

**სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი 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-09/23**

ქ. თბილისი

20 აპრილი, 2023 წ.

დრო: 13:00 სთ.

საბჭოს თავმჯდომარე

ზურაბ წიკლაური

საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი

ნინო ჩხენკელი

საბჭოს წევრები: სოფო მაისურაძე, კახაბერ ნიაური, ამირან კაცაძე, ანი მამულაშვილი, გიორგი ქურციკიძე, ნიკოლოზ ნებიერიძე.

I გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია

1. **ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი**, (გიორგი სიხარულიძე, ნათია ოქრუაშვილი, თათია გელაძე, მარინე ლუდუშაური; რეგისტრაციის თარიღი: 5 აპრილი 2023, ნომერი: 303/09); საკადასტრო კოდი: №74.06.15.061; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 800 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.15.230; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 885 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.11.663; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 800 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ) - სასოფლო-სამოსახლო ზონით (შზ-1)-ით განვითარების დასაშვები არეალი, განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.3-მდე; კ2-0.5-მდე; კ3-0.3-დან; მაქსიმალური სართულიანობა: 3 ან 2 სართული და მანსარდა; მაქსიმალური სიმაღლე კედლის ბოლომდე 8 მეტრი, კეხამდე 10 მეტრი. საკურორტო ზონა 1 (შზ-6 საპროექტო); განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.4-მდე; კ3-0.3-დან; მაქსიმალური სართულიანობა: 3 ან 2 სართული და მანსარდა; მაქსიმალური სიმაღლე კედლის ბოლომდე 8 მეტრი, კეხამდე 10 მეტრი. მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირების და დავალების გაცემის შესაძლებლობა.
2. **ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი**, (განმცხადებელი გელა კაჭკაჭური, დმიტრი კრემერ, შპს „ბი-გუდაური“, მურმან ხაზალია, ნინო მწითურაძე, მინური აბულაძე, ბორის ნაზლაძე, შალვა კემულარია, როლანდ ბურდული, ნინო ბურდული, გიორგი ციხელაშვილი, ივანე ნაზლაძე, გიორგი ნაზლაძე; რეგისტრაციის თარიღი: 7 აპრილი 2023, ნომერი: 314/09); საკადასტრო კოდი: №71.62.58.077; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 790 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.47.078; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 600 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.076; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 2957 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.261; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 800 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.262; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 500 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.47.077; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1000 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.012; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1600 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.013; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1500 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.022; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1000 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.270; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 576 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.735; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 100 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.736; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 853 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.075; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 80 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.259; მიწის

ნაკვეთის ფართობი: 783 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ) - სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) - ით განვითარების დასაშვები არეალი; განაშენიანების დეტალური გეგმის გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრები: კ1-0.3, კ2-0.5, კ3-0.3; მაქსიმალური სიმაღლე: კედლის ბოლომდე 8 მეტრი, კეხამდე 10 მეტრი; მაქსიმალური სართულიანობა: 3 ან 2 სართული და მანსარდა. მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის შეთანხმება.

I გუდაურის სარეკრეაციო ტერიტორია

განიხილეს:

1. **ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი**, (გიორგი სიხარულიძე, ნათია ოქრუაშვილი, თათია გელაძე, მარინე ლუდუშაური; რეგისტრაციის თარიღი: 5 აპრილი 2023, ნომერი: 303/09); საკადასტრო კოდი: №74.06.15.061; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 800 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.15.230; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 885 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №74.06.11.663; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 800 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ) - სასოფლო-სამოსახლო ზონით (შზ-1)-ით განვითარების დასაშვები არეალი, განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.3-მდე; კ2-0.5-მდე; კ3-0.3-დან; მაქსიმალური სართულიანობა: 3 ან 2 სართული და მანსარდა; მაქსიმალური სიმაღლე კედლის ბოლომდე 8 მეტრი, კეხამდე 10 მეტრი. საკურორტო ზონა 1 (შზ-6 საპროექტო); განსაზღვრული პარამეტრები: კ1-0.4-მდე; კ3-0.3-დან; მაქსიმალური სართულიანობა: 3 ან 2 სართული და მანსარდა; მაქსიმალური სიმაღლე კედლის ბოლომდე 8 მეტრი, კეხამდე 10 მეტრი. მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირების და დავალების გაცემის შესაძლებლობა.

აზრი გამოთქვას:

1. **მისაღებია** - მეორე ნაკვეთზე ფუნქციური ქვეზონა დასაზუსტებელია. წარმოსადგენია რელიეფის ქანობები, შესაბამისი პირობების შეფასებისათვის. შესაძლებელია ინიცირების გაცემა;
2. **მისაღებია** - გასათვალისწინებელია რომ მიწის ნაკვეთზე ს/კ 74.06.15.230 ნაწილობრივ ვრცელდება შზ-6;
3. **მისაღებია** - კონცეფციის ეტაპზე წარმოსადგენია რელიეფის კვლევა და გასათვალისწინებელია კვლევის შედეგები;
4. **მისაღებია**;
5. **მისაღებია**;
6. **მისაღებია**;
7. **მისაღებია**.

მიეცეს თანხმობა საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №74.06.15.061, №74.06.15.230, №74.06.11.663) ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის ინიცირებას და დავალების გაცემის შესაძლებლობას.

რეკომენდაცია: დავალების გაცემისას და კონცეფციის შემუშავებისას გათვალისწინებული იქნას საბჭოს რეკომენდაციები.

განხილვის შედეგი: მომხრე 7.

