეთიკის კომისიის თავმჯდომარე;
ამირან წულუკიძე - საფინანსო-საბიუჯეტო კომისიის თავმჯდომარე;
ოთარ ხარაძე - სოციალურ საკითხთა კომისიის თავმჯდომარე;
მერაბ ნაკაშიძე - ქონების მართვისა და ბუნებრივი რესურსების საკითხების კომისიის თავმჯდომარე;
ლევან ვერძაძე - ფრაქცია „ქართული ოცნება“-ს თავმჯდომარე;
ლევან ბერიძე - სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარების და ინფრასტრუქტურის კომისიის თავმჯდომარე;
ჯიმშერ სამნიძე - ფრაქცია „ქართული ოცნება“-ს თავმჯდომარის მოადგილე.
მზია ბოლქვაძე - ფრაქცია „ქართული ოცნება“-ს თავმჯდომარის მოადგილე;
მარინა ბარამიძე - ფრაქცია „ქართული ოცნება“-ს თავმჯდომარის მოადგილე;
გოჩა გორგილაძე - ფრაქცია „ქართული ოცნება“-ს თავმჯდომარის მოადგილე.

სხდომას არ ესწრებოდნენ:

რომან დავითაძე - ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს თავმჯდომარის პირველი მოადგილე;
დავით სირაბიძე - ფრაქცია „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“-ს თავმჯდომარე;
მამუკა გოგოლიშვილი - ფრაქცია „ქართული ოცნება“-ს თავმჯდომარის მოადგილე;
ირაკლი მახარაძე - ფრაქცია „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“-ს თავმჯდომარის მოადგილე;
შორენა კარანაძე - საკრებულოს წევრი;
მინდია არძენაძე - საკრებულოს წევრი;
ჯემალ დავითაძე - საკრებულოს წევრი;
გოჩა ჟღენტი - საკრებულოს წევრი.

სხდომას ასევე ესწრებოდნენ:

მუხრან სალაძე - საკრებულოს აპარატის უფროსი;
ჰამიდა ზოიძე - საკრებულოს აპარატის საქმისწარმოებისა და საორგანიზაციო განყოფილების უფროსი.

ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №01-06/16 რიგგარეშე სხდომა

საკრებულოს წევრების სარეგისტრაციო ფურცელი

20 ოქტომბერი, 2022 წელი

№	სახელი, გვარი	თანამდებობა	ხელმოწერა
1	ამირან ცინცაძე	საკრებულოს თავმჯდომარე	
2	რომან დავითაძე	თავმჯდომარის I მოადგილე	
3	რეზო თურმანიძე	თავმჯდომარის მოადგილე	
4	არჩილ გორგილაძე	თავმჯდომარის მოადგილე	
5	ამირან წულუკიძე	კომისიის თავმჯდომარე	
6	ლევან ბერიძე	კომისიის თავმჯდომარე	
7	ოთარ ხარაძე	კომისიის თავმჯდომარე	
8	მერაბ ნაკაშიძე	კომისიის თავმჯდომარე	
9	ვაჟა აბულაძე	კომისიის თავმჯდომარე	
10	ლევან ვერძაძე	ფრაქციის თავმჯდომარე	
11	დავით სირაბიძე	ფრაქციის თავმჯდომარე	
12	მამუკა გოგოლიშვილი	ფრაქციის თავმჯდომარის მოადგილე	
13	ჯიმშერ სამნიძე	ფრაქციის თავმჯდომარის მოადგილე	
14	მზია ბოლქვაძე	ფრაქციის თავმჯდომარის მოადგილე	
15	მარინა ბარამიძე	ფრაქციის თავმჯდომარის მოადგილე	
16	გოჩა გორგილაძე	ფრაქციის თავმჯდომარის მოადგილე	
17	ირაკლი მახარაძე	ფრაქციის თავმჯდომარის მოადგილე	
18	შორენა კარანაძე	საკრებულოს წევრი	
19	მინდია არძენაძე	საკრებულოს წევრი	
20	გოჩა ჟღენტო	საკრებულოს წევრი	
21	ჯემალ დავითაძე	საკრებულოს წევრი	

სხდომის დაწყებამდის საკრებულოს თავჯდომარემ 13 ოქტომბერს ვაკის პარკში მომხდარ ტრაგიკულ შემთხვევას გამოეხმაურა და გარდაცვლილი მოზარდის ოჯახს და ახლობლებს მიუსამძიმრა შემდეგ დეპუტატებმა წუთიერი დუმილით პატივი მიაგეს მარიტა მეფარიშვილის ხსოვნას.

