

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;
- „ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2 დეკემბრის №589 დადგენილება;
- ტექნიკური რეგლამენტი - "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილება;
- 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) ინფორმაციას საინჟინრო-კომუნალური ქსელების - ელექტროენერგიით და ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგების, წყალარინების, ტელეკომუნიკაციის და სხვა სისტემების შესახებ. ასევე შესაბამისი პროვადერი კომპანიების თანხმობებს ტერიტორიის შესაბამისი დატვირთვის საინჟინრო-კომუნალური ქსელებით უზრუნველყოფის შესაძლებლობაზე;

4. განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის შემადგენლობა

განაშენიანების დეტალური გეგმა შედგება ტექსტური ნაწილისა და გრაფიკული ნაწილისაგან და იგი 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, „ბახმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 2

დეკემბრის №589 დადგენილებით განსაზღვრული განაშენიანების პარამეტრების ცხრილის შესაბამისად.

ფუნქციური ქვეზონა	მიწის ნაკვეთის ფართობი (მ²)	მაქს.სიმჭიდროვე	მიწის ნაკვეთის ზომები		შენიშვნის მანძილისადმი მოთხოვნები			მაქს. სართულიანობა	შენობის მაქს. სიმაღლე (მეტრები) შენობასთან მოპირკეთებული ყველაზე დაბალი მიწის ზედაპირიდან		მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქს. კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქს. კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მაქს. კოეფიციენტი - (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინ. სიგანე/ ფართობი (მ²)	მიწის ნაკვეთის მინ. სიღრმე/ სიგრძე (მეტრები)	მინ. საზოგადოებრივი მოვლის ზონიდან	მინ. გვერდითი მოვლის ზონიდან (მეტრები)	მინ. უკანა მოვლის ზონიდან (მეტრები)		კედლის ბოლომდე	კუბამდე			
შზ-6	80 - 120	-	8 მ	8 მ	0	0	0	2	8 მ	10 მ	0.6 მდე	-	0.2 დან
	120- 150	160	9 მ	9 მ	0	0	0	2	8 მ	10 მ	0.5 მდე	-	0.2 დან
	150 - 220	160	10 მ	10 მ	0	0	0	3	10 მ	12 მ	0.4 მდე	-	0.2 დან
	220 - 400	160	10 მ	15 მ	3	3	3	3	10 მ	12 მ	0.3 მდე	-	0.4 დან
შზ-7	220 - დან	240	10 მ	15 მ	3	3	3	4	12 მ	16 მ	0.3 მდე	1.2 მდე	0.4 დან

გ) განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტების (კ2) გაზრდა შესაძლებელია მაქსიმუმ 10%-მდე, განაშენიანების დეტალური გეგმის შესაბამისად;

დ) შენობის მაქსიმალური სიმაღლე მიწის ნაკვეთის 10%-მდე დახრილობის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს ცხრილში განსაზღვრულს, ხოლო მიწის ნაკვეთის 10%-ზე მეტი დახრილობის შემთხვევაში შენობის მაქსიმალური სიმაღლე, საფუძველზე დასაშვებია გაიზარდოს 2 მეტრამდე საკურორტო ზონა 1 (შზ-6)-ის შემთხვევაში და 3 მეტრამდე საკურორტო ზონა 2 (შზ-7)-ის შემთხვევაში;

ე) განაშენიანების სახეობებს (ქვეზონის შესაბამისად);

ვ) განაშენიანების რეგულირების ზაზებს (წითელ ზაზებს);

- ზ) განაშენიანების სავალდებულო ხაზებს საჭიროებისამებრ (ლურჯ ხაზებს);
- თ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ქსელებს;
- ი) ინფორმაციას ავტომატური სადგომი ადგილების რაოდენობაზე (გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტის მოთხოვნათა შესაბამისად);
- კ) საზოგადოებრივი სივრცისათვის განკუთვნილ ადგილებს.

დამატებითი მოთხოვნები:

- იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ახალი შენობა-ნაგებობისთვის მიწის ნაკვეთის გამოჯვანა, 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 მაქსიმალურად 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;
- ტერიტორიის დაგეგმარებისას დაცული იქნას ბაზმაროს სარეკრეაციო ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი გეგმებით დადგენილი შეზღუდვები;
- 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 გამოჯვანა 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;

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.