

**სივრცითი და ქალაქთშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსის
2022 წლის 20 ივლისის N 1-1/7 ბრძანებით დამტკიცებული
გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა
საბჭოს სხდომის ოქმი №გ-18/22**

ქ. თბილისი

18 ნოემბერი, 2022 წ

დრო: 10:00 სთ.

საბჭოს თავმჯდომარე

ნინო გვენცაძე

საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი

მარიამ ნაროზაული

საბჭოს წევრები: ზურაბ წიკლაური, სოფო მაისურაძე, კახაბერ ნიაური, გიორგი კერესელიძე, ანი მამულაშვილი, ნიკოლოზ ნებიერიძე, გიორგი ქურციკიძე, დავით ჯაოშვილი.

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია

1. **ჩრდილის ტერასა** (კობა ბადაგაძე, ანა გეგელია, თეონა ჯინორიძე, ლაშა წერეთელი, ნინო ქურხული, ქოთილა წამალაიძე; რეგისტრაციის თარიღი: 9 ნოემბერი 2022, ნომერი: 697/09); საკადასტრო კოდი: №71.62.58.824; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 30000 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.848; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 20338 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.845; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 14754 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ). მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირების და დავალების გაცემის შესაძლებლობა.
2. **ტურისტული კომპლექსი** (შპს „ემ თი ეი“, სახელმწიფო; რეგისტრაციის თარიღი: 15 ნოემბერი 2022, ნომერი: 717/12); საკადასტრო კოდი: №71.62.47.149; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 210 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.666; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 16065 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.625; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 14768 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.148; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 6762295 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ). მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირების და დავალების გაცემის შესაძლებლობა.
3. **მრავალფუნქციური კომპლექსი**, (განმცხადებელი: თეიმურაზ ჯაფარიძე; რეგისტრაციის თარიღი: 9 ნოემბერი 2022, ნომერი: 704/09); საკადასტრო კოდი: №74.06.11.052; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 2001 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.11.472; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 430 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.11.756; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 420 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.11.442; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 440 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.11.133; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 400 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.11.450; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1780 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ); განაშენიანების დეტალური გეგმის გეგმარებითი დავალებით დადგენილი ფუნქციური ზონა: სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1); განაშენიანების დეტალური გეგმის გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრები: კ1-0.3, კ2-0.5, კ3-0.3; მაქსიმალური სიმაღლე: კედლის ბოლომდე 8 მეტრი, კეხში 10 მეტრი; მაქსიმალური სართულიანობა: 3 ან 2 და მანსარდის სართული. მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის შეთანხმება.

გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია

განიხილეს:

1. **ჩრდილის ტერასა** (კობა ბადაგაძე, ანა გეგელია, თეონა ჯინორიძე, ლაშა წერეთელი, ნინო ქურბული, ქოთილა წამალაიძე; რეგისტრაციის თარიღი: 9 ნოემბერი 2022, ნომერი: 697/09); საკადასტრო კოდი: №71.62.58.824; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 30000 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.848; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 20338 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.845; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 14754 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ). მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირების და დავალების გაცემის შესაძლებლობა.

აზრი გამოთქვას:

1. **მისაღება** - ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებაზე მსჯელობას ესაჭიროება ძალიან დეტალური და საფუძვლიანი კვლევა უფრო ფართო (მიმდებარე ნაკვეთების გათვალისწინებით) არეალზე ვიდრე წარმოდგენილ ნაკვეთებზეა. სად უნდა გაჩნდეს ახალი ურბანული არეალი, რა გავლენას იქონიებს ზოგადად გუდაურის ინტენსივობასა და ტრასების დატვირთულობაზე, რა და როგორ უნდა მოეწყოს სატრანსპორტო და საინჟინრო კომუნიკაციები, შესასწავლია ზვავების კვლევა, რელიეფის დახრილობები, გეოლოგია და სხვა ბუნებრივი პირობები. ასევე რადგან აღნიშნული ტერიტორიის განვითარების დაშვება გამოიწვევს გენგეგმაში ცვლილების შეტანას პარალელურად უნდა იქნას განხილული ორივე პაკეტი კონცეფციისა და გენგეგმის ცვლილებების. ასევე სკრინინგის ნაწილი იქნება წარმოსადგენი სგშ-ს აუცილებლობის დასადგენად. დეტალურად დასასაბუთებელია წარმოდგენილი და სამომავლოდ განსახილველი ალტერნატივები თავისი ხარჯსარგებლიანობის და სიცოცხლისუნარიანობის გათვალისწინებით;
2. **მისაღება** - შესაძლებელია დავალების გაცემა შესაბამისი კვლევების დაფიქსირებით.
3. **არ არის მისაღები** - სამსჯელოდ წარმოდგენილი უნდა იქნას მიმდებარე ნაკვეთებთან ერთად ერთიანი კვლევა/ხედვა ტერიტორიის განვითარების შესაძლებლობაზე, რელიეფთან და საფრთხეებთან მიმართებაში (რელიეფის ქანობის კვლევა), ინტენსივობისა და ტრასებზე დატვირთვების გაზრდის კუთხით, ასევე დასაბუთება რამდენად შესაძლებელია აღნიშნულ ტერიტორიაზე მისასვლელი გზის მოწყობა, ასევე ვინაიდან აღნიშნული იწვევს გენგეგმის ცვლილებას წარმოდგენილი უნდა იქნას კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით შესაბამისი მასშტაბის კვლევები გენგეგმაზე ზემოქმედებასთან დაკავშირებით და დასაბუთება აღნიშნული ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების საჭიროებაზე;
4. **მისაღება** - უშენი ტერიტორიების განვითარების ინიცირების საფუძველი ვერ იქნება მხოლოდ კონცეფცია. გუდაურის გენგეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორია არ განეკუთვნება სამშენებლოდ განვითარების არეალს და კანონმდებლობის თანახმად მისი განვითარება შესაძლებელია მხოლოდ პარალელურ რეჟიმში გენგეგმაში ცვლილების შეტანის შემთხვევაში, რაც მოითხოვს შესაბამისი დასაბუთების მომზადებას. აღნიშნულისთვის საჭიროა არა მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარების შესაძლებლობების დადგენა, არამედ ზედა დოკუმენტის მასშტაბის კვლევების ჩატარება და ანალიზის გაკეთება გუდაურის, სამთო-სათხილამურო კურორტის დაბალანსებული ფუნქციონირებისათვის, გენგეგმით დადგენილ მახასიათებლებზე შესაძლო ზეგავლენებთან დაკავშირებით. (მათ შორის, დაგეგმილი და უკვე განხორციელებული ცვლილებებისა და ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით) თუ გაანალიზებული მოკვლეული ინფორმაციისა და შესაბამისი დასაბუთების საფუძველზე შესაძლებელი იქნება საპროექტო

არეალის განვითარება, დასაშვები იქნება განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების პირველ ეტაპზე გადასვლა.

5. **მისაღება** - წარმოდგენილი მასალა არ არის საკმარისი გენგეგმაში ცვლილების ინიცირებისათვის. დასაბუთება შესამუშავებელია მთლიანი გენგეგმის მასშტაბით, ხოლო დეტალურ საკვლევ და საპროექტო არეალში უნდა ჩაერთოს მომიჯნავე ნაკვეთები. შემოთავაზებები (ალტერნატივები) უნდა დამუშავდეს უფრო მეტი დეტალიზაციით და დეტალური კვლევების საფუძველზე მიღებული დასაბუთებით.
6. **არ არის მისაღები** - წარმოდგენილი მასალით მსჯელობა ტერიტორიის განვითარებაზე სარისკოა. ამასთანავე შესაფასებელია დახრილობა, გეოლოგია და განვითარების შემთხვევაში კურორტზე ზეგავლენა. საკმაოდ სენსიტიური ადგილია და ანალოგების მიხედვით დავალების გაცემა არ არის სწორი გადაწყვეტილება. წარმოდგენილი ესკიზური ვარიანტიდან დასაბუთების შემთხვევაში მეტად ორგანულად პირველი ვერსია ეწერება გარემოში. თუმცა განხორციელების შესაძლებლობა მინიმუმ ზოგადი გეოლოგიის, დახრილობის ანალიზის, გუდაურის კურორტზე ზეგავლენის შეფასების და წინასაპროექტო ზოგადი კვლევის საფუძველზე მიაღწევა უნდა გაიცეს. ამასთანავე თუ რატომ არ იყო გენგეგმით ტერიტორიის სამშენებლოდ განვითარება დაგეგმილი, გენგეგმის დოკუმენტში, ზოგად კვლევებში ცალსახად დასტურება, რომ გეოგრაფიულად ტერიტორია არის მთის ნაწილი, რომლიც ქანობით 40 % ზე მეტია, ხოლო მიმდებარედ არსებული სამშენებლო განვითარება ხდება ხეობაში.
7. **მისაღება** - ტერიტორიის სამშენებლო განვითარებზე მსჯელობას ესაჭიროება ძალიან დეტალური და საფუძვლიანი კვლევა უფრო ფართო (მიმდებარე ნაკვეთების გათვალისწინებით) არეალზე.
8. **არ არის მისაღები;**
9. **მისაღება** - საპროექტო არეალის კვლევისას გათვალისწინებული იყოს: გარემოზე ზემოქმედების შეფასება. რამდენად უსაფრთხო უბანია საზვავე და მეწყრული თვალსაზრისით. ურბანული განვითარებისას აირჩეს კომბინირებულ ვარიანტს. დაგეგმარებისას აუცილებლად გათვალისწინებული იქნეს სასრიალო ტრასები და დამტკიცებული გენ-გეგმა (ასევე ტრასების დაგეგმარებისას ჩართული იყოს მთის ტრასების სააგენტო)