სხდომის თავჯდომარე ამირან ცინცაძემ დასამტკიცებლად წარმოადგინა ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 20 ოქტომბრის №01-06/16 რიგგარეშე სხდომის დღის წესრიგის პროექტი შემდეგი სახით:

1. ქედის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი.

მომხსენებელი: მერიის სივრცითი მოწყობის, არქიტექტურისა და მშენებლობის სამსახურის უფროსი: გენადი ანანიძე
თანამომხსენებელი: საკრებულოს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმარებისა და ინფრასტრუქტურის კომისიის თავჯდომარე: ლევან ბერიძე

შემდეგ სხდომის თავჯდომარემ წარმოდგენილ საკითხს კენჭი უყარა.

კენჭისყრის შედეგები:

მომხრე - 13

წინააღმდეგი - 0

გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ე ს :

დამტკიცდეს: ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 20 ოქტომბრის №01-06/16 რიგგარეშე სხდომის დღის წესრიგი.

1. მოისმინეს: ქედის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი.

მომხსენებელმა გენადი ანანიძემ საკრებულოს წევრებს წარუდგინა ქედის მუნიციპალიტეტის გარკვეულ ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცების შესახებ ქედის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი (წერილის ნომერი: N:12-95222912-95, 18.10.2022 წელი) და განმარტა, რომ ნორმატიული აქტის მიღების მიზანია „ქედის მუნიციპალიტეტის გარკვეული ტერიტორიებზე განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება“ კერძოდ: ქედის მუნიციპალიტეტის მერიაში შემოსული იყო შპს „ძმები ავალიანები“-ს ხელმძღვანელის ზურაბ ავალიანის განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილი იყო სოფელ ქვედა მახუნცეთში მდებარე მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 21.01.37.356) უშენი ტერიტორიის განაშენიანებისა და განვითარების მიზნით, კერძოდ კი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობისათვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების კონცეფციის დავალების გაცემას, რომლის საფუძველზეც ქედის მუნიციპალიტეტის მერის მიერ გამოცემული იქნა სამართლებრივი აქტი (ბრძანება №94-94221923 01.07.2022 წ. განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირების თაობაზე). ასევე ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის სივრცითი მოწყობის, არქიტექტურისა და მშენებლობის სამსახურის მიერ მომზადებული იქნა ტექნიკური დავალება და გაგზავნილი იქნა ინიცირების ავტორთან,

საიდანაც 2022 წლის 28 სექტემბერს შემოსული იქნა განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი განცხადებასთან ერთად. აღნიშნული დეტალური გეგმის პროექტი მომზადებულია ადმინისტრაციული ხელშეკრულების შესაბამისად, წინასწარ გაწერილი პირობებისა და ვადების დაცვით. წარმოდგენილი მასალები შესათანხმებლად გადაგზავნილი იყო საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტში საიდანაც მიღებული არის თანხმობის წერილი მათ მიერ გაცემული ტექნიკური პირობების დაცვის შემთხვევაში.

ამდენად, სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის (შემდგომ წესი) მე-5 მუხლის, მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულია განაშენიანების დეტალური გეგმის (შემდგომ გდგ) შემუშავების ინიცირება სავალდებულოა, როდესაც არსებობს ქვემოთ ჩამოთვლილი ერთ-ერთი გარემოება მაინც:

ა) მიწის ნაკვეთებისათვის ძირითადი დებულებებით განსაზღვრული კვლევის საფუძველზე შეუძლებელია განაშენიანების რეგლამენტების დადგენა.

