

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.

შენიშვნა: განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის წარმოდგენის ეტაპზე, წარმოდგენილ უნდა იქნეს ყველა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა ან/და მესაკუთრის მიერ გაცემული მინდობილობა განმცხადებლისთვის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილების მინიჭების შესახებ.

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;

-„ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №590 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- საკურორტო ზონა 1 (შზ 6);

ბ) განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტი ქვეზონის შესაბამისად განისაზღვროს კ1-0.3;

გ) განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტად ქვეზონის შესაბამისად განისაზღვროს კ2-1.2; ხოლო 600 კვადრატამდე ფართობის მქონე ნაკვეთისთვის კ2-0.9;

დ) გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტი ქვეზონის შესაბამისად განისაზღვროს კ3-0.4;

ე) განაშენიანების სართულიანობა ან/და სიმაღლის მაქსიმალურ მაჩვენებელი ქვეზონის შესაბამისად განისაზღვროს მაქსიმალური სართულიანობა 10 მეტრი, ხოლო 600 კვადრატამდე ფართობის მქონე ნაკვეთისთვის 8 მეტრი;

ვ) განაშენიანების სახეობას (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 (გენერალური გეგმისა და 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 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;
- 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 გამიჯვნა ან გაერთიანება საერთო ფართობის უცვლელად.
- საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებული იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ სივრცეები.

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 6 თვის ვადაში;

6.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი - წარმოდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 თვის ვადაში.