

განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალება

1. წარმოსადგენი დოკუმენტაცია:

- ა) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნებისთვის მოსამზადებელი კვლევა; [კვლევის საფუძველზე საბაზისო მონაცემების ასახვა უნდა განხორციელდეს „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის №6 და №7 დანართების შესაბამისად.];
- ბ) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია;
- გ) განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი.

2. სახელმძღვანელო კანონმდებლობა:

- საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“;
- გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი;
- „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება;
- „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება;
- „ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №591 დადგენილება;
- ტექნიკური რეგლამენტი - "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილება;
- საჭიროებისამებრ, სხვა სამართლებრივი აქტები.

3. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შემადგენლობა

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს:

- ა) საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ განაშენიანების რეგულირების გრაფიკულ მონახაზს და ტექსტურ ანოტაციას;
- ბ) ალტერნატიული გადაწყვეტის შესაძლო ვარიანტებს (საჭიროების შემთხვევაში);
- გ) საბაზისო მონაცემთა მატრიცას, საჭიროების შემთხვევაში, მათ ანალიზს და შემოთავაზებული გადაწყვეტ(ებ)ის ეფექტიანობის შეფასებას.

4. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემადგენლობა

განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან. განაშენიანების დეტალური გეგმა უნდა მოიცავდეს:

- ა) ფუნქციურ ქვეზონას;
- ბ) განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი ქვეზონის შესაბამისად განისაზღვროს

- საკურორტო ზონა 1-ში (შზ-6) კ1-0.2; ცენტრის ზონაში (შზ-2) კ1-0.4; სპეციალური ზონა 2-ში (სპზ-2) კ1-0.1;
- გ) განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი ქვეზონის შესაბამისად განისაზღვროს
- საკურორტო ზონა 1-ში (შზ-6) კ2-0.2; ცენტრის ზონაში (შზ-2) კ2-0.6; სპეციალური ზონა 2-ში (სპზ-2) კ2-0.1;
- დ) გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი ქვეზონის შესაბამისად განისაზღვროს
- საკურორტო ზონა 1-ში (შზ-6) კ3-0.4; ცენტრის ზონაში (შზ-2) კ3-0.2; სპეციალური ზონა 2-ში (სპზ-2) კ3-0.7;
- ე) განაშენიანების სართულიანობა ან/და სიმაღლის მაქსიმალური მაჩვენებელი ქვეზონის შესაბამისად განისაზღვროს მაქსიმალური სართულიანობა:
- საკურორტო ზონა 1-ში (შზ-6) და სპეციალური ზონა 2 -ში (სპზ-2) 2 სართული და მანსარდა; მაქსიმალური სიმაღლე კედლის ბოლომდე 7.5 მეტრი, კეხამდე 12.5 მეტრი; ცენტრის ზონაში (შზ-2) 3 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე კედლის ბოლომდე 11.0 მეტრი, კეხამდე 16.0 მეტრი;
- ვ) განაშენიანების სახეობა (ქვეზონის შესაბამისად);
- ზ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);
- თ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);
- ი) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს;
- კ) ავტომაქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას (განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტის მოთხოვნათა შესაბამისად);
- ლ) ელექტროენერგიით და ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, ტელეკომუნიკაციის და სხვა სისტემებს;
- მ) საჭიროების შემთხვევაში, საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ ადგილებს.

დამატებითი მოთხოვნები:

- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამოიჯვანა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მიწიშუი ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- მოხდეს შენობების მორგება არსებულ გარემოსთან.
- საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გდგ-ს პროექტით.
- შენობები დაპროექტდეს საპროექტოდ გამოყოფილი ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში.
- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში); მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნას შესაბამის სამსახურებთან;
- პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები.
- ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის.
- სივრცითი-გეგმარებითი გადაწყვეტის შესაბამისად შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტით განხორციელდეს გეგმარებითი არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების გამოიჯვანა ან გაერთიანება საერთო ფართობის უცვლელად.