ბ) ხორციელდება უშენი ტერიტორიის განაშენიანება;

გ) კოდექსის 67-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში, როცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენება იწვევს საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათის ცვლილებებს (მათ შორის, ინფრასტრუქტურული მოწყობის, განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი წყობის, ტერიტორიის/ზონის ფუნქციური გამოყენების ჩამოყალიბებული/დაგეგმილი ბალანსის და განაშენიანების სხვა მსგავსი მახასიათებლების ცვლილებას);

დ) გენერალური გეგმით/განაშენიანების გეგმით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

ვინაიდან ჩვენს საკუთრებაში/დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთი საკ. კოდი: 21.01.37.356) განვითარების მიზანია უშენი ტერიტორიის განაშენიანება, რაც მოიცავს მრავალფუნქციური კომპლექსის (აპარტამენტები, ღვინის ქარხანა, რესტორანი) მშენებლობას (არ საჭიროებს კ-2 კოეფიციენტის გადამეტებას). ვინაიდან დაგეგმილი მშენებლობა ხორციელდება უშენ ტერიტორიაზე სახეზე გვაქვს დაგეგმვის საჭიროება და შესაბამისად ჩვენ მიერ ინიცირებულ იქნა გეგმის შემუშავება.

საპროექტო დავალების მოთხოვნების შესაბამისად, პროექტის მიზანია, ქედის მუნიციპალიტეტში, სოფელ ქვედა მახუნცეთში ისეთი მრავალფუნქციური კომპლექსის დაპროექტება, რომელიც:

- ერთ ლოკაციაზე გააერთიანებს ღვინის ქარხანას, აპარტამენტებს, რესტორანს, სავარჯიშო სარბაზს, სპას, ღია აუზს, ღვინის სადგენსტაციო დარბაზებს, ღია და დახურულ ავტოსადგომებს, თანამედროვე სარეკრაციო სივრცეს;

- გაზრდილი ტურისტული ნაკადების ფონზე გახდება მიმზიდველი ტურისტული ლოკაცია ქედის მუნიციპალიტეტში;

- მოიზიდავს და გაზრდის მიმდებარე ტერიტორიისა და ზოგადად მუნიციპალიტეტის ბიზნესპოტენციალს, ინვესტიციებს; ნაკვეთი გარემოცულია მძლავრი საგზაო-სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით - მის ჩრდილოეთით გადის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა შ-1 - „ბათუმი (ანგისა)-ახალციხე; სამხრეთით კი საპროექტო მიწის ნაკვეთს ესაზღვრება მდინარე აჭარისწყალი;

დაინტერესებაში არსებული უძრავი ნივთის (მიწის ნაკვეთი საკ. კოდი: 21.01.37.356) განვითარების მიზანია უშენი ტერიტორიის განაშენიანება, კერძოდ კი მრავალფუნქციური კომპლექსის (აპარტამენტები, ღვინის ქარხანა, რესტორანი) მშენებლობას (არ საჭიროებს კ-2 კოეფიციენტის გადამეტებას). ვინაიდან დაგეგმილი მშენებლობა ხორციელდება უშენ ტერიტორიაზე სახეზე გვაქვს დაგეგმვის საჭიროება და შესაბამისად ჩვენ მიერ ინიცირებულ იქნა გეგმის შემუშავება. ტერიტორია მოქცეულია ზონირების რუკის მიხედვით სასოფლო-სოფლაში (სოფხ), შესაბამისად საჭიროდ მიგვაჩნია აღნიშნულ ტერიტორიაზე ზონის ცვლილება იმგვარად, რომ საშუალება მოგვეცეს განვახორციელოთ მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქედის მუნიციპალიტეტში, საპროექტო ტერიტორია შეადგენს 5001.00 კვ.მ-ს. ის მოქცეულია ერთ საკადასტრო ნაკვეთში, რომლის კოდია: 21.01.37.356. აღნიშნულ ნაკვეთზე დაგეგმილია მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა.

კომპლექსი შედგება ორი მიწისზედა შენობისაგან და მიწისქვეშა სართულისაგან:

შენობა N1 - ღვინის ქარხანა;

შენობა N2 - მრავალფუნქციური შენობა, რომლის I სართულზე განთავსდება რესტორანი, II-VI სართულებზე აპარტამენტები, VII სართულსა და ტერასაზე კი საცურაო აუზი, სპა და ფიტნესი.

მიწისქვეშა სართული - დაეთმობა პარკინგს, ტექნიკურ, სამეურნეო და ხამხმარე ფართებს.

ტერიტორია - გამწვანდება მაქსიმალურად და განთავსდება საპარკინგე ადგილები (მათ შორის შშმ პირთათვის).

