

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №420

2017 წლის 7 სექტემბერი

ქ. თბილისი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

მუხლი 1

„საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის „ი“ ქვეპუნქტისა და „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე-12 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, დამტკიცდეს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი – №74.06.11.674; №74.06.11.668; №74.06.11.865; №74.06.11.866; №74.06.11.570; №74.06.11.742; №74.06.11.915; №74.06.11.203; №74.06.11.408; №74.06.01.697) განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანდართული გეგმარებითი დავალება.

მუხლი 2

ეს გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში.

მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

პრემიერ-მინისტრი

გიორგი კვირიკაშვილი

დანართი

ყაზბეგის მუნიციპალიტეტში გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

1. საპროექტო ტერიტორიის ფარგლები

საპროექტო ტერიტორია შედგება 10 ერთეული მიწის ნაკვეთისგან, რომელთა საერთო ფართობი შეადგენს 7930 კვ. მ-ს.

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდები:

- 1) №74.06.11.674;
- 2) №74.06.11.668;
- 3) №74.06.11.865;
- 4) №74.06.11.866;
- 5) №74.06.11.570;
- 6) №74.06.11.742;
- 7) №74.06.11.915;
- 8) №74.06.11.203;
- 9) №74.06.11.408;
- 10) №74.06.01.697.

2. საპროექტო ტერიტორიის აღწერა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის ფარგლებში. ტერიტორია არ არის განაშენიანებული. რელიეფი ქანობიანია, საშუალო დახრა შეადგენს 17-20 გრადუსს.

საპროექტო ტერიტორიის გარშემო განთავსებულია 3-4-სართულიანი შენობები, რომელთა უმრავლესობა წარმოადგენს სასტუმროს შენობებს.



საპროექტო ტერიტორიას აქვს მოსახერხებელი კავშირი როგორც საბაგიროსთან, ასევე სათხილამურო ტრასებთან, რაც უზრუნველყოფს საპროექტო ობიექტების მომავალი მაცხოვრებლებისა თუ სტუმრების სათხილამურო ტრასებთან კავშირს ტრანსპორტის გარეშე.

ტერიტორიის სამხრეთით, მომიჯნავედ, 2017 წელს იგეგმება განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამტკიცება შემდეგი პარამეტრებით:

კ1-0.4

კ2-1.1

ფუნქციური დანიშნულება – სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა. ტერიტორიას ერთი მხრიდან ესაზღვრება სრზ-1 (საკურორტო რეკრეაციული ზონა 1) ხოლო მეორე მხრიდან სრზ-2 (საკურორტო რეკრეაციული ზონა 2).

3. დაგეგმვის მიზანი

დაგეგმვის მიზანია კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება, საზოგადოებრივი და სახელმწიფო ინტერესების გათვალისწინებით და ამ ინტერესების შეჯერებით.

4. გრგ-ის შემუშავების პირობები

საპროექტო დოკუმენტაცია წარმოდგენილი უნდა იყოს როგორც ელექტრონული, ასევე ბეჭდური სახით – A-4/A-3 ფორმატის აკინძული ალბომის სახით:

- სათაური;
- სატიტულო ფურცელი, დამოწმებული ორგანიზაციის ბეჭდით, ხელმძღვანელისა და პროექტის ავტორ(ებ)ის ხელმოწერ(ებ)ით;
- ალბომის შემადგენლობა;
- პროექტის შემადგენლობა;
- შესაბამისი ტექსტური ნაწილ(ებ)ი, დადასტურებული შემსრულებლ(ებ)ის/ავტორ(ებ)ის მიერ – A-4 ფორმატი;
- გრაფიკული ნაწილ(ებ)ი, შტამპითა და ჩარჩოთი – A-3 ფორმატი (გამონაკლის შემთხვევაში, დასაშვებია განსხვავებული ფორმატის წარმოდგენა, ალბომში აკინძული A3 ფორმატის ზომაზე), დადასტურებული ხელმძღვანელის, პროექტის ავტორ(ებ)ის/შემსრულებლ(ებ)ის მიერ ხელმოწერებით.

5. გრგ-ის პროექტის შემადგენლობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა შედგებოდეს:

5.1. ზონირების ნაწილი:

ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის კონკრეტულ უფლებრივ ზონირებას, რომელიც შესაძლებელია მოიცავდეს:

- ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტებს;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტებს;
- გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტებს;
- დ) საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკას (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);
- ე) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);



ვ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);

ზ) მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემებს.

5.2. საინჟინრო ნაწილი:

საინჟინრო ნაწილი უნდა მოიცავდეს: საპროექტო ტერიტორიაზე ძირითადი და ლოკალური გზებისა და ქუჩების ქსელის რუკას.

საინჟინრო ნაწილი შესაძლებელია მოიცავდეს:

ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალსადენისა და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას;

ბ) საპროექტო ტერიტორიაზე ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას;

გ) საპროექტო ტერიტორიაზე ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას;

დ) საპროექტო ტერიტორიაზე სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკას.

5.3. ტექსტური ნაწილი:

ტექსტური ნაწილი მოიცავს:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერას;

ბ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებით ბარათს;

გ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასებას;

დ) განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპებსა და რიგითობას.

5.4. თემატური ნაწილი:

თემატური ნაწილი შეიძლება მოიცავდეს დაგეგმვის პროცესში გამოვლენილი საჭიროებიდან გამომდინარე:

ა) სატრანსპორტო სისტემის გეგმებს;

ბ) სათხილამურო კავშირების სქემას;

გ) კომპიუტერულ ვიზუალიზაციას;

დ) სხვა.

6. ტერიტორიისა და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის პირობები

· საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა და სართულიანობა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით;

· პროექტით გათვალისწინებულ იქნეს ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები;

· ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით, ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისათვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისათვის;

· გრგ-ის დამუშავებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს „სასტუმროს“ უზრუნველყოფა ენერგომატარებლებით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, ელექტროენერგია, გაზმომარაგება).

7. შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან



- მოხდეს შენობის შეძლებისდაგვარად მორგება არსებულ გარემოსთან. კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში;

- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისათვის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის, სერვიტუტის გამოყენებით;

- გამოყენებულ იქნეს მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა;

- ავტოსადგომები არ უნდა ჩანდეს მთავარი გზიდან, მაქსიმალურად განთავსდეს მიწისქვეშ, ასევე ავტოსადგომების მოსაწყობად მიზანშეწონილია გამოყენებულ იქნეს დონეთა შორის სხვაობები;

- ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გათვლით:

ბინების შემთხვევაში – 1 ბინაზე 1 ავტოსადგომი;

სასტუმროს შემთხვევაში –სასტუმროს 2 ნომერზე 1 ავტოსადგომი.

8. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი:

7930 კვ. მ;

ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ1):

0.4;

ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ2):

1.1;

ტერიტორიის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი (კ3):

0.2;

განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები):

განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით;

ავტომანქანების ღია ან/და მიწისქვეშა სადგომი ადგილების რაოდენობა:

განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით;

შენობების მაქსიმალური სიმაღლე /სართულიანობა:

4 მიწისზედა სართული.

