

Free ARCHITECTS®

შპს თავისუფალი არქიტექტორები
405045080

SINCE 2014

განაშენიანების (რეგულირების) გეგმის დაზუსტება

V გეგმარებითი არეალი

მე-2 საბაგირო სადგურის ტერიტორია

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია (ეტაპი 2)

2018 წლის 12 ივნისს საქართველოს მთავრობის N333
დადგენილებით დამტკიცებული გუდაურის სარეკრეაციო
ტერიტორიაზე 6 გეგმარებითი არეალის განაშენიანების
რეგულირების გეგმების დაზუსტებისა და ცვლილებების
შეტანის თაობაზე

დამკვეთი: შპს ემ თი ეი
შემსრულებელი: შპს თავისუფალი არქიტექტორები

ალბომის შემადგენლობა

ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია					
ნაწილი	ID	დასახელება	მასშტაბი	კლანჭების ზომა	გვ. N
საერთო					
	DP. 1. 1	ყდა		42,0 / 59,4	1
	DP. 1.2	თავფურცელი		42,0 / 59,4	2
	DP. 1.3	სარჩევი და აღწერა		42,0 / 59,4	3
წინაპირობები					
	DP.2. 1	საბაზისო მონაცემები		42,0 / 59,4	4
	DP.2.2	ინტერესთა შეჯერება		42,0 / 59,4	5
	DP.2.3	ინტერესთა შეჯერება		42,0 / 59,4	6
	DP.2.4	ინტერესთა შეჯერება		42,0 / 59,4	7
ლონისძიებები					
	DP.3. 1	მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის გეგმა	1:1000	84,1 / 59,4	9
	DP.3.2	ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა	1:1000	84,1 / 59,4	10
განაშენიანების გეგმა					
	DP.4. 1	განაშენიანების გეგმა	1:1000	84,1 / 59,4	11

პდწერა

წინამდებარე კრებული წარმოადგენს 2018 წლის 12 ივნისს საქართველოს მთავრობის N333 დადგენილებით დამტკიცებული გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე 6 გეგმარებითი ერთეულის (არეალის) განაშენიანების რეგულირების გეგმების დაზუსტებისა და ცვლილებების შეტანის თაობაზე ხელშეკრულების (377, 2019 წ) ფარგლებში მომზადებულ II (ბოლო) ეტაპის დოკუმენტაციას.

დოკუმენტში გამოყენებულია ხსენებული ხელშეკრულებისა და მისი დანართი N1 (ტექნიკური დავალებით) გათვალისწინებული ცნებები და შემოკლებები.

დამკვეთი: შპს ემ თო ეო (215096367)

შემსრულებელი: შპს თავისუფალი არქიტექტორები

ჩართული მხარეები:

- საქართველოს ინფრასტრუქტურისა და რეგიონული განვითარების სამინისტრო;
- სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

დაინტერესებული უწყებები ან/და პირები:

- საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი;
- დუშეთის მუნიციპალიტეტი.

გეგმარებითი არეალი: V (მე-2 საბაგირო სადგურის ტერიტორია ახალი გუდაურის მომიჯნავედ, სოფ. სეთურები – საკახე. გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია).

საკანონმდებლო ბაზა:

- „სივრცის დაგეგმვების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ (საქართველოს კანონი 2018);
- „სივრცის დაგეგმვებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“ (მთავრობის 2019 წ დადგენილება N260)
- „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ (მთავრობის 2019 წ დადგენილება N261)

წინამდებარე კრებული შედგება სამი ნაწილისგან:

1. წინაპირებობი — დაგეგმვის დასაბუთება (განხორციელების საფუძვლები და ინტერესთა შეჯერება). დაერთვის გეგმების დამტკიცების შესაბამისი სამართლებრივი აქტების განმარტებით ბარათებს;
2. ღონისძიებები — დაგეგმილი ღონისძიებები (მიწის მონაცვლეობა და ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები), აქტორები, რიგითობა / ეტაპები. მტკიცდება მთავრობის განკარგულებით;
3. განაშენიანების დეტალური გეგმა — სამშენებლო უფლებები (მიწათსარგებლობა და პარამეტრები). მტკიცდება მთავრობის დადგენილებით.

[illegible]

ხელმოწერა: შეიცვალა შესახებ N377, 11.09.2019 წ. გულანის სარეკლამო ცენტრი	 შემსყიდველი: შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია (215096367)	მიმწოდებელი: დირექტორი: გუგა დათუკიშვილი პროექტის ხელმძღვანელი: ვახტანგ ჯოხაძე თავისუფალი არქიტექტორები 405045080	დაბრუნება წინასწარი რუკები	პლანშეტის დასახელება: ინტერესთა შეჯერება	DP.2.2	ფურცელი A2
	შეთანხმებული: საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო	შემსრულებელი სპეციალისტები: დაგეგმარება: გიორგი დათუკიშვილი ვახტანგ ჯოხაძე თავისუფალი არქიტექტორები თავისუფალი არქიტექტორები®	დაბრუნება წინასწარი რუკები	შენიშვნა:	28.06.2021	ფურცელი A2

წინაპირობები

დაგეგმვა

ინტერესთა შეჯერება (გაგრძელება)

ვინაიდან მესაკუთრის მიერ შემოთავაზებული ცვლილება მიიღწევა სართულის სიმაღლის შემცირებით და ობიექტში აპარტ-ოტელის გარდა: გასართობი (კლუბი, სპორტ-კომპლექსი, სპა, საბავშვო სივრცეები), კომერციული და საზ. კვების (კაფე, რესტორანი, სწრაფი-კვება) ფუნქციების შეტანით, შესაძლებელია FA მაჩვენებლის მატება, მხოლოდ საჯარო ინტერესით გამოწვეულ ქალაქთმშენებლობით ღონისძიების განხორციელების გზით, რაც გამოიხატება კურორტისთვის საზ. ტუალეტის ან სამაშველო პუნქტის მშენებლობაში.

დამატებით ძალაშია ვალდებულება: 50 ადგილიანი საჯარო პარკინგის მშენებლობაზე/მოწყობაზე, ხოლო უკვე ხორციელდება N4 ნაკვეთის მონაცვლეობით საავტომობილო გზისა და გვირაბის გამოთავისუფლების პროცედურები, რომლის სამშენებლო პოტენციალი იყო მხოლოდ ავტოსადგომი და დამხმარე ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობა.

5. N7 ნაკვეთის შესაკუთრის ინტერესი არსებული შენობა ჩანაცვლებისა და ახალის აშენების მიზნისთვის დაუდგინდეს მაჩვენებლები: $\kappa^1 = 0.7$, $FA = 3200$; 60° ; $H = 3$ სართული, ახსნილია N1 მიწის ნაკვეთთან ერთად განვითარების მოტივით (იხ. თანდართული არქ. ესკიზი) და კერძოდ, არსებული შენობის (სადაც მოქმედეს რესტორანი) ჩანაცვლების საჭიროებით და ახალი, მაღალი ხარისხის კომპლექსის მშენებლობით N1 ნაკვეთთან ერთად. შედეგად, „შენობის კონტურის ცვლილებით, ნაკვეთის დასავლეთ ნაწილში ჩნდება საერთო მოხმარების საზოგადოებრივი ღია სივრცე (მოედანი)“. კოდექსის თანახმად, ქვეზონაში დადგენილი ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებისთვის გარდა განსაკუთრებული საჭიროებისა, აუცილებელია გადამეტება კომპენსირდებოდეს რაიმე ღონისძიებით.

აღნიშნულთან დაკავშირებით, განაცხადში ნახსენებია: საზოგადოებრივი სივრცის და საჯარო სარგებლობის ტუალეტის მოწყობა. ჩვენი შეფასებით, ადგილი გადატვირთუობის გათვალისწინებით ადეკვატური ქალაქთმშენებლობით ღონისძიებად განიხილება ამავე მიწის ნაკვეთზე ტუალეტის მოწყობა ერთდროულად 10 ადამიანის მომსახურებითვის (5კაცი და 5 ქალი), მუდმივი საჯარო სარგებლობისთვის, საბაგიროს მხრიდან შესასვლელით. აღნიშნული სამუშაოებს მისცემს მთის კურორტების კოპანიას დაზოგოს საჯარო სახსრები N9 მიწის ნაკვეთზე საბ. ტუალეტის მოწყობაში.

