

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის

ბრძანება №1-1/14
2018 წლის 17 იანვარი

ქ. თბილისი

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 64.10.08.148; 64.10.08.149; 64.30.01.011) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის 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: 64.10.08.148; 64.10.08.149; 64.30.01.011) 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 64.10.08.148; 64.10.08.149; 64.30.01.011) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

- საპროექტო ობიექტი – სასტუმრო-საცხოვრებელი კომპლექსი
- ობიექტის მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი, სასტუმრო „ლოტოსის“ მიმდებარედ და „კოხტის ძირი“;
- დამკვეთი/მენაშენს განაცხადი, მესაკუთრეები თამაზ ბალაძე და მერაბ ტყეშელაშვილი, 30.11.2017, №15244/12; მესაკუთრე შპს „ბელ ჯეო“, 30.11.2017 №15254/12;
- მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდები (ს/კ 64.10.08.148; 64.10.08.149; 64.30.01.011) გრგ-ს საპროექტოს ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენს 15114.00კვ/მ-ს

ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და მონაცემები

1.	ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	· საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, სარეკრეაციო ტერიტორიაზე, დაბა ბაკურიანში, სასტუმრო „ლოტოსი“-ს მიმდებარედ და „კოხტის ძირი“; · 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 იქნეს წარმოდგენილი წინასაპროექტო კვლევის შედეგები და დასკვნები.
2.	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადაწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან	· მოხდეს შენობის მორგება არსებულ გარემოსთან; · გრგ-ის პროექტის ფარგლებში წარმოდგენილ იქნეს მიმდებარე ტერიტორიების სავარაუდო განვითარების ხედვა. · საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით; · კომპლექსი დაპროექტდეს საპროექტოდ გამოყოფილი ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში; · იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის 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; · მიწისზედა და მიწისქვეშა ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: ბინების შემთხვევაში 1 ბინაზე -1 ავტოსადგომი; სასტუმროს შემთხვევაში 2 ნომერზე- 1 ავტოსადგომი.
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; · დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები; · შენობების განთავსების ადგილები განისაზღვროს ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნების შესაბამისად, რომელიც წარმოდგენილი უნდა იქნეს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის შეთანხმებისას.
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 იქნეს 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; · გათვალისწინებულ იქნეს 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 უზრუნველყოფა	· პროექტით გათვალისწინებულ იქნეს ძირითად სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები; · ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით, ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის; · განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს



		შენიშვნების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტროენერგია, გაზმომარაგება, კავშირგაბმულობა).
--	--	---

1.	მიწის ნაკვეთების ფართობი	15114.00 მ ²		
2.	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ ¹	0,3	—	—
3.	ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე	11 მეტრი ფასადის სიმაღლე, მიწის ყველაზე დაბალი წერტილიდან; 15 მეტრი კუბში.		
4.	ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი კ ³	0.3		
5.	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	ა) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით, ბ) განისაზღვროს გრგ-ის 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) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

1. განაცხადი;
2. ტერიტორიის გრგ-ის რუკა, გეგმარებითი დავალება,



3. საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმა;
4. ზოგადი გეოლოგია;
5. გრგ-ის ტექნიკური ნაწილი: გრგ-ის 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 მ 1:500.
8. ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა მ 1:500 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 მ 1:1000.
14. ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება მ 1:1000 ან მ 1:200 ან მ 1:500.
15. მომიჯნავე ტერიტორიებზე გასატარებელი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი მ 1:500 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-ის პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილ 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-ის საპროექტო დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილი იქნეს A3 ან A2 ფორმატის ალბომის სახით.
3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდეგში -გრგ) შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალში 6-დან მე-16 პუნქტის ჩათვლით მითითებული მასალები წარმოდგენილ იქნეს 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-ის 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.

