

განაშენიანების დეტალური გეგმის დავალება

1. წარმოსადგენი დოკუმენტაცია:

- ა) განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების მიზნებისთვის მოსამზადებელი კვლევა; კვლევის საფუძველზე საბაზისო მონაცემების ასახვა უნდა განხორციელდეს „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის №6 და №7 დანართების შესაბამისად.
- ბ) განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია;
- გ) განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი.

2. სახელმძღვანელო კანონმდებლობა:

- საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი;
- გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი;
- „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილება;
- „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილება;
- „ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №590 დადგენილება;
- ტექნიკური რეგლამენტი - "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილება;
- სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსის 2022 წლის 20 ივლისის №1-1/7 ბრძანებით დამტკიცებული „ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ 2023 წლის 9 მარტის სხდომის №8-5/23 ოქმი;
- საჭიროებისამებრ, სხვა სამართლებრივი აქტები.

3. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფციის შემადგენლობა.

განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია უნდა მოიცავდეს:

- ა) ზოგად ხედვას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთისა და მიმდებარე არეალის გათვალისწინებით;
- ბ) საბაზისო რუკაზე დამუშავებულ განაშენიანების რეგულირების გრაფიკულ მონახაზს და ტექსტურ ანოტაციას;
- გ) ალტერნატიული გადაწყვეტის შესაძლო ვარიანტებს;
- დ) საბაზისო მონაცემთა მატრიცას, მათ ანალიზს და შემოთავაზებული გადაწყვეტ(ებ)ის ეფექტიანობის შეფასებას;
- ე)ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი ქვეზონის ცვლილების შემთხვევაში სკრინინგის მასალას;

4. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემადგენლობა

განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან. განაშენიანების დეტალური გეგმა უნდა მოიცავდეს:

- ა) ფუნქციურ ზონირების რუკას და საბალანსო ქალაქთმშენებლობით პარამეტრებს;
- ბ)მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს; მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს; მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს,

სართულიანობას და სხვა ქალაქთმშენებლობით პარამეტრებს, „ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №590 დადგენილებით განსაზღვრული ქვეზონის შესაბამისად. სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსის 2022 წლის 20 ივლისის №1-1/7 ბრძანებით დამტკიცებული „ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა საბჭოს“ 2023 წლის 9 მარტის სხდომის №8-5/23 ოქმში მითითებული რეკომენდაციების გათვალისწინებით განისაზღვროს ქვეზონის შესაბამისად:

ბ.ა) საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)-ის შემთხვევაში:

- განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ1-0.3;
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ2-1.2 (მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად);
- გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად)- კ3-0.4-დან;
- განაშენიანების სართულიანობას ან/და სიმაღლის მაქსიმალურ მაჩვენებელს ქვეზონის შესაბამისად - საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)-ის შესაბამისად მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვროს 10 მეტრით;

ბ.ბ) საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)-ის შემთხვევაში;

- განაშენიანების მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ1-0.3;
- განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად - კ2-1.5 (მიწის ნაკვეთის განაშენიანებისა და განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად);
- გამწვანების მინიმალურ კოეფიციენტს ქვეზონის შესაბამისად)- კ3-0.5-დან;

გ) განაშენიანების სახეობებს (ქვეზონის შესაბამისად);

დ) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (წითელ ხაზებს);

ე) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს საჭიროებისამებრ (ლურჯ ხაზებს);

ვ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ქსელებს;

ზ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას (გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტის მოთხოვნათა შესაბამისად);

თ) საინჟინრო-კომუნალური ქსელებს: ელექტროენერგიით და ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, ტელეკომუნიკაციის და სხვა სისტემებს. ასევე წარმოდგენილი იქნას შესაბამისი პროვადერი კომპანიების თანხმობები;

ი) საჭიროების შემთხვევაში, საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ ადგილებს.