აღნიშნული ტერიტორიის განვითარების მიზანია, ქედის მუნიციპალიტეტში ტურისტულად (არამხოლოდ) მიმზიდველი ლოკაციის გაჩენა, რაც დიდ წვლილს შეიტანს არამხოლოდ ეკონომიკურ განვითარებაში, არამედ პოტენციურად განავითარებს მიმდებარე ტერიტორიებს.

ნაკვეთის პერიმეტრის სიახლოვეს წყალარინების სისტემის მოწყობა გადაწყვეტილია მომავალში, რაც ერთობლიობაში, სრულფასოვნად უზრუნველყოფს საპროექტო ტერიტორიის საინჟინრო კეთილმოწყობასა და წყალმომარაგება-წყალარინებას. გაზისა და ელ. მომარაგების პროექტები მოძიების პროცესშია და იქნება გათვალისწინებული პროექტირების სტადიაზე (III სტადიაზე - კანონმდებლობით გათვალისწინებული სქემები).

აზრი გამოთქვს:

სოციალურ საკითხთა კომისიის თავმჯდომარე ოთარ ხარაძემ კითხვით მიმართა მომხსენებელს თუ რა ტექნიკური პირობების დაცვით მოხდებოდა კომპლექსის მშენებლობა?

მომხსენებელმა აღნიშნა, რომ სქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტი ითვალისწინებს რა ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის 2022 წლის 16 სექტემბრის №94-942225960 მიმართვას, არ არის წინააღმდეგი სოფელ ქვედა მახუნცეთში, შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის ბათუმი (ანგისა) - ახალციხის საავტომობილო გზის კმ27-ში, მარჯვენა მხარეს, მოქალაქე ზურაბ ავალიანის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი №21.01.37.356), საავტომობილო გზის ღერძიდან 16 მეტრს მიღმა, ხოლო მდინარე აჭარისწყალის ქალა - კალაპოტიდან 10 მეტრს მიღმა განთავსდეს მრავალფუნქციური კომპლექსი, შემდეგი ტექნიკური პირობების დაცვით:

1. მრავალფუნქციური კომპლექსთან საავტომობილო ტრანსპორტის შესვლა და გამოსვლა განხორციელდეს საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული მიერთების (შესასვლელის და გამოსასვლელის) მეშვეობით, რომელიც უნდა მოიხრეშოს და მომანდაკდეს, ხოლო საავტომობილო გზასთან მიერთება, საავტომობილო ტრანსპორტის და ქვეითად მოსიარულეთა უსაფრთხო მოძრაობის უზრუნველყოფის მიზნით, შ.პ.ს. „არალი“-ს წარმომადგენლ(ებ)ის თანდასწრებით, შსს-ს შესაბამის რეგიონალურ ქვედანაყოფთან შეთანხმებით და ობიექტის მესაკუთრის ძალებითა და სახსრებით, მოეწყოს 10÷15 მეტრიანი რადიუსის ($R=10\div15$) მქონე მრუდებით და აღიჭურვოს მოძრაობის ორგანიზაციის მარეგულირებელი შესაბამისი საგზაო ნიშნებით და ცემენტობეტონის ან/და ასფალტობეტონის საფარით. საპროექტო ტერიტორიის წინ შენარჩუნებული იქნას საავტომობილო გზის გვერდული და წყალმომცილებელი საშუალებები.

2. მიწის ვაკისა და სავალ ნაწილზე ატმოსფერული ნალექების მოცილების უზრუნველსაყოფად ობიექტის ტერიტორიის ფარგლებში მოეწყოს წყალმომცილებელი საშუალებები.

3. მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის და ექსპლუატაციის პერიოდში აკრძალულია საავტომობილო გზის სავალ ნაწილზე და გვერდულზე საშენი მასალის დასაწყობება, სამშენებლო ნარჩენების დაყრა და სხვა, ასევე ავტოტრანსპორტის დგომა.

4. მრავალფუნქციური კომპლექსის მისასვლელთან თანახმად საგზაო ნიშნების შესახებ ევროპის კონვენციისა (რეატიფიცირებულია საქართველოს პარლამენტის მიერ) და არსებული სტანდარტების მოთხოვნათა შესაბამისად, აკრძალულია ფასების მაუწყებელი და სხვა დანიშნულების სარეკლამო ფირნიშების გზის გასწვრივ მძღოლთა ყურადღების არეალის ფარგლებში განთავსება.

