

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის

ბრძანება №1-1/18
2018 წლის 18 იანვარი

ქ. თბილისი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 64.30.03.743; 64.30.03.744; 64.30.03.372) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „ტ“ ქვეპუნქტისა და მე-9 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, **ვბრძანებ:**

მუხლი 1

დამტკიცდეს დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 64.30.03.743; 64.30.03.744; 64.30.03.372) განაშენიანების რეგულირების გეგმის თანდართული გეგმარებითი დავალება.

მუხლი 2

წინამდებარე განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში.

მუხლი 3

ეს ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების მინისტრი

დიმიტრი ქუმსიშვილი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, მდებარე მიწის ნაკვეთების - ს/კ 64.30.03.744; 64.30.03.743; 64.30.03.372 განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

- საპროექტო ობიექტი – სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსი;
- ობიექტის მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი;
- დამკვეთი/მენაშენე ვალადიმერ კვარაცხელია 2017.04.12. N15370/09; ბორის შოშიტაიშვილი 2017.04.12. №15369/09;
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები (ს/კ 64.30.03.744; 64.30.03.743; 64.30.03.372)
- გრგ-ს საპროექტოს ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენს 10001.00 მ²

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და მონაცემები

1.	ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	• საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, დაბა ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, თამარ მეფის ქუჩაზე. რელიეფი ხასიათდება საშუალო სირთულით. • ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით მოითხოვს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებას. ტერიტორიის ზოგადი და კონკრეტული ზონები განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმით, დავალებით განსაზღვრული ფუნქციების შესაბამისად.
----	---	---



		· გათვალისწინებულ იქნას წარმოდგენილ წინასაპროექტო კვლევის შედეგები და დასკვნები.
2.	შენიშვნა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან.	· მოხდეს შენობების მორგება არსებულ გარემოსთან. · გრგ-ს პროექტის ფარგლებში წარმოდგენილი იქნას მიმდებარე ტერიტორიების სავარაუდო განვითარების ხედვა. · საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით. · შენობები დაპროექტდეს საპროექტოდ გამოყოფილი ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში. · თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადაშენებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით; · გამოყენებულ იქნას მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა; · ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: ბინების შემთხვევაში 1 ბინაზე -1 ავტოსადგომი; სასტუმროს შემთხვევაში 2 ნომერზე- 1 ავტოსადგომი; · ავტოსადგომების უმეტესი ნაწილი განთავსდეს მიწისქვეშა სივრცეში.
3.	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით გეგმარებითი მოწყობის შეცვლა.	· განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით
4.	მოთხოვნები იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა, ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედავობა და სხვა)	· განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე. · დაცული იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
5.	ტერიტორიაზე არსებული მწვანე ნარგავების შენარჩუნება, ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გარემოს დაცვის პირობები;	· 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; · გრგ-ს დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარიული კანონმდებლობის მოთხოვნები; · მიეთითოს ტერიტორიაზე ნაგვის ურნების განთავსების ადგილები; · გათვალისწინებული იქნას რელიეფის და განაშენიანების ხასიათი ბუნებრივ ლანდშაფტთან თანაფარდობა და ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული საინჟინრო ქსელი;
6.	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო-კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით	· 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.



უზრუნველყოფა;	განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნას შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტრო ენერგია, გაზმომარაგება, კავშირგაბმულობა);
---------------	--

1.	მიწის ნაკვეთების ფართობი	10001.00 მ ²		
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1	0,3	_____	_____
3.	ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე	11 მეტრი ფასადის სიმაღლე; 15 მეტრი კეხში;		
4.	ტერიტორიის განმწვანების კოეფიციენტი კ3	0.3		
5.	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით,		
6.	ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა; ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა	განისაზღვროს გრგ-ს პროექტით.		
7.	შენობის მაქსიმალური სიმაღლე/სართულიანობა	3 სართული მანსარდით.		

განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში – გრგ) შესატანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

1. განაცხადი.
2. ტერიტორიის გრგ-ს რუკა გეგმარებითი დავალება.
3. საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმა.
4. ზოგადი გეოლოგია.
5. გრგ-ს ტექნიკური ნაწილი: გრგ-ს აღწერა, განმარტებითი ბარათი, განხორციელების ეტაპები და რიგითობა.
6. სიტუაციური გეგმა, მ 1:2000 ან 1:1000.



7. ტოპო-გეოდეზიური ანაზომი საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებითა და მომიჯნავე ინფრასტრუქტურის ჩვენებით მ1:500.
8. ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა მ1:500 ან 1:1000: (არსებობის შემთხვევაში).
9. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფრაგმენტ(ებ)ი საჭიროების შემთხვევაში.
10. განშლები და ჭრილები, მ 1:500 ან 1:1000.
11. ფუნქციური ზონირების რუკა (არსებობის შემთხვევაში).
12. მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯნვის სქემა).
13. ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა, მ 1:500 ან მ1:1000.
14. ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება მ 1:1000 ან მ 1:200 ან მ 1:500.
15. მომიჯნავე ტერიტორიებზე გასატარებელი ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი მ1:500 ან 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში).
16. საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ 1:500 ან მ 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში).
17. არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

შენიშვნები:

1. გრგ-ს პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილი იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების „ტექნიკური რეგლამენტის დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნის შესაბამისად.
2. გრგ-ს საპროექტო დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილი იქნეს A3 ან A2 ფორმატის ალბომის სახით.
3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში -გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი 6-დან მე-16 პუნქტის ჩათვლით მითითებული მასალები წარმოდგენილი იქნას ელექტრონული ვერსიის სახით CD დისკზე AutoCaD 2007-ის ან უფრო ახალი ვერსიის ფორმატში. საკოორდინატო სისტემა უნდა შეესაბამებოდეს WGS 1984 UTM Zone 38-ს.
4. გრგ-ს წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, აუცილებელია ახლდეს დოკუმენტაციის შინაარსის ამსახველი ელექტრონული ვერსია Pover-Point-ის ან PDF ფორმატში CD დისკზე.
5. გრგ-ით მოცემული უფლებრივი ზონირების დეტალურ რუკაზე დადგენილი და ასახული უნდა იქნეს:
 - საპროექტო ტერიტორიის საზღვრები.
 - მიწის ნაკვეთის საზღვრები.
 - განაშენიანების რეგულირების ხაზები.
 - შენობის მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლეები H.
 - მიწის ნაკვეთის განაწილების რუკა (გამიჯნვის სქემა).
 - განაშენიანების კოეფიციენტი კ1.
 - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2.
 - გამწვანების კოეფიციენტი კ3.



- ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანო გზები და ავტოსადგომები.
- მითითებული იყოს გაბარიტული ზომები.

