



KARR0143957640322



სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსის

ბრძანება

№ 1-1/18

26 / აგვისტო / 2022 წ.

ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე
მიწის ნაკვეთის (მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 64.30.01.736)
კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების
დამტკიცების შესახებ

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში
ცვლილების შეტანის თაობაზე“ 2022 წლის 26 აპრილის № 1516-VIIIმს-Xმპ საქართველოს კანონის
(www.matsne.gov.ge, 13/05/2022, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.05.001.020556) მე-2 მუხლის მე-4 ნაწილის
საფუძველზე, **ვბრძანებ:**

მუხლი 1

დამტკიცდეს თანდართული ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთის (მიწის
(უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 64.30.01.736) კორექტირებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის
გეგმარებითი დავალება (დანართი №1).

მუხლი 2

ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

„ბორჯომის მუნიციპალიტეტში, ბაკურიანის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარე მიწის ნაკვეთების (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: 64.30.01.736) განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება

1. ზოგადი ინფორმაცია

- საპროექტო ობიექტი – მრავალფუნქციური კომპლექსი
- ობიექტის მისამართი: ბორჯომის მუნიციპალიტეტი, დაბა ბაკურიანი
- განაცხადი: 14.07.2022, №170/09; 25.07.2022, №218/09
- გრგ-ის საპროექტოს ტერიტორიის საერთო ფართობი: 15 856.00 მ2

2. ტერიტორიის სამშენებლო განვითარების ზოგადი პირობები, მოთხოვნები და მონაცემები

1	ტერიტორიის დახასიათება და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების შესაძლებლობები	• საპროექტო გეგმარებითი არეალი მდებარეობს ბორჯომის რაიონში, დაბა ბაკურიანში, საერთო ფართობი შეადგენს 15 856.00 კვ.მ.-ს და მოიცავს ერთ საკადასტრო ერთეულს, კოდით: 64.30.01.736. • ტერიტორია თავისი ადგილმდებარეობით და ფართობით საშუალებას იძლევა დამუშავდეს განაშენიანების რეგულირების გეგმა (შემდგომში – გრგ). • განაშენიანების რეგულირების გეგმით უნდა განისაზღვროს კონკრეტული ფუნქციური ზონები გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრების შესაბამისად. განაშენიანების რეგულირების გეგმით შესაძლებელია განხორციელდეს გეგმარებითი არეალის რამდენიმე მიწის ნაკვეთებად გამიჯვნა საერთო ფართობის უცვლელად.
2	შენობა-ნაგებობის არქიტექტურულ-კომპოზიციური გადანწყვეტა და კავშირი მიმდებარე გარემოსთან	• ტერიტორიის რელიეფისა და არსებული ნარგავების გათვალისწინებით, განისაზღვროს საპროექტო შენობა-ნაგებობების ადგილმდებარეობა და მათი მოცულობითი გადანწყვეტები. • კომპლექსი დაპროექტდეს ტერიტორიისთვის დადგენილ საპროექტო საზღვრებში. გათვალისწინებულ იქნეს რელიეფის და განაშენიანების ხასიათი და ბუნებრივ ლანდშაფტთან თანაფარდობა. • საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადანწყვეტა

		განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმით. - იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამოიჯნა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადაშენებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელი სამანქანო გზის არსებობა, მათ შორის, სერვიტუტის გამოყენებით. - გამოყენებულ იქნეს მაღალი ხარისხის სამშენებლო მასალა; - ფუნქცია: მრავალფუნქციური კომპლექსი, რომელიც შესაძლოა მოიცავდეს: სასტუმროს, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლებს, აპარტოტელს, საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა ან/და ნაგებობას (კვება, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სავაჭრო, ტურისტული მომსახურებისა და გასართობი ცენტრები). - ღია და დახურული ავტოსადგომები მოეწყოს შემდეგი გაანგარიშებით: ბინების შემთხვევაში – ერთი ავტოსადგომი კ-2 საანგარიშო ფართობის 100მ²-ზე, მაგრამ არანაკლებ 1 ბინაზე 1 ავტოსადგომისა; სასტუმროს შემთხვევაში - 3 ნომერზე 2 ავტოსადგომი; - ავტოსადგომები მაქსიმალურად განთავსდეს გადახურვის ქვეშ ისე, რომ არ აღიქმებოდეს ეზოს ნაწილად; - გათვალისწინებულ იქნეს შიდა რეკრეაციული სივრცეები; - გათვალისწინებულ იქნეს სქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2016 წლის 8 აპრილის № 1-1/196 ბრძანებით დამტკიცებული „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ მიერ № 04/18 სხდომის ოქმში და „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს შექმნის, მისი შემადგენლობისა და საქმიანობის წესის დამტკიცების შესახებ“ სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს 2022 წლის 20 ივლისის № 1-1/7 ბრძანებით დამტკიცებული საბჭოს 2022 წლის 28 ივლისის № ბ-4/22 სხდომის ოქმში მითითებული რეკომენდაციები (არსებობის შემთხვევაში).
3	მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების დანგრევა და გადატანა, ან მათი სივრცით- გეგმარებითი წყობის შეცვლა	- განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით -
4	მოთხოვნები და იმ ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებების დაცვაზე, რომელთა ინტერესებსაც ეხება ტერიტორიის	განისაზღვროს ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტით, ქვეყანაში დადგენილი სამართლებრივ-ნორმატიული მოთხოვნების საფუძველზე. დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;