6. შემსყიდველს მიერ მოწოდებული მოსაზრებების საერთო ხედვასთან შეჯერების შემდეგ, ცალსახაა, რომ დამტკიცებულ გრგ-ში გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთების N9 (საზ. ტუალეთი, შემნახველი საკნები, მალაზია, მედ. პუნქტი) და N11 (კაფე-რესტორანი, საზ. ტუალეთი) შენარჩუნება და განვითარება არა მხოლოდ გეგმარებითი ერთეულის უშუალო საჭიროებებს ემსახურება, არამედ მისი განვითარების მასტიმულირებელი ღონისძიებებია. რაც შეეხება გრგ დაგეგმილი ელ. ქვესადგურის შენობის გადატანის ღონისძიებას — აღნიშნული წარმოადგენს განაშენიანების მოწესრიგების და შეუსაბამობების აღმოფხვრის სტიმულირების აუცილებელ წინაპირობას, რამდენადაც ელ. ქვესადგური ამჟამად იკავებს გეგმარებითი ერთეულის განაშენიანების ცენტრალურ ადგილს და ამავდროულად წარმოადგენს არაძირითად, დამხმარე ინფრასტრუქტურას. ამასთან, აღსანიშნავია, რომ ქვესადგურის მშენებლობა გრგ/გდგ მოქმედების ფარგლებს გარეთ და ლსზ ტერიტორიაზე დასაშვებია ინდივიდუალური სანებართვო პროცედურით, გრგ/გდგ დაზუსტების/დამუშავების გარეშე — წარმოადგენს რა კურორტის დამხმარე ტექნიკურ ინფრასტრუქტურას და მისი განთავსება დასაშვებია ყველა ტერიტორიაზე/ზონაში ძირითადი დებულებების შესაბამისად.

ლიმიტაციები

დაგეგმვის პროცესის ნაკლოვანებად შეიძლება აღინიშნოს, ქვეყანაში შემქნილი ეპიდ. მდგომარეობა, რის გამოც გარკვეული დროით შეფერხდა პროექტზე აქტიური მუშაობა. გამომდინარე აქედან, ყველა ინტერესი, რომეთა შეჯერება დაგეგმვის პროცესში ვერ მოხერხდა ობიექტური (ქვეყანაში შემქნილი ეპიდ. სურათი და საგანგებო მდგომარეობა) ან სუბიექტური (საჯარო ინტერესებთან შეთავსებული კერძო პირთა პოზიციები) მიზეზებით, არ აისახა განაშენიანების რეგულირების გეგმების დაზუსტების საბოლოო შედეგებში. აღნიშნული პოზიციები მათი გადამუშავებისა და სრულყოფის შემდგომ, შესაძლებელია ინცირებულ იქნეს თავად დაინტერესებული პირების მიერ, მოქმედი კანონმდებლობის, გუდაურის ს.ტ. გენერალური გეგმის/განაშენიანების გეგმის მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

განვითარების ხედვა

გეგმარებითი ერთეული მდებარეობს გუდაურის სტ საზღვრებში, საქართველოს სამხედრო გზის (E117) უახლოესი მონაკვეთიდან 500 მეტრში, ზღვის დონიდან 2120-2150 მეტრ სიმაღლეზე მდებარეობს. იგი მოქცეულია სათხილამურო ტრასასა (დასავლეთის მხრიდან) და ხევს შორის (აღმოსავლეთის მხრიდან). გეგმარებითი ერთეული წარმოადგენს გუდაურის N1 და N2 საბაგირო გზებს შორის შუალედური შეჩერების კვანძს და ამდენად დროებით შესვენების სერვისებზეა ორიენტირებული მისი ინფრასტრუქტურა, სადაც წამყვანი ადგილი უკავია საზოგადოებრივ კვებასა და მოსვენებას.

კურორტზე შუალედური მდებარეობა ზღვის დონიდან ქმნის სამთო-საცხოვრისის მოწყობის დამაკმაყოფილებელ პირობებს. ტერიტორიაზე წარმოდგენილია შესაბამისი საცხოვრებელი/საძილე ინფრასტრუქტურა: სასტუმროები და ბინის ტიპის სასტუმრო სახლები. არეალის ჯამური საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვე არის 605 საძილე ერთეული/მენობაში. გეგმარებით ერთეულში ცენტრალური ადგილი უკავია ორ საბაგრო სადგურს შორის არსებულ მოედანს, რომელიც სივრცეში იხსნება სამხ. აღმოსავლეთისკენ და გარშემორტყმულია სასტუმრო სახლებით. მოედნის ქვეშ სამთო მომსახურების ობიექტია განთავსებული: სურსათისა და სუვენირების მაღაზიებით, შემნახველი საკნებითა და საზოგადოებრივი ტუალეტით. გეგმარებითი ერთეულის უშუალო სიახლოვეს არსებული ტრასა სამთო სპორტში შეჭიბრებების ერთ-ერთი ძირითადი ადგილია გუდაურის ტერიტორიაზე. არეალს დასავლეთ-აღმოსავლეთით განივად გვირაბის მეშვეობით შუაზე ყოფს შიდა-საუბნო საავტომობილო გზა, რომელიც სამხედრო გზასთან აკავშირებს თავად ამ არეალს და ახალი გუდაური 2-ს. გზის გადაღმა, არეალის უკიდურეს სამხრეთ ნაწილში, დგას მრავალფუნქციური სასტუმრო კომპლექსი, საჯარო პარკირების სივრცით. ყველაზე მაღალ ნიშნულზე განთავსებულია კაფე-რესტორანი, სადაც მოხვედრა შესაძლებელია საფეხმავლო ბილიკით საავტომობილო გზიდან და დამატებით ზამთრის სეზონზე — ჩამოსრიალებით ან/და თოვლმშავალით. შემალლებული მდებარეობის გამო, კაფე ღია ტერასიდან დაუვიწყარ ხედს სთავაზობს სტუმრებს და დამსვენებლებს. არეალი ჩართულია გუდაურის ტურისტული მომსახურების ერთიან სეზონურ ციკლში და წარმოადგენს სამთო გართობისა და აქტიური დასვენების შუალედურ ბაზას.

განვითარების სტრატეგია

განვითარების ხედვის რეალიზების და განაშენიანების მართვის ზოგადი პრინციპი ეფუძნება საჯარო და კერძო პარტნიორობას, თანადაფინანსების და/ან ურთიერთკომპენსირების ღონისძიებებს. ხედვის განხორციელების უმთავრესი მექანიზმია იმ მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების სტიმულირება (წამახალისებელი ზონირების პრინციპი), რომელთაც მთლიანად არასამშენებლო ან სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთებიდან ხედვის ფარგლებში გდგ-თი უნდა მიიღონ სამშენებლოდ შეზღუდული ან მთლიანად სამშენებლო ნაკვეთები (შესაბამისად).

ხელმოწერა შეიძლება შეიცვალოს მისაღებ N377, 11.09.2019 წ. გულაშვილის სარეგისტრაციო ტერიტორია	შემაჯავებელი:  საქართველოს მშენ კარგობაში შპს მთის კურორტების განვითარების კომპანია (215096367)	შემათანხმებელი:  საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო	Free ARCHITECTS® შპს თავისუფალი არქიტექტორები 405045080	მიმწოდებელი: ღირექლონი: გუგა დათუკიშვილი პროექტის ხელმძღვანელი: ვახტანგ ჯოხაძე თავისუფალი არქიტექტორები თავისუფალი არქიტექტორები®  Free ARCHITECTS®	დაამუშავა წინამორბედი	შენიშვნა: პლანშეტის დასახელება: ინტერესთა შეჯერება	28.06.2021 28.06.2021	DP.2.3 მშ. 6
				თავისუფალი არქიტექტორები® თავისუფალი არქიტექტორები®  Free ARCHITECTS®	ადაპტირებული ნაწილი		28.06.2021 28.06.2021	DP.2.3 მშ. 6

წინაპირობები

დაბეგმვა

განვითარების სტრატეგია (გაგრძელება)

ხოლო ის მესაკუთრეები, რომლებიც საპროექტო ტერიტორიაზე ფლობენ სამშენებლო მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც არ არიან შეუსაბამო უძრავი ობიექტის სტატუსის მქონე გენგეგმიდან გამომდინარე, ღონისძიებებში მონაწილეობენ დამოუკიდებლად, გდგ დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

შესაბამისად სტრატეგია ეფუძნება ნებაყოფლობით პროცესს და სავალდებულო ხდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ არასამშენებლო ან სამშენებლოდ შებენი მიწის ნაკვეთი მესაკუთრე გამოთქვამს უძრავი ქონების სამშენებლოდ განვითარების სურვილს.

