

**საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის 2020 წლის 7
თებერვლის N 18/ო ბრძანებით დამტკიცებული
გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა
საბჭოს სხდომის ოქმი №3-21/20**

ქ. თბილისი

5 ივნისი 2020 წ.

საბჭოს თავმჯდომარე

ნინო გვენცაძე

საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი

შმაგი ქენქაძე

საბჭოს წევრები: სოფიკო მაისურაძე, ანი მამულაშვილი, დიმიტრი მოსულიშვილი, ნინო ჩხეიძე, ლევან ხუხაშვილი, დავით ჯაოშვილი.

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია

1. **ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი**, (შოთა გოგუაძე, განმცხადებელი - თეიმურაზ ჯაფარიძე; რეგისტრაციის თარიღი: 2 ივნისი 2020, ნომერი: 3376/01 და 5 ივნისი 2020, ნომერი: 3448/01); საკადასტრო კოდი: №74.06.11.980; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 4000 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ) (სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) - ად. განვითარების დასაშვები არეალი). მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება და დავალების გაცემა.
2. **სამი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი**, (ალექსანდრე ამალაშვილი, ალექსანდრე ხოშტარია, დავით მირიანაშვილი; რეგისტრაციის თარიღი: 2 ივნისი 2020, ნომერი: 3379/01); საკადასტრო კოდი: №71.62.59.121; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1093 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; დადგენილი ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) და პარამეტრები: კ1-0.4-მდე; კ3-0.3-დან. მაქსიმალური სიმაღლე: კედლის ბოლომდე 8 მეტრი, კეხში 10 მეტრი; მაქსიმალური სართულიანობა: 3 ან 2 სართული მანსარდით. მოთხოვნა - არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება (II სტადია).
3. **ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი**, (ტარიელ ტატიშვილი; რეგისტრაციის თარიღი: 3 ივნისი 2020, ნომერი: 3388/01); საკადასტრო კოდი: №74.06.11.992; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 400 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი პარამეტრები: კ1-0.4; კ2-0.6; კ3-0.2; მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით. მოთხოვნა - არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება (II სტადია).
4. **ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი**, (ნინო ხომერიკი; რეგისტრაციის თარიღი: 2 ივნისი 2020, ნომერი: 3375/01 და 5 ივნისი 2020, ნომერი: 3448/01); საკადასტრო კოდი: №74.06.15.113; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 5500 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ). მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება და დავალების გაცემა.

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია

განიხილეს:

1. ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი, (შოთა გოგუაძე, განმცხადებელი - თეიმურაზ ჯაფარიძე; რეგისტრაციის თარიღი: 2 ივნისი 2020, ნომერი: 3376/01 და 5 ივნისი 2020, ნომერი: 3448/01); საკადასტრო კოდი: №74.06.11.980; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 4000 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ) (სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) - ად. განვითარების დასაშვები არეალი). მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება და დავალების გაცემა.

აზრი გამოთქვას:

1. მისაღება - გდგ-ს შემუშავებისთვის ინიცირების დაწყება და დავალების გაცემა მისაღება სასოფლო-სამოსახლო ზონის შესაბამისად. მოცულობების დაპროექტებისას გათვალისწინებული იქნას რელიეფის თავისებურება და გაკეთდეს გახსნები მოცულობაში, ერთიანი კედელი რომ არ იქნას მიღებული. გამოყენებული იქნას ტერასული განაშენიანება;
2. მისაღება - შესაძლებელია ინდივიდუალური განაშენიანებისათვის გდგ-ს ინიცირება, შემდგომში გათვალისწინებული იქნას გახსნები შენობებს შორის;
3. მისაღება - წარმოდგენილი ესკიზით შეუძლებელია მსჯელობა რა ფართობი რჩება გასანაშენიანებელი. შენობის არსებული ლაქა შეესაბამება თუ არა შზ-1-ის პარამეტრებს. უმჯობესია ერთიანი შენობის ნაცვლად, განვითარდეს ინდივიდუალური სახლები ზონის შესაბამისად;
4. მისაღება - დაცული იქნას მარალი ძაბვის ელექტრო სადენებიდან დაშორების უსაფრთხო მანძილი, გაიცეს დავალება ინდივიდუალური ტიპის სახლების განაშენიანებაზე, ვიზუალურად მოცულობაში არ იყოს გადამბული ეს სახლები, რადგან არ მიიღოს ერთი შენობის სახე;
5. მისაღება - გდგ-ს ინიცირება შესაძლებელია, წარმოდგენილ იქნას დეტალური კვლევა. მიზანშეწონილია განაშენიანება სივრცით-გეგმარებითი თვალსაზრისით იყოს გახსნილი და მაქსიმალურად ლანდშაფტს მორგებული, უმჯობესია ტერასული;
6. მისაღება;
7. არ არის მისაღები.

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №74.06.11.980) ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირებას და დავალების გაცემას.

რეკომენდაცია: გდგ-ს სტადიაზე წარმოდგენილი იქნას საბჭოს რეკომენდაციების შესაბამისად დამუშავებული დოკუმენტაცია.

განხილვის შედეგი: მომხრე 6, უარი ეთქვას 1.

განიხილეს:

2. სამი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, (ალექსანდრე ამაღლობელი, ალექსანდრე ხოშტარია, დავით მირიანაშვილი; რეგისტრაციის თარიღი: 2 ივნისი 2020, ნომერი: 3379/01);

საკადასტრო კოდი: №71.62.59.121; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1093 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; დადგენილი ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) და პარამეტრები: კ1-0.4-მდე; კ3-0.3-დან. მაქსიმალური სიმაღლე: კედლის ბოლომდე 8 მეტრი, კეხში 10 მეტრი; მაქსიმალური სართულიანობა: 3 ან 2 სართული მანსარდით. მოთხოვნა - არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება (II სტადია).

