



საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის  
ბრძანება N19/ნ

21 ნოემბერი 2019 წ.

ქ. თბილისი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე  
11139.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის  
გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141-ე მუხლის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ტ“ ქვეპუნქტისა და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, ვბრძანებ:

**მუხლი 1**

დამტკიცდეს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, მდებარე 11139.00 კვ.მ გეგმარებითი არეალის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 74.06.11.423; 74.06.11.270; 74.06.11.657; 74.06.11.658; 74.06.11.990; 74.06.11.991; 74.06.11.340; 74.06.11.576; 74.06.11.575; 74.06.11.032) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება.

**მუხლი 2**

წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში.

**მუხლი 3**

ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს რეგიონული  
განვითარებისა და  
ინფრასტრუქტურის მინისტრი

მაია ცქიტიშვილი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე 11139კვ.მ გეგმარებითი არეალის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

- საპროექტო ობიექტი: ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი.
- ობიექტის მისამართი ყაზბეგის მუნიციპალიტეტი, დაბა გუდაური
- დამკვეთი/მენაშენეს განაცხადი: 2019 წლის 17 სექტემბერი N8090/01
- მიწის ნაკვეთი: ს/კ 74.06.11.423; 74.06.11.270; 74.06.11.657; 74.06.11.658; 74.06.11.990; 74.06.11.991; 74.06.11.340; 74.06.11.576; 74.06.11.575; 74.06.11.032.
- საპროექტო არეალის საერთო ფართობი შეადგენს 11139.00 კვ.მ.

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და რეკომენდაციები

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| <p>1.</p> | <p>ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები</p>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• საპროექტო არეალი მდებარეობს ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში, გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე და საერთო ფართობიას 11139 კვ.მ.</li> <li>• ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით საშუალებას იძლევა დამუშავდეს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.</li> <li>• განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში გრგ) პროექტით შესაძლებელია განხორციელდეს გეგმარებითი არეალის მიწის ნაკვეთებად გამიჯვნა ან გაერთიანება საერთო ფართობის უცვლელად;</li> </ul>  |
| <p>2.</p> | <p>შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ტერიტორიის რელიეფიდან და არსებული ნარგავების (არსებობის შემთხვევაში) მდებარეობიდან განისაზღვროს ახალი შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობა და მათი მოცულობითი კომპოზიცია;</li> <li>• კომპლექსი დაგეგმარდეს საპროექტო ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში;</li> <li>• იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით.</li> <li>• გამოყენებულ იქნას მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა;</li> <li>• ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: 1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე.</li> </ul> |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• გათვალისწინებულ იქნას შიდა რეკრეაციული სივრცეები;</li> </ul>   |
| 3. | მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან ამით სივრცით გეგმარებითი წყობის შეცვლა  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით.</li> </ul>  |
| 4. | მოთხოვნები და იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა, ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედაობა და სხვა) | <ul style="list-style-type: none"> <li>• განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე.</li> <li>• დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) შენობების განთავსებისათვის კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნები;</li> <li>• შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებისას.</li> </ul>   |
| 5. | ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობისა და გარემოს დაცვის პირობები  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში);</li> <li>• მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში მიღებულ იქნეს თანხმობა შესაბამისი უწყებიდან;</li> <li>• წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და გამწვანების სქემები;</li> <li>• გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;</li> </ul>  |
| 6. | ტერიტორიისა და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები;</li> <li>• ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით, ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისა და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის;</li> <li>• განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნას შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტრო ენერჯია, გაზმომარაგება, კავშირგაბმულობა) ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული და საპროექტო საინჟინრო ქსელების შესაბამისად.</li> </ul> |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | საპროექტო არეალის ფართობი  | 11139კვ.მ.   |
| 2. | ტერიტორიის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1   | 0.3  |
| 3. | ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2  | 0.6  |
| 4. | ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე  | 10მ ფასადის სიმაღლე; 12მ კუბში.                                      |
| 5. | ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი კ3  | 0.3  |
| 6. | შენობ(ებ)ის მაქსიმალური სართულიანობა   | 3 სართული ან 2 სართული მანსარდით                                     |
| 7. | ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები)<br>ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) | ა) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით.<br>ბ) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით. |

***განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში - გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი***

1. განაცხადი
2. ტერიტორიის გრგ-ის პროექტი
3. საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმა
4. ზოგადი გეოლოგია
5. გრგ-ის ტექნიკური ნაწილი: გრგ-ის აღწერა, განმარტებითი ბარათი, განხორციელების ეტაპები და რიგითობა
6. სიტუაციური გეგმა, მ 1:2000 ან 1:1000
7. ტოპო-გეოდეზიური ანაზომი საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებითა და მომიჯნავე ინფრასტრუქტურის ჩვენებით მ1:500

8. ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა მ1:500 ან 1:1000: (არსებობის შემთხვევაში)
9. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფრაგმენტ(ებ)ი საჭიროების შემთხვევაში
10. განშლები და ჭრილები, მ 1:500 ან 1:1000
11. ფუნქციური ზონირების რუკა, (არსებობის შემთხვევაში)
12. მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯნვის სქემა არსებობის შემთხვევაში)
13. ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა, მ 1:500 ან მ1:1000
14. ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება მ 1:1000 ან მ 1:200 ან მ 1:500
15. მომიჯნავე ტერიტორიებზე გასატარებელი ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი მ1:500 ან 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში)
16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ 1:500 ან მ 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში)
17. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში)

### შენიშვნები:

1. გრგ-ის პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები, გეგმარებითი დავალებით დადგენილი მოთხოვნები;
2. გრგ-ის საპროექტო დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილ იქნეს A3 ან A2 ფორმატის ალბომის სახით.
3. ამ გეგმარებითი დავალების VI მუხლის 5-16 პუნქტებში მითითებული მასალები წარმოდგენილი იქნას ელექტრონული ვერსიის სახით CD დისკზე AutoCaD 2010-ის ან უფრო ახალი ვერსიის ფორმატში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38-ს
4. გრგ-ის წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახველი ელექტრონული PDF ფორმატში CD დისკზე
5. გრგ-ით მოცემული უფლებრივი ზონირების დეტალურ რუკაზე დადგენილი და ასახული უნდა იქნას:

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები
- მიწის ნაკვეთის საზღვრები
- განაშენიანების რეგულირების ხაზები
- შენობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლეები H
- მიწის ნაკვეთის განაწილების რუკა (გამიჯნვის სქემა არსებობის შემთხვევაში)
- განაშენიანების კოეფიციენტი კ1
- განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2
- გამწვანების კოეფიციენტი კ3
- ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანო გზები და ავტოსადგომები
- მითითებული იყოს გაბარიტული ზომები.

### დამატებითი მოთხოვნები

1. საპროექტო ტერიტორიის გრგ-ის დამუშავებული საპროექტო დოკუმენტაცია დამკვეთმა ან დამპროექტებელმა შესათანხმებლად წარადგინოს საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროში.

2. წინამდებარე გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 5 წლის განმავლობაში.