სტრატეგია ეფუძნება ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების იმ ერთობლიობას, რომელთა თანმიმდევრული (იხ. ღონისძიებების გეგმა) განხორციელებაც აუცილებელია დასახული ხედვის მისაღწევად. სასურველი განვითარების მისაღწევად (იხ. § 5.1) მასტიმულირებელ გადანაწევებად დაგეგმილია შემდეგი:

- N47.321 ნაკვეთზე განთავსებული ელ. ქვესადგურის გადატანა გეგმარებითი ერთეულის გარეთ, უშუალო სიახლოვეს, უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შერჩეულ მიწის ნაკვეთზე.
- გეგმარებით ერთეულში არსებული მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა (იხ. მონაცვლეობის გეგმა).
- N2 ნაკვეთზე საჯარო გზის/სერვიტუტის მოწყობა სამთო მომსახურების ობიექტთან (მოედნის ქვეშ) მოსახვედრად;
- N4 ნაკვეთზე (ან იმ ნაკვეთზე რომელსაც ის მიუერთდება) საჯარო დახურული ა/ს მოწყობა.
- N10 მიწის ნაკვეთზე არსებული N1 საბაგიროს ზედა სადგურის ადგილმონაცვლეობა (მიმდინარეობს) და მის ადგილზე, შემალღებულ ბორცვზე N11 ნაკვეთის გამოყოფა და სამთო მომსახურების ობიექტის მოწყობა

წარმოდგენილი მოსაზრებები

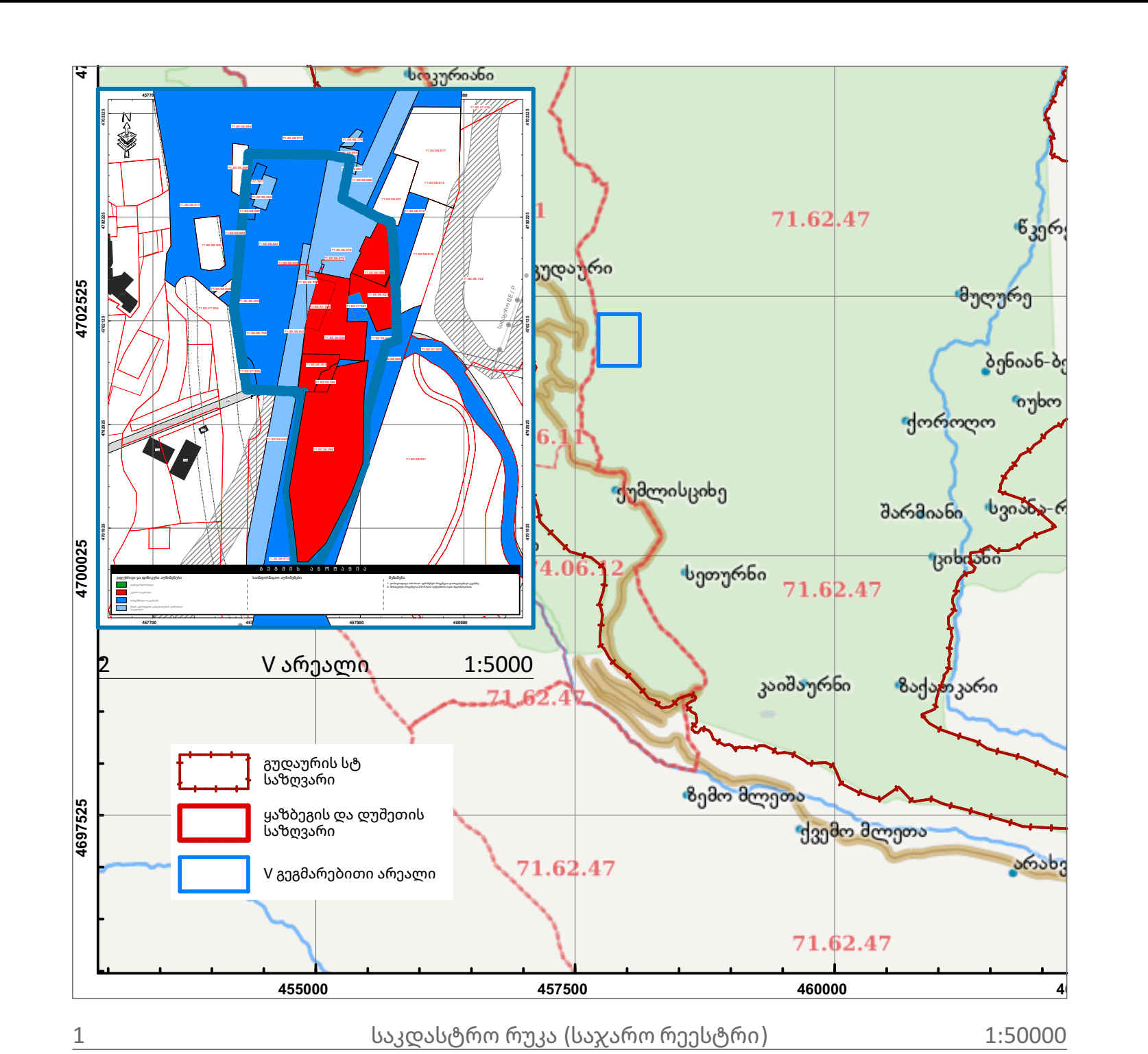
კერძო მესაკუთრეების მიერ ინიცირებული მოსაზრებები გრგ-ში შესატან ცვლილებებზე, შეგიძლიათ იხილოთ დანართ დოკუმენტებში. ცვლილებების გააზრებისა და შესაბამისი გადაწყვეტილებების მიღების გამარტივების მიზნით, შემუშავებულ იქნა ერთიანი ფორმა, სადაც თავმჯდომარეობა ინფორმაცია: ნაკვეთის, მოთხოვნილი ცვლილებების, საჭიროებების, არქიტექტურული გამომსახველობის და მაკომპენსირებელი ღონისძიებების შესახებ.

ცვლილებების დასაბუთება

ხედვისა და შემსყიდველთან შეთანხმების საფუძველზე, ამ გეგმარებით ერთეულშიც გამოყენებულ იქნება წამახალისებელი ზონირება (საერთაშორისო პრაქტიკაში ამ მიდგომას ეწოდება „Incentive zoning“. ჩვენს შეთხვევაში ეს გულისხმობს ცალკეული ტერიტორიებისთვის, კოდექსითა და/ან ძირითადი დებულებებით განსაზღვრულ ფარგლებში, განაშენიანების მართვის რეგლამენტებით დადგენილი ზონირების საერთო წესების შემარბილებელი (გამონაკლისი) და/ან მასტიმულირებელი ღონისძიებების (გამოწვეული საჯარო ინტერესით) ერთობლიობა, რომლის დროსაც მენაშენეს ეძლევა სამშენებლო მიწის ნაკვეთის განვითარების დამატებითი შესაძლებლობები: საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ინფრასტრუქტურის განვითარების, შეუსაბამო ობიექტში ცვლილებების შეტანის და/ან დასახლების

ფორმულიდან ნაკლებ საინტერესო უბნებში წარმოებული მშენებლობის სანაცვლოდ), რაც გულისხმობს გდგ დადგენილი κ^1 / FA (κ^2 ფართობში გამოხატული) პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტებას წინასწარ დადგენილ საგამონაკლისო მაჩვენებლამდე (გეგმაში ეწოდება „ბონუსი“), საჯარო ინტერესით განპირობებულ ღონისძიებაში მონაწილეობის სანაცვლოდ. ამგვარ ღონისძიებებად მოაზრებული და დაგეგმილია, როგორც ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები, ისე მიწის ნაკვეთის მონაცვლების ღონისძიებები (თითოეული მომზადებულია შესაბამისი გეგმის სახით). წამახალისებელი ზონირების გამოყენების ქვეყანაში ადგილობრივი წარმატებული მაგალითია კურორტ ბაკურიანის განაშენიანების მართვის დოკუმენტაცია, სადაც კერძო სექტორის მონაწილეობით მიწის ნაკვეთის მონაცვლების ღონისძიებები წარდმოგენილია პარამეტრების κ^1 და κ^2 გადამეტების წინაპირობად.

[illegible]



მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის პირობები (დეტალური დეტალიზაცია)

