

**საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის მინისტრის 2020 წლის 7
თებერვლის N 18/ო ბრძანებით დამტკიცებული
ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების
საკითხთა საბჭოს სხდომის ოქმი № 5-08/22**

ქ. თბილისი

2 მარტი, 2022 წ.

საბჭოს თავმჯდომარე

ნინო გვენცაძე

საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი

შმაგი ქენქაძე

საბჭოს წევრები: სოფიკო მაისურაძე, მაგდა ბალაქაშვილი, ანა ნაცვლიშვილი, მარიამ გელაშვილი, ნუგზარ დვალაშვილი.

ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორია

1. **მიწის ნაკვეთის გაერთიანება**, (შპს "ქეი ელ კომპანი" რეგისტრაციის თარიღი: 24 თებერვალი 2022, ნომერი: 957/01); საკადასტრო კოდი: №64.30.04.717; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 168 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №64.30.13.254; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 140 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7; განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.2; კ2-0.2; კ3-0.4; მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე: 11 მეტრი, კეხში 16 მეტრი. მოთხოვნა - მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდი: №64.30.04.717; 64.30.13.254) გაერთიანების შესაძლებლობა.
2. **მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა**, (ზაქარია გელაშვილი; მანუჩარ გომიაშვილი; რეგისტრაციის თარიღი: 28 თებერვალი 2022, ნომერი: 1018/01); საკადასტრო კოდი: №64.10.02.334; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 7120 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6); სარეკრეაციო სივრცე; განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.2; კ2-0.2; კ3-0.4; მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე: 7.5 მეტრი, კეხში 12.5 მეტრი. მოთხოვნა - მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შესაძლებლობა.
3. **ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (სოფელი ტიმოთესუბანი)**, (განმცხადებელი: ივანე ლომიძე; რეგისტრაციის თარიღი: 28 თებერვალი 2022 წელი, ნომერი: 1019/01); საკადასტრო კოდი: №64.26.02.501; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1900 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო სამეურნეო. მოთხოვნა - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა (I სტადია).
4. **ორბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი**, (სულიკო დავითაშვილი; რეგისტრაციის თარიღი: 1 მარტი 2022, ნომერი: 1063/01); საკადასტრო კოდი: №64.30.04.728; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 600 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: გზის მოსაწყობი სივრცე, საკურორტო ზონა 1 (შზ-6); განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.2; კ2-0.2; კ3-0.4; მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე: 7.5 მეტრი, კეხში 12.5 მეტრი. მოთხოვნა - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა (I სტადია).
5. **ბაკურიანის N16 არეალი**, (შპს „შპს ბაუ დიზაინი“; რეგისტრაციის თარიღი: 25 თებერვალი 2022, ნომერი: 984/01); საკადასტრო კოდები: №64.30.07.328; №64.30.01.342; №64.30.07.329; №64.30.01.576; №64.30.07.317; №64.30.01.799; №64.30.01.315; №64.30.01.428; №64.10.02.283; №64.10.02.405; №64.30.01.558; №64.30.01.222; №64.30.07.318; №64.30.07.299; №64.30.07.300; №64.30.07.367; და დაურეგისტრირებელი ტერიტორია; რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი: 35069 კვ.მ; ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) და ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ);

განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.2; კ2-0.2; კ3-0.4; მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე: 7.5 მეტრი, კეხში 12.5 მეტრი. მოთხოვნა - განაშენიანების გეგმის კონცეფციის შეთანხმება.

6. **სასტუმრო და საზოგადოებრივი ობიექტი**, (ნინო ჯაბიშვილი; რეგისტრაციის თარიღი: 1 მარტი 2022, ნომერი: 1062/01); საკადასტრო კოდი: №64.30.13.081; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1460 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6), მდინარე, კლასტერული ზონა 1 (სპზ-1); მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილი პარამეტრები: კ1-0.2; კ2-0.2; კ3-0.4; მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე: 7.5 მეტრი, კეხში 12.5 მეტრი. ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი ობიექტისთვის კ1-0.1; კ2-0.1; მოთხოვნა - არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება (II სტადია) და განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის 0.5-მდე განსაზღვრის შესაძლებლობა.
7. **ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი**, (ნუნუ გოგოლაძე; რეგისტრაციის თარიღი: 1 მარტი 2022, ნომერი: 1056/01); საკადასტრო კოდი: №64.10.05.436; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 400 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილი ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), ქუჩების ტერიტორია; მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილი პარამეტრები: კ1-0.2; კ2-0.2; კ3-0.4. მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე 7.5 მეტრი, კეხის მაქსიმალური სიმაღლე 12.5 მეტრი; მოთხოვნა - არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება (II სტადია).

ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორია

განიხილეს:

1. **მიწის ნაკვეთის გაერთიანება**, (შპს "ქეი ელ კომპანი" რეგისტრაციის თარიღი: 24 თებერვალი 2022, ნომერი: 957/01); საკადასტრო კოდი: №64.30.04.717; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 168 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №64.30.13.254; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 140 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7; განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.2; კ2-0.2; კ3-0.4; მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე: 11 მეტრი, კეხში 16 მეტრი. მოთხოვნა - მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდი: №64.30.04.717; 64.30.13.254) გაერთიანების შესაძლებლობა.

აზრი გამოთქვას:

1. **მისაღებია** - გაერთიანება შესაძლებელია, თუმცა სამშენებლო კუთხით განვითარება შეიძლება ვერ მოხდეს გადაჭარბებული ინტენსივობის გამო;
2. **მისაღებია** - გაერთიანება შესაძლებელია;
3. **მისაღებია** - სამშენებლო კუთხით განვითარება კითხვის ნიშნის ქვეშ იქნება გაერთიანების შემთხვევაშიც;
4. **მისაღებია**;
5. **მისაღებია**;
6. **მისაღებია**;

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების (საკადასტრო კოდი: №64.30.04.717; 64.30.13.254) გაერთიანების შესაძლებლობას.

განხილვის შედეგი: მომხრე 6.

განიხილეს:

2. მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა, (ზაქარია გელაშვილი; მანუჩარ გომიაშვილი; რეგისტრაციის თარიღი: 28 თებერვალი 2022, ნომერი: 1018/01); საკადასტრო კოდი: №64.10.02.334; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 7120 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6); სარეკრეაციო სივრცე; განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.2; კ2-0.2; კ3-0.4; მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე: 7.5 მეტრი, კეხში 12.5 მეტრი. მოთხოვნა - მიწის ნაკვეთის გამიჯვნის შესაძლებლობა.

აზრი გამოთქვას:

1. არ არის მისაღები - სატრანსპორტო სქემა მომიჯნავე ნაკვეთთან მიმართებაში უნდა იყოს ნორმების გათვალისწინებით წარმოდგენილი. ამასთან საპროექტო ობიექტების განთავსების სქემაც სასურველია იქნას მოწოდებული;
2. არ არის მისაღები - წარმოადგინოს არსებული და საპროექტო სერვიტუტის სიგანე, სახანძრო უსაფრთხოების ნორმების გათვალისწინებით უნდა მოეწყოს გზა და შეთანხმდეს კოდთან 64.30.06.169, ასევე სასურველია წარმოადგინოს შენობების განთავსება;
3. არ არის მისაღები - მისასვლელი გზის გაბარიტული ზომები უნდა იყოს ნაჩვენები და დასაბუთებული. ასევე, ჩიხის სახანძრო უსაფრთხოების ნორმები უნდა იქნეს დაცული. მომიჯნავე ნაკვეთთან (64.30.06.169) ერთად ერთიანი გზის სქემა უნდა შემუშავდეს;
4. არ არის მისაღები - სერვიტუტი წარმოდგენილი უნდა იყოს გზის გაბარიტების და სახანძრო ნორმები შესაბამისობაში ასევე შესაბამისობაშია მოსაყვანი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის სატრანსპორტო სქემასთან. წარმოსადგენია მიწის ნაკვეთებზე განსათავსებელი შენობები.
5. არ არის მისაღები;
6. არ არის მისაღები - სასურველია მიწის ნაკვეთებზე ესკიზური შენობათა განთავსების სქემა და ნორმებთან შესაბამისი გზის სქემა ზომების მითითებით;

უარი ეთქვას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის (საკადასტრო კოდი: №64.10.02.334) გამიჯვნის შესაძლებლობას.

რეკომენდაცია: წარმოდგენილი იქნეს საბჭოს რეკომენდაციების შესაბამისად დამუშავებული დოკუმენტაცია.

განიხილვის შედეგი: უარი ეთქვას 6.

განიხილეს:

3. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (სოფელი ტიმოთესუბანი), (განმცხადებელი: ივანე ლომიძე; რეგისტრაციის თარიღი: 28 თებერვალი 2022 წელი, ნომერი: 1019/01); საკადასტრო კოდი: №64.26.02.501; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1900 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო სამეურნეო. მოთხოვნა - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა (I სტადია).