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №71.62.58.824; №71.62.58.848; №71.62.58.845;) საკურორტო სარეკრეაციო ინფრასტრუქტურის მშენებლობისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირების და დავალების გაცემის შესაძლებლობას.

რეკომენდაცია: დავალებაში ასახულ იქნას საბჭოს რეკომენდაციები და მოსაზრებები.

განხილვის შედეგი: მომხრე 6, უარი ეთქვას 3.

განიხილეს:

2. **ტურისტული კომპლექსი**, (შპს „ემ თი ეი“, სახელმწიფო; რეგისტრაციის თარიღი: 15 ნოემბერი 2022, ნომერი: 717/12); საკადასტრო კოდი: №71.62.47.149; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 210 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.666; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 16065 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.625; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 14768 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.148; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 6762295 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ). მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირების და დავალების გაცემის შესაძლებლობა.

აზრი გამოთქვას:

1. მისაღებია - მისაღებია ინიცირების დაწყება და დავალების გაცემა.
2. მისაღებია;
3. მისაღებია;
4. მისაღებია;
5. მისაღებია;
6. მისაღებია;
7. მისაღებია;
8. მისაღებია;
9. მისაღებია.

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №71.62.47.149; №71.62.58.666; №71.62.58.625; №71.62.58.148;) ტურისტული კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირების და დავალების გაცემის შესაძლებლობას.

განხილვის შედეგი: მომხრე 9.

განხილეს:

3. მრავალფუნქციური კომპლექსი, (განმცხადებელი: თეიმურაზ ჯაფარიძე; რეგისტრაციის თარიღი: 9 ნოემბერი 2022, ნომერი: 704/09); საკადასტრო კოდი: №74.06.11.052; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 2001 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.11.472; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 430 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.11.756; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 420 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.11.442; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 440 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.11.133; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 400 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.11.450; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1780 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ); განაშენიანების დეტალური გეგმის გეგმარებითი დავალებით დადგენილი ფუნქციური ზონა: სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1); განაშენიანების დეტალური გეგმის გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრები: კ1-0.3, კ2-0.5, კ3-0.3; მაქსიმალური სიმაღლე: კედლის ბოლომდე 8 მეტრი, კეხში 10 მეტრი; მაქსიმალური სართულიანობა: 3 ან 2 და მანსარდის სართული. მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის შეთანხმება.

აზრი გამოთქვას:

1. მისაღებია - ტექნიკური ხარვეზები გასასწორებელია, ისე შესაძლებელია გეგმარებითად ტერიტორიის წარმოდგენილი ვერსიით განვითარება და გდგ-ს შეთანხმება.
2. მისაღებია;
3. არ არის მისაღები - არ არის წარმოდგენილი კავშირები გზებთან და საინჟინრო კომუნიკაციებთან მიმართებაში არ არის ნაჩვენები, სად ხდება არსებულ ქსელზე დაერთება. დეტალურად უნდა წარმოადგინოს წყალმომარაგების ნაწილი. ასევე არ არის დატანილი გზის სიგანე, მისასვლელი გზის ნაწილი უფრო დეტალურად უნდა დამუშავდეს, არ არის წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთების გამიჯვნის სქემა და შესაბამისი შეიპ ფაილები. განმარტებითი ბარათი ძალიან ზოგადია მეტი ინფორმაცია უნდა იყოს ჩადებული რამდენი ობიექტის განთავსება იგეგმება, რამდენი პარკინგი და ა.შ.
4. მისაღებია;
5. მისაღებია;
6. მისაღებია - გამოსასწორებელია ტექნიკური ხარვეზები.
7. მისაღებია;
8. მისაღებია;
9. მისაღებია.

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №74.06.11.052; №74.06.11.472; №74.06.11.756; №74.06.11.442; №74.06.11.133; №74.06.11.450;) მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შეთანხმებას.

რეკომენდაცია: განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება მოხდეს ტექნიკური ხარვეზების გასწორების შემდგომ.

განხილვის შედეგი: მომხრე 8, უარი ეთქვას 1.

საბჭოს თავმჯდომარე

ნინო გვენცაძე

საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი

მარიამ ნაროზაული