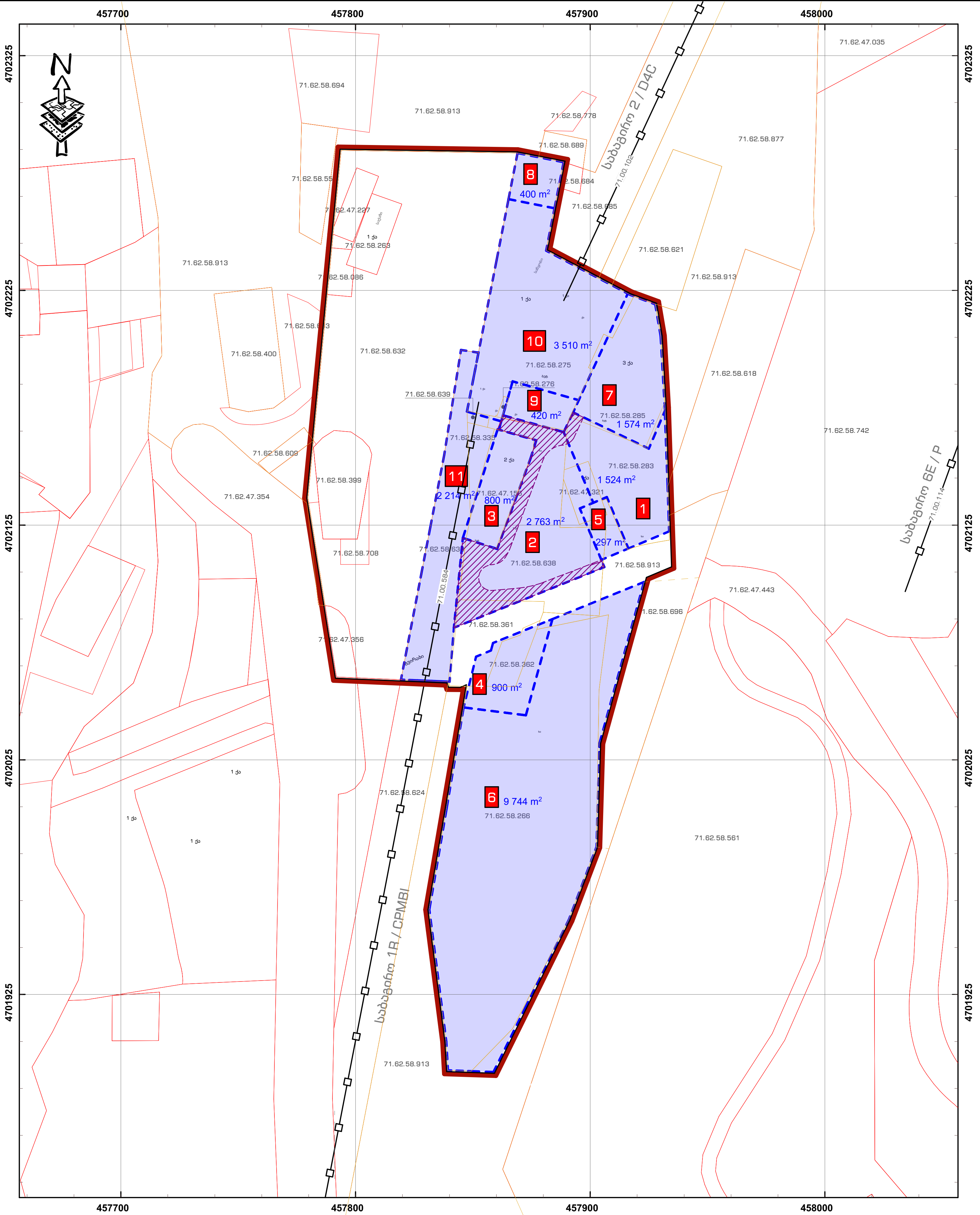
მონაცვლეობის საფუძვლები:
1. ნიშნავდავს გეგმა შედგენილია კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით (კოდექსი, მუხლი 51) და განპირობებულია განაშენიანების დეტალური გეგმის განხორციელებისათვის საჭირო შემდეგი ღონისძიებებით:
ა) მიწის საფუძვლის გზის მოწყობა;
ბ) საშენი და გეგმითი ინფრასტრუქტურული ობიექტების მშენებლობა;
გ) მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციის რეალური შეცვლა;
2. ამ გეგმით განსაზღვრული მონაცვლეობა არ საჭიროებს ფულად კომპენსაციას, რამდენადაც მიწის ნაკვეთები იყოფიან მხოლოდ კონფიგურაციის, ადგილმდებარეობის და ფართობის უცვლელად (რაც განიხილება ტოლფასი ღირებულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში გადაცემისას);
3. მოსანაცვლებელი მიწის ნაკვეთები უნდა დარეგისტრირდეს ამ გეგმის შესაბამისად, ცხრილ #1-ში მოცემული მიმართების დაცვით;
4. მიწის ნაკვეთების შემოღობი დაყოფა-გაერთიანება შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ ცხრილი #2 მოცემული პირობების დაცვით;
5. მე-4 პუნქტში დადგენილი რეგლამენტის გამოყენების შემთხვევაში, დაცულ უნდა იქნეს ტერიტორიაზე მოქმედი გდგ-ს მოთხოვნები;
6. გეგმითი დეტალიზაცია განსაზღვრულია აუცილებელი მისასვლელის უზრუნველსაყოფად (კოდექსი, მუხლი 71), ამასთან, სერვიტუტი საბაროა, თუ ის ემსახურება პირთა შეუზღუდავ წრეს, ხოლო კერძოა თუ ის ემსახურება მხოლოდ განსაზღვრულ პირთა წრეს;
7. სერვიტუტის რეგისტრაცია საჭირო არ არის თუ აუცილებელი გზა, შესაბამისი გდგ-ს მიხედვით საფრანგული ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილ რომელიმე ტერიტორიაზე არ ისეთ საბარო მიწის ნაკვეთზე დადგენილი, რაც არასამშენებლო ტერიტორიის ნაწილია;
8. მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობისას აუცილებელია მიწის ნაკვეთის შესაკეთის თანხმობა. თუ რომელიმე კერძო პირი უარს იტყვის მიწის ნაკვეთების ამ გეგმით დადგენილ მონაცვლეობაზე, ის ამით უარს ამბობს გდგ-ში მისი ნაკვეთისთვის დადგენილი უფლებების შეღებვაზე ანუ დროის შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია ამოიღოს სხეულებული მიწის ნაკვეთი გეგმიდან და ცვლილებები შეიტანოს გდგ-ში შესაკეთის მონაწილეობის გარეშე;
9. გდგ მიზნებისთვის მონაცვლეობის ინიციატორი (პირველი განმცხადებელი) შეიძლება იყოს რომელიმე დაინტერესებული პირი.

მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობის ცხრილი					
საკადასტრო		მდგ		მიმართება	საკუთრების ტიპი
კოდი	ფართობი	კოდი	ფართობი		
71.62.58.283	1524	1	1524	საზღვრების ცვლა	კერძო
71.62.58.638	2763	2	2763	საზღვრების ცვლა	კერძო
71.62.47.156	800	3	800	საზღვრების ცვლა	კერძო
71.62.58.361	900	4	900	საზღვრების ცვლა	კერძო
71.62.47.321	297	5	297	საზღვრების ცვლა	საჯარო
71.62.58.266	9444	6	9744	გაერთიანება	კერძო
71.62.58.362	300				კერძო
71.62.58.913	6804435	1	6804435	საზღვრების ცვლა	საჯარო
71.62.58.285	1574	7	1574	საზღვრების ცვლა	კერძო
71.62.58.275	4310	8	420	გამოყოფა	საჯარო
71.62.58.275	4310	9	3510		საჯარო
71.62.58.276	20				საჯარო
71.62.58.275	4310	10	400	გამოყოფა	საჯარო
71.62.58.639	46				საჯარო
71.62.58.335	226	11	2214	გაერთიანება	საჯარო
71.62.58.633	1942				საჯარო

შენიშვნა: 1. მიწის ნაკვეთი მონაცვლეობაში მონაწილეობს მხოლოდ სხვა ნაკვეთებისთვის სერვისის დათმობით.
ცხრილი 1. მონაცვლეობა გდგ მიზნებისთვის

მიწის ნაკვეთი		რეგლამენტი				
#	ფართობი	დაყოფა	გაერთიანება	საზღვრების ცვლა	გზა/სერვიტუტი	
1	1524	დაუშვებელია	დასაშვებია N2 / N5 / N7-თან	დასაშვებია	კერძო	—
2	2763	დაუშვებელია	დასაშვებია N1 / N3-თან	დასაშვებია	—	საჯარო
3	800	დაუშვებელია	დასაშვებია N2-თან	დასაშვებია	—	—
4	900	დაუშვებელია	დასაშვებია N6-თან	დასაშვებია	—	—
5	297	დაუშვებელია	დასაშვებია N1 / N2-თან	დასაშვებია	—	—
6	9744	დაუშვებელია	დასაშვებია N4-თან	დასაშვებია	—	—
7	1574	დაუშვებელია	დასაშვებია N1-თან	დასაშვებია	—	—
8	400	დაუშვებელია	დასაშვებია N10-თან	დასაშვებია	—	—
9	420	დაუშვებელია	დასაშვებია N10-თან	დასაშვებია	—	—
10	3510	დასაშვებია	დასაშვებია N8 / N9/N11-თან	დასაშვებია	—	—
11	2214	დაუშვებელია	დასაშვებია N10-თან	დასაშვებია	—	—

ცხრილი 2. შემდგომი დაყოფა-გაერთიანების რეგლამენტი



კარტოგრაფიული მონაცემები
Coordinate System: WGS 1984 UTM Zone 38N
Projection: Transverse Mercator
Datum: WGS 1984
False Easting: 500,000.0000
False Northing: 0.0000
Central Meridian: 45.0000
Scale Factor: 0.9996
Latitude Of Origin: 0.0000
Units: Meter

ზამთხადადრი
25 12.5 0 25 50 75 100 მ.
თანაფარდობა 1:1000 (1 სმ = 10 მ). პლანშეტის ფორმატია A1
შენიშვნა: სხვა ფორმატებზე დაბეჭდვისას გამოიყენეთ ზამთხადადრი
ბაზის ნახაზები მომზადებულია AutoCAD-ის პროგრამის საშუალებით აღებული გეომეტრიკული მასალით და დამუშავებულია პროგრამა AutoCAD-ის გამოყენებით. საბაზისო ჩაბა მომზადებულია საპროექტო ბოლომდომის და კომპიუტერული სიმულაციის საფუძველზე.

