

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 გეგმისპროექტი;

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;
- საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის 2020 წლის 7 თებერვლის N 18/ო ბრძანებით დამტკიცებული „ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ სხდომის ოქმი №2-31/21;

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, 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 ქვეზონა/ებს;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი; მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი, სართულიანობას და სხვა ქალაქთმშენებლობითი პარამეტრებს ქვეზონის შესაბამისად. აღნიშნული განისაზღვროს: „ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №590 დადგენილებით განსაზღვრული ქვეზონის შესაბამისად, საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის 2020 წლის 7 თებერვლის N18/ო ბრძანებით დამტკიცებული „ურეკი-

შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ სხდომის №2-31/21 ოქმში მითითებული რეკომენდაციების გათვალისწინებით;

გ) განაშენიანების სახეობას (ქვეზონა/ების შესაბამისად);

დ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

ე) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);

ვ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ქსელებს;

ზ) საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს: ელექტროენერგიით და ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, ტელეკომუნიკაციის და სხვა სისტემებს;

თ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას (განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტის მოთხოვნათა შესაბამისად);

ი) საჭიროების შემთხვევაში, საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ ადგილებს;

დამატებითი მოთხოვნები:

- მაქსიმალურად შენარჩუნდეს ურეკის სარეკრეაციო ტერიტორიის განაშენიანების გეგმით დადგენილი გამწვანებული ტერიტორია და რაც შეიძლება მცირე არეალი გადაკეთდეს საკურორტო ზონა 1 (შზ 6)-ად;
- მაქსიმალურად შემცირდეს განაშენიანების კოეფიციენტი კ1;
- კონცეფციის სტადიაზე წარმოდგენილ იქნას სკოპინგის მასალები;
- გაკეთდეს ეკონომიკური დასაბუთება თუ რა ზეგავლენას იქონიებს კურორტზე ფუნქციური ზონის დაგეგმილი ცვლილება;
- სამშენებლოდ გამოიყოს მხოლოდ გაუმწვანებელი სივრცეები(ხე/ნარგავებისგან თავისუფალი ტერიტორია);
- კომპლექსში გათვალისწინებული იქნას საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი/ები და საერთო რეკრეაციული სივრცეები;
- წარმოდგენილი იქნას მშენებლობის განხორციელების მეთოდოლოგია/სქემები თუ როგორ მოხდება თითოეულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება და ნაკვეთებზე მშენებლობისთვის სამშენებლო მასალით მომარაგების საწარმოებლად მანქანების მოძრაობის სქემა ხე/ნარგავების დაზიანების გარეშე;
- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამოჯვანა, 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 გარე სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები.
- ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით. ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის;
- სივრცით-გეგმარებითი გადაწყვეტის შესაბამისად შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტით განხორციელდეს გეგმარებითი არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების გამოჯვანა ან გაერთიანება საერთო ფართობის უცვლელად;
- დაცული უნდა იქნეს შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი პირობები;

5. წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ფორმატი

5.1. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია/გეგმის პროექტი წარმოდგენილ უნდა იქნეს „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი 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 24(ოცდაოთხი) თვის ვადაში;

6.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი - წარმოდგენილ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 48(ორმოცდარვა) თვის ვადაში;

7. გენგეგმაში ცვლილების საჭიროება

რადგანაც ურეკი შეკვეთილის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი დამტკიცებულია მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის #590 დადგენილებით, ზონის ცვლილებაც მთავრობის პრეროგატივაა. შესაბამისად დავალების შესაბამისად დამუშავებულ კონცეფციას წარმოდგენილ ვერსიას თუ მთავრობა დასაშვებად მიიჩნევს და გამწვანებული ტერიტორიის ცვლილებას შზ-6-ად მხარს დაუჭერს, ამის შემდგომ ინიცირება უნდა დაიწყოს ზემოთხსენებული დადგენილებით დამტკიცებული ურეკი-შეკვეთილის გენგეგმაში ცვლილებების შესატანად;