დამატებითი მოთხოვნები:

- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამოიჯვანა, თითოეული მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობა დამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;
- მოხდეს შენობების მორგება არსებულ გარემოსთან;
- საპროექტო შენობის მოშენების კონტურები, მოცულობით-კომპოზიციური გადაწყვეტა განისაზღვროს გდგ-ს პროექტით;
- შენობები დაპროექტდეს საპროექტოდ გამოყოფილი ტერიტორიისთვის დადგენილ საზღვრებში.
- მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნას ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები (არსებობის შემთხვევაში), მათი გადარგვის ან მოჭრის შემთხვევაში შეთანხმებული იქნას შესაბამის

სამსახურებთან;

- პროექტით გათვალისწინებული იქნას ძირითად გარე სატრანსპორტო ქსელთან მყარი კავშირები.
- ტერიტორია უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ნორმატიული პარამეტრების მქონე შიდა სატრანსპორტო ქსელით ტრანსპორტის, ფეხმავალთა გადაადგილებისთვის და სახანძრო-საავარიო მომსახურებისთვის;
- სივრცით-გეგმარებითი გადაწყვეტის შესაბამისად შესაძლებელია განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტით განხორციელდეს გეგმარებითი არეალში შემავალი მიწის ნაკვეთების გამიჯვნა ან გაერთიანება საერთო ფართობის უცვლელად;
- დაცული უნდა იქნას შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისთვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი პირობები;
- კომპლექსში გათვალისწინებული იქნას საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტი/ები და საერთო რეკრეაციული სივრცეები;

ურეკი-შეკვეთილის სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი ქვეზონის ცვლილების შემთხვევაში:

- კონცეფციის სტადიაზე წარმოდგენილი იქნას სკოპინგის მასალები;
- გაკეთდეს ეკონომიკური დასაბუთება თუ რა ზეგავლენას იქონიებს კურორტზე ფუნქციური ზონის დაგეგმილი ცვლილება;
- სამშენებლოდ გამოიყოს მხოლოდ გაუმწვანებელი სივრცეები (ხე/ნარგავებისგან თავისუფალი ტერიტორია);
- წარმოდგენილი იქნას მშენებლობის განხორციელების მეთოდოლოგია/სქემები თუ როგორ მოხდება თითოეულ მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარება და ნაკვეთებზე მშენებლობისთვის სამშენებლო მასალით მომარაგების საწარმოებლად მანქანების მოძრაობის სქემა ხე/ნარგავების დაზიანების გარეშე;

5. წარმოსადგენი დოკუმენტაციის ფორმატი

5.1. განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია/გეგმის პროექტი წარმოდგენილი უნდა იქნას „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე-10 მუხლის მე-4 პუნქტისა და მე-11 მუხლის შესაბამისად.

5.2. გრაფიკული ნაწილი უნდა დამუშავდეს შემდეგ შუალედში: მ 1:1000-1:500.

5.3. ფორმატი:

ა) ნაბეჭდი ალბომი - 1 ეგზემპლარი;

ბ) კომპაქტურ დისკზე დატანილი ელექტრონული (PDF) სახით - 2 ეგზემპლარი;

გ) კომპაქტურ დისკზე დატანილი გეო-ინფორმაციული სისტემების მასალები - 2 ეგზემპლარი.

5.4. გეო-ინფორმაციულ მასალებთან დაკავშირებული ტექნიკური მოთხოვნები:

- დოკუმენტაციის გრაფიკული ნაწილი

- გეგმები, რუკები და სქემები შესრულებული უნდა იყოს გეო-ინფორმაციული ტექნოლოგიებისა (shp ფაილები) და AutoCAD-ის გამოყენებით და უნდა შეესაბამებოდეს თანამედროვე კარტოგრაფიულ სტანდარტებს.

- გეო-ინფორმაციული მასალები უნდა შეიქმნას და დამუშავდეს ArcGIS 10 ვერსიის პერსონალური გეომონაცემთა ბაზის ფორმატში.

- პერსონალური გეომონაცემთა ბაზა უნდა იყოს WGS 84\UTM 38N საქართველოს სახელმწიფო საკოორდინატო სისტემაში.

- გეო-ინფორმაციული მასალების (იგულისხმება გარკვეული ფენები) საბოლოო ვერსია უნდა იქნეს შემოწმებული ტოპოლოგიურ შეცდომებზე (ტოპოლოგიური სიზუსტე 0.025 მ).

6. დოკუმენტაციის წარმოდგენის ეტაპები

- 6.1. საბაზისო მონაცემები, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია (საჭიროების შემთხვევაში) და განაშენიანების დეტალური გეგმის კონცეფცია წარმოდგენილი იქნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 12 (თორმეტი) თვის ვადაში;
- 6.2. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი წარმოდგენილი იქნას ადმინისტრაციული ხელშეკრულების გაფორმებიდან 24 (ოცდაოთხი) თვის ვადაში.