მიწის ნაკვეთების მონაცვლეობა

დუბაის მუნიციპალიტეტი
ბუბაისის საპროექტო ტერიტორია

V. გეგმარებითი ერთეული
მე-2 საბაზისო სადგურის ტერიტორია ახალი გუბაისის მომთხვევად, სოფ. სეფურები – საკონს.

პირობითი აღნიშვნები რეგლამენტი

საკადასტრო აღნიშვნები

საკადასტრო კოდი

რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი

რეგისტრირებული მდგომარეობა

რეგისტრირებული საბაზისო

მიწის ნაკვეთი

მიწის ნაკვეთი

მიწის ნაკვეთი

მიწის ნაკვეთი

მიწის ნაკვეთი

სხვა პირობითი აღნიშვნები

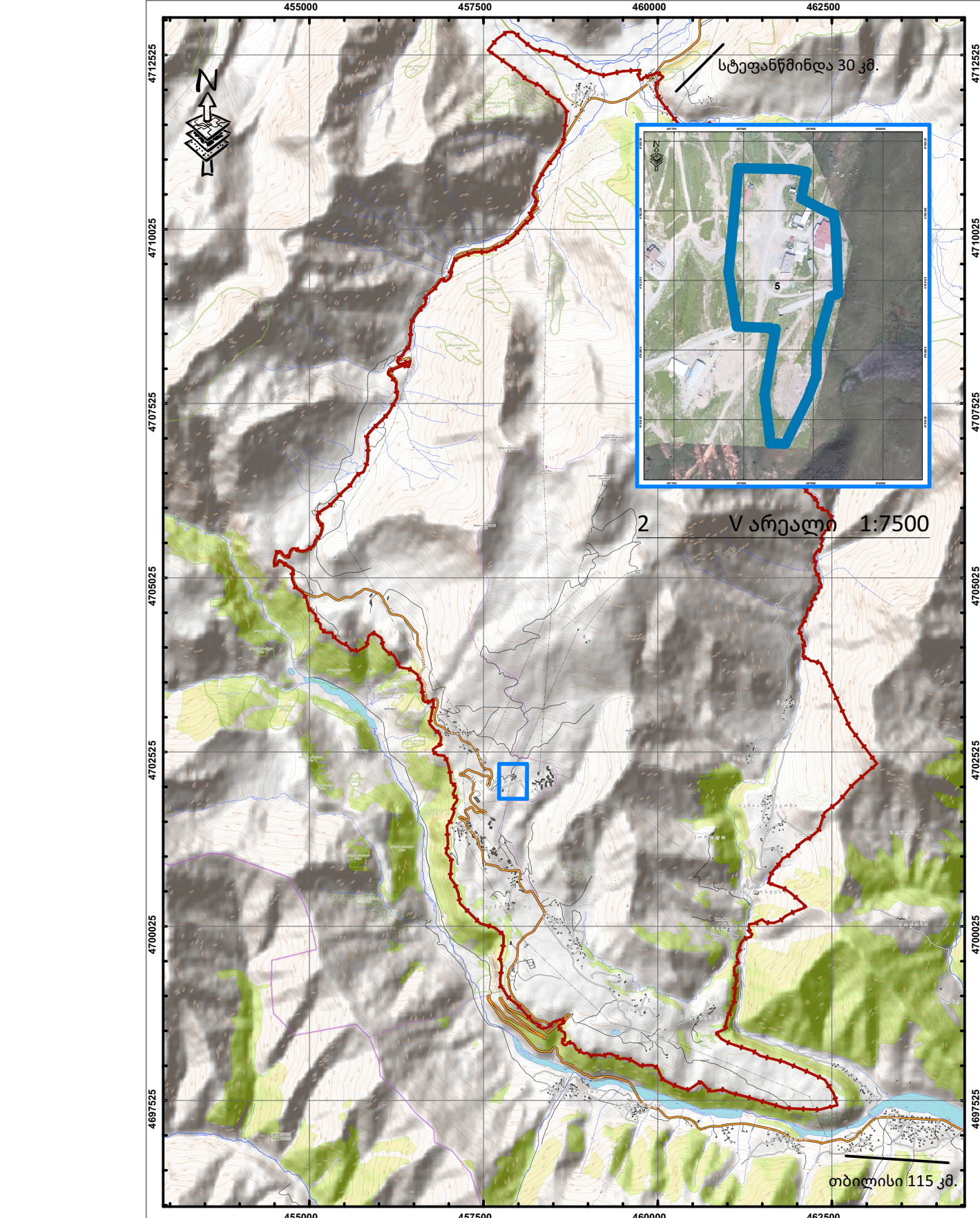
განმარტების სიმართლის კოდი

სიმართლის დარღვევა

ინიციატორი:

შემსრულებელი:

შემთანხმებული:



1 სიტუაციური რუკა (გუდაურის სტ ტოპო) 1:75000

ქალაქმშენალობითი ღონისძიებები
(მშენებრივი დებულებები)

ღონისძიებების მიზანი და დანიშნულება:

1. ნიშანდებარე გეგმა შედგენილია კოდექსის მითითებით და დაცვით (კოდექსი, თავი VIII) და განპირობებულია გეგმარებითი ერთეული, ინტერესთა შეჯერების საფუძველზე (იხ. ნიშანდებარე) ჩამოყალიბებული განვითარების ხედვით და მიზანდ იხსნავს ხედვის საბუთო რეალურებისათვის.
2. ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებები ემსახურება გეგმარებითი ერთეულის სივრცით-გეგმარებითი მოწესრიგების და ლანდშაფტთან დისპროპორციული მინიმალურა, აგრეთვე – სოციალური, ეკონომიკური და პოეტური მდგომარეობის გაუმჯობესებას;

ღონისძიებების სახეები და განხორციელების პირობა:

