

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №527

2017 წლის 7 დეკემბერი

ქ. თბილისი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის 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 ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მიწის (უმრავი ქონების) საკადასტრო კოდები: №64.30.13.110; №64.10.09.158) განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანდართული გეგმარებითი დავალება.

მუხლი 2

ამ დადგენილების პირველ მუხლში აღნიშნული გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში.

მუხლი 3

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

პრემიერ-მინისტრი

გიორგი კვირიკაშვილი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, მდებარე მიწის ნაკვეთების განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

1. საპროექტო ტერიტორიის ფარგლები

საპროექტო ტერიტორია შედგება 2 (ორი) მიწის ნაკვეთისგან, რომელთა საერთო ფართობი შეადგენს 13787.97 კვ/მ-ს.

მიწის ნაკვეთების საკადასტრო ნომრები:

- 1) N64.30.13.110
- 2) N64.10.09.158

2. საპროექტო ტერიტორიის აღწერა

საპროექტო ტერიტორია ბორჯომის რაონში, დაბა ბაკურიანში, დიდველის მიმდებარედ. საპროექტო ტერიტორია არ არის განაშენიანებული. რელიეფი მცირე ქანობიანია, შეიძლება ჩაითვალოს სწორ რელიეფად.

საპროექტო ტერიტორიის გარშემო განთავსებულია 2-5 სართულიანი შენობები, რომელთა უმრავლესობა წარმოადგენს სასტუმროს შენობებს.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს სატრანსპორტოდ ხელსაყრელ ადგილას. ტერიტორიის გარშემო გაყვანილია კომუნიკაციები (გაზი, წყალი, დენი)

ბაკურიანის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)



3. დაგეგმვის მიზანი

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

4. გრგ-ს 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, შტამპით 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 პროექტის შემადგენლობა

განაშენიანების რეგულირების გეგმა უნდა შედგებოდეს:

5.1. ზონირების ნაწილი:

ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის კონკრეტულ უფლებრივ ზონირებას, რომელიც უნდა 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 გზების და ქუჩების ქსელის რუკას.

საინჟინრო ნაწილი შესაძლებელია მოიცავდეს:

ა) საპროექტო ტერიტორიაზე წყალსადენის 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;
- ე) საპროექტო ტერიტორიაზე კავშირგაბმულობის 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 ეტაპებს და რიგითობას.

5.4. თემატური ნაწილი:

თემატური ნაწილი შეიძლება მოიცავდეს დაგეგმვის პროცესში გამოვლენილი საჭიროებიდან გამომდინარე:

- ა) სატრანსპორტო სისტემის გეგმებს;
- ბ) კომპიუტერულ ვიზუალიზაციას;
- გ) სხვა.

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

- საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით.
- პროექტით გათვალისწინებულ იქნას ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები.
- ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით, ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისათვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისათვის.
- გათვალისწინებული უნდა იქნეს კომპლექსის უზრუნველყოფა ენერგომატარებლებით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, ელ.ენერგია. გაზმომარაგება).
- მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნეს ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში). მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებულ იქნას შესაბამის სამსახურებთან.
- წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის სქემა, შიდა საფეხმავლო და რეკრეაციული სივრცეების გათვალისწინებით.

7. კანონები და კანონქვემდებარე აქტები

- გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- დაცული იქნეს საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის №41 დადგენილების „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ მოთხოვნები;
- დაცული იქნეს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების - ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ მოთხოვნები;
- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 15 დეკემბრის №2566 განკარგულებით „ბორჯომის მუნიციპალიტეტის დაბა ბაკურიანსა და სოფელ დიდ მიტარბში განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების/მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის პროცესში დროებითი შეზღუდვების დაწესებისა და შესაბამისი პარამეტრების დადგენის თაობაზე“;



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

- მოხდეს შენობის 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;
- ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გათვლით:

ბინების შემთხვევაში – 1 ბინაზე 1 ავტოსადგომი;

სასტუმროს შემთხვევაში – 2 სასტუმროს ნომერზე 1 ავტოსადგომი;

9. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი **13787.97 კვ/მ**

მიწის ნაკვეთისთვის ს/კ N64.30.13.110 (ფართობი 7757.00 კვ.მ.) განისაზღვროს:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1 -**0.3**;
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2 -**0.7**;
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3 - **0.3**.

მიწის ნაკვეთისთვის ს/კ N64.10.09.158 (ფართობი 6030.97 კვ.მ.) განისაზღვროს:

- განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1 -**0.3**;
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2 -**0.8**;
- გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3 - **0.3**.

განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები):

განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით

ავტომანქანების ღია ან/და მიწისქვეშა სადგომი ადგილების რაოდენობა:

განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით

შენობების მაქსიმალური სიმაღლე / სართულიანობა:

11 მეტრი ფასადის სიმაღლე; 15 მეტრი კეხში.

3 სართული მანსარდით.