განიხილეს:

2. ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსი, (განმცხადებელი გელა კაჭკაჭური, დმიტრი კრემერ, შპს „ბი-გუდაური“, მურმან ხაზალია, ნინო მწითურიძე, მინური აბულაძე, ბორის ნაზლაძე, შალვა კემულარია, როლანდ ბურდული, ნინო ბურდული, გიორგი ციხელაშვილი, ივანე ნაზლაძე, გიორგი ნაზლაძე; რეგისტრაციის თარიღი: 7 აპრილი 2023, ნომერი: 314/09); საკადასტრო კოდი: №71.62.58.077; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 790 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.47.078; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 600 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.076; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 2957კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.261; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 800 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.262; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 500 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.47.077; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1000 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.012; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1600 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.013; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1500 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.022; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 1000 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.270; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 576 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.735; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 100 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.736; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 853 კვ.მ; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.075; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 80 კვ.მ; მიწის ნაკვეთების დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო; საკადასტრო კოდი: №71.62.58.259; მიწის ნაკვეთის ფართობი: 783 კვ.მ; მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო-სამეურნეო; ფუნქციური ზონა: ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ) - სასოფლო-სამოსახლო ზონა (შზ-1) - ით განვითარების დასაშვები არეალი; განაშენიანების დეტალური გეგმის გეგმარებითი დავალებით დადგენილი პარამეტრები: კ1-0.3, კ2-0.5, კ3-0.3; მაქსიმალური სიმაღლე: კედლის ბოლომდე 8 მეტრი, კეხამდე 10 მეტრი; მაქსიმალური სართულიანობა: 3 ან 2 სართული და მანსარდა. მოთხოვნა - განაშენიანების დეტალური გეგმის შეთანხმება.

აზრი გამოთქვას:

1. არ არის მისაღები - რელიეფის სირთულიდან გამომდინარე დეტალურად არის წარმოსადგენი ჭრილები და შენობათა განლაგება. სასურველია რელიეფის სირთულიდან გამომდინარე გადანაწილდეს მოცულობები. რეგლამენტით დასაშვებია ერთბინიანი ან ორბინიანი სახლები. გადასახედია გზის მოწყობის თემა რელიეფის სირთულიდან გამომდინარე. საკითხი გასავლელია საგანგებო სიტუაციების სამსახურთან ჩიხური გზების თემასთან დაკავშირებით. გასარკვევია და წარმოსადგენია წყლით მომარაგების საკითხი. განაშენიანება ზედმეტად გადამჭიდროებულია;
2. არ არის მისაღები - საკამოდ რთული რელიეფია, 40 % და მეტ ქანობის რელიეფზე არ უნდა მოხდეს შენობების განთავსება. წარმოსადგენია გზების დეტალური ანალიზი, თანხმობა საინჟინრო ქსელების პროვაიდერი კომპანიებიდან, ასევე სახანძროდან იმის შესახებ, რომ ყველა საპროექტო შენობასთან შესაძლებელი იქნება სახანძრო მანქანის მისვლა. უნდა შემცირდეს განაშენიანების სიმჭიდროვე, სამი ბლოკირებული შენობა არის უკვე მრავალბინიანი სახლი, რაც აღნიშნულ ზონაში დაშვებული არ არის, არ არის ნაჩვენები პარკინგები, არც განმარტებითში არ არის ახსნილი ეწყობა ღია თუ დახურული პარკინგები, თუ იგეგმება მიწის ნაკვეთების გადამიჯვნა, წარმოდგენილი უნდა იქნას შესაბამისი სქემა და შეიპ ფაილები;
3. არ არის მისაღები - გასათვალისწინებელია რელიეფის სირთულე შენობების განთავსებისას, სამშენებლოდ გამოყენებული იქნას 35%-მდე ქანობები და შენობები მაქსიმალურად მორგებული იყოს რელიეფზე. ასევე წარმოსადგენია:
 - პროვაიდერების თანხმობა საინჟინრო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის შესაძლებლობაზე;
 - საგანგებო სიტუაციების სამსახურიდან წერილი სახანძრო ნორმებთან შესაბამისობის კუთხით;
4. არ არის მისაღები - ზედმეტად მჭიდრო განაშენიანებაა, მოსაწესრიგებელია პარკინგების საკითხი;

5. არ არის მისაღები - წარმოდგენილი კონცეფციით განაშენიანება მოცულობითია. დაუშვებელია 40 % ზე და მეტ ქანობზე განაშენიანების განვითარება. წინა ზოლში მდებარე მიწის ნაკვეთების განვითარება შესაძლებელია, თუმცა თითო ნაკვეთზე უნდა განთავსდეს 1 შენობა, 1 ან 2 საცხოვრებელი ერთეულით;
6. არ არის მისაღები;
7. არ არის მისაღები.

უარი ეთქვას საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (საკადასტრო კოდები: №71.62.58.077, №71.62.47.078, №71.62.58.076, №71.62.58.261, №71.62.58.262, №71.62.47.077, №71.62.58.012, №71.62.58.013, №71.62.58.022, №71.62.58.270, №71.62.58.735, №71.62.58.736, №71.62.58.075, №71.62.58.259) ინდივიდუალური განაშენიანების საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმის შეთანხმებას.

რეკომენდაცია: წარმოდგენილი იქნას საბჭოს შენიშვნების შესაბამისად დამუშავებული დოკუმენტაცია.

განხილვის შედეგი: უარი ეთქვას 7.

საბჭოს თავმჯდომარე

ზურაბ წიკლაური

საბჭოს აღმასრულებელი მდივანი

ნინო ჩხენკელი