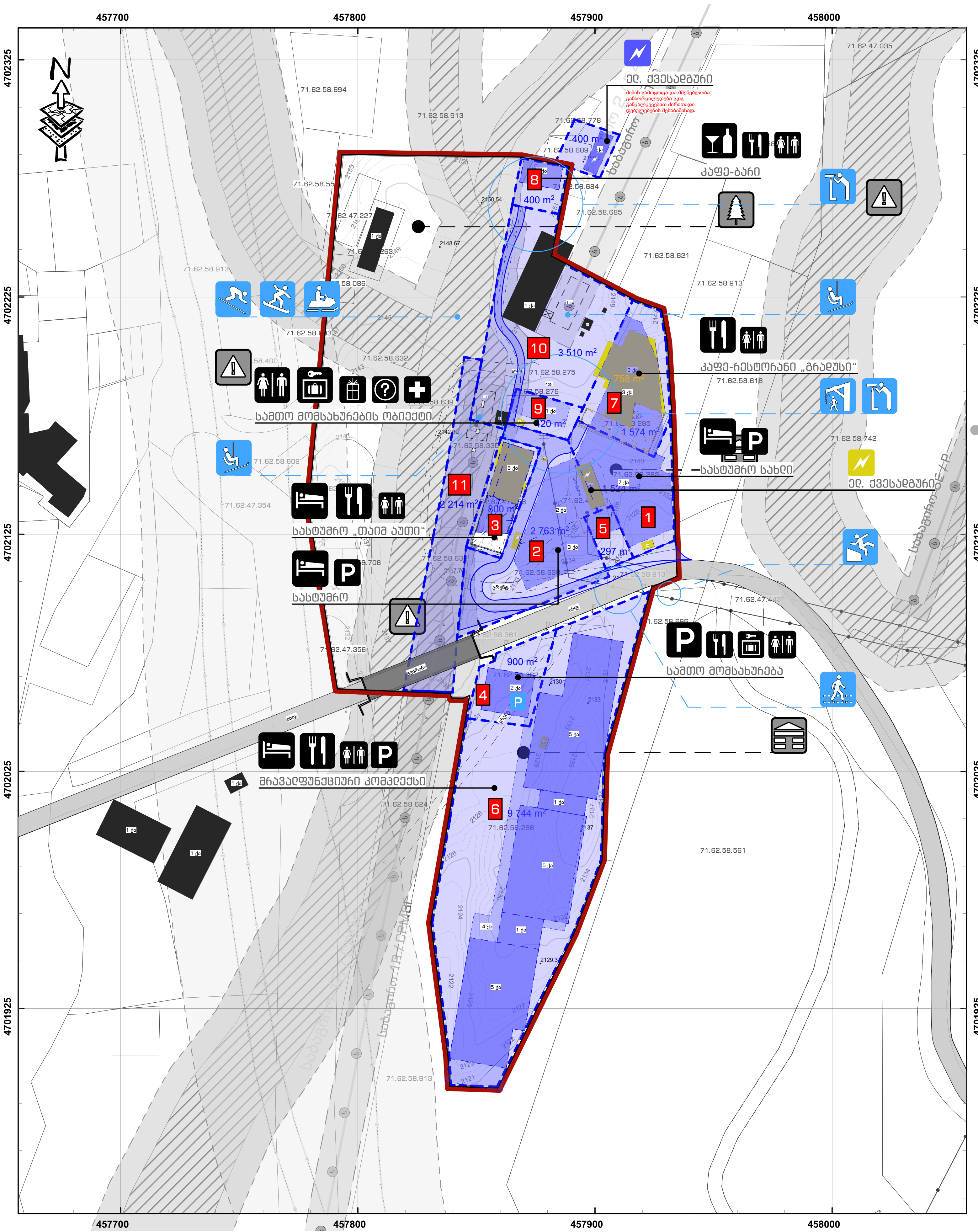
1. ამ გეგმაში ასახული ღონისძიებები იყოფა საჯარო და კერძო ინტერესის სფეროებად. საჯარო ინტერესით განპირობებული ღონისძიებები წარმოადგენს უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოების პასუხისმგებლობას და შეიცავდა საქარტოვლოს მთავრობის განკარგულებით, სადაც მითითება შესრულებამ პასუხისმგებელი უწყება.
2. საჯარო ინტერესით განპირობებული ღონისძიებები შესაძლებელია დაფინანსდეს გეგმარებითი ერთეული არსებული უძრავი ქონების შეხადებით ან/და შეხადე პირის სახარებით, კოდექსით დადგენილი წესის შესაბამისად.
3. ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებები კერძო პირთა მონაწილეობა შესაძლებელია წამახალისებელი ზონირების გამოყენებით, რა დროსაც პირს ენიჭება განაშენიანების რეგულაციების პარამეტრების შესაბამისი გდგ დადგენილი ზღვრული მარგინელების გადახედვის უფლება, ამავე გდგ დადგენილი ოდენობით (ბონუსი), თუ ამგვარი დადგენილი აქვს შესაბამისი მინის ნაკვეთს.
4. ბონუსის გამოყენების უფლების მოსაპოვებლად საჭირო პროცედურები განისაზღვრებს შესაბამისი გდგ-ით.
5. ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებები დაინტერესებული პირის მონაწილეობისათვის, უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო მათთან დებს ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას „ქალაქმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების თაობაზე“, კოდექსის 47-ე მუხლის მითითება დაცვით.
6. ღონისძიებების განხორციელებისთვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა შესაბამისი გდგ საფუძველზე და პირობებით.
7. ქალაქმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების მშენებლობის ნებართვა და/ან განხორციელების გეგმა-გრაფიკი წინ უნდა უზრუნველდეს ბონუსის მინიჭების ობიექტის მშენებლობის ნებართვას და/ან განხორციელების გეგმა-გრაფიკს.
8. ქალაქმშენებლობითი ღონისძიების განხორციელების თაობაზე ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დარღვევა წადაცადება და/ან მშენებლობის განხორციელებლობა ასევე განიხილება საინჟინერო პირობების დარღვევად და უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანო მიემდგება კოდექსის 127-ე მუხლით დადგენილი წესით.

ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებები					
კოდი	სახეობა	ინტერესი/პროორიტეტი	ურთავი ქონების გამოყენების სახეობა	ზონირება	მშენებლობის ტიპი
1	ახალი მშენებლობა	კერძო	სასტუმრო	დადგენილი	კაპიტალური
2	ახალი მშენებლობა	კერძო	სასტუმრო	დადგენილი	კაპიტალური
3	ახალი მშენებლობა	საჯარო	მუიარაღი	გზა, ქუჩითა ზონა	დადგენილი კაპიტალური
4	ახალი მშენებლობა	კერძო	სასტუმრო, რესტორანი	მშენებარე	კაპიტალური
5	ახალი მშენებლობა	კერძო	სამთო-საოთხლაშრო მომსახურების ობიექტები	დადგენილი	კაპიტალური
6	ახალი მშენებლობა	საჯარო	პირდაპირი ა/ს, დავის ოთახი/კიბური	დადგენილი	კაპიტალური
7	დემონტაჟი	საჯარო	პირდაპირი	ელ. ქვესადგური	დადგენილი კაპიტალური
8	ახალი მშენებლობა	საჯარო	მთო მომსახურების ობიექტი	დადგენილი	კაპიტალური
9	ახალი მშენებლობა	კერძო	მრავალფუნქციური კომპლექსი	დადგენილი	კაპიტალური
10	ახალი მშენებლობა	კერძო	სასტუმრო, რესტორანი	მშენებარე	კაპიტალური
11	ახალი მშენებლობა	საჯარო	საზ. ტუალეტი (ერთდოლად 10 ადამიანზე)	დადგენილი	კაპიტალური
12	ახალი მშენებლობა	საჯარო	საზ. ტუალეტი, მუნიციპალი საჯარო, მანქანა, მუდ-პუნქტი, ადმინისტრაცია	დადგენილი	კაპიტალური
13	ახალი მშენებლობა	საჯარო	სამთო ტურისტული ინფრასტრუქტურა	დასრულებული	კაპიტალური
14	ახალი მშენებლობა	საჯარო	კაფე და/ან რესტორანი, ბულვარული	დადგენილი	კაპიტალური
15	ახალი მშენებლობა	საჯარო	სამთო ტურისტული ინფრასტრუქტურა	დასრულებული	კაპიტალური
16	ახალი მშენებლობა	საჯარო	ელ. ქვესადგური	დადგენილი	კაპიტალური

ცხრილი 1. ღონისძიებები.

ეცაპები და რიგითობა:

1. საპროექტო ტერიტორიაზე განხორციელების ეცაპები იყოფა მოკლევადიან (საინვესტიციო) ქონების რეალიზება და საშუალო ვადიან (სრისხული განაშენიანების მოწესრიგების საკითხები და კურორტის განვითარების გადინვევების შესაბამისი ინფრასტრუქტურული განახლებები) ეცაპებად;
2. თითოეული ეცაპში გამოყოფა შეუძლი რიგითობა:
2.1. მინის ნაკვეთების მონაცვლება გდგ მიზნებისთვის;
2.2. მინის ნაკვეთებზე ძირითადი ინფრასტრუქტურის მშენებლობა;
2.3. ინფრასტრუქტურის დაკრება საერთო სარგებლობის ქსელებზე.



კარტოგრაფიული მონაცემები

Coordinate System: WGS 1984 UTM Zone 38N
Projection: Transverse Mercator
Datum: WGS 1984
False Easting: 500,000.0000
False Northing: 0.0000
Central Meridian: 45.0000
Scale Factor: 0.9996
Latitude Of Origin: 0.0000
Units: Meter

ხაზთსადარი

25 12.5 0 25 50 75 100 მ.

თანფარდობა 1:1000 (1 სმ = 10 მ). პლანშეტის ფორმატია A1

შენიშვნა: სხვა ფორმატებზე დაბეჭდვისას გამოიყენეთ ხაზთსადარი

ბაზისი ნახაზები მომზადებულია ArcGIS პროგრამაში საშუაშვლო აღზრდილი გეოგრაფიკული ბასაზით და ნახაზები პირდაპირ ArcCAD-ის გამოყენებით. საბაზისო რაბა მომზადებულია საპროექტო ბოლოშირ და კარტოგრაფიული სტანდარტის საბაზით.

ქალაქმშენაობითი ღონისძიებები

ღუჯათის მუნიციპალიტეტი
გუდაურის სარაქრასტო ტერიტორია

V. გეგმარებითი ერთეული
მე-2 საბაგირო სადგურის ტერიტორია ახალი გუდაურის მოივნავედ, სოფ. სეთურები – საკოხე.

პირობითი აღნიშვნები რეგლამენტი

საინფორმაციო	დაცვითი	განათმეობითი
განათმეობითი ახალი	დაცვითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია
განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია
განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია
განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია

განათმეობითი ტერიტორია

განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია
განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია
განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია
განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია
განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია	განათმეობითი ტერიტორია

შემოთავაზებული განვითარება

საშენებლო ობიექტები	საშენებლო ობიექტები	საშენებლო ობიექტები
საშენებლო ობიექტები	საშენებლო ობიექტები	საშენებლო ობიექტები
საშენებლო ობიექტები	საშენებლო ობიექტები	საშენებლო ობიექტები
საშენებლო ობიექტები	საშენებლო ობიექტები	საშენებლო ობიექტები
საშენებლო ობიექტები	საშენებლო ობიექტები	საშენებლო ობიექტები

სხვა პირობითი აღნიშვნები

სხვა პირობითი აღნიშვნები	სხვა პირობითი აღნიშვნები	სხვა პირობითი აღნიშვნები
სხვა პირობითი აღნიშვნები	სხვა პირობითი აღნიშვნები	სხვა პირობითი აღნიშვნები
სხვა პირობითი აღნიშვნები	სხვა პირობითი აღნიშვნები	სხვა პირობითი აღნიშვნები
სხვა პირობითი აღნიშვნები	სხვა პირობითი აღნიშვნები	სხვა პირობითი აღნიშვნები
სხვა პირობითი აღნიშვნები	სხვა პირობითი აღნიშვნები	სხვა პირობითი აღნიშვნები

საბაზისო რუკა

საბაზისო რუკა	საბაზისო რუკა	საბაზისო რუკა
საბაზისო რუკა	საბაზისო რუკა	საბაზისო რუკა
საბაზისო რუკა	საბაზისო რუკა	საბაზისო რუკა
საბაზისო რუკა	საბაზისო რუკა	საბაზისო რუკა
საბაზისო რუკა	საბაზისო რუკა	საბაზისო რუკა

დამამუშავებელი

დამამუშავებელი	დამამუშავებელი	დამამუშავებელი
დამამუშავებელი	დამამუშავებელი	დამამუშავებელი
დამამუშავებელი	დამამუშავებელი	დამამუშავებელი
დამამუშავებელი	დამამუშავებელი	დამამუშავებელი
დამამუშავებელი	დამამუშავებელი	დამამუშავებელი

ინიციატორი:

ინიციატორი:

შემსრულებელი:

შემსრულებელი:

შემთანხმებული:

შემთანხმებული:

ბანაშენიანების მართვის რეგლამენტი
(თემატიკური დოკუმენტი)

მშენის ნაკვეთები:

- ამ გეგმაში მონიშნული მშენის ნაკვეთები უნდა დარეგისტრირდეს თანდართული მონაცვლეობის გეგმის შესაბამისად (კოდექსი, მუხლი 51). მათი საშემწებლოდ გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ ამ გეგმის მოთხოვნათა შესაბამისად;
- მშენის ნაკვეთების შემდგომი მონაცვლეობა შესაძლებელია განხორციელდეს მხოლოდ მონაცვლეობის გეგმაში დადგენილი რეგლამენტის (სტრუქტურა #1) დაცვით;
- მე-2 პუნქტში დადგენილი რეგლამენტის გამოყენების შემთხვევაში:
 - ამ მშენის ნაკვეთებს უნდა შეემატოს ის საშენებლო საერთოები, რაც მათთვისაა დადგენილი ამ გეგმით და უნდა დაანგარიშდეს გაერთიანებულ არსებული თანადგომის დაცვით;
 - კერძო სერვისები არ გამოიყენება / უქმდება, თუ ის უმსაზრეოდია გაერთიანებაზე რომელიმე ამ ნაკვეთს და ამის საჭიროება მოისპობა გაერთიანებით;
- საზოგადოებრივი სერვისების სამშენობლო საზღვართან შეთავსების შემთხვევაში, ამ საზღვრის მიმართ გამოიყენება ძირითადი დებულებებით დადგენილი მოთხოვნები და ვრცელდება საზ. მიწის მონის უფლებები, ამ გეგმით დადგენილი პირობების დაცვით.

II გამოყენების ნებადართული სახეობები:

- ძირითადი დებულებებით (მუხლი 4, პ. 4) განსაზღვრული „საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (მშ-4)“ გუდაურის სხ გგ დასაფიქსირა ორ ქვეშირად: საკურორტო ზონა 1 (მშ-5) და საკურორტო ზონა 2 (მშ-7);
- საშენებლო ქვეშეშეშეში:
 - ა) გამოყენების ნებადართული სახეობები მიიღება გუდაურის სხ გგ რეგლამენტის, ძირითადი დებულებების მიხედვით, წინამდებარე გეგმის პირობების გათვალისწინებით;
 - ბ) გამოყენების საგანმანათლებლო სახეობა განისაზღვრება წინამდებარე გეგმით;
- ყველა სხვა ტერიტორიის გამოყენება დასაშვებია მისი ფუნქციით განპირობებული სახით, ძირითადი დებულებების მოთხოვნათა შესაბამისად;

III განაშენიანების პარამეტრები

- ყველა სტანდარტული განაშენიანების რეგულაციების პარამეტრი და მათი დასაშვები მაჩვენებლის ზღვარი, რაც არ არის ამ გეგმით დადგენილი, მიიღება გუდაურის სხ გგ რეგლამენტის შესაბამისად. ამასთან, დადგენილია FA, იქ კი ამ გამოყენებაში, გუდაურის სხ გგ დამატებით (ძირითადი დებულებები: მუხლი 33, პუნქტი 6-7) დადგენილია შემდეგი განაშენიანების პარამეტრები:
 - ა) სახსოვრებელი ფორმის სიმჭიდროვე – ა (სფ/მ²);
 - ბ) შერობის განაშენიანების ინტენსივობის ფართობის მაქსიმალური მაჩვენებელი – FA (კ² გამოსახული ფართობი);
 - გ) ესთეტიკური პარამეტრები;
- ხოლო მშენის ნაკვეთის ფართობი, ზომები და შენევის მანძილები — არ გამოიყენება;
- განაშენიანების რეგულაციების პარამეტრების ანგარიშის წესი:
 - ა) კ¹, კ² – ანგარიშის წესი მიიღება ძირითადი დებულებებით (მუხლები: 35-37). რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება უახლოეს მკათედრ რიცხვამდე;
 - ბ) ა – ინტენსივობა ყოველი ბინა სახსოვრებული ფუნქციის შერობაში / ყოველი საბიძო ერთეული სასფერო ფუნქციის შერობაში, მიიღება რიცხვის სიზუსტით, სასფეროსთვის ან სასფეროსთვის ან სასფეროსთვის დადგენილი ა – ს შეიძლება დაემატოს არაუმეტეს 10%. პერსონალისთვის, რაზეც არ მოთხოვნილია P (სა), თუ გეგმაზე არაა მოთხოვნილი სფერო მაჩვენებელი, ასეთ შემთხვევაში მიიღება სფ/მ² მაჩვენებელი თითოეული ქვეშეშეშეშის გუდაურის სხ გგ რეგლამენტით დადგენილი მაქს. სიმჭიდროვედან ა (სფ/მ²), რაც უკიდურეს მშენის ნაკვეთზე გამოითვლება შემდეგნაირად: შერობა ნაკვეთი / 10000 კვ.მ X „პროექტის დადგენილი სფ/მ² მნიშვნელობა მრგვალდება უახლოეს მთელ რიცხვამდე, მაგრამ არანაკლებ 1-ს“;
 - გ) განაშენიანების სიმაღლე – შერობის/ნაკვეთის საანგარიშო სიმაღლე ან ზედა ზღვარი (ძირითადი დებულებები, მუხლი 38). სიმაღლის ანგარიშისას უვალუაოდ მოქმედებს ძირითადი დებულებების 41-ე მუხლი, მე-10 პუნქტის პირობები. რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება უახლოეს მკათედრ რიცხვამდე;
 - დ) საერთო – ინტენსივობა მშენის მინიმალური საერთოდიან ზოლო საერთოლის ჩათვლით, ყველა ტიპის საერთო, გარდა ტექნიკური საერთოებისა შერობის/ნაკვეთის საერთოლისა, თუ ასეთ საერთოზე სპეციალური მოთხოვნა არ არის გეგმაზე;
 - ე) FA – შერობის მინიმალური და მინიმალური საერთოლია იდენტურად უკუაქრის დასაშვები ფართობი, რომელზეც ინტენსივობა იდენტურად უკუაქრის საერთოლი ფართობი 0,1 კვ.მ-ის სიზუსტით, შემდეგი გამოითვლება: შერობა ნაკვეთი / 0,1 კვ.მ-ის სიზუსტით;
 - ვ) ანგარიშში არ მიიღება – ადგიანი და ტერასა, ღია ან, პასაჟი/გალერეა, ტექნიკური საერთოები;
 - გ) ანგარიშში ფართობის ნახევრით მიიღება – არასრული საერთოლი და მანქანების საერთოლი;
 - დ) ანგარიშში ნამდგის პროპორციულად უნდა გაიზარდოს საერთოლის ფართობის მაჩვენებელი, ამავე საერთოლის სიმაღლის 4.0 მეტრზე მეტად გაზრდის შემთხვევაში;
- ამ გეგმით ცალკეული მშენის ნაკვეთებისთვის დადგენილია კ¹ / FA პარამეტრის ბონუს მაჩვენებელი (ერთად ან ცალკე, გეგმაზე მოითხოვბის შესაბამისად), როგორც დამატებითი, საგანმანათლებლო უფლება (კოდექსი მუხლი 41, ძირითადი დებულებები მუხლი 33);
- FA ბონუსის გამოყენების წინაპირობაა დაინტერესებული პირის მონაწილეობა საჯარო ინტერესით განპირობებულ რომელიმე ქალაქმშენებლობით ღონისძიებაში (იხ. ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა), საკუთარი სახსრებით;
- ბონუსის მიღებისთვის დაინტერესებული პირი, კოდექსის მოთხოვნათა დაცვით, უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს: ადმინისტრაციულ ხელშეკრულებას (კოდექსი, მუხლი 47) და შერჩეული ქალაქმშენებლობითი ღონისძიებისთვის რეგულაციური დოკუმენტის ქვეშეშეშეშის და ღონისძიების განხორციელებისთვის, თუ ე. წ. ღონისძიება არაა განხორციელებული საჯარო მშენებლობისა და ღონისძიების განხორციელებისთვის, თუ ე. წ. ღონისძიება გათვალისწინებულია დაინტერესებული პირის იმავე მშენის ნაკვეთზე, სადაც ითხოვს ბონუსის მიღებას;
- ბ) საშენებლო დოკუმენტს ღონისძიების განხორციელებისთვის და ბონუსის გამოყენების ამასხვედრ საწინაარდო დოკუმენტს, თუ ღონისძიება გათვალისწინებულია სხვა მშენის ნაკვეთზე;
- გ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, თუ მან გამოისყიდა FA ბონუსის პროპორციული ფართობის მეორე კერძო საკუთრების მშენის ნაკვეთი არასაშენებლო ტერიტორიიდან, გეგმარებით ერთეულში ან სხვაგან შპს მთის კურორტების კომპანიის მოითხოვით და გადასცა მასვე, ხელშეკრულების ფარგლებში. პროპორცია გამოითვლება შემდეგნაირად: S_{გეგმარებითი ნაკვეთი} * (S_{ბონუსი} / FA_{დადგენილი}) * 1,4
- ადმინისტრაციული ხელშეკრულების დარღვევა (გადგადაცვილება და/ან შეუხრულებლობა და/ან საწინაარდო პირობების დარღვევა გამოიწვევს ბონუსის გამოყენების უფლების შეჩერებას (მომხმის ალბომფარმად) ან ჩამორთმევას (თუ შედგენების გამოისწრება შეუძლებელია დარღვევის შრიდან, რაც აისახება შესაბამის დადგენილებაში (კოდექსი, მუხლი 127)).
- ბონუსის ჩამორთმევის შემდეგ მშენებარე ობიექტი განსილულ უნდა იქნეს ამ გეგმით დადგენილი პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლების ფარგლებში. მშენებლობის ნებართვის გაგრძელება დასაშვებია მხოლოდ ახალი მშენებლობის ნებართვის მიღების გზით (კოდექსი, მუხლი 112).

განაშენიანების სახეობა და ესთეტიკური პარამეტრები

- ამ მოცემული მოთხოვნები არ ვრცელდება ტექნიკურ და საფრანგისპორტო ინფრასტრუქტურაზე;
- განაშენიანების სახეობა დადგენილია ძირითადი დებულებების მე-40 მუხლის შესაბამისად;
- განაშენიანების სახეობის განსაზღვრული პირობები დადგენილი საკურორტო ინფრასტრუქტურული და/ან მოსახერხებელი მომსახურებელი ობიექტებისთვის (ძირითადი დებულებები);
- განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების დამდგენი ძირითადი დებულებების მე-49 მუხლის შესაბამისად;
- დაუდგენილია შერობის/ნაკვეთის სახეობაზე ნებისმიერი ფორმის/პროფილის შემდეგი გადასურვის მასალების გამოყენება:
 - ა) მოთხოვნილი თუნევი, გარდა შედგენილისა ან სხვაგვარი დაფარულობისა;
 - ბ) ანბეც-ბეჭდვის სახეობა ნაკეთობა (ფილა, შიფერი და სხვა), მათ შორის შედგენილი ან სხვაგვარი დაფარულობისა;
 - გ) კერამიტი, გარდა შედგენილი-კერამიტი;
- საფრანგო მასალების ფერების შერჩევისას გათვალისწინებულ უნდა იქნას მომდებარე ლანდშაფტი და/ან ესთეტიკური თვალსაზრისით დირექტორი განაშენიანება. ფერთა რეკომენდებული ტონალობაა დაბალი სიმკვთრის რუხი, პასედიური წებისმიერი ფერის შერჩევისას) ტონალობა;
- საინჟინერო/საინჟინერო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია და/ან ობიექტი (გარდა საზოგადო ნაკეთობისა უნდა დაეგმარდეს იმაგვარად, რომ მომსახურების პროცესი არ აღიქმებოდეს საჯარო გზიდან/ქუჩიდან. ამ მიზნით დასაშვებია ეკრანების, გალუხების და/ან სხვა მსგავსი ელემენტების გამოყენება ფასადზე;
- ექსტერიორის ელემენტები და დანადგარები:
 - ა) საინჟინერო/საინჟინერო და/ან საინჟინერო აბრების/დაფების, წარწერების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე შერობის ფასადის ან სახურავის ფართობის 30 %-ს, გარდა: შერობის უდიდობა ფასადისა, ნაკეთობისა და/ან მშენებარე შერობის/ნაკეთობისა;
 - ბ) საინჟინერო სახურავი, გათბობის/კონდიციონერების და სხვა მსგავსი დანადგარების განთავსება უნდა დაეგმარდეს შერობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში. დაშვებულია მათი დაეგმარება იმ მხარეს, რომელიც ლანდშაფტის და/ან განაშენიანების საერთო აღმის ნაწილია;
 - გ) ანტენების (სადელიფერი, რადიო და სხვა) განთავსება უნდა დაეგმარდეს შერობის ვიზუალურად ნაკლებად აღმქმად ნაწილებზე;
 - დ) ლოპების დამკავი საშუალებები (გალუხების, გიგონების და სხვა) უნდა დაეგმარდეს შერობის ფასადის ერთიანი გაზრდით.

სხვა პირობები

- მშენის ნაკვეთის შემოღობვა დაუშვებელია, გარდა ტექნიკური ინფრასტრუქტურის ტერიტორიებისა;
- მშენის ნაკვეთის განაშენიანების რეგლამენტი არ გამოიყენება;
- შესაბამიო ვრცელი ნეთის შესაბამისობაში მოყვანა / შეუბამისობის აღმოფხვრა, სრულად ან ნაწილობრივ, არის ნაწილობრივად ღონისძიების ნაწილი და მასზე ასევე ვრცელდება წინამდებარე გეგმით გათვალისწინებული ბონუს მაჩვენებლები;
- ამ გეგმის ფარგლებში მოქცეული მშენებარე შერობების/ნაკეთობების მშენებლობის დასრულება დასაშვებია იმ კანონმდებლობის ფარგლებში, რის საფუძველზეც იქნა გაკეთებული თანდათანოვანი მშენებლობის ნებაართა, თუ:
 - ა) ამ გეგმის სან მისი წინამორბედი გრეკ ამომქმედებით შემოიწრა დაშვარი ობიექტის საშენებლო მომდგენილი (განაშენიანების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები და/ან მათი ათვისების შესაძლებლობა);
 - ბ) დასვლი იქნება ამ გეგმაში დადგენილი რეგლამენტი და განაშენიანების პარამეტრების ზღვრული მაჩვენებლები;ასეთ შემთხვევაში, საწინაარდო დოკუმენტაციის მომხმდებლისა და წარდგენის ფორმის მიმართ გამოიყენება მოქმედი კანონმდებლობა;
- თუ საკუთრება შემთხვევაში შეუძლებელი იქნება ამ თავის მე-4 პუნქტით დადგენილი უფლების გამოყენება, ასეთ შემთხვევაში გრეკ დადგენილი კ¹ და/ან FA ზღვრული მაჩვენებლები შეიძლება გაიზარდოს იმ ოდენობით, რაც ადგილობრივი მშენებარე ობიექტებისაზე ახლად წაყენებული რეგულაციების მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად. აღნიშნული უნდა შეფასდეს და აისახოს პროექტის განმარტებით ბართში და/ან არსებობის შემთხვევაში სათანადო საცესტრუქტურ შეფასებაში;
- ყველა ობიექტს, გარდა I კლასის და/ან ღრუბითი შერობებისა, უნდა გააჩნდეს სათანადო სიმჭიდროვის (საკუთარი ან საზიარო) განმწმენდი ნაკეთობა;
- დარბაზური რეიგების/პირობების მიმართ გამოიყენება შესაბამისი სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობა;
- ყველა სხვა პირობა, რაც ამ გეგმით არაა დადგენილი, მაგრამ დადგენილია კოდექსით / ძირითადი დებულებებით და რეგლამენტით ამ გეგმისთვის, უვალუად გამოიყენება.