აზრი გამოთქვას:

1. მისაღება;
2. მისაღება;
3. მისაღება;
4. მისაღება - სასურველია სახლი №3 იყოს სარკისებურად შემობრუნებული, რადგან ქუჩიდან შესვლა პარკინგში იყოს მოსახერხებელი და არ შეუშალოს მოძრაობას;
5. მისაღება;
6. მისაღება;
7. მისაღება.

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №71.62.59.121) სამი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას (II სტადია).

განხილვის შედეგი: მომხრე 7.

განხილეს:

3. **ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი**, (ტარიელ ტატიშვილი; რეგისტრაციის თარიღი: 3 ივნისი 2020, ნომერი: 3388/01); საკადასტრო კოდი: №74.06.11.992; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 400 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3); განაშენიანების რეგულირების გეგმით დადგენილი პარამეტრები: კ1-0.4; კ2-0.6; კ3-0.2; მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით. მოთხოვნა - არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება (II სტადია).

აზრი გამოთქვას:

1. მისაღება - დასაზუსტებელია რეგულირების ხაზთან მიმართება და პარკინგები გეგმაზე;
2. მისაღება;
3. მისაღება - გასათვალისწინებელია განაშენიანების რეგულირების ხაზი;
4. არ არის მისაღები - გეგმაში არ არის მითითებული ავტომობილების პარკინგი, არ არის მისაღები პროექტის ვიზუალური გადაწყვეტა;
5. მისაღება;
6. მისაღება - პროექტი მისაღება, დამატებით წარმოადგინოს პარკინგების განთავსების სქემა;
7. არ არის მისაღები.

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №74.06.11.992) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას (II სტადია).

რეკომენდაცია: პროექტის შეთანხმებისას გათვალისწინებული იქნას საბჭოს რეკომენდაციები. **განხილვის შედეგი: მომხრე 5, უარი ეთქვას 2.**

განხილეს:

4. ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი, (ნინო ხომერიკი; რეგისტრაციის თარიღი: 2 ივნისი 2020, ნომერი: 3375/01 და 5 ივნისი 2020, ნომერი: 3448/01); საკადასტრო კოდი: №74.06.15.113; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 5500 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ). მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირება და დავალების გაცემა.

აზრი გამოთქვას:

1. არ არის მისაღები - რთული ტერიტორიაა, საჭიროებს მეტი კვლევის წარმოდგენას მომიჯნავე არეალებთან ერთად, როგორ მოხდება სატრანსპორტო და საინჟინრო კავშირები, რომელი ადგილები იქნება განსავითარებელი. ამასთან, ძალიან ფრთხილი მიდგომაა საჭირო რომ არ მოირღვეს ბუნებრივი ლანდშაფტი. თუ გადაწყდება მოცულობების დაპროექტება, გათვალისწინებული უნდა იქნას რელიეფის თავისებურება და გაკეთდეს ძალიან მცირე წერტილოვანი ტერასული მოცულობები;
2. არ არის მისაღები - მსგავსი რთული რელიეფის განაშენიანებისათვის საჭიროა უფრო მკვეთრი დასაბუთება, წარმოდგენილ იქნას მისასვლელი გზის მოწყობის შესაძლებლობა, შენობების ტერასული განთავსების ესკიზი რელიეფის გათვალისწინებით;
3. არ არის მისაღები - არ არის წარმოდგენილი სრულყოფილი კვლევა, ტერიტორია ხასიათდება რთული რელიეფით, სადაც განაშენიანება მიუღებლად მიმაჩნია. კვლევის საფუძველზე თუ გამოიყოფა ტერიტორიები და დასაბუთდება რომ შესაძლებელია მშენებლობა უნდა განვითარდეს წერტილოვნად ძალიან ფრთხილი ჩარევით;
4. არ არის მისაღები - ვიზუალურად ეს ლანდშაფტი არის ძალიან მნიშვნელოვანი, ამიტომ სასურველია ინიცირება მოხდეს მიმდებარე ნაკვეთებთან ერთად. წარმოდგენილი ნაკვეთის გენგემა არ არის მისაღები, არ ითვალისწინებს არსებულ რელიეფს;
5. არ არის მისაღები - წარმოდგენილი ფოტომასალისა და ტოპოგრაფიული გეგმის საფუძველზე არ მიმაჩნია მიზანშეწონილად ამ ტერიტორიაზე რაიმე სახის განაშენიანების მოწყობა და მითუმეტეს, საცხოვრებელი კომპლექსის;
6. არ არის მისაღები - საპროექტო ტერიტორია ხასიათდება რთული რელიეფით, ტოპოგრაფიული გეგმის მიხედვით წარმოადგენს ხევს. გასათვალისწინებელია სატრანსპორტო კავშირი რელიეფის შესაბამისად. აღნიშნულის უკეთ დასაგეგმად, საჭიროების შემთხვევაში ტერიტორია განვითარდეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან ერთად. წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად განვითარება არ არის მისაღები;
7. არ არის მისაღები.

უარი ეთქვას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №74.06.15.113) ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისათვის განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირებას და დავალების გაცემას.

რეკომენდაცია: წარმოდგენილი იქნას საბჭოს რეკომენდაციების შესაბამისად დამუშავებული დოკუმენტაცია.

განხილვის შედეგი: უარი ეთქვას 7.

საბჭოს თავმჯდომარე

ნინო გვენცაძე

საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი

შმაგი ქენქაძე