- ტერიტორია #11 (სასტუმრო “კრისტალის” მიმდებარე ტერიტორია)
საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი გვ/გდგ-ს არელების შემუშავების პირობების შესაბამისად: 120 227 კვ.მ; შემოთავაზებული საპროექტო არეალის დაახლოებითი ფართობი: 493782 კვ.მ.
ფუნქციური ზონები/ტერიტორიები: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6); ცენტრის ზონა (შზ-2); ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ); გამწვანებული ტერიტორია (გტ); სპეციალური ზონა 2 (სპზ-2); ქუჩების ტერიტორია; სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია (სოფ.ტ)
კონკრეტული მოთხოვნები:
1. დაუშვებელია არსებული სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობის მატება, გარდა იმ შემთხვევისა თუ რომელიმე ტერიტორია იმყოფება კერძო საკუთრებაში, მაგრამ არ არის რეგისტრირებული.
2. გასათვალისწინებელია საპროექტო ტერიტორიაზე, “ტატრაპომას” ტრასიდან სათხილამურო გადმოსასვლელის მოწყობა.
3. ტერიტორიაზე განთავსდეს სასწავლო სათხილამურო ტრასა და საბაგრო ხაზი, რომელიც ამავდროულად შეასრულებს “ტატრაპომა”-ს სასრიალო ტრასასთან კავშირს.
4. საპროექტო ტერიტორიის ნაწილი (მინიმუმ 2 ჰა) კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას რეკრეაციულ ზონად (გამწვანებულ ტერიტორია, სარეკრეაციო სივრცე). აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშვო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები/სივრცეები.
5. სარეკრეაციო ზონის ფარგლებში, დაუშვებელია საცხოვრებელი და სასტუმროს ფუნქციის შენობების განთავსება.
6. საცხოვრებელი ან სასტუმროს ტიპის შენობებისათვის, შესაძლებელია როგორც საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) ასევე საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) ფუნქციური ზონის მინიჭება.
7. სარეკრეაციო ტერიტორიის ფუნქციონირებისათვის საჭირო საზოგადოებრივი ობიექტები განთავსდეს სარეკრეაციო გამოყოფილ ზონაში.
8. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში მოხდეს დიდველის სათხილამურო ტრასისკენ მიმავალი გზის მოდერნიზაციის პროექტის დამუშავება.
9. გენერალური გეგმით განსაზღვრული საპროექტო არეალის გაზრდა, შესაძლებელია მხოლოდ სარეკრეაციო ტერიტორიის არეალის გაზრდის, ან/და საბაგრო ხაზის ტრაექტორიის ცვლილების მიზნით.
10. შენობების სართულიანობის განსაზღვრისას გათვალისწინებული იქნას რეგლამენტით დადგენილი ფუნქციური ზონებისათვის განსაზღვრული შესაბამისი სართულიანობა, გარდა არსებული შენობებისა. რეკონსტრუქციის შემთხვევაში შესაძლებელია შენარჩუნებულ იქნას არსებული სართულიანობა.

კ2 კოეფიციენტის დაანგარიშების პრინციპი

1. ტერიტორიაზე ჯამური კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი, რომელიც დადგენილია რეგლამენტით, (გარდა სარეკრეაციო ზონისა) გადანაწილებული უნდა იქნას პროპორციულად, ფაქტობრივი მდგომარეობით მიწის ნაკვეთების ფართობის შესაბამისად.
2. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების დროს, მიწის ნაკვეთების ფართობის შემცირების შემთხვევაში, ხდება კ2 საანგარიშო ფართობის შენარჩუნება, მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად.
3. მოქმედებს რეგლამენტით ქვეზონისთვის დადგენილი განაშენიანების პარამეტრები. განაშენიანების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ცვლილება შესაძლებელია მხოლოდ რეგლამენტის შესაბამისად.

5. წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ფორმატი

5.1. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია/გეგმის პროექტი წარმოდგენილ უნდა იქნეს „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების მე-10 მუხლის მე-4 პუნქტისა და მე-11 მუხლის შესაბამისად.

5.2. გრაფიკული ნაწილი უნდა დამუშავდეს შემდეგ შუალედში: მ 1:1000-1:500.

5.3. ფორმატი:

ა) ნაბეჭდი ალბომი - 1 ეგზემპლარი;

ბ) კომპაქტური დისკზე დატანილი ელექტრონული (PDF) სახით - 2 ეგზემპლარი;

გ) კომპაქტური დისკზე დატანილი გეო-ინფორმაციული სისტემების მასალები - 2 ეგზემპლარი.

5.4. გეო-ინფორმაციულ მასალებთან დაკავშირებული ტექნიკური მოთხოვნები:

- დოკუმენტაციის გრაფიკული ნაწილი

- გეგმები, რუკები და სქემები შესრულებული უნდა იყოს გეო-ინფორმაციული ტექნოლოგიებისა და AutoCAD-ის გამოყენებით და უნდა შეესაბამებოდეს თანამედროვე კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

- გეო-ინფორმაციული მასალები უნდა შეიქმნას და დამუშავდეს ArcGIS 10 ვერსიის პერსონალური გეომონაცემთა ბაზის ფორმატში.

- პერსონალური გეომონაცემთა ბაზა უნდა იყოს WGS 84\UTM 38N საქართველოს სახელმწიფო საკოორდინატო სისტემაში.

- გეო-ინფორმაციული მასალების (იგულისხმება გარკვეული ფენები) საბოლოო ვერსია უნდა იქნეს შემოწმებული ტოპოლოგიურ შეცდომებზე (ტოპოლოგიური სიზუსტე 0.025 მ).

6. დოკუმენტაციის წარმოდგენის ეტაპები

6.1. საბაზისო მონაცემები, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია (საჭიროების შემთხვევაში) და განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია - წარმოდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 თვის ვადაში;

6.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი - წარმოდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 24 თვის ვადაში.