5. ობიექტის მეპატრონე ვალდებულია მრავალფუნქციური კომპლექსის ტერიტორიის ფარგლებში, თავისი ძალებითა და სახსრებით უზრუნველყოს სისუფთავის დაცვა. მრავალფუნქციური კომპლექსის ფუნქციონირების პერიოდში ცემენტობეტონის ან/და ასფალტობეტონის საფარით აღჭურვილი მიერთების და წყალმომცილებელი საშუალებების ტექნიკურად გამართულ მდგომარეობაში შენახვა.

6. ზემოთ აღნიშნულ ადგილზე მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსების საკითხი უნდა შეთანხმდეს შსს-ს შესაბამის რეგიონალურ ქვედანაყოფთან.

7. საავტომობილო გზის ამ მონაკვეთის მოდერნიზაციის, რეკონსტრუქციის ან რეაბილიტაციის შემთხვევაში, თუ ამას საჭიროება მოითხოვს, მრავალფუნქციური კომპლექსის დემონტაჟი მოხდება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

8. დაცული უნდა იყოს „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის №41 დადგენილებით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

9. ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი პირობები (მრავალფუნქციური კომპლექსის ადგილმდებარეობა, კმ და პკ, საავტომობილო გზის ღერძის და მდინარე აჭარისწყალის ჭალა - კალაპოტის მიმართ დაშორება, საგზაო ნიშნების განთავსება, მიერთების აღჭურვა ცემენტობეტონის ან/და ასფალტობეტონის საფარით და სხვა) უნდა იყოს მკაცრად დაცული. წინააღმდეგ შემთხვევაში მრავალფუნქციური კომპლექსის მოწყობასთან დაკავშირებით, დეპარტამენტის მიერ გაცემული შეთანხმება ჩაითვლება გაუქმებულად.

10. წინამდებარე პირობების დარღვევის შემთხვევაში საავტომობილო გზების დეპარტამენტი იტოვებს უფლებას, მიმართოს შესაბამის უწყებებს მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის შეჩერების ან დემონტაჟის შესახებ.

12. სამუშაოების წარმოების პროცესში ზემოაღნიშნული შეთანხმებით განსაზღვრული ტექნიკური პირობების შესრულებაზე კონტროლი ევალება სს „EGIS INTERNATIONAL“-ს და ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის ორგანოს. ტექნიკური პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, სს „EGIS INTERNATIONAL“ ვალდებულია აცნობოს საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტს, ხოლო ქედის მუნიციპალიტეტის მერია ვალდებულია გაატაროს სათანადო ღონისძიებები (საჭიროების შემთხვევაში შეაჩეროს მშენებლობა, ან გაატაროს სხვა ღონისძიებები).

13. ზემოთ აღნიშნული სამუშაოების დასრულების შემდეგ, ექსპლუატაციაში მიღებისას საქართველოს საავტომობილო გზების დეპარტამენტში, ქედის მუნიციპალიტეტის მერიის შესაბამის ორგანოს მიერ წარმოდგენილი უნდა იქნეს წერილი, რომლითაც დასტურდება მრავალფუნქციური კომპლექსის სამშენებლო სამუშაოების წარმოების პროცესში დეპარტამენტის მიერ გაცემულ ტექნიკურ პირობებთან მიმდინარე/დასრულებული მშენებლობის შესაბამისობა.

აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით სხვა შენიშვნა არ გამოუთქვამთ.

შემდეგ სხდომის თავმჯდომარემ კენჭი უყარა დადგენილების პროექტს.
კენჭისყრის შედეგები:

მომხრე - 13

წინააღმდეგი - 0

დაადგინეს: მიღებული იქნას წარმოდგენილი დადგენილების პროექტი.
(დადგენილება N:დ-95.95222931, 20.10.2022 წელი)

დღის წესრიგით გათვალისწინებული საკითხის ამოწურვის შემდეგ სხდომის
თავმჯდომარე ამირან ცინცაძემ 15 :40 სთ-ზე სხდომა დასრულებით გამოაცხადა.

სხდომის თავმჯდომარე:

ოქმი შეადგინა:

საკრებულოს აპარატის საქმისწარმოებისა
და საორგანიზაციო განყოფილების უფროსი