აზრი გამოთქვას:

1. მისაღებია - სასოფლო-სამოსახლო ზონით შესაძლებელია გაპის გაცემა, მდინარესთან ნორმები იქნება გასათვალისწინებელი. ვიზუალი დასახვეწია;
2. მისაღებია - საჭიროების შემთხვევაში წარმოადგინოს გარემოდან თანხმობა, არქიტექტურა დასახვეწია;
3. მისაღებია - მისაღებია. გუჯარულას 20 მეტრიანი დაცვის ზონის დაცვით;

4. მისაღება;
5. მისაღება;
6. მისაღება;

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №64.26.02.501) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენას სასოფლო-სამოსახლო ზონის შესაბამისად, მდინარის შეზღუდვის დაცვით.

განხილვის შედეგი: მომხრე 6.

განიხილეს:

4. ორბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, (სულიკო დავითაშვილი; რეგისტრაციის თარიღი: 1 მარტი 2022, ნომერი: 1063/01); საკადასტრო კოდი: №64.30.04.728; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 600 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: გზის მოსაწყობი სივრცე, საკურორტო ზონა 1 (შზ-6); განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.2; კ2-0.2; კ3-0.4; მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე: 7.5 მეტრი, კეხში 12.5 მეტრი. მოთხოვნა - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა (I სტადია).

აზრი გამოთქვას:

1. მისაღება - სატრანსპორტო ტერიტორიის დაცვით, პროექტის სტადიაზე პარკინგი მოეწყოს რეგლამენტის შესაბამისად;
2. მისაღება - პარკინგი მოეწყოს რეგლამენტის შესაბამისად დაიცვას სატრანსპორტო ტერიტორია;
3. მისაღება - მისაღება, გზისთვის დასათმობი სივრცის გათვალისწინებით. პარკინგი მოეწყოს რეგლამენტის მიხედვით;
4. მისაღება;
5. მისაღება;
6. მისაღება;

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №64.30.04.728) ორბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენას, სატრანსპორტო ტერიტორიის დაცვით.

განხილვის შედეგი: მომხრე 6.

განიხილეს:

5. ბაკურიანის N16 არეალი, (შპს „შპს ბაუ დიზაინი“; რეგისტრაციის თარიღი: 25 თებერვალი 2022, ნომერი: 984/01); საკადასტრო კოდები: №64.30.07.328; №64.30.01.342; №64.30.07.329; №64.30.01.576; №64.30.07.317; №64.30.01.799; №64.30.01.315; №64.30.01.428; №64.10.02.283; №64.10.02.405; №64.30.01.558; №64.30.01.222; №64.30.07.318; №64.30.07.299; №64.30.07.300; №64.30.07.367; და დაურეგისტრირებული ტერიტორია; რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების საერთო ფართობი: 35069 კვ.მ; ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) და ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ); განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.2; კ2-0.2; კ3-0.4; მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე: 7.5 მეტრი, კეხში 12.5 მეტრი. მოთხოვნა - განაშენიანების გეგმის კონცეფციის შეთანხმება.

აზრი გამოთქვას:

1. მისაღებია - საჯარო შეხვედრებზე თუ არ იქნა შენიშვნები, მისაღებია გავიდეს მთავრობის სხდომაზე;
2. მისაღებია - მისაღებია მთავრობაზე წარსადგენად, საჯარო განხილვის შემდგომ რეკომენდაციების არსებობის შემთხვევაში პროექტი ჩასწორების შემთხვევაში წარმოდგენილ იქნას ხელახლა;
3. არ არის მისაღები - შიდა გზების გაბარიტული პარამეტრები არ შეესაბამება განაშენიანების სტრუქტურას. არ არის გათვალისწინებული მოძრაობის ინტენსივობა. სავალი ნაწილის გარდა აუცილებელია ტროტუარების არსებობაც;
4. მისაღებია;
5. მისაღებია;
6. მისაღებია;

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდი: კოდები: №64.30.07.328; №64.30.01.342; №64.30.07.329; №64.30.01.576; №64.30.07.317; №64.30.01.799; №64.30.01.315; №64.30.01.428; №64.10.02.283; №64.10.02.405; №64.30.01.558; №64.30.01.222; №64.30.07.318; №64.30.07.299; №64.30.07.300; №64.30.07.367; და დაურეგისტრირებელი ტერიტორია) N16 არეალის განაშენიანების გეგმის კონცეფციის მთავრობის სხდომაზე წარდგენას.