	სამშენებლო განვითარება (საკადასტრო ერთეულების გაერთიანება-შერწყმა, ახალი სერვიტუტების წარმოქმნა, ინსოლაცია, ბუნებრივი განათება, ჩაუხედაობა და სხვა)	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 უწყებებთან; წარმოდგენილ იქნეს საპროექტო ტერიტორიის კეთილმოწყობის და გამწვანების სქემები; გრგ-ის დამუშავებისას გათვალისწინებულ იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარიული კანონმდებლობის მოთხოვნები; მიეთითოს ტერიტორიაზე ნაგვის ურნების განთავსების ადგილები.
6	ტერიტორიის და მისი გეგმარებითი არეალის საინჟინრო, კომუნალური, სატრანსპორტო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა პროექტით	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 შენობების უზრუნველყოფა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით (წყალმომარაგება, კანალიზაცია, სანიაღვრე არხები, ელექტროენერგია, გაზმომარაგება, კავშირგაბმულობა) ტერიტორიის მიმდებარედ არსებული და საპროექტო საინჟინრო ქსელების შესაბამისად

1	მიწის ნაკვეთების ფართობი	15856.0 მ ²		
2	ტერიტორიის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ1	0,3		
3	ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ2	--		
4	ტერიტორიაზე შენობების მაქსიმალური სიმაღლე	11 მეტრი ფასადის სიმაღლე; 15 მეტრი კეხში;		
5	ტერიტორიის გამწვანების კოეფიციენტი კ3	0,3		

6	ა) განაშენიანების რეგულირების ხაზები(წითელი ხაზები) ბ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები)	ა) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით ბ) განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით	
7	ა) ავტომანქანების ღია სადგომების რაოდენობა; ბ) ავტომანქანების მიწისქვეშა სადგომების რაოდენობა	განისაზღვროს გრგ-ის პროექტით	
8	შენობის მაქსიმალური სართულიანობა	3 მიწისზედა სართული და მანსარდა	

3. განაშენიანების რეგულირების გეგმის შესათანხმებლად წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ჩამონათვალი

- განაცხადი;
- გრგ-ს დაგეგმარებითი დავალება;
- საკადასტრო რუკა და საკადასტრო გეგმა;
- ზოგადი გეოლოგია;
- გრგ-ის ტექნიკური ნაწილი: გრგ-ის აღწერა, განმარტებითი ბარათი, განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;
- სიტუაციური გეგმა, მ 1:2000 ან 1:1000;
- ტოპოგეოდეზიური ანაზომი საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებითა და მომიჯნავე ინფრასტრუქტურის ჩვენებით მ1:500;
- ტერიტორიის უფლებრივი ზონირების დეტალური რუკა, მ1:500 ან 1:1000 (არსებობის შემთხვევაში);
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფრაგმენტ(ებ)ი (საჭიროების შემთხვევაში);
- განშლები და ჭრილები, მ 1:500 ან 1:1000;
- ფუნქციური ზონირების რუკა (არსებობის შემთხვევაში);
- მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (გამიჯვნის სქემა);
- ავტოტრანსპორტისა და ქვეითთა მოძრაობის სქემა, მ 1:500 ან მ1:1000;
- ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარება, მ 1:1000 ან მ 1:200 ან მ 1:500;
- მომიჯნავე ტერიტორიებზე გასათარელებელი ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ჩამონათვალი, მ1:500 ან 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში);
- საინჟინრო კომუნიკაციების გადაწყობის ამსახველი გეგმა, მ 1:500 ან მ 1:1000 (საჭიროების შემთხვევაში);
- არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის დასკვნა (საჭიროების შემთხვევაში).

4. შენიშვნები:

1. გრგ-ის პროექტის შემადგენლობაში წარმოდგენილ იქნეს ტერიტორიის არსებული მდგომარეობის ამსახველი წინასაპროექტო კვლევის მონაცემები, „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილების და ამ გეგმარებითი დავალების მოთხოვნის შესაბამისად.
2. გრგ-ის საპროექტო დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილ იქნეს A3 ფორმატის ალბომის სახით.
3. გრგ-ის პროექტი 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. წარმოსადგენ საპროექტო დოკუმენტაციას, მისი განხილვის მიზნით, უნდა დაერთოს 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 (გამიჯვნის სქემა);
 - განაშენიანების კოეფიციენტი კ1;
 - განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2;
 - გამწვანების კოეფიციენტი კ3;
 - ცალკეული მიწის ნაკვეთების ფუნქციური გამოყენება, სამანქანო გზები და ავტოსადგომები;
 - მითითებული იყოს გაბარიტული ზომები.

5. დამატებითი პირობები

1. გრგ-ს პროექტი ან/და მასთან დაკავშირებული დოკუმენტაცია შესათანხმებლად წარმოდგენილ უნდა იქნეს სსიპ - სივრცითი და ქალაქმშენებლობითი განვითარების სააგენტოში.
2. გეგმარებითი დავალება ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 5 წლის განმავლობაში.“.

სსიპ–სივრცითი და ქალაქმშენებლობითი
განვითარების სააგენტოს უფროსი

ხელმოწერა/
შტამპდასმულია
ელექტრონულად



იოანე მენაბდე