განხილვის შედეგი: მომხრე 5, უარი ეთქვას 1;

განიხილეს:

6. სასტუმრო და საზოგადოებრივი ობიექტი, (ნინო ჯაბიშვილი; რეგისტრაციის თარიღი: 1 მარტი 2022, ნომერი: 1062/01); საკადასტრო კოდი: №64.30.13.081; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1460 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6), მდინარე, კლასტერული ზონა 1 (სპზ-1); მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილი პარამეტრები: კ1-0.2; კ2-0.2; კ3-0.4; მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე: 7.5 მეტრი, კეხში 12.5 მეტრი. ცალკე მდგომი საზოგადოებრივი ობიექტისთვის კ1-0.1; კ2-0.1; მოთხოვნა - არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება (II სტადია) და განაშენიანების ინტენსივობის კ2 კოეფიციენტის 0.5-მდე განსაზღვრის შესაძლებლობა.

აზრი გამოთქვას:

1. არ არის მისაღები - ვიზუალი უკეთესი იყო წინა პროექტში, მანსარდის ამგვარი გადაწყვეტით სიმაღლეების პრობლემა ვერ გადაიჭრა;
2. არ არის მისაღები - სიმაღლე ისევ დარღვეულია, შენობები ისევ მოცულობითია, ქანობის პროცენტი არ არის ნაჩვენები, ასევე მანქანის მოსატრიალებელი ხვდება სპეც ზონაში;
3. არ არის მისაღები - სპეც ზონას პარკინგში ჩასასვლელი გზა არ უნდა კვეთდეს. სიმაღლე და სართულიანობა სპეც ზონის მხრიდან შესაბამისობაში უნდა იყოს ბაკურიანის რეგლამენტთან;
4. არ არის მისაღები - საზოგადოებრივი შენობის ვიზუალი მიუღებელია. ისევ არის სიმაღლეების პრობლემა;
5. არ არის მისაღები - გაასწოროს სიმაღლეები და სხვა მოცემული შენიშვნები;
6. არ არის მისაღები - საზოგადოებრივი შენობის ვიზუალი ძალიან გადატვირთულია;

უარი ეთქვას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №64.30.13.081) სასტუმროს და საზოგადოებრივი ობიექტის მშენებლობისთვის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას (II სტადია).

რეკომენდაცია: წარმოდგენილი იქნეს საბჭოს რეკომენდაციების შესაბამისად დამუშავებული საპროექტო დოკუმენტაცია.
განხილვის შედეგი: უარი ეთქვას 6.

განხილეს:

7. **ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი**, (ნუნუ გოგოლაძე; რეგისტრაციის თარიღი: 1 მარტი 2022, ნომერი: 1056/01); საკადასტრო კოდი: №64.10.05.436; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 400 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილი ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2), ქუჩების ტერიტორია; მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით დადგენილი პარამეტრები: კ1-0.2; კ2-0.2; კ3-0.4. მაქსიმალური სართულიანობა: 2 სართული მანსარდით; მაქსიმალური სიმაღლე 7.5 მეტრი, კეხის მაქსიმალური სიმაღლე 12.5 მეტრი; მოთხოვნა - არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება (II სტადია).

აზრი გამოთქვას:

1. მისაღება;
2. მისაღება - სატრანსპორტო ტერიტორიის დაცვით, ღობე მოეწყოს რეგლამენტის შესაბამისად;
3. მისაღება - სატრანსპორტო ზონის დაცვით;
4. არ არის მისაღები - წარმოსადგენია ღობის ნახაზი, რომელიც უნდა მოეწყოს რეგლამენტის შესაბამისად;
5. მისაღება;
6. არ არის მისაღები - შენობის ვიზუალი მისაღება, წარმოადგინეთ თუნდაც ფრაგმენტი საპროექტო ღობეს და კარის;

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: №64.10.05.436) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებას (II სტადია).

რეკომენდაცია: ადგილობრივ შემთავანებელ ორგანოში წარდგენილი იქნეს სატრანსპორტო ტერიტორიის დაცვით და რეგლამენტის შესაბამისად მოწყობილი ღობე.
განხილვის შედეგი: მომხრე 4, უარი ეთქვას 2.

საბჭოს თავმჯდომარე

ნინო გვენცაძე

საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი

შმაგი